PRIVATMEGLEREN

NORDSETERVEIEN 34

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Nordseterveien 34 , 3531 KROKKLEIVA HOLE kommune

gnr. 224, bnr. 45

Markedsverdi

3 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 27.05.2025 **Rapportdato:** 29.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21406-1042 **Referansenummer:** XG5742

Foretak: RINGBOLIG HØNEFOSS AS **Takstingeniør:** Per Olav Nordeng **Vår ref:** Per Olav Nordeng

Medlem av NITO

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

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 normalt vedlikeholdt på befarings dagen. Det ble ikke registrert eller avdekket stort behov for bygningsmessige strakstiltak utover normal oppfølging. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapport.

Byggeår er ukjent men med utgangspunkt i observasjoner er dette en eldre hytte som er ombygget/tilbygget etter byggeår. Bygget med standard/kvalitet og byggemetode, generelt vurdert mot hva som kan forventes av standard vedlikeholdsnivå.
-Ved tilbygg/ombygging at det kan bli avdekket mangler man ellers ikke kunne oppdage.
-Ved kjøp av brukt bolig vil det 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.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av torv. Takrenner i tre mot øst, forøvrig takrenner i metall. Vindskier/forbord av ukanta kledningsbord som på vegger. Torvstokker impregnert, med torhallskroker/bark.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre som er bygget på stedet.

Veggene har trekonstruksjon. Fasade/kledning har liggende ukantet bordkledning som er trekt ned til terreng.

Malte/lakkerte trevinduer med koblet med enkle glass med kitt sprosser utvendig. Vinduer stue del fra 2007, øvrige vinduer er byttet 1986.

Bygningen har malt hovedytterdør med trepanel fiskebein/rutemønster innadslående, sponfylling innvendig og malt balkongdør i tre med brystning tilpasset vinduer. Vedbod ved inngang har labankdør med liggende kledning. Ytterdør ukjent/terrassedør byttet 1986.

Terrasser med tradisjonelt bjelkelag med terrassebord. Rekkverk med liggende/stående trekledning.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har tre panel møllerstue og faspanel noen rom er malt. Innvendige tak har trepanel som vegger.
Etasjeskiller er av trebjelkelag mot delvis åpen krypkjeller. Trebjelker med stubbloft i trepanel fastholdt med lekter. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbloftsgulv.

Boligen har mursteinspipe, tilkoblet vedovner/peisovner. Ny peisovn montert og pipe forlenget.

Det er feievesenet i kommunen som har tilsynsmyndighet for brannsikkerhet, skorsteiner og ildsteder.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører malt til hvert soverom, med trekarm. Dørene frestår i god stand. Etterjustering, smøring og vedlikehold må alltid påregnes.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i heltre. Benkeplaten er av heltre. Det er gass komfyr og lite kjøleskap. Åpen barløsning med nedfelt stålkum i benkeplate, avløp til terreng ikke innlagt vann. Overskap over komfyr/kjøleskap. Det er ikke etablert avtrekk over kokeplater.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er avløpsrør av plast til terreng. Boligen har naturlig ventilasjon med til luft gjennom ventiler i vegger og utettheter i konstruksjon. Det er ikke etablert avtrekk over komfyr.

Solceller: Hytte anlegg - I et 12V hytte anlegg lagres strømmen i en batteri bank.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Med bakgrunn i omkringliggende forhold tar jeg utgangspunkt i at byggegrunn er fjell. Tomten ligger i lett skrånende terreng med naturlig vegetasjon. Svakt skrånende under hytte med rensket fjell.

Anneks - Byggeår: 1992

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå og terrasse/vindu i hytte. Takkonstruksjonen har sperre konstruksjon med innvendig skråtak og mønsås rundstokk uten loftsrom.

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende ukantet bordkledning.
Trevinduer med koblet glass, kitt sprosser. Malt hoved ytterdør med fiskebeinsmønster. Skjermet under takoverbygg.

Beskrivelse av eiendommen

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av heltre furu/noe malt. Veggene/Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe til vedovn og isolert stålpipe til vedfyrt badstue ovn.

Furu fyllingsdører med trekarm og badstudør m/glass.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har enkel liten innredning med profilerte fronter heltre. Benkeplaten er av heltre med nedfelt kum. Det er gassbluss platetopp.
Det er ikke etablert avtrekk på kjøkken.

SPESIALROM Gå til side

Badstu med vedfyrt ovn med murt/støpt fundament, tregulv og trepanel og enkel innredning. Badstuovn har fundamentert støpt/murverk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er avløpsrør av plast til terreng. Boligen har naturlig ventilasjon med til luft gjennom ventiler i vegger og utettheter i konstruksjon.
Det er ikke etablert avtrekk over komfyr.

Det er lampe punkter og enkelt opplegg tilkoblet anlegg i hoved hytte.
Røykvarsler og brannslukningsapparat tilgjengelig/synlig på befaring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Med bakgrunn i omkringliggende forhold tar jeg utgangspunkt i at byggegrunn er fjell.

Støpte søylepillarer, fundament ikke tilgjengelig/synlig. Deler av annekset er fundamentert på støpt dekke.

Tomten ligger i lett skrånende terreng med naturlig vegetasjon.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	94 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	65 m²
Totalpris	3 450 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente byggetegninger fra 1991 som er stemplet av Hole Kommune. Det er mindre terreng justeringer fasade øst.

Ferdigattest foreligger ikke til befaring. 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.

Anneks

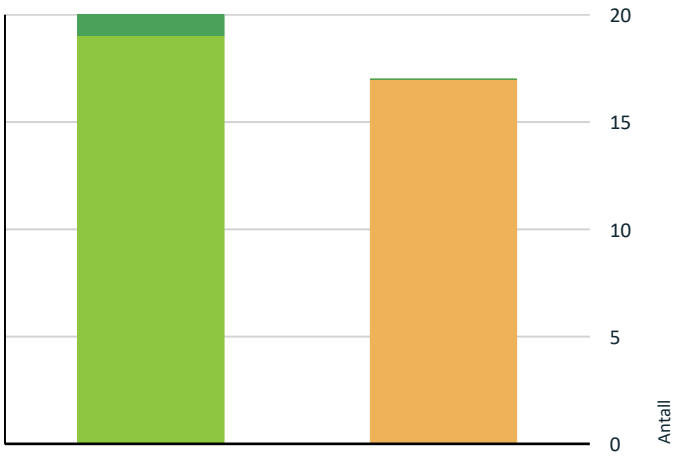
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente byggetegninger fra 1991 som er stemplet av Hole Kommune.

Ferdigattest foreligger ikke til befaring. 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.

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Alder på taktekking/ oppbygging ukjent.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er stor slitasje på elementer, behov for utbedringer/vedlikehold.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Behov for vedlikehold/justering.

Utvendig > Dører Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Behov for vedlikehold.

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

Konstruksjonene har skjevheter.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er mindre nedbøyning/svikt i bjelkelag. Fremstår som stabilt på befaringen.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Deler av understøttelser for terrasse har setninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Overflatevann kan samle seg under konstruksjon i groper.

Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Anneks

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Mindre lekkasjer i overganger.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Takrenner har punktvise lekkasjer.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Fjell er ikke rensket.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Opplyst i takst fra 2013

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder på taktekking/ oppbygging ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med negativ innvirkning på bygningen utenom alder som er ukjent. Undertak av rupanel inspisert på loft, ingen synlige tegn på fuktmerker/ lekkasje på befaringen. Det er behov for tiltak, anbefaler ytterligere og grundige undersøkelser og oppfølging. Det er utført tilstandsvurdering av takkonstruksjon se egenerklæring.





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i tre mot øst, mye mose groing - forøvrig takrenner i metall med noe slittasje/mose. Vindskier/forbord av ukanta kledningsbord som på vegger. Torvstokker impregnert, med torhallskroker/bark.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er stor slitasje på elementer, behov for utbedringer/vedlikehold.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Mye mose og slitasje og det er behov for videre oppfølging/vedlikehold, anbefaler nærmere undersøkelser og tiltak. Det er ikke montert dekksbordbeslag på hytta, behov for jevnlig rensing av takrenner og godt vedlikehold for å unngå ytterligere slitasje/skader på sikt. Noe vedlikehold utført. Se egenerklæring.





TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende ukantet bordkledning som er trekt ned til terreng, det kan se ut til at kledning er montert direkte på gammel kledning/espalier mellom søyler i nedre del.

Ny ytterkledning på hytte 1986 Kilde: Takst 2013

Årstall: 1986 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Anbefaler gjennomgang av konstruksjon og løsninger, det er spredte mindre råteskader og stor slitasje på deler av kledning. Det er behov for tiltak, anbefaler ytterligere og grundige undersøkelser. Det er observert råte/fuktskader spesielt i kobling takoverbygg til anneks.

Det er slitasje/fukt merker i nedre del av kledning, lite avstand til underlag platting/terreng. Behov for lokal utbedring/vedlikehold. Manglende avstand gir økt risiko for fuktskader i kledning. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjon/kledning, spesielt ved innvendig etterisolering.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre som er bygget på stedet. Kaldt loft med tilgang via luke på soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring bør utføres.

Tilstandsrapport

Kaldtloft isolert, isolasjon lagt inntil bordtak ved raft, dette hindrer god lufting. Det anbefales å ta en gjennomgang og følge opp bedre ventilering ved takfot. Behov er avhengig av bruks belastning over tid, flere dager med oppvarming pr år vil øke behov for gode løsninger og detaljer, ved større bruks belastning/slitasje på tekking kan dette føre til problemer over tid.

Ingen tegn til lekkasjer/skader på befarings dagen, men det er viktig å følge opp med jevnlig inspeksjon. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader på sikt. Det er utført tilstandsvurdering av takkonstruksjon se egenerklæring fra eier.





TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med koblet med enkle glass med kitt sprosser utvendig. Vinduer stue del fra 2007, øvrige vinduer er byttet 1986 Kilde: Takst 2013.

Årstall: 1986 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Behov for vedlikehold/justering.

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

Vinduer er av litt ulik alder, noen av vinduene er slakke i hasper og tetter dårlig i karm, det er behov for etterjustering, overflatebehandling og generelt vedlikehold på vinduer med omramming.









TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør med trepanel fiskebein/rutemønster innadslående, sponfylling innvendig og malt balkongdør i tre med brystning tilpasset vinduer. Vedbod ved inngang har labankdør med liggende kledning. For kledning i nedre del mot terreng er det bygget labankdører i tre med ukanta kledning (boddører). Ytterdør ukjent/terrassedør byttet 1986 Kilde: Takst 2013.

Årstall: 1986 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Etterjustering, smøring og vedlikehold må alltid påregnes med utgangspunkt i alder og observasjoner på befaring. Boddører har behov for nye låsehasper slik at de kan lukkes/låses.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tradisjonelt bjelkelag med terrassebord. Rekkverk med liggende/stående trekledning. Rekkverkshøyde målt til +/- 80cm, dagens krav til rekkverk er 100 cm. Innfesting/stivhet i konstruksjon OK, fundamenter på betong og tre søyler.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Plattingen fremstår med noe slitasje/skjevheter. Sprekker og stor slittasje på toppbord. Noe behov for ettersyn og normalt vedlikehold. Noe ulik fundamentering og noe forsterket med impregnerte stolper til fundament. Deler av terrassen har bølgeblikk som underlag for avrenning av vann over rom for oppbevaring. Anbefaler nærmere undersøkelser og vurdering av tiltak med utgangspunkt i dette, se dette i sammenheng med tilhørende punkter i rapport.

Tilstandsrapport






Andre utvendige forhold

Utedo med bod (4,8m²) lite bygg på tunet i trekonstruksjoner, liggende ukanta kledning og torvtak, innredet rom med trepanel og dobbel utedo med tilhørende liten bod. Byggeår oppgitt til 1992 Kilde: Takst fra 2013.

Overbygget vedlager (11,5m²) åpen konstruksjon med rund stokk og takkonstruksjon i tre. Byggeår oppgitt til 2007 Kilde: Takst fra 2013.

Vedbod og rom for oppbevaring under hytte, enkle trekonstruksjoner, fundamentert på støpte søyler/trevegger.
1 rom er innredet med trepanel, her er det fuktmerker i kledning, brukes til oppbevaring og har køyeseng, enkel labankdør i tre og glatt finert dør innvendig, lite vindu.

Liten matkjeller i gang med tilgang via luke i gulv, lecavegger ikke pusset og støpt gulv.

Byggene/rommene er ikke måle verdige, enkelt beskrevet og ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilstandsrapport






INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu, det er skjøt i overgang dele stue, her har det tidligere vært vegg. Veggene har tre panel møllerstue og faspanel noen rom er malt. Innvendige tak har trepanel som vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsgrad er benyttet med utgangspunkt i at det er noe ujevn slitasje/mangler og mindre behov for justeringer etter eget ønske.
Normal bruksslitasje, overgang i gulv ved skille i stuedel, her har det blitt lagt inn ny bjelke/understøttelse for himling. Se også egenerklæring.




TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mot delvis åpen krypkjeller. Trebjelker med stubbloft i trepanel fastholdt med lekter.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er mindre nedbøyning/svikt i bjelkelag. Fremstår som stabilt på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Det er mindre nedbøyning/svikt i bjelkelag/gulvoverflate. Krav til stivhet vil variere ut fra alder og tenkt bruk, viktig å merke seg at etasjeskiller i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. For etasjeskiller med lette tre bjelkelag i bolighus o.l. er det som oftest kravet om å unngå sjenerende svingninger og rystelser.

Avvik planhet for etasjeskiller 20mm fra dør til gang og til komfyr/pipe, 25mm målt diagonalt fra endevegg stue til kjøkken.





Radon

Bygget ligger i område med usikker grad Radon - aktsomhet. Bygget på betongssøyler, med gjennomlufting og for denne typen konstruksjoner tar jeg utgangspunkt i at det ikke er utfordringer med radon. Det var ikke krav til radonsikring da boligen ble oppført. Krav om radontiltak på nybygg kom 1 Juli 2010.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, tilkoblet vedovner/peisovner. Ny peisovn montert og pipe forlenget 2020 Kilde: Eier

Det er feievesenet i kommunen som har tilsynsmyndighet for brannsikkerhet, skorsteiner og ildsteder. Antall skorsteiner 3/ 2 i anneks og Ildsteder 4/ 2 i anneks.
Feiing/Tilsyn: utført sist 10-2019 (mnd - år). Det er ingen merknader/pålegg fra feievesenet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier





TG 2 Krypkjeller

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vegger er dratt ned til terreng og kan hindre god luft gjennomstrømming. Det er lav høyde på deler av krypkjeller, vanskelig tilgjengelig for god inspeksjon. Man bør vurdere å lage bedre lufting til krypkjeller.

Tiltak bør vurderes å ses på i sammenheng med behov for drenering/fuktsikring og terreng for øvrig. Følg med på vannansamlinger, gjør tiltak for å lede bort vann. Viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.





TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører malt til hvert soverom, med trekarm. Dørene frestår i god stand. Etterjustering, smøring og vedlikehold må alltid påregnes.





KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Møllestuepanel på vegg og tak, 1 vegg malt, furugulv og vedovn med fliser på gulv og brannmur pusset. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i heltre. Benkeplaten er av heltre. Det er gass komfyr og lite kjøleskap. Åpen barløsning med nedfelt stålkum i benkeplate, avløp til terreng ikke innlagt vann. Overskap over komfyr/kjøleskap.

Tilstandsrapport





1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ikke etablert avtrekk over kokeplater.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast til terreng. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra det som er synlig eller opplysninger som fremgår. Metode og utførelse på røropplegg er begrenset vurdert da det er et eget fagområde.





TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med til luft gjennom ventiler i vegger og utettheter i konstruksjon. Det er ikke etablert avtrekk over komfyr.
Behov for ventilasjon vil variere ut fra bruk og det må påregnes at det kan være behov for ytterligere ventilering ved endring i bruk.
Følg med på inneklima/fukt og lukt, eller tegn til manglende funksjon ved bruk.

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.

Solceller: Hytte anlegg - I et 12V hytte anlegg lagres strømmen i en batteri bank. Bruken av hytta sporadisk og det kreves ikke like store og mange

Tilstandsrapport

solcellepaneler som i en bolig. 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.

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.
   1986

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

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

   Forskriften åpner for at ufaglærte kan utføre arbeid på lavvoltsanlegg under 50 volt. Ett av flere kriterier er at effekten på anlegget ikke overstiger 200 voltampere. Et vanlig standard solcellepanel overstiger raskt denne grensen, og normalt vil også spenningen bli for høy. De aller fleste hytteanlegg er større enn dette og bør derfor monteres/sjekkes av en registrert elektroentreprenør.

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?
   Ukjent

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 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?
    Ukjent

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

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

Her kreves bare et forenklet opplegg for strøm. Strømmen fra batteriene brukes f. eks til lys, kjøleskap, vannpumpe, telefon lading, radio, TV etc. Man kan skaffe et stort utvalg av 12V produkter som egner seg i kombinasjon med slike anleggene.

Anlegget er ikke spesifikt vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Arbeider utført på det elektriske anlegget etter år 1999 Skal det medfølge en samsvarserklæring, dersom dette ikke foreligger kan det innebære en mangel ved boligen.
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.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

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

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

Det er ikke observert røykvarsler eller brannslukningsapparat på befaringen. Anbefaler at dette skaffes før salg. Det er montert holder for røykvarsler i himling. 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 1 og 2 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
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ukjent
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent

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.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Utførelse av drenering er ikke kjent, normalt etableres det ikke drenering for denne typen konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Det er tegn til vannansamlinger, anbefaler nærmere undersøkelser og vurdering av tiltak for å hindre vannansamlinger under hytta.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hytta har støpte fundamenter/pilarer på fast grunn som virker solide og stabile på befaringen, deler av konstruksjon er understøttet av trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av understøttelser for terrasse har setninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det ble kun foretatt visuell inspeksjon av pilarer/konstruksjoner for å se etter tegn til større setninger/avvik. Tilstandsgrad er satt med utgangspunkt i byggeår.





TG 2 Terrengforhold

Tomten ligger i lett skrånende terreng med naturlig vegetasjon. Svakt skrånende under hytte med rensket fjell.

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

Overflatevann kan samle seg under konstruksjon i groper.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er varierende/ikke tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse. 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 eller en avskjæringsgrøft.





Tilstandsrapport

ANNEKS



Byggeår
1992

Kommentar
Godkjente byggetegninger fra 1991.

Anvendelse
Anneks i tilknytning til hytte.

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå og terrasse/vindu i hytte.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mindre lekkasjer i overganger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved regnvær på befaring dryppet det vann ved kobling mot vegg på hytta. Anbefaler nærmere undersøkelser og vurdering av tiltak med utgangspunkt i dette, viktig med vurdering av årsakssammenheng og se dette i sammenheng med tilhørende punkter i rapport.





TG 2 Nedløp og beslag

Det er noe lekkasje i kobling takoverbygg til hoved hytte. Se også beskrivelse for hytta.

Vurdering av avvik:
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Det er behov for tiltak, anbefaler ytterligere og grundige undersøkelser av årsakssammenheng. Det er utført tilstandsvurdering av takkonstruksjon se egenerklæring. Synlige lekkasjer/mosegroing og bulker. Vindskier og topp beslag byttet etter nåværende eier overtok.
Lekkasjer har ført til fukt/råteskader ved sammenkobling mot hytte. Mye mose og slitasje og det er behov for videre oppfølging/vedlikehold, anbefaler nærmere undersøkelser og tiltak.





TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende ukantet bordkledning. Det er noe grønske på kledning som er tett på terreng/underlag og behov for ettersyn og vedlikehold så dette ikke utvikler seg over tid.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperre konstruksjon med innvendig skråtak og mønsås rundstokk uten loftsrom. Oppbygging av konstruksjon forøvrig er ikke kjent, men ingen tegn til svekkelser på befaring.



TG 1 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass, kitt sprosser. Normal slitasje med utgangspunkt i alder. Det er montert sålbenkbeslag.

Tilstandsrapport





TG 1 Dører

Bygningen har malt hoved ytterdør med fiskebeinsmønster. Skjermet under takoverbygg, normal bruksslitasje.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av heltre furu/noe malt. Veggene/Innvendige tak har trepanel.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er god gjennomlufting under etasjeskiller med kledning av trepanel fasthold med bord, normal slitasje/misfarging på overflater mot terreng.

Tilstandsrapport





Radon

Bygget ligger i område med usikker grad Radon - aktsomhet. Bygget på betongssøyler, med gjennomlufting og for denne typen konstruksjoner tar jeg utgangspunkt i at det ikke er utfordringer med radon. Det var ikke krav til radonsikring da boligen ble oppført. Krav om radontiltak på nybygg kom 1 Juli 2010. Dette forutsetter at konstruksjon er tett mot terreng.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe til vedovn og isolert stålpipe til vedfyrt badstue ovn. Ildsteder er opplyst å fungere tilfredsstillende.
Det er feievesenet i kommunen som har tilsynsmyndighet for brannsikkerhet, skorsteiner og ildsteder. Antall skorsteiner 2 i anneks og Ildsteder 2 i anneks.

Feiing/Tilsyn: utført sist 10-2019 (mnd - år). Det er ingen merknader/pålegg fra feievesenet.





TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører med trekarm og badstudør m/glass.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har enkel liten innredning med profilerte fronter heltre. Benkeplaten er av heltre med nedfelt kum. Det er gassbluss platetopp.

Årstall: 1992 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er ikke etablert avtrekk på kjøkken.

SPESIALROM

1 ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu med vedfyrt ovn med murt/støpt fundament, tregulv og trepanel og enkel innredning. Rommet har heltregulv med noe slittasje, man bør være oppmerksom på et dette er en sårbar konstruksjon med tanke på belastning fra bruk av vann. Badstuovn har fundemet støpt/murverk.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast til terreng. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra det som er synlig eller opplysninger som fremgår. Metode og utførelse på røropplegg er begrenset vurdert da det er et eget fagområde.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med til luft gjennom ventiler i vegger og utettheter i konstruksjon. Det er ikke etablert avtrekk over komfyr.
Behov for ventilasjon vil variere ut fra bruk og det må påregnes at det kan være behov for ytterligere ventilering ved endring i bruk.
Følg med på inneklima/fukt og lukt, eller tegn til manglende funksjon ved bruk.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Det er lampe punkter og enkelt opplegg tilkoblet anlegg i hoved hytte.

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.
   1992

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

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

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?
   Ukjent

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

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

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

Forenklet opplegg for strøm med solceller. Anlegget er ikke spesifikt vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Arbeider utført på det elektriske anlegget etter år 1999 Skal det medfølge en samsvarserklæring, dersom dette ikke foreligger kan det innebære en mangel ved boligen. Elektrisk anlegg er eget autorisasjons område. 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.

Tilstandsrapport

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.

Røykvarsler og brannslukningsapparat tilgjengelig/synlig på befaring.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Utførelse av drenering er ikke kjent, normalt etableres det ikke drenering for denne typen konstruksjoner.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte søylepillarer, fundament ikke tilgjengelig/synlig. Deler av annekset er fundamentert på støpt dekke. Det ble kun foretatt visuell inspeksjon av pilarer/konstruksjoner for å se etter tegn til større setninger/avvik.

Tilstandsrapport





TG 2 Terrengforhold

Tomten ligger i lett skrånende terreng med naturlig vegetasjon. Svakt skrånende under hytte med rensket fjell. 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.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Fjell er ikke rensket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fjell er ikke rensket og det vil føre til økt fukt belastning over tid som kan føre til svekkelser over tid.





Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

65 m²/63 m²

Fritidsbolig: Gang, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bod

Andre bygg: Anneks
Bruksareal andre bygg: 29 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 450 000

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 3 400 000

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	**3 450 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 450 000**

Markedsvurdering
Verdi i rapporten er beregnet med sammenlignbare salg med verdi assistent Eiendomsverdi.no. Markedsvurdering er beregnet med sammenlignbare salg inklusive tomt. Denne eiendommen har stor tomt. Hytta fremstår som original, arkitekttegnet og solid bygget med gode kvaliteter og fin beliggenhet. Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at det kan være ukjente faktorer som vil kunne påvirke prisfastsettelsen og at en verdivurdering aldri vil angi nøyaktig hva en eiendom kan bli solgt for på det åpne marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Høgkastveien 4 ,3531 KROKKLEIVA 67 m² 1952 2 sov	11-12-2024	1 950 000	**1 925 000**		1 925 000	**28 731**
2	Holeveien 1397 ,3531 KROKKLEIVA 29 m² 0 1 sov	31-07-2024	800 000	**800 000**		800 000	**27 586**
3	Retthellaveien 127 ,3531 KROKKLEIVA 45 m² 1967 2 sov	30-08-2024	1 300 000	**1 200 000**		1 200 000	**26 087**

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

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 200 000
Andre bygninger på tunet utedo, boder ikke mål verdi - bruksverdi.	Kr.		200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	980 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**1 400 000**

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	250 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.		**600 000**

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

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		1 200 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	200 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 400 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 400 000**

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

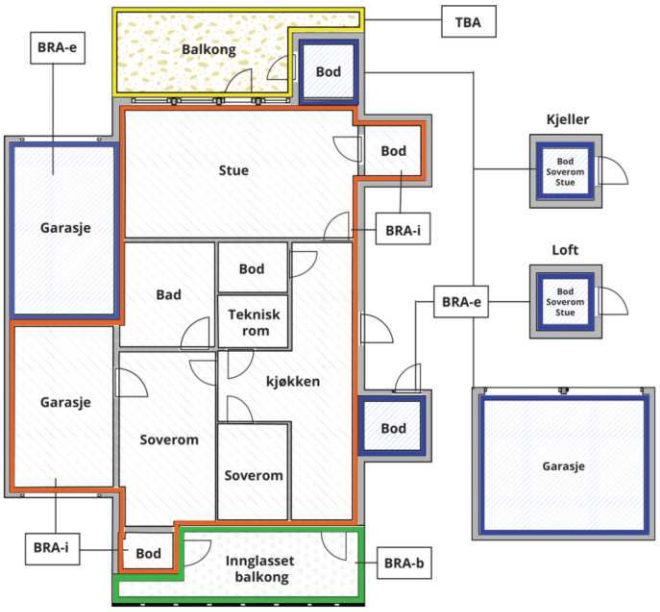
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	63	2		65	43
SUM	**63**	**2**			**43**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2	Vedbod	

Kommentar

I tilknytning til bolig er det i tillegg til det som er beskrevet i areal oversikt:
TBA = Inngangs platting/trapp (13m²) med overbygg (4m²) ved hovedinngang. Platting (7,9m²) nordvendt med brønn, Terrasse (25,8m²) med tilgang fra stue/kjøkken.
BRA-e = Vedbod (2,0m²) med egen dør ved inngang.

Det er også etablert boder/innredet rom under hytte/terrasse for oppbevaring/lagring som ikke er måleverdi areal.

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

ROMHØYDER målt på tilfeldig utvalgte steder med laser avstandsmåler:
1. Etasje: 2,34m under flat himling, 2,30 og ned til 2,00 i gang med skråtak.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger fra 1991 som er stemplet av Hole Kommune. Det er mindre terreng justeringer fasade øst.

Ferdigattest foreligger ikke til befaring. 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

Kommentar: 2020 - Pipe forlenget, ny vedovn/ 2023 - Renner/beslag og nedløp/ 2024 - Ny gasskomfyr.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Hvis den bygnings sakkyndige ser mangler, eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet vil dette kommenteres i rapport.

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	29			29	
SUM	**29**				
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue/Kjøkken, Garderobe, Dusjrom, Badstue, Soverom		

Kommentar

Lite tak overbygg ved inngang som kobler anneks til hytta. Bygget har røsta himling med skråtak og god takhøyde.
Det er liten hems/loft for lagring over badstue.

AREAL= angitt i oversikt avrundet til nærmeste hele (m²).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger fra 1991 som er stemplet av Hole Kommune.

Ferdigattest foreligger ikke til befaring. 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: Hvis den bygnings sakkyndige ser mangler, 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)
Fritidsbolig	63	2
Anneks	29	0

Kommentar	
Fritidsbolig	P-ROM = Målerverdi rom som benyttes til kort eller langvarig opphold, inklusive nødvendige åpninger i etasje skillet for sjakter, trapper, heiser og lignende. 1 Etasje: Gang (6,5m²), Soverom (6,4m²), Stue (33,9m²), Kjøkken (7,1m²) i åpen løsning, Soverom (7,5m²). S-ROM = Målerverdi rom som kan benyttes til lagring/oppbevaring, tekniske rom, inn glasset balkong inklusive omsluttende vegger til P-ROM. 1 Etasje: Vedbod (2,0m²) med egen inngang. AREAL= Målerverdi areal angitt i oversikt P- rom og S-rom er avrundet til nærmeste hele med en desimal (m²).
Anneks	P-ROM = Målerverdi rom som benyttes til kort eller langvarig opphold, inklusive nødvendige åpninger i etasje skillet for sjakter, trapper, heiser og lignende. 1 Etasje: Stue/Kjøkken (13,9m²) i åpen løsning, Garderobe (3,5m²), Dusjrom (2,7m²), Badstue (3,9m²), Soverom (4,6 m²) med tilgang fra kjøkkenkrok. AREAL= Målerverdi areal angitt i oversikt P- rom er avrundet til nærmeste hele med en desimal (m²).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Per Olav Nordeng	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3310 HOLE	224	45		0	2757.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nordseterveien 34

Hjemmelshaver
Hallset Martine Torget, Hallset Olav Fredrik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med fin beliggenhet, i et etablert område med spredt hytte/fritidsbebyggelse ved Klevistua på Krokskogen.

Adkomstvei

Det er fin tilgang til eiendommen via privat vei/bomvei, det er ikke etablert vei frem til hytta men kjerrevei/sti i utmark som benyttes til skiløyper på vinterstid.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn med manuell pumpe på tunet, borehull som gir vann hele året.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp, avløp til terreng fra vasker. Utslipp av gråvann fra bygning uten innlagt vann, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse, jf. forurensningsloven § 8 tredje ledd Kilde: Hole Kommune.

Regulering

Eiendommen er uregulert på grunnen, men avsatt til LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårds tilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNF) i kommuneplanens arealdel. Formålet omfatter ordinære LNF-områder med bebyggelse og tiltak tilknyttet landbruksvirksomhet.

Reguleringsplan/Arealplan: Fellesprosjektet Ringeriksbanen og E16 Høgkastet-Hønefoss/ Kommune nr: 3310/ Planid: NO201604
Navn: Fellesprosjektet Ringeriksbanen og E16 Høgkastet-Hønefoss/ Type: Detaljregulering/ Status: Endelig vedtatt arealplan/ Vertikalnivå: Under grunnen (tunnel)

Om tomten

Tomten har beregnet areal på 2 757.77 m² (i følge kommunes kartløsning). 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

Servitutter: Erklæring/Avtale - Bestemmelse om vegrett Rettigheter: Ingen rettigheter funnet. Kilde: Grunnboksutskrift data uthentet: 27.05.2025.

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 tegninger/kvitteringer og annen informasjon fra byggetiden med opplysninger om utførende - noe av dette er sendt over som grunnlag for denne rapport.
-Boligeier har besvart eget spørreskjema og egenerklæring er signert.

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 550 000	2020	Kjøpet ble foretatt uten markedsmessig prisvurdering, da kjøper hadde bruksrett (egen avtale) og ble ikke lagt ut på markedet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	92010603			4 409

Kommentar
Hytte pluss, råte og skade innsekter Kilde: Eier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.05.2025	Egenerklæring er fremlagt, denne bør sees i sammenheng med rapport.	Fremvist		Nei
Del med takstmann	27.05.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	27.05.2025	Ikke innhold	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2025	Noe småjusteringer av tekst, feilrettinger.
2	29.05.2025	Tatt bort noen bilder for å redusere antall sider.

For gyldighet på rapporten se forside

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

Informasjon om bygningen/eiendommen i rapporten er ikke uttømmende, den er begrenset av observasjoner, tilgjengelige informasjon/opplysninger fra eier før eller ved befaring. Offentlige opplysninger oppgis av selger eller megler i prospekt.

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggs bygg slik som garasje er ikke tilstands vurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av areal måling.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250058

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Martine Torget Hallset	Olav Fredrik Hallset

Gateadresse
Nordseterveien 34

Poststed	Postnr
KROKKLEIVA	3531

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 92010603

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: 14250058

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Har av og til sett avføring fra mus

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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, kun av faglært

Beskrivelse: Mestertre byttet ut en stokk mellom gulv tak, inspeksjon av innvendig takkonstruksjon, samt oppretting av himling i stuen i hovedhytta. Haandverket har byttet vindkier på anneks, samt reparert og/eller byttet beslag, takrenner og nedløp på hovedhytte og anneks.

Arbeid utført av: Mestertre AS og Haandverket.

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

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

Document reference: 14250058

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

Mestertre AS gjorde tilstandsvurdering på takkonstruksjon. Haandverket gjorde fukttest i takkonstruksjon. Intet å påpeke fra noen av dem.

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: 14250058

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: 14250058

Nordseterveien 34

HØYDE OVER HAVET

441 moh



VINTERSPORT

Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 32 min
- Skitrekk i anlegget: 2



DAGLIGVARE

Spar Sundvollen	14 min
Rema 1000 Vik	19 min

AVSTAND TIL BYER

Hønefoss	33 min
Sandvika	47 min
Oslo	59 min
Bergen	279.1 km
Stavanger	285 km

AKTIVITETER

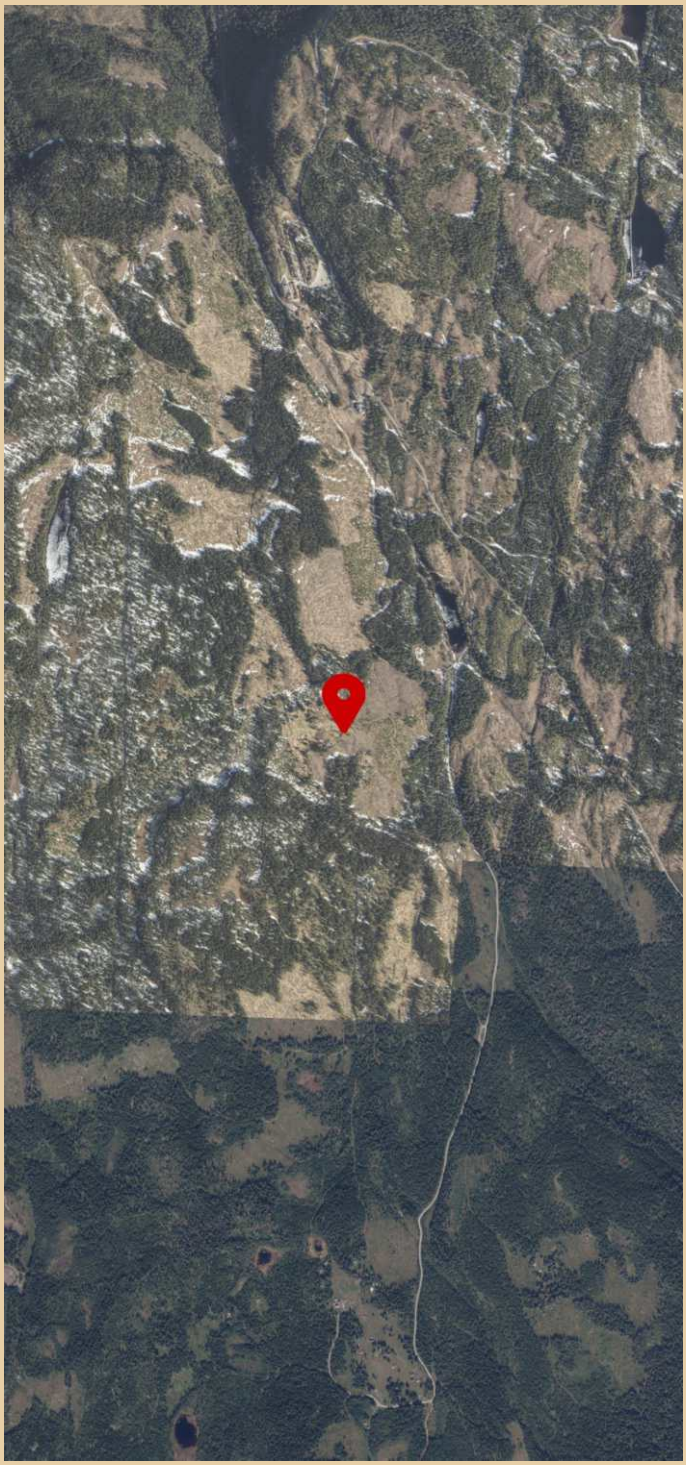
Sundvolden Spa	13 min
Tyrifjord Golfklubb	17 min
Bjørke Gård	23 min
Lommedalen Golfklubb	29 min
Ringeriksbadet	29 min
Hønefoss og Ringerike rideklubb	29 min
Bærum Golfklubb	34 min
Ringerike Ridesenter	29 min

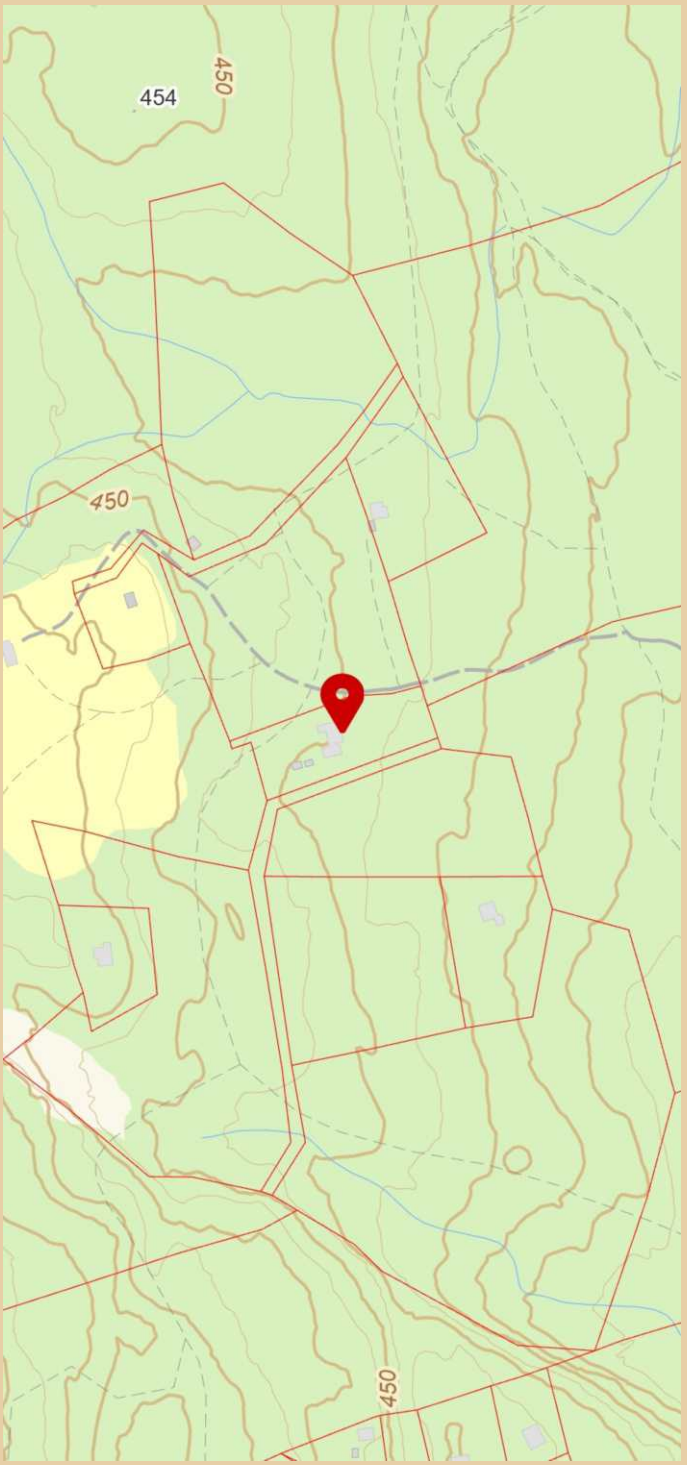
SPORT

Grøndokka friområde	11 min
Kleivhallen	12 min
Sporty24 Hole Express	19 min
Spenst Lommedalen	31 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hønefoss stasjon Linje F4	33 min 20.7 km
Sundvollen sentrum Totalt 2 ulike linjer	13 min 6.4 km
Sundvollen E16 Totalt 6 ulike linjer	14 min 6.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 26 min

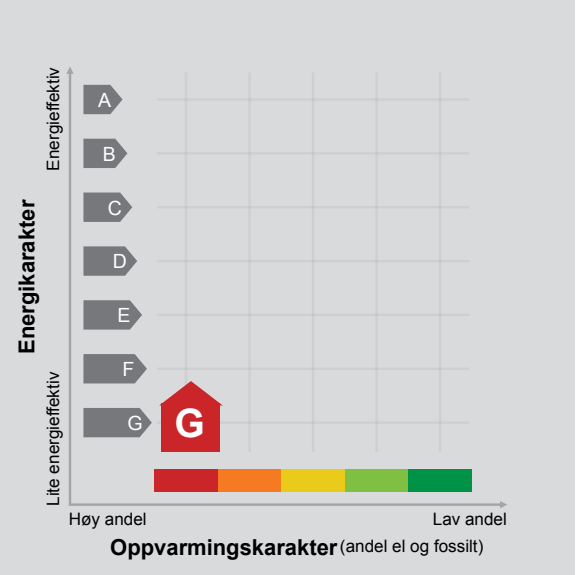




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Nordseterveien 34
Postnummer	3531
Sted	KROKKLEIVA
Kommunenavn	Hole
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	45
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	194779283
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-129922
Dato	03.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

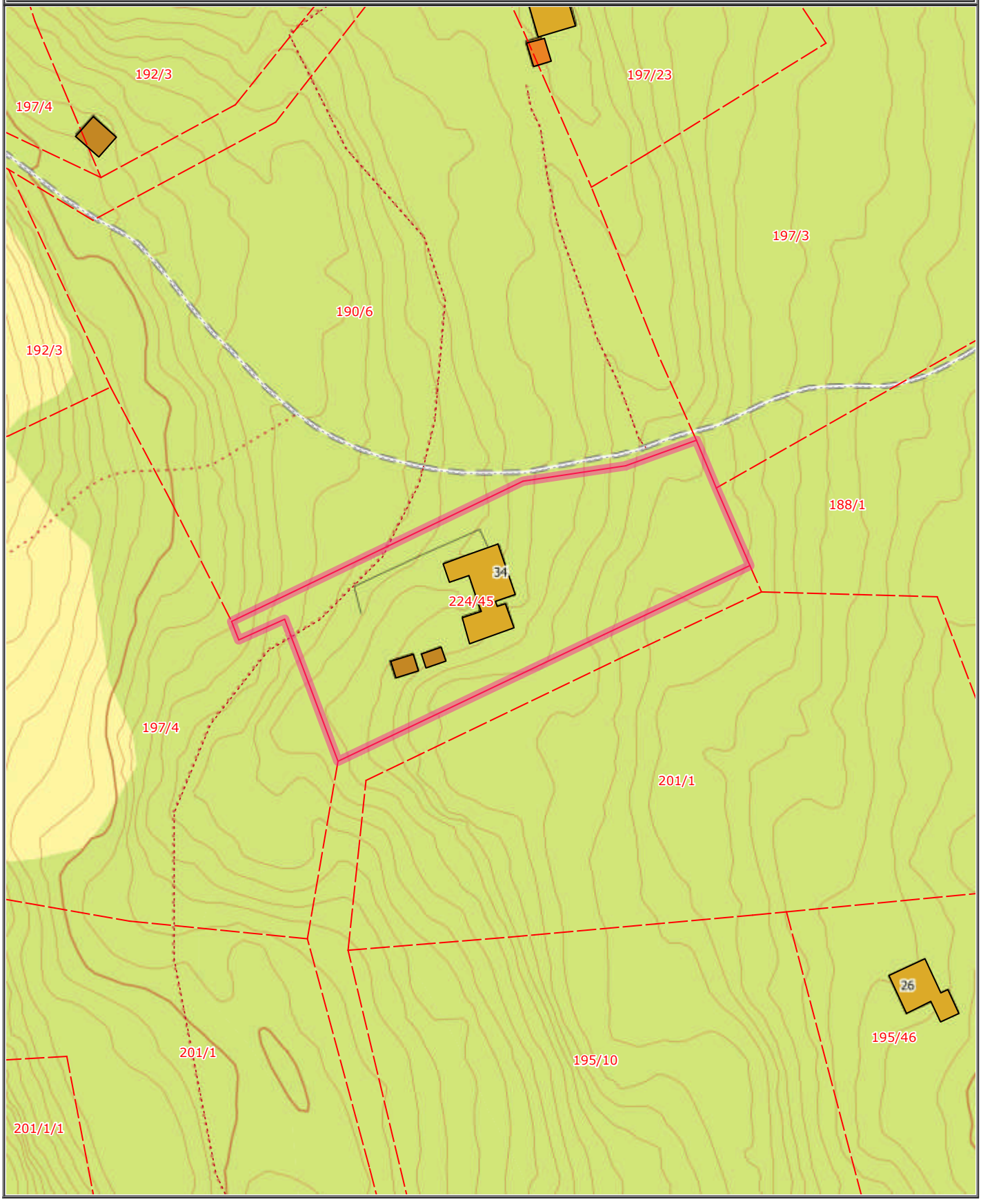
HOLE KOMMUNE

KARTUTSNITT

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

N

Målestokk 1:1000



Tilsynet for små avløpsanlegg

Hole Nordseterveien 34 Megleropplysninger

Kommune:	Hole
Gnr./Bnr./Fnr./Snr:	224/45/0/0
Adresse:	Nordseterveien 34
Ansvarlig:	HALLSET OLAV FREDRIK
Dato:	23.04.2025

Anleggstype avløp

Komponenttype:	UKJENT
Tømmefrekvens	Tilsynet er ikke kjent med at det foreligger et utslipp på eiendommen.
Tot. slamvolum m^3:	

Utslippstillatelse **Ja** ☐ **Nei** ☒

Tilsynet har ikke gitt en utslippstillatelse her.

Foreligger det avvik fra dagens krav til utslipp **Ja** ☐ **Nei** ☐

Dagens krav til utslipp av sanitært avløpsvann er fastsatt av blant annet forurensningsforskriften kapittel 12 og forskrift om utslipp av avløpsvann, Hole.

Tilsynet er ikke kjent med at det er lagt vann inn i bygningen(e) på eiendommen.

Innlagt vann = krav om godkjent avløpsløsning

Hva regnes som innlagt vann?

- Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs.
    - Hageslanger omfattes av utrykket "rør eller ledning" (aktiv oppfylling av innvendig tank.)
    - Det samme gjelder om man leder regnvann gjennom takrenne og videre inn i bygningen (passiv oppfylling av innvendig tank.)
- Små innvendige beholdere/tanker på 20-25 liter oppfattes ikke som innlagt vann.

- Utslipp av gråvann fra bygning uten innlagt vann, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse, jf. forurensningsloven § 8 tredje ledd.

- Kommunen kan, som forurensningsmyndighet, sette krav til utslipp av gråvann under 50 pe fra bygning uten innlagt vann dersom det medfører en fare for forurensning jf. forurensningsloven §§ 7 og 11.
- Dersom vann er lagt inn i bygningen(e) ber vi eier om å ta kontakt for å avklare avløpsforholdet på eiendommen.
- Toalettløsninger som kan etableres uten å søke om utslippstillatelse er:
  - Forbrenningstoalett
  - Biologisk toalett

For mer informasjon

- For mer informasjon om dagens krav til ulike typer avløpsanlegg, se våre nettsider: http://www.lier.kommune.no/teknisk-og-eiendom/tilsyn-smaa-avlopsanlegg/nytt-avlopsanlegg/

Foreligger det pålegg om endring av anlegget: **Ja** ☐ **Nei** ☒

Hjemmel:

Forbehold ved utlevering av data i forbindelse med forespørsler.

Det tas forbehold om at Tilsynets registre, kart og arkiv ikke er tilstrekkelig kvalitetssikret og nøyaktige med hensyn til uttak/utvalg av relevante data i alle slags sammenhenger. Brukere av slike data må være bevisst på sammenheng og formål som dataene benyttes samt bruke dataene kritisk. Kommunen kan ikke stilles til økonomisk ansvar for bruk av data som oppgis i sammenheng med eiendomsinformasjon.

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

24.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**224**	B.Nr:	**45**	F.Nr:		S.Nr	
Adresse:	Nordseterveien 34						

	JA	**NEI**
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	Ja	
Dato for tilsyn:	**18.10.2019**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**Nei**
Dato for siste feiing.	***18.10.2019***	

Antall Skorsteiner: 3
Antall Ildsted: 4

Merknader/Anmerkninger.

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

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato: 24.04.2025

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3310 - HOLE
Gårdsnummer:	224
Bruksnummer:	45

Utskriftsdato/klokkeslett:	24.04.2025 kl. 10:49
Produsert av:	Mustafa Hamid
Attestert av:	Hole kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	08.01.2015
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 224 / 45	2 757,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		021085	HALLSET MARTINE TORGET		EINERBÆRSTIEN 4 1349 RYKKINN	1 / 2
Hjemmelshaver		020583	HALLSET OLAV FREDRIK		EINERBÆRSTIEN 4 1349 RYKKINN	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6656076	573870		2 757,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst Omnummerert til: 3310 - 224/45 Omnummerert fra: 3038 - 224/45	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: 3038 - 224/45 Omnummerert fra: 0612 - 224/45	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Sammenslåing av matrikkelenheter	24.01.2017	Tinglyst	24.01.2017	0612lii	22.01.2017
Sammenslåing	15/290	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0612 - 190/67	−1 168,4	
		Mottaker	0612 - 224/45	1 168,5	

Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	24.09.2014	Tinglyst	15.01.2015	thiningr	08.01.2015
Oppmålingsforretning	13/3321	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0612 - 224/1	−1 589,3	
		Mottaker	0612 - 224/45	1 589,3	
		Tidligere festegrunn	0612 - 224/1/1	0	
		Berørt	0612 - Mnr mangler	0	
		Berørt	0612 - 190/67	0	
		Berørt	0612 - 190/6	0	
		Berørt	0612 - 197/1	0	
		Berørt	0612 - 197/4	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	22.01.2017			0612lii	22.01.2017
Oppmålingsforretning	14/2737				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0612 - Mnr mangler	0
Berørt	0612 - 190/67	0
Berørt	0612 - 188/1	0
Berørt	0612 - 190/6	0
Berørt	0612 - 197/1	0
Berørt	0612 - 197/3	0
Berørt	0612 - 197/4	0
Berørt	0612 - 224/45	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Nordseterveien	5515	34		Grunnkrets 0205 Krokskogen Stemmekrets: 1 Hole	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32		Kirkesokn: 04070501 Hole	
			6656083	573888	Postnr.område: 3531 KROKKLEIVA Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

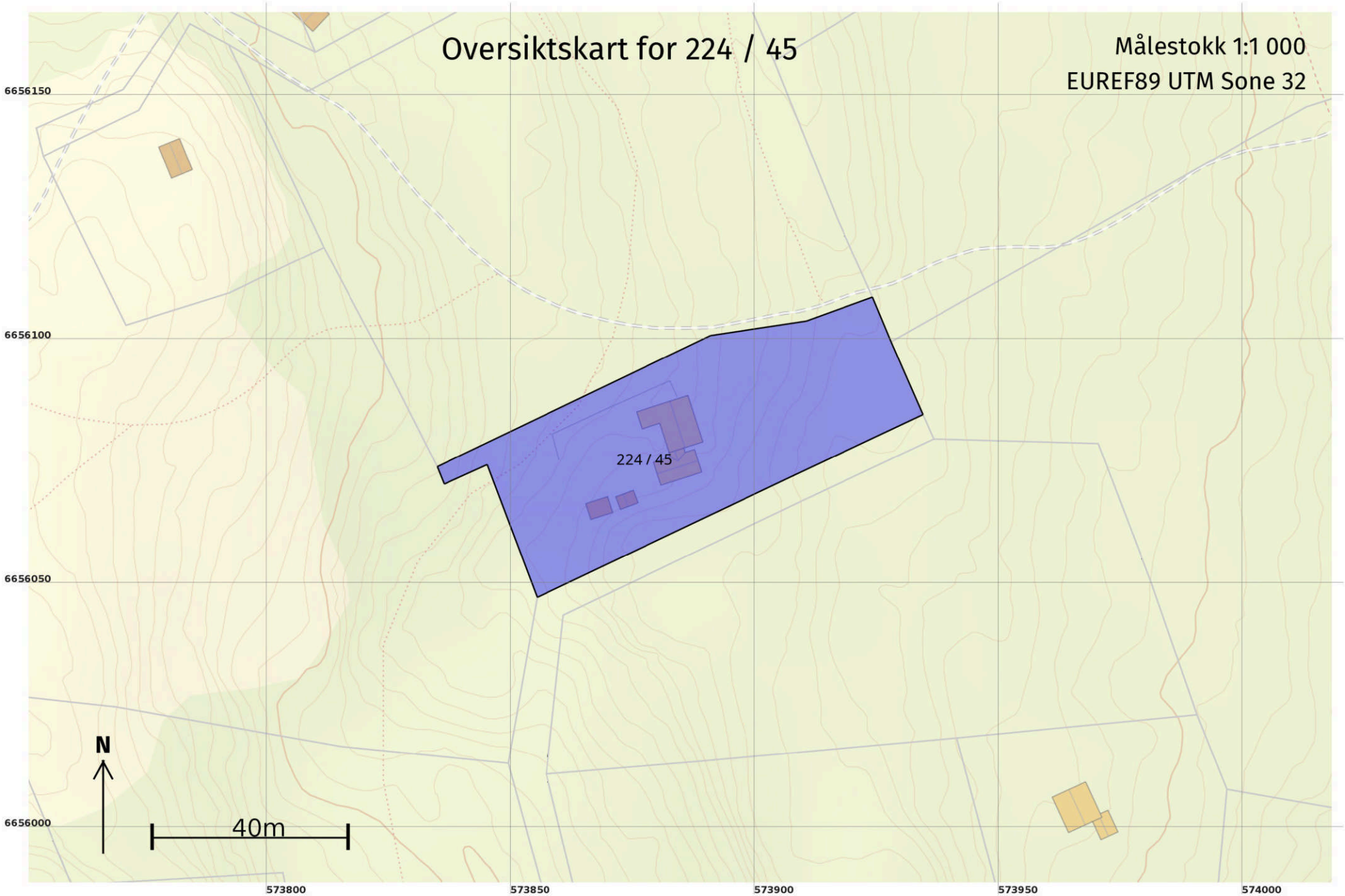
Bygningsnr:	194 779 283	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	87	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6656083 Øst: 573888	Bruksareal totalt:	87	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

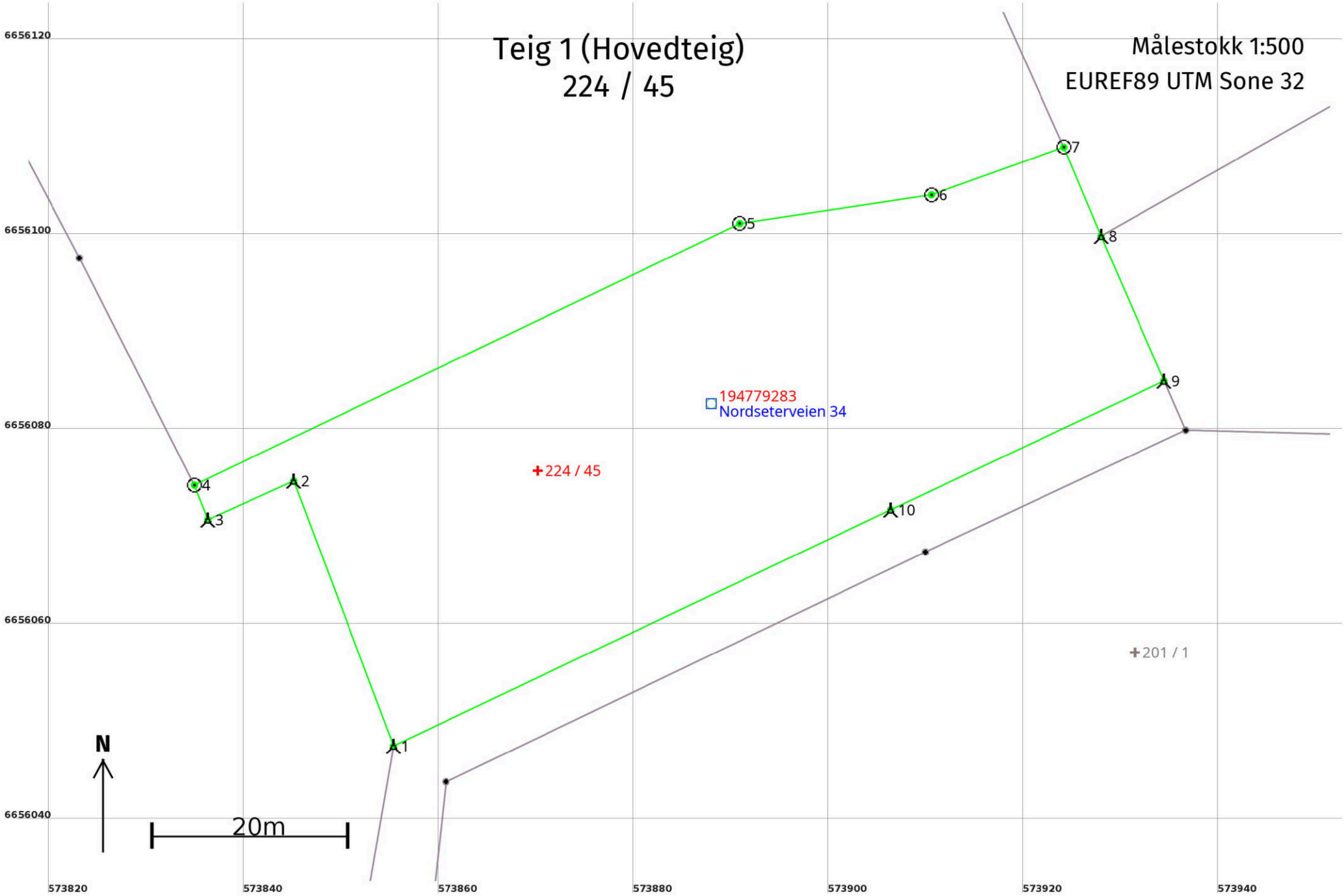
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	87	87	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5515 Nordseterveien 34	H0101	Fritidsbolig	87	0		0	0	224/45


Oversiktskart for 224 / 45
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6656150
6656100
6656050
6656000
224 / 45
N
40m
573800
573850
573900
573950
574000


Teig 1 (Hovedteig)
224 / 45
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6656120
6656100
6656080
6656060
6656040
573820
573840
573860
573880
573900
573920
573940
194779283
Nordseterveien 34
224 / 45
201 / 1
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 2 757,8 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6656076 **Øst:** 573870

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6656047,88	573855,41	Jord 29,03	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6656075,05	573845,18	Jord 9,66	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6656071,08	573836,37	Jord 3,80	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6656074,63	573835,00	Fjell 61,99	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6656101,45	573890,89	Jord 19,89	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6656104,40	573910,56	Fjell 14,43	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6656109,28	573924,14	Jordfast stein 9,89	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6656100,15	573927,95	Jord 16,18	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
9	6656085,31	573934,40	Jord 30,97	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
10	6656072,10	573906,39	Jord 56,44	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 25.04.2025

Gjeldende arealplaner

Planopplysninger:		Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	☒	Fellesprosjektet Ringeriksbanen og E16 Høgkastet - Hønefoss	Bane under terreng	27.3.2020
Kommuneplanens arealdel	☒	Kommuneplanens arealdel 2021-2030	LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNF) Båndlegging etter andre lover (H740), herunder lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Markaloven) Andre sikringssoner – Restriksjoner over	15.2.2021

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

		veg- og jernbanetunnel (H190)	
Uregulert ☒			

Kommentarer til eksisterende planer: Eiendommen er regulert til bane under terreng i reguleringsplan Fellesprosjektet Ringeriksbanen og E16 Høgkastet – Hønefoss.

Eiendommen er uregulert på grunnen, men avsatt til LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNF) i kommuneplanens arealdel. Formålet omfatter ordinære LNF-områder med bebyggelse og tiltak tilknyttet landbruksvirksomhet. For denne type tiltak gjelder følgende begrensinger:

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

Se også fellesbestemmelser for LNF:
Fellesbestemmelser til landbruks-, natur- og friluftsformål
Det tillates ikke etablert bebyggelse på dyrka mark. Det tillates ikke etablert ny veg eller utvidelse av eksisterende veg fram til fritidsbolig. Større gartnerivirksomhet hører til under LNF-formål. Ved tiltak i LNF-områder skal det sikres at følgende krav oppfylles:

- Det skal tas hensyn til estetiske forhold. Tiltak skal tilpasses landskapet og stedets byggeskikk.

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

- Det skal ved byggesak defineres en byggegrense på minimum 30 meter mot dyrka og dyrkbar mark slik at det ikke oppstår drifts- og miljømessige konflikter mellom eiere av bolig-/næringsbygg og drivere av jordbrukseiendommer. I vurderingen vil forhold som topografi, vegetasjon, arondering og værforhold være avgjørende. Der det er mulig skal naturlig vegetasjon bevares i buffersonen. Tilsvarende skal det defineres en byggegrense med en tilstrekkelig bredde for å ivareta andre viktige verdier som biologisk mangfold, kulturminner/kulturmiljøer, naturstier og løyper, markerte høydedrag.
- Tiltak må ikke medføre forringelse av viktige områder for biologisk mangfold, kulturminner/kulturmiljøer, friluftsliv, viktige landskapselementer (vann, elver, høydedrag).
- Framtidige tiltak skal ikke plasseres i konflikt med truede arter, eller naturmangfold av nasjonalt, regionalt eller lokalt viktig verdi (rødlistearter og naturområder med verdi A, B og C i Naturbasen til Miljødirektoratet). Kommunen kan ved behov stille krav til faglig utredning. (Se §§ 3.1.7 og 3.1.8, og §§ 4.3.3 og 4.4.2).
- Framtidige tiltak skal ikke plassers i konflikt med viktige kulturminner/kulturmiljø registret med svært høy eller høy verneverdi (§ 5.2). Kommunen kan ved behov stille krav til faglig utredning. (Se §§ 3.1.7 og 3.1.10, og §§ 4.3.4 og 4.4.3).
- Alle tiltak skal vurderes i forhold til temaer som berører samfunnssikkerhet og beredskap, f.eks. fare for flom, kvikkleireskred/løsmasseskred, steinsprang m.m. Det tillates ikke tiltak på eksisterende bolig eller fritidsbolig innenfor 100-metersbeltet. Etablering av vanningsanlegg tilknyttet landbruksdrift og skjøttsel av skog er tillatt innenfor 100 metersbeltet, og ved vassdrag (elv/bekk). I områder benyttet til friluftsliv og rekreasjon er det tillatt å legge til rette for allmenn tilgjengelighet. Turstier kan etableres på skånsom måte, også innenfor 100 metersbeltet.

Båndlegging etter andre lover (H740), herunder lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Markaloven)

Innenfor Marka kan det kun tillates tiltak som er ledd i tradisjonell landbruksdrift og i samsvar med Markalovens bestemmelser. Øvrige bygge- og anleggstiltak er forbudt. Det tillates ikke oppføring av nye bygg eller fradeling til slike formål.

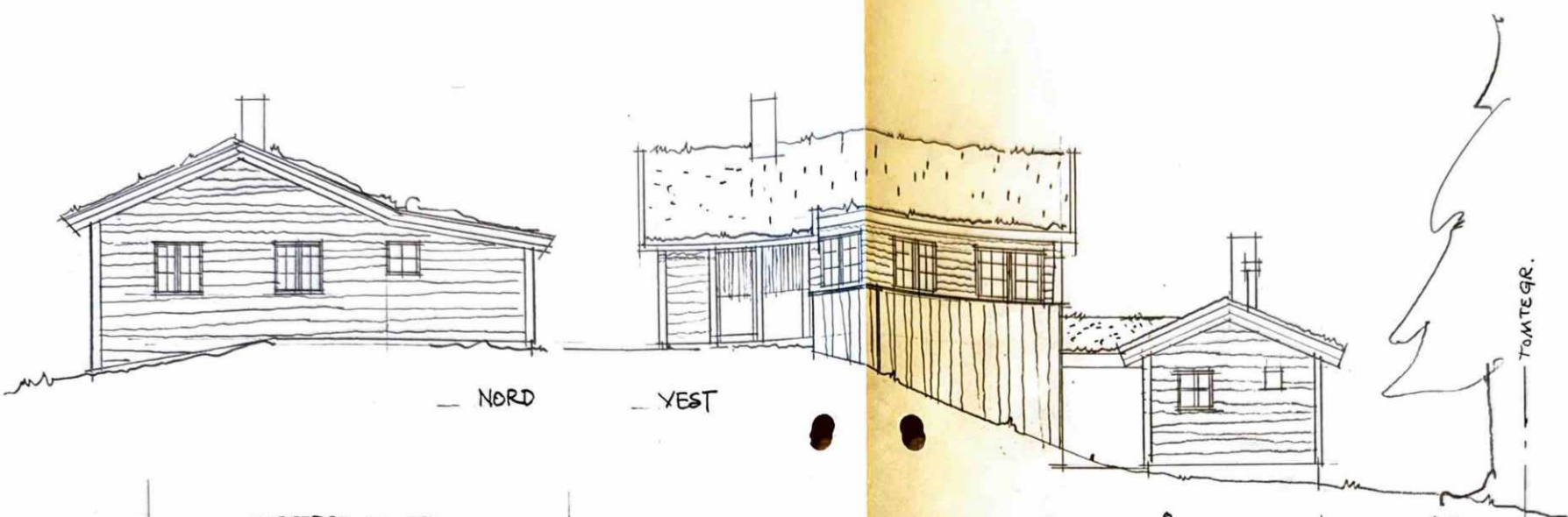
Andre sikringssoner – Restriksjoner over veg- og jernbanetunnel (H190)

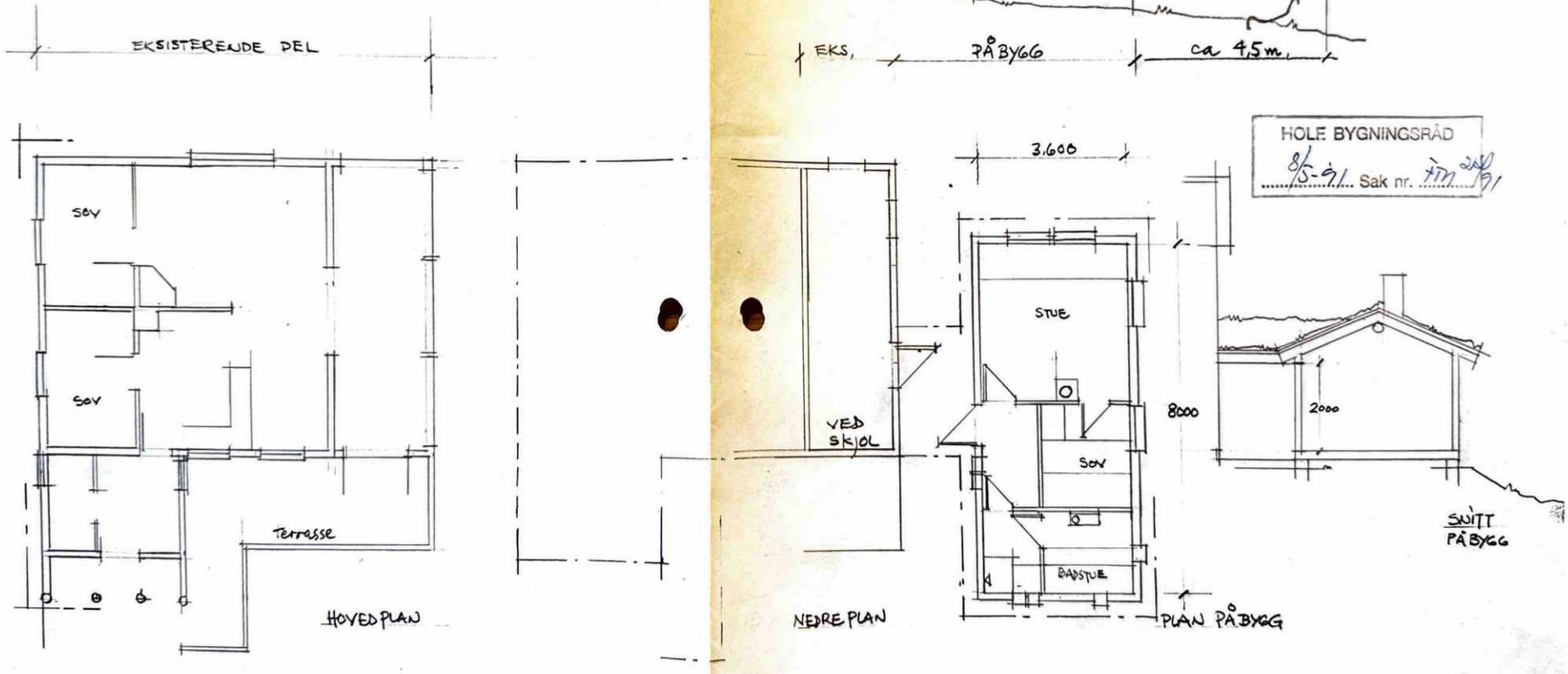
Tiltak i grunn over veg- og/eller jernbanetunnel tillates ikke uten samtykke fra infrastruktureier. Dette gjelder også tiltak som ikke er søknadspliktige etter pbl § 20-5.

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

Arealplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid:	Ja: ☐	Nei: ☒
Kommentar:		





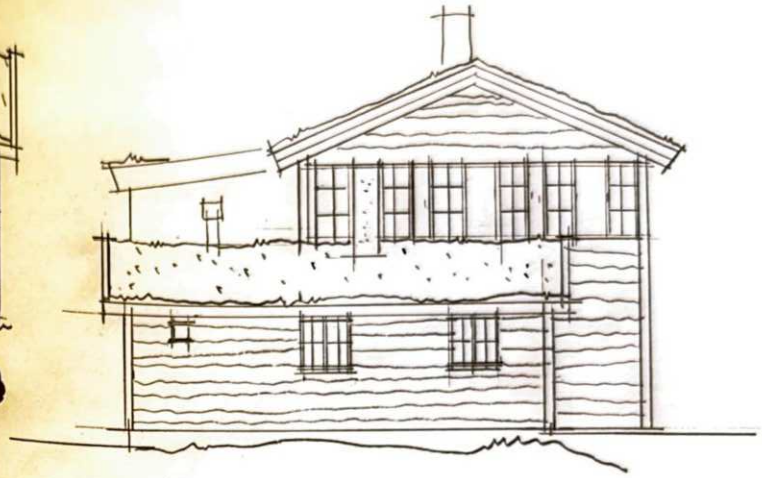
HOLE BYGNINGSRÅD
8/5-91 Sak nr. 91/224

PÅBYGGING
1:100 8.3.91
PLAN-SNITT-FASADER

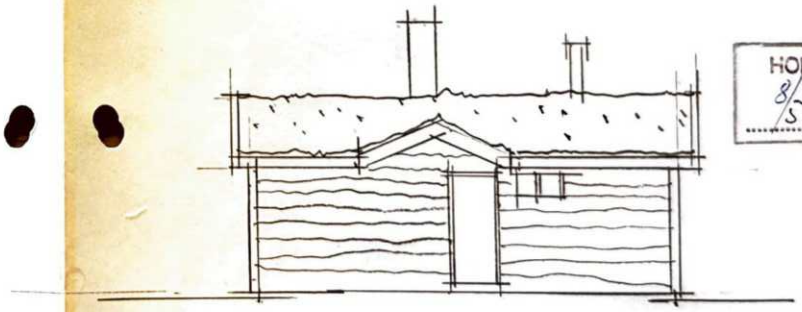
HYTTE ANNE FODSTAD
VED NORSETER 224/1
ARK. MNAL Felix VIDAL



ØST



SYD



SNITT

FASADE

HOLE BYGNINGSRÅD
8/5-91 Sak nr. 224/91

PÅBYGGING
1:100 8.3.91
FASADER

HYTTE ANNE FODSTAD
VED NORSETER 224/1
ARK. MNAL Felix VIDAL

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



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nordseterveien 34, 3531 Krokkleiva
Gnr. 224, Bnr. 45, Hole kommune.

Oppdragsnummer:
14250058

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.
