PRIVATMEGLEREN

RØSTEVEIEN 30

Vedlegg

Tilstandsrapport

Verditakst - Landbrukseiendom

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Gårdskart

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Kommunalinformasjon

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Våningshus

Røsteveien 30, 3516 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 278, bnr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 29.04.2025 **Rapportdato:** 13.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21265-1488 **Referansenummer:** IO4509

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Ole Harald Hoel **Vår ref:**

TAKSTCON

ANSVARLIG FORETAK
SØNDENFJELDSKE TAKSTFORRETNING
ORG. NR 930 382 140

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.

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se https://www.takstcon.no



Rapportansvarlig

Ole Harald Hoel
Uavhengig Takstingeniør
oleharald@takstcon.no
905 62 364

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

Våningshus - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

TAKTEKKING.
Taktekking er utført med steinbelagte metallplater med taksteinform, lakkerte metallplater og papp.
Taktekkingen er besiktiget fra bakkeplan da det ikke er tilgang til taket som ivaretar HMS krav til sikring ved arbeider i høyden.
Taktekkingen er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan.
Undertak, lekter og sløyfer er vurdert ut fra alder.
Gjennomføringer i taket er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.

BESLAG, TAKRENNER OG NEDLØP.
Beslag, takrenner, nedløp og vindskier er besiktiget fra bakkeplan da det ikke er tilgang til taket som ivaretar HMS krav til sikring ved arbeider i høyden.
Beslag, takrenner, nedløp og vindskier er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan.
Pipebeslag og takhatter er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.
Takrenner og nedløp er utført i metall.
Det er montert takstige for adkomst til pipe.

VEGGKONSTRUKSJON.
Yttervegger oppført i bindingsverk.
Utvendig kledning er trepanel og fiberpuss.
Konstruksjonen er lukket, oppbygging, isolering og tilstand innvendig i konstruksjonen er derfor ikke vurdert. Kun synlige overflater utvendig og innvendig er vurdert.

TAKKONSTRUKSJON/ LOFT
Skråtak utført som trekonstruksjon med sperrer / takstoler.
Utvendig inspeksjon utført fra bakkenivå.
Innvendig inspeksjon av takkonstruksjonen er ikke gjennomført da takkonstruksjonen er innebygd.
Tilstandsgrad er satt ut fra det som var visuelt tilgjengelig på befaringsdagen.

VINDUER.
Vinduer i tre med 2 og 3 lag isolerglass, kjellervinduer med 1+1 lag glass.
Produksjonsår isolerglass 1995, 2019
Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.
Vinduer er undersøkt utvendig fra bakkeplan og innvendig fra rom i boligen.
Funksjonstest av vinduer er gjort på enkelte tilfeldig valgte vinduer.

INNGANGSDØR.
Platedør med glassfelt.
Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

BALKONGDØR / VERANDADØR.
Utadslående tredør med tett brystning og glassfelt.
Glass er 2 lag isolerglass.
Overflatebehandling: Malt utvendig og innvendig.

TERRASSE STUE.
Terrasse utført i trekonstruksjon.
Enkelt fundamentert med søyler/ punktfundament.
Tilgang fra stue.
Terrasse er vest vendt.
Rekkverk har høyde 89 cm.
Terrassens areal er ca 18 m2, arealet er medtatt i arealmålingen under TBA.

TERRASSE INNGANG.
Terrasse utført i trekonstruksjon.
Enkelt fundamentert med søyler/ punktfundament.
Tilgang fra stue.
Terrasse er øst/ sør vendt.
Rekkverk har høyde 99 cm.
Terrassens areal er ca 26 m2, arealet er medtatt i arealmålingen under TBA.

UTVENDIGE TRAPPER TERRASSER.
Enkel trapp utført i trekonstruksjon.
Enkel fundamentering med søyler / stolper / direkte på bakken.

INNVENDIG Gå til side

OVERFLATER:
Gulv: Laminat
Vegg: Malt MDF panelplater, malt trepanel
Himling: Malt trepanel, himlingspater

ETASJESKILLE/ GULV 1. ETASJE
Utført med trebjelkelag.
Målt høydeavvik på 35 mm innenfor helt rom.

ETASJESKILLE/ GULV 2. ETASJE
Utført med trebjelkelag.
Målt høydeavvik på 20 mm innenfor helt rom.

RADON.
Bygget ligger i et område med registrering «moderat til lav» når det gjelder radonforekomst.
Det er ikke lagt fram dokumentasjon på utførelse av radonsperre.
Det er ikke gjennomført radonmåling.

PIPE.
Plassbygd pipe utført med teglstein.
Sotluke plassert i kjeller.
Pipe over tak er ikke vurdert da tilgangsmulighet ikke ivaretar HMS krav.

ILDSTED.
Lukket vedovn plassert i stue.
Det er ubrennbar plate under ildsted.
Avstand mellom ildsted og brennbart materiale er innenfor kravet på 30 cm

TILSYN AV PIPE/ ILDSTED.
Det gjennomført tilsyn av feier-/ brannvesen 05.01.2023, uten åpne avvik for pipe/ ildsted.
På denne bakgrunn gis tilstandsgrad 1.

Beskrivelse av eiendommen

ROM UNDER TERRENG.
Veggkonstruksjon er synlig grunnmur.
Gulvkonstruksjon er betongplate på grunn.
Takkonstruksjon er bjelkelag i tre mot etasje over.
Kjeller er råkjeller som ikke benyttes til oppholdsrom.

Det er gjort fuktsøkmålinger med stifteløs fuktmåler på innside av grunnmur/ gulv.
Ved fuktsøk er det registrert måleverdi som indikerer fukt.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at fuktmålingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

KRYPKJELLER.
Krypkjeller med tilgang fra luke under terrasse.
Veggkonstruksjon er synlig grunnmur.
Gulvkonstruksjon er jordgulv / betongplate
Takkonstruksjon er bjelkelag i tre mot etasje over.

Ut fra byggets plan er det usikkert om bygget har ytterligere krypkjeller.
For krypkjellere uten tilgang anbefales det å følge med på tilstand til bjelkelag/ tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle skader på et tidligst mulgi tidspunkt.

INNVENDIG TRAPP.
Innvendig trapp mellom etasjer i boenheten.
Utført i trekonstruksjon og med tette opptrinn.

KJELLERTRAPP
Plassbygd enkel trapp med en utførelse som var vanlig ved boligens byggeår, men avviker fra dagens anbefalinger/ krav når det gjelder rekkverk, inntrinn, opptrinn og stigning.

INNVENDIG DØRER
Innvendig dører uten lyd/ brannkrav.
Funksjonstest av dører er gjort på enkelte tilfeldig valgte dører.

OPPVARMING.
Det er opplyst av eier at boligen har følgende kilder for oppvarming:
Elektriske varmeovner
Varmepumpe.
Ildsted for ved.
Varmekilder er ikke funksjonstestet, og punktet er kun ment for opplysning.
Det settes derfor ikke tilstandsgrad på punktet.

VÅTROM Gå til side

BAD.
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra daggjeldende Teknisk forskrift (TEK17).
Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.
Våtrommet har avvik, men fungerer med dagens bruk slik det fremstår på befaringstidspunktet.
For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.
Våtrommet har oppvarming med panelovn.

Vegger er utført med baderomsplater.
Himling er utført med malt trepanel.
Gulv er utført med våtromsbelegg.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredsstillende.
Våtrommet har sluk med tilfredsstillende tilgang for renhold og inspeksjon.
Plastsluk med klemring og mulighet for rengjøring.
Gulvbelegg er ført ned i sluk og sikret med klemring.
Våtrommet er utstyrt med følgende:
•Dusj direkte på gulv, med glassvegger
•Servant med underskap og overskap
•Gulvmontert WC
•Opplegg for vaskemaskin
Våtrommet har elektrisk vifte for avtrekk, tilluft fra spalte i dør.

KJØKKEN Gå til side

KJØKKEN.
Funksjonelt kjøkken med fordeling mellom skap- og skuffeseksjoner.
Kjøkkeninnredning er utført med:
•Skrog i skap og skuffeseksjoner i laminert trefiberplater
•Benkeplate i laminert trefiberplate
•Skap og skuffefronter med laminert overflate
Kjøkkeninnredning er utstyrt med følgende:
•Nedfelt vaskekum.
•Oppvaskmaskin
•Frittstående komfyr
•Kjøleskap med frysedel
•Kjøkkenventilator montert over komfyr
Ved fuktsøk på overflater i skap og gulv er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

INNVENDIGE VANNLEDNINGER.
Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.
Anlegget er delvis utført med eldre røropplegg i metall og nyere rør-i-rør opplegg.
Rør-i-rør opplegg med samlestokk plassert i kjeller.
Stoppekran plassert i kjeller.

INNVENDIGE AVLØPSRØR.
Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.
Synlige avløpsrør i PVC.

VENTILASJON.
Boligen har naturlig ventilasjon, ventilasjon i oppholdsrom med ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer, eller ved aktiv lufting med åpne vinduer.
Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er beskrevet under egne punkt for disse rommene.

Beskrivelse av eiendommen

VANNFORSYNING FRA BOREHULL.
Boligen har egen vannforsyning fra borehull og fra elv.
Pumpe er plassert i borehull/ kjeller, kontrollenhet plassert i kjeller.
Trykktank som gir jevnt vanntrykk inn på boligens anlegg plassert i kjeller.
Installasjoner for vannbehandling er plassert i kjeller.

VARMEPUMPE.
Boligen har varmepumpe med installasjonsår 2019
Innedel er plassert i stue.
Tidspunkt for siste service ukjent

VARMTVANNSTANK.
Varmtvannstank med produksjonsår 2019
Størrelse 190 liter
Plassert i kjeller

ELEKTRISK ANLEGG.
Elektrisk anlegg utført med hovedsaklig åpent anlegg.
Sikringsskap med automat sikringer plassert i gang 2. etasje.
Måler plassert i innvendig sikringsskap.
Kursfortegnelse i sikringsskap.

BRANNTEKNISKE FORHOLD.
Branntekniske forhold vurderes i forhold til forskriftskrav på tidspunkt for byggesøknad, men som minimum beskrevet i Byggeforskrift 1985.
For å oppfylle forskriftskrav må boligen være utstyrt med røykvarsler i hver etasje, og slik at alle soverom varsles dersom røykvarsler utløses.
For boliger oppført etter krav i TEK 10/ 17 må røykvarslere være tilkoblet 230 V strømkilde med batteri som reservestrømkilde.
Boligen har tilstrekkelig slukkemidler (brannslukkingsapparat/ brannslange).
Boligen har tilstrekkelig antall røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

BYGGEGRUNN.
Byggegrunn er nedgravd konstruksjon som ikke er tilgjengelig for vurdering.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av byggegrunn, og det er heller ikke foretatt grunnundersøkelser.
På denne bakgrunn settes det ikke tilstandsgrad på byggegrunn.

DRENERING OG FUKTSIKRING.
Drenering/ fuktsikring er nedgravde konstruksjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.
For utvendig drenering/ fuktsikring er det ikke kjent utførelse og alder.
På denne bakgrunn settes det tilstandsgrad IU (ikke undersøkt).

GRUNNMUR.
Grunnmur utført i mur/ betong.

TERRENGFORHOLD.
Tomta er i hovedsak flat.
Terrengforhold mot bolig skal ha en utforming som bidrar til å lede vann vekk fra grunnmuren.
Anbefalt fall på terrenget ut fra grunnmur er 6 cm lavere terreng 3 meter ut fra grunnmur.

UTVENDIGE VANNLEDNINGER.
Utvendige vannledninger er nedgravde installasjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.
Det er opplyst fra eier at vannledninger har alder under 25 år, dette tilsier at vannledninger har oppbrukt mindre enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.
Tilstandsgrad 1 gis på grunnlag av alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.
Det gjøres likevel oppmerksom på at dette kun er situasjonen på befaringstidspunktet og at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

UTVENDIGE AVLØPSLEDNINGER.
Utvendige avløpsledninger er nedgravde installasjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.
Boligens byggeår tilsier at avløpsledninger har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.
Tilstandsgrad gis på grunnlag av alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.
Det gjøres likevel oppmerksom på at dette kun er situasjonen på befaringstidspunktet og at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

AVLØPSANLEGG TOALETT.
Utvendige avløpsanlegg er nedgravde installasjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.
Det er opplyst fra eier at avløpsanlegget har alder under 25 år, dette tilsier at avløpsanlegget har oppbrukt mindre enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

AVLØPSANLEGG GRÅVANN.
Utvendige avløpsanlegg er nedgravde installasjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.
Boligens byggeår tilsier at avløpsanlegget har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.
Tilstandsgrad gis på grunnlag av alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.
Det gjøres likevel oppmerksom på at dette kun er situasjonen på befaringstidspunktet og at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

Arealer Gå til side

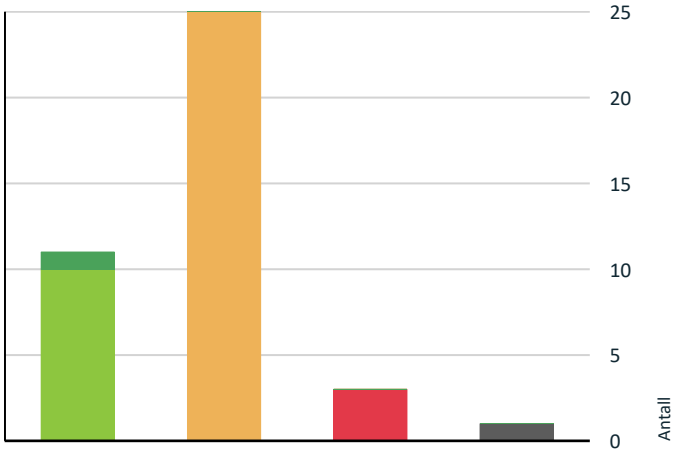
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

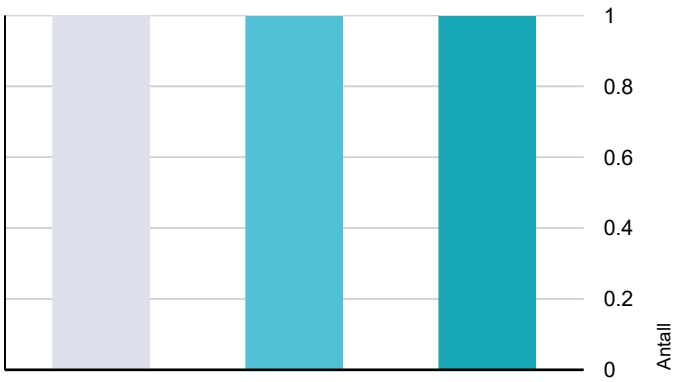
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

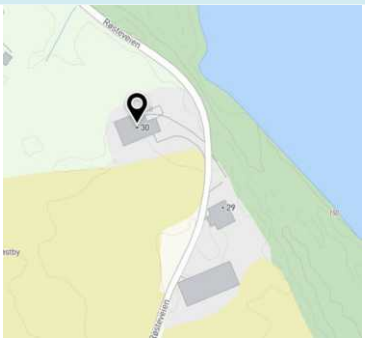
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger - 2**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Septiktank - 2**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeår er opplyst av eier.

Standard
Boligen fremstår med normal standard og planløsning, og vil være tilfredsstillende for de fleste når det gjelder fasiliteter og bostandard.

Vedlikehold
Bygget fremstår som vedlikeholdt, 2. etasje med eldre standard. Løpende vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Nytt el opplegg i 1.etg, og opplegg til vannpumpe,bereder i kjeller, elanlegg i 2.etg sjekket av elektriker, lagt inn 3 fas, ombygd sikring skap. Tatt vannprøver fra elva, lagr vanninntak ut i elva, pumpe m trykktank og filter i kjeller + uv filter.
2019	Modernisering	Byttet endel vinduer i 1. etg, Natre 1,0, byttet to vinduer i 2.etg. Uldal 1,0, innadi lående, godkjent som rømningsveg Etterisolert noen vegger utvendig m Rockwool og fiberpuss. Ombygd inngangsparti(gang og bad, hevet himling, isolert med 25 og 35 cm i himling, vegger 15 og 20 cm isolering Lagt høytrykkslaminat, BerryAlloc, i alle rom untatt bad i 1.etg Langlo garderobe i inngangsparti . Yttertak, eldste del, skiftet ut deler av taktro, ny undelagspapp, imp sløyfer og lekter, Isola Powertech takplater, nytt heldekkende pipebeslag . Borret brønn, ca 30m i løsmasse innlagt vann ,montert trykktank og filter, men ikke brukbart vann, mye finstoffer og dårlig vann. Bør bores videre i fjell og tette overgang

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

TAKTEKKING.
Taktekking er utført med steinbelagte metallplater med taksteinform, lakkerte metallplater og papp.
Taktekkingen er besiktiget fra bakkeplan da det ikke er tilgang til taket som ivaretar HMS krav til sikring ved arbeider i høyden.
Taktekkingen er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan.
Undertak, lekter og sløyfer er vurdert ut fra alder.
Gjennomføringer i taket er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekking med underliggende bygningsdeler.
•Det er noe mosegroing på taktekkingen.
•Gjennomføringer i taket er ikke undersøkt da tilgang til taket ikke ivaretar HMS krav til arbeid i høyden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

•Det er ikke behov for strakstiltak siden det ikke er påvist funksjonssvikt ved taktekkingen, men det anbefales jevnlig kontroll fremover for å vurdere tilstand på taktekking og underliggende bygningsdeler. Eventuell utskifting av taktekking/ underliggende bygningsdeler vurderes ut fra hva som avdekkes ved jevnlig kontroll.
•Det anbefales å gjøre tiltak for å fjerne mose fra taktekking da mose medvirker til å redusere brukstiden til taktekkingen.
•Gjennomføringer i taket er områder med forhøyet risiko for lekkasjer med følgeskader på boligens konstruksjoner. Det anbefales ytterligere undersøkelse for å vurdere tilstand på gjennomføringer. Eventuelle tiltak ut fra hva som avdekkes ved undersøkelse.



Mose/ groing på taktekkingen.



Avflassing på taktekkingen

TG 2 Nedløp og beslag

BESLAG, TAKRENNER OG NEDLØP.
Beslag, takrenner, nedløp og vindskier er besiktiget fra bakkeplan da det ikke er tilgang til taket som ivaretar HMS krav til sikring ved arbeider i høyden.
Beslag, takrenner, nedløp og vindskier er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan.
Pipebeslag og takhatter er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.
Takrenner og nedløp er utført i metall.
Det er montert takstige for adkomst til pipe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner, nedløp og beslag.
•Tak har ikke tilfredsstillende sikring mot nedfall av snø og is.
•Beslagsløsninger i tilknytning til gjennomføringer i taket og konstruksjoner for bortledning av vann fra takflaten er ikke undersøkt da tilgang til taket ikke ivaretar HMS krav til arbeid i høyden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Det er ikke behov for strakstiltak siden takrenner, nedløp og beslag fungerer, men det anbefales jevnlig kontroll for å vurdere tilstand. Eventuell utskifting av takrenner, nedløp og beslag vurderes ut fra hva som avdekkes ved jevnlig kontroll.
•Det anbefales å montere snøfangere på taket for sikring mot nedfall av snø og is.
•Gjennomføringer i taket og konstruksjoner for bortledning av vann fra takflaten er områder med forhøyet risiko for lekkasjer med følgeskader på boligens konstruksjoner. Det anbefales ytterligere undersøkelse for å vurdere tilstand på gjennomføringer og konstruksjoner for bortledning av vann fra takflaten. Eventuelle tiltak ut fra hva som avdekkes ved undersøkelse.

TG 2 Veggkonstruksjon

VEGGKONSTRUKSJON.
Yttervegger oppført i bindingsverk.
Utvendig kledning er trepanel og fiberpuss.
Konstruksjonen er lukket, oppbygging, isolering og tilstand innvendig i konstruksjonen er derfor ikke vurdert. Kun synlige overflater utvendig og innvendig er vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Det er noe værslitasje på utvendig kledning/ belistning.
•Det er observert glipper/ åpninger i overganger/ lufting i veggkonstruksjon der mus kan komme inn.
•Lufting av utvendig kledning er ikke tilfredsstillende i henhold til dagens anbefalinger, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved boligens byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til værslitasje på utvendig kledning/ belistning, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.
•Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til åpninger der mus kan komme inn, men det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres mus inne i veggkonstruksjonen/ boligen. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av mus må alle glipper/ åpninger med størrelse over 6 mm tettes, ved slik utbedring må det påses at ventilering av veggkonstruksjon ivaretas.
•Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre lufting av utvendig kledning der dette er mulig. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot alder/ tilstand på utvendig kledning, og kostnad ved utbedring. Dersom utvendig kledning skal skiftes anbefales det å sørge for tilfredsstillende lufting. Manglende lufting av utvendig kledning kan forkorte levetiden til kledningen og gi skader på innebygde konstruksjoner.


Ikke tilfredsstillende lufting av veggkonstruksjon.


Åpning i veggkonstruksjon der mus kan komme inn.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

TAKKONSTRUKSJON/ LOFT
Skråtak utført som trekonstruksjon med sperrer / takstoler.
Utvendig inspeksjon utført fra bakkenivå.
Innvendig inspeksjon av takkonstruksjonen er ikke gjennomført da takkonstruksjonen er innebygd.
Tilstandsgrad er satt ut fra det som var visuelt tilgjengelig på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Innebygd del av takkonstruksjon er ikke undersøkt da den ikke er tilgjengelig.
•Eldre takkonstruksjon som har utlevd mer enn halvparten av sin brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•For innebygde deler av takkonstruksjonen kan det ikke verifiseres tilstand, det anbefales på denne bakgrunn å følge med på takkonstruksjonen og se etter fukt og deformasjoner. Da innebygd takkonstruksjon ikke er undersøkt kan det ikke utelukkes at denne har avvik som ikke er omtalt i denne rapporten.

TG 2 Vinduer

VINDUER.
Vinduer i tre med 2 og 3 lag isolerglass, kjellervinduer med 1+1 lag glass.
Produksjonsår isolerglass 1995, 2019
Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.
Vinduer er undersøkt utvendig fra bakkeplan og innvendig fra rom i boligen.
Funksjonstest av vinduer er gjort på enkelte tilfeldig valgte vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Det er stedvis noe skade/ slitasje på overflater vinduer.
•Det er enkelte vinduer/ omramming med liten avstand mellom treverk og vannbord.
•Isolerglass har en forventet levetid på ca 40 år. Dette tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduenes isolerglass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Skade/ slitasje på overflater vinduer anbefales utbedret. Manglende utbedring vil kunne redusere levetiden til vinduene. For enkelte vinduer anbefales det å vurdere utskifting.
•Det anbefales tiltak for å sørge for tilstrekkelig avstand mellom vannbord og treverk. Liten avstand mellom treverk og vannbord kan medføre redusert levetid på treverk.
•Det er ikke nødvendig med strakstiltak i forhold til vinduenes isolerglass ut fra dagens situasjon, men punktering av glassene kan oppstå som følge av alder.


Skade/ slitasje på kjellervindu.


Skade/ slitasje på vindu.


Manglende avstand mellom treverk og vannbrett.

TG 2 Dører

INNGANGSDØR.
Platedør med glassfelt.
Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

BALKONGDØR / VERANDADØR.
Utadslående tredør med tett brystning og glassfelt.
Glass er 2 lag isolerglass.
Overflatebehandling: Malt utvendig og innvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Det er stedvis noe skade/ slitasje på overflater på dører.
•Isolerglass har en forventet levetid på ca 40 år. Dette tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på dørenes isolerglass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Skade/ slitasje på overflater på dører anbefales utbedret. Manglende utbedring vil kunne redusere levetiden til dørene. For enkelte dører anbefales det å vurdere utskifting.
•Det er ikke nødvendig med strakstiltak i forhold til dørenes isolerglass ut fra dagens situasjon, men punktering av glassene kan oppstå som følge av alder.



Skade/ slitasje på dør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TERRASSE STUE.
Ved vurdering av terrasser der høydeforskjellen mellom terreng og terrassegulv er mer enn 50 cm krever Forskrift til avhendingslova at krav til sikkerhet mot fall skal vurderes opp mot daggjeldende Teknisk forskrift (TEK17).

Terrasse utført i trekonstruksjon.
Enkelt fundamentert med søyler/ punktfundament.
Tilgang fra stue.
Terrasse er vest vendt.
Rekkverk har høyde 89 cm.
Terrassens areal er ca 18 m2, arealet er medtatt i arealmålingen under TBA.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Det er skade/ slitasje på overflater.
•Rekkverket har ikke tilstrekkelig høyde til å oppfylle kravet i Teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Det må påregnes vedlikehold/ utbedring av slitasje/ skade på overflater.
•Det anbefales å vurdere risiko og tiltak i forhold til sikring mot fall. Dersom rekkverket skal tilfredsstille dagens krav må høyden på rekkverket økes til 100 cm.

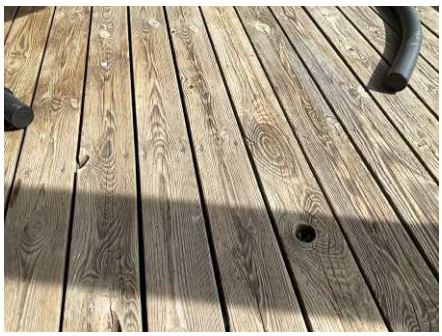
Tilstandsrapport



Skade/ slitasje overflater.



Terrasse



Skade/ slitasje overflater.



Måling av høyde på rekkverk.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

TERRASSE INNGANG.
Ved vurdering av terrasser der høydeforskjellen mellom terreng og terrassegulv er mer enn 50 cm krever Forskrift til avhendingslova at krav til sikkerhet mot fall skal vurderes opp mot daggjeldende Teknisk forskrift (TEK17).

Terrasse utført i trekonstruksjon.
Enkelt fundamentert med søyler/ punktfundament.
Tilgang fra stue.
Terrasse er øst/ sør vendt.
Rekkverk har høyde 99 cm.
Terrassens areal er ca 26 m2, arealet er medtatt i arealmålingen under TBA.

Utvendige og ubeskyttede konstruksjoner som terrasser/ balkonger vil ha vedvarende slitasje fra vær og vind, med et løpende vedlikeholdsbehov.
Terrasse/ balkong har noe slitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal slitasje må forventes og vurderes ikke som avvik.
Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring slitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Rekkverket har ikke tilstrekkelig høyde til å oppfylle kravet i Teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Det anbefales å vurdere risiko og tiltak i forhold til sikring mot fall. Dersom rekkverket skal tilfredsstille dagens krav må høyden på rekkverket økes til 100 cm.

Tilstandsrapport



Terrasse.



Måling av høyde på rekkverk.



Terrasse.

TG 1 Utvendige trapper

UTVENDIGE TRAPPER TERRASSER.
Enkel trapp utført i trekonstruksjon.
Enkel fundamentering med søyler / stolper / direkte på bakken.

Trapp har noe slitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder.
Normal slitasje må forventes og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis trapp tilstandsgrad 1.
Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring slitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.



Trapp til terrasse stue.



Trapp til terrasse inngang.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

OVERFLATER:
Gulv: Laminat
Vegg: Malt MDF panelplater, malt trepanel
Himling: Malt trepanel, himlingspater

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

•Det er stedvis noe skade/ slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

•Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til skade/ slitasje på overflater, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.



Skade/ slitasje på overflater.



Manglende ferdigstillelse.



Fuktreisning gulv.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

ETASJESKILLE/ GULV 1. ETASJE
Utført med trebjelkelag.
Målt høydeavvik på 35 mm innenfor helt rom.

ETASJESKILLE/ GULV 2. ETASJE
Utført med trebjelkelag.
Målt høydeavvik på 20 mm innenfor helt rom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

•Det er registrert stedvis knirk i gulv/ etasjeskille.
•Det er høydeforskjell på gulv mellom rom i samme etasje.
•Det er målt avvik i planhet på over 30 mm gjennom helt rom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

•Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til knirk, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Dette vil ofte være kostbare tiltak, det anbefales derfor å vurdere kostnad ved utbedring opp mot nytte av utbedring.
•Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til at det er høydeforskjell mellom rom i samme etasje, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Dette vil ofte være kostbare tiltak, det anbefales derfor å vurdere kostnad ved utbedring opp mot nytte av utbedring.
•Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til planhetsavvik, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Dette vil ofte være kostbare tiltak, det anbefales derfor å vurdere kostnad ved utbedring opp mot nytte av utbedring. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til måleavvik.

Tilstandsrapport

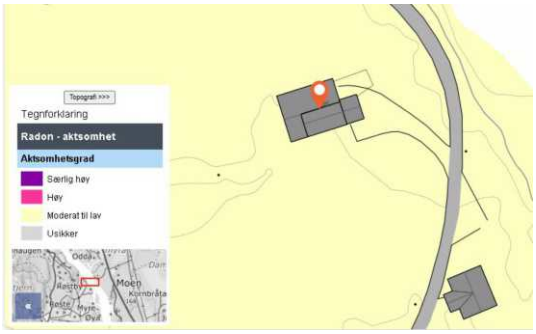
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

RADON.
Bygget ligger i et område med registrering «moderat til lav» når det gjelder radonforekomst.
Det er ikke lagt fram dokumentasjon på utførelse av radonsperre.
Det er ikke gjennomført radonmåling.

Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Utsnitt av radonkart fra NGU

TG 1 Pipe og ildsted

PIPE.
Plassbygd pipe utført med teglstein.
Sotluke plassert i kjeller.
Pipe over tak er ikke vurdert da tilgangsmulighet ikke ivaretar HMS krav.

ILDSTED.
Lukket vedovn plassert i stue.
Det er ubrennbar plate under ildsted.
Avstand mellom ildsted og brennbart materiale er innenfor kravet på 30 cm

TILSYN AV PIPE/ ILDSTED.
Det gjennomført tilsyn av feier-/ brannvesen 05.01.2023, uten åpne avvik for pipe/ ildsted.
På denne bakgrunn gis tilstandsgrad 1.


Sotluke kjeller.


Vedovn i stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

ROM UNDER TERRENG.
Veggkonstruksjon er synlig grunnmur.
Gulvkonstruksjon er betongplate på grunn.
Takkonstruksjon er bjelkelag i tre mot etasje over.
Kjeller er råkjeller som ikke benyttes til oppholdsrom.

Det er gjort fuktsøkmålinger med stifteløs fuktmåler på innside av grunnmur/ gulv.
Ved fuktsøk er det registrert måleverdi som indikerer fukt.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at fuktmålingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Det er påvist fukt i grunnmur/ gulv.
•Det er gjort visuelle observasjoner av fuktmerker på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å avklare kilden til, og omfanget av fukt, og eventuelle skader på konstruksjonen. Ut fra resultatet av disse undersøkelsene og bruk av rommene treffes det beslutning om aktuelle utbedringstiltak.


Fukt i åpent gulv.


Fuktmerker på grunnmur.


Ved fuktsøk på gulv er det registrert måleverdier som indikerer fukt.


Ved fuktsøk på grunnmur er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.

TG 2 Krypkjeller

KRYPKJELLER.
Krypkjeller med tilgang fra luke under terrasse.
Veggkonstruksjon er synlig grunnmur.
Gulvkonstruksjon er jordgulv / betongplate
Takkonstruksjon er bjelkelag i tre mot etasje over.

Ut fra byggets plan er det usikkert om bygget har ytterligere krypkjeller.
For krypkjellere uten tilgang anbefales det å følge med på tilstand til bjelkelag/ tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle skader på et tidligst mulgi tidspunkt.

Krypkjellere er rom som påvirkes i stor grad av luftfuktighet og temperatur gjennom året. Undersøkelsen av krypkjeller vil derfor bare være representativt for tilstanden på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Det understrekes at krypkjellere er særlig utsatt for fukt der drenering ikke fungerer tilfredsstillende, og/ eller der det ikke er sørget for tilstrekkelig ventilasjon og bygningsmessige tiltak for å stoppe fukt fra grunnen inne i krypkjeller.
Dette har som konsekvens at krypkjellere defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader.
Det anbefales at eier av boligen jevnlig inspiserer krypkjeller for å ha tilstrekkelig kunnskap om klima og tilstand i krypkjeller slik at uønskede konsekvenser av klima i krypkjeller unngås/ reduseres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Det er ikke fuktsperre mot grunnen.
•Det er ikke tilfredsstillende ventilasjon av krypkjelleren.
•Det er manglende ferdigstillelse av bjelkelag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Det anbefales å montere fuktsperre og isolere mot grunnen i hele krypkjellerens gulvareal. Dette vil gi mindre fuktbelastning fra grunnen i krypkjeller og være positivt for krypkjellerens relative fuktighet (RF) gjennom året.
•Det anbefales tiltak for å bedre ventilasjon av krypkjelleren. Manglende ventilasjon kan føre til sopp og råteskader på konstruksjoner.
•Det må ferdigstilles bjelkelag.. Manglende ferdigstillelse vil kunne føre til skade på konstruksjonen.


Bygningsavfall inne i krypkjeller.


Manglende tetting av bjelkelag.


Ved fuktmåling av trekonstruksjon er det registrert måleverdier som ligger i normalområde for tørt treverk.

TG 3 Innvendige trapper

INNVENDIG TRAPP.
Innvendig trapp mellom etasjer i boenheten.
Utført i trekonstruksjon og med tette opptrinn.

Trapp har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder.
Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik.
Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Trappa har ikke tilfredsstillende rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

•Rekkverk har utførelse/ tilstand som medfører risiko for personskade ved bruk av trappa. Det er påkrevet å gjøre tiltak i forhold til rekkverk slik at sikkerhet ved bruk av trappa ivaretas.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i manglende rekkeverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp mellom 1. og 2. etasje.

TG 3 Innvendige trapper - 2

KJELLERTRAPP
Plassbygd enkel trapp med en utførelse som var vanlig ved boligens byggeår, men avviker fra dagens anbefalinger/ krav når det gjelder rekkverk, inntrinn, opptrinn og stigning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

•Trappa har en utførelse som avviker fra anbefalinger for ett eller flere forhold omkring rekkverk, inntrinn, opptrinn og stigning.
•Trappa har ikke tilfredsstillende rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

•Rekkverk har utførelse/ tilstand som medfører risiko for personskade ved bruk av trappa. Det er påkrevet å gjøre tiltak i forhold til rekkverk slik at sikkerhet ved bruk av trappa ivaretas.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i manglende rekkeverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp mellom 1. etasje og kjeller.

TG 1 Innvendige dører

INNVENDIG DØRER
Innvendig dører uten lyd/ brannkrav.
Funksjonstest av dører er gjort på enkelte tilfeldig valgte dører.

Dører har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder.
Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis dører tilstandsgrad 1.

Tilstandsrapport

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

Andre innvendige forhold

OPPVARMING.
Det er opplyst av eier at boligen har følgende kilder for oppvarming:
Elektriske varmeovner
Varmepumpe.
Ildsted for ved.
Varmekilder er ikke funksjonstestet, og punktet er kun ment for opplysning.
Det settes derfor ikke tilstandsgrad på punktet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

BAD.
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra daggjeldende Teknisk forskrift (TEK17).
Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.
Våtrommet har avvik, men fungerer med dagens bruk slik det fremstår på befaringstidspunktet.
For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.
Våtrommet har oppvarming med panelovn.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er utført med baderomsplater.
Himling er utført med malt trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Det er vindu i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Vindu er ikke utsatt for direkte vannsprut, men plasseringen i våtsone kan øke risikoen for vanninntrengning i tilstøtende konstruksjon, og kan forkorte brukstiden til vindu/ tilstøtende konstruksjon. Det anbefales å vurdere tiltak for å beskytte vindu/ tilstøtende konstruksjon mot fuktpåvirkning.



Vindu i våtsone.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er utført med våtromsbelegg.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Gulvet har ikke tilfredsstillende fallforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Med dagens bruk fungerer våtrommet med fallforhold som ikke er tilfredsstillende. Ikke tilfredsstillende fallforhold kan som eksempel gi seg utslag i vannansamlinger på gulv og vann som ikke renner/ renner sakte til sluk. Ved lekkasje fra installasjon i rommet vil det være stor sannsynlighet for at lekkasjevann kan trenge inn i tilstøtende konstruksjoner. Har kjøper andre brukskrav og/ eller preferanser kan det være nødvendig med tiltak i forhold til dette. Det anbefales kjøper å vurdere eventuelle konsekvenser sin bruk av våtrommet vil kunne medføre.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har sluk med tilfredsstillende tilgang for renhold og inspeksjon.
Plastsluk med klemring og mulighet for rengjøring.
Gulvbelegg er ført ned i sluk og sikret med klemring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/ sjekklister/ kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/ rom.



Sluk.



Rørgjennomføring.



Rørgjennomføring.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet er utstyrt med følgende:
•Dusj direkte på gulv, med glassvegger
•Servant med underskap og overskap
•Gulvmontert WC
•Opplegg for vaskemaskin

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har elektrisk vifte for avtrekk, tilluft fra spalte i dør.



Avtrekksvifte.



Tilluft fra spalte i dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tillstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Ved fuktsøk på vegg er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.
Ved fuktsøk på gulv er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at undersøkelsen er å betrakte som en stikkprøve og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der kontrollen er utført.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. For dette våtrommet er det ikke gjennomført hulltaking.
På denne bakgrunn gjøres det spesielt oppmerksom på at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel og avløp av vann.
Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader.
Fuktmålinger er uavhegig av om dette gjøres ved hulltaking inn i konstruksjonen, eller ved fuktsøk på overflaten kun være en stikkprøve som sier noe om tilstanden i området målingen gjøres. Det kan derfor ikke utelukkes at innebygde konstruksjoner har skade som ikke er avdekket ved den undersøkelsen som er utført. Det anbefales å følge med på tilstand til rommet og tilstøtende konstruksjoner for å avdekke indikasjoner på skade tidligst mulig og iverksette tiltak dersom dette vurderes som nødvendig.

Tilstandsgrad 1 gis da det ved befaringen ikke er påvist synlige fuktskader, samt at det ved fuktsøk ikke er påvist målinger som indikerer fukt.

Tilstandsrapport



Ved fuktsøk på gulv er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.



Ved fuktsøk på vegg er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

KJØKKEN.
Funksjonelt kjøkken med fordeling mellom skap- og skuffeseksjoner.
Kjøkkeninnredning er utført med:
•Skrog i skap og skuffeseksjoner i laminert trefiberplater
•Benkeplate i laminert trefiberplate
•Skap og skuffefronter med laminert overflate
Kjøkkeninnredning er utstyrt med følgende:
•Nedfelt vaskekum.
•Oppvaskmaskin
•Frittstående komfyr
•Kjøleskap med frysedel
•Kjøkkenventilator montert over komfyr
Ved fuktsøk på overflater i skap og gulv er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Det er stedvis noe skade/ slitasje på innredning/ overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til skade/ slitasje på innredning/ overflater, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.

Tilstandsrapport



Ved fuktsøk på utsatt sted er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.



Skade/ slitasje innredning



Skade/ slitasje innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

INNVENDIGE VANNLEDNINGER.
Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.
Anlegget er delvis utført med eldre røropplegg i metall og nyere rør-i-rør opplegg.
Rør-i-rør opplegg med samlestokk plassert i kjeller.
Stoppekran plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Boligens byggeår tilsier at innvendige vannledninger i metall har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Det er ikke behov for strakstiltak siden det ikke er påvist funksjonssvikt ved innvendige vannledninger, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel. På denne bakgrunn anbefales det å følge med på tilstand til røropplegget.

Tilstandsrapport



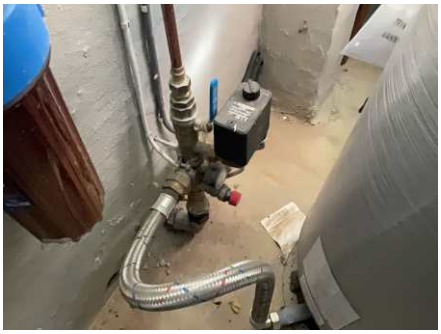
Stoppekran/ inntak fra elv



Røropplegg



Rør-i-rør fra bad.



Stoppekran/ inntak fra borehull.

TG 2 Avløpsrør

INNVENDIGE AVLØPSRØR.
Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.
Synlige avløpsrør i PVC.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Boligens byggeår tilsier at deler av innvendige avløpsledninger har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Det er ikke behov for strakstiltak siden det ikke er påvist funksjonssvikt ved innvendige avløpsledninger, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel. På denne bakgrunn anbefales det å følge med på tilstand til røropplegget.



Stakeluke på avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

VENTILASJON.
Boligen har naturlig ventilasjon, ventilasjon i oppholdsrom med ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer, eller ved aktiv lufting med åpne vinduer.
Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er beskrevet under egne punkt for disse rommene.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Det er ikke tilfredsstillende ventilasjon i ett eller flere oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Ventiler for friskluft anbefales montert i alle rom som ikke har vegg/ vindusventil. Det anbefales også å vurdere ventiler med innebygd varmegjenvinner.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

VANNFORSYNING FRA BOREHULL.
Boligen har egen vannforsyning fra borehull og fra elv.
Pumpe er plassert i borehull/ kjeller, kontrollenhet plassert i kjeller.
Trykktank som gir jevnt vanntrykk inn på boligens anlegg plassert i kjeller.
Installasjoner for vannbehandling er plassert i kjeller.

Tilstandsgrad 1 gis på grunnlag av alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.
Det gjøres likevel oppmerksom på at dette kun er situasjonen på befaringstidspunktet og at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.


Vannbehandlingsanlegg.


Inntak fra elv.


Inntak fra borehull.

TG 2 Varmesentral

VARMEPUMPE.
Boligen har varmepumpe med installasjonsår 2019
Innedel er plassert i stue.
Tidspunkt for siste service ukjent

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Det er ikke kjent når siste service er utført på varmepumpe.

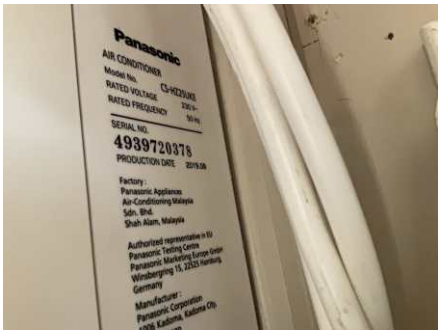
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsents serviceintervall.

Tilstandsrapport



Innedel



Teknisk informasjon



Utedel



Teknisk informasjon

TG 1 Varmtvannstank

VARMTVANNSTANK.
Varmtvannstank med produksjonsår 2019
Størrelse 190 liter
Plassert i kjeller



Varmtvannstank



Tilkobling elektrisitet



Teknisk informasjon

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

ELEKTRISK ANLEGG.
Elektrisk anlegg utført med hovedsaklig åpent anlegg.
Sikringsskap med automat sikringer plassert i gang 2. etasje.
Måler plassert i innvendig sikringsskap.
Kursfortegnelse i sikringsskap.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år.
For elektrisk anlegg er det gjennomført 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.
Punkt nr 1-7 er besvart av eier og er ikke vurdert av takstingeniøren.

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.
   Anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår.
   Det er gjort utbedringer/ vedlikehold på anlegget i forbindelse med modernisering i regi av nåværende eier, men hele anlegget er ikke blitt totalt rehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
   Eier/ fullmektig har ved befaringen/ informasjon til takstmann opplyst at alle arbeider på det elektriske anlegget er utført av autorisert el. installatør.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget. Det kan ikke verifiseres at samsvarserklæringer dekker alt arbeid som er utført på elektrisk anlegg fra 1. januar 1999 da nåværende eier overtok eiendommen i 2019.

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
   Eier/ fullmektig har ved befaringen/ informasjon til takstmann opplyst at det ikke er gjennomført kontroll av el. anlegget i løpet av de siste 5 år, og at det heller ikke er kjent at det er åpne avvik fra eldre kontroller.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja
   Eier har ved befaringen/ informasjon til takstmann opplyst at sikringer til komfyr/ stekeovn løser ut med ukjent årsak.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
   Eier/ fullmektig har ved befaringen/ informasjon til takstmann opplyst at det ikke har vært varmgang/ termiske skader på det elektriske anlegget.

Inntak og sikringsskap

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

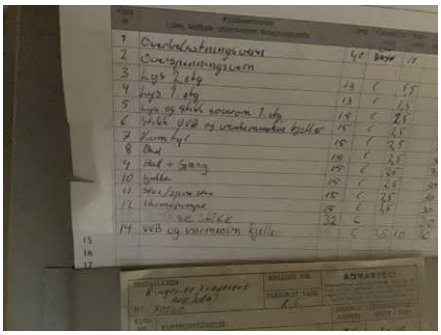
Tilstandsrapport

8.

Ja
Det er fra takstmannens sin side kun gjort en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil/ mangler på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør.
Dette i kombinasjon med at anlegget er eldre enn 5 år gjør at det anbefales å gjennomføre en utvidet el. kontroll av det elektriske anlegget for å vurdere tilstanden på en fullstendig måte.
Resultatet fra denne undersøkelsen vil være grunnlag for eventuelle utbedringer av anlegget, med tilhørende kostnad.



Sikringsskap.



Kursfortegnelse.



Inntak.

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.

BRANNTEKNISKE FORHOLD.
Branntekniske forhold vurderes i forhold til forskriftskrav på tidspunkt for byggesøknad, men som minimum beskrevet i Byggeforskrift 1985.
For å oppfylle forskriftskrav må boligen være utstyrt med røykvarsler i hver etasje, og slik at alle soverom varsles dersom røykvarsler utløses.
For boliger oppført etter krav i TEK 10/ 17 må røykvarslere være tilkoblet 230 V strømkilde med batteri som reservestrømkilde.
Boligen har tilstrekkelig slukkemidler (brannslukkingsapparat/ brannslange).
Boligen har tilstrekkelig antall røykvarslere.

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

Tilstandsrapport



Brannslukningsapparat.


Røykvarsler.


Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

BYGGEGRUNN.
Byggegrunn er nedgravd konstruksjon som ikke er tilgjengelig for vurdering.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av byggegrunn, og det er heller ikke foretatt grunnundersøkelser.
På denne bakgrunn settes det ikke tilstandsgrad på byggegrunn.

TG IU Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

DRENERING OG FUKTSIKRING.
Drenering/ fuktsikring er nedgravde konstruksjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.
For utvendig drenering/ fuktsikring er det ikke kjent utførelse og alder.
På denne bakgrunn settes det tilstandsgrad IU (ikke undersøkt).

TG 2 Grunnmur og fundamenter

GRUNNMUR.
Grunnmur utført i mur/ betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Det er påvist sprekk/ riss i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til skade på grunnmur, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring. Det anbefales å følge med på tilstand til grunnmuren, dersom skaden øker må tiltak vurderes.

Tilstandsrapport



Sprekk/ riss på mur.



Sprekk/ riss på mur.

TG 2 Terrengforhold

TERRENGFORHOLD.
Tomta er i hovedsak flat.
Terrengforhold mot bolig skal ha en utforming som bidrar til å lede vann vekk fra grunnmuren.
Anbefalt fall på terrenget ut fra grunnmur er 6 cm lavere terreng 3 meter ut fra grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Terrenget har stedvis ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Ut fra tilstand på befaringsdagen er det ikke nødvendig med strakstiltak i forhold til terrengets utførelse mot grunnmur. Det anbefales imidlertid å følge med på om vann samler seg/ renner inn mot grunnmur ved ulik nedbørsintensitet. Dersom vann samler seg mot grunnmur anbefales det å gjennomføre tiltak for å lede vann bort fra grunnmur. Vann som trekker inn mot grunnmuren medfører unødvendig fuktbelastning på grunnmur/ fuktsikring/ drenering, og øker sannsynligheten for at vann kan trenge inn i boligens innvendige areal under terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

UTVENDIGE VANNLEDNINGER.
Utvendige vannledninger er nedgravde installasjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.
Det er opplyst fra eier at vannledninger har alder under 25 år, dette tilsier at vannledninger har oppbrukt mindre enn halvparten av sin brukstid.
Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.
Tilstandsgrad 1 gis på grunnlag av alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.
Det gjøres likevel oppmerksom på at dette kun er situasjonen på befaringstidspunktet og at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger - 2

UTVENDIGE AVLØPSLEDNINGER.
Utvendige avløpsledninger er nedgravde installasjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.
Boligens byggeår tilsier at avløpsledninger har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.
Tilstandsgrad gis på grunnlag av alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.
Det gjøres likevel oppmerksom på at dette kun er situasjonen på befaringstidspunktet og at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Utvendige avløpsledninger er nedgravde konstruksjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering. Boligens byggeår tilsier at avløpsledninger har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Det er ikke behov for strakstiltak siden utvendige avløpsledninger fungerer med dagens bruk, men det kan ikke sies noe sikkert om tilstand. Det kan derfor ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

Tilstandsrapport

TG 1 Septiktank

AVLØPSANLEGG TOALETT.
Utvendige avløpsanlegg er nedgravde installasjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.
Det er opplyst fra eier at avløpsanlegget har alder under 25 år, dette tilsier at avløpsanlegget har oppbrukt mindre enn halvparten av sin brukstid.
Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Tilstandsgrad 1 gis på grunnlag av alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.
Det gjøres likevel oppmerksom på at dette kun er situasjonen på befaringstidspunktet og at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.


Tett tank for avløp fra toalett.

TG 2 Septiktank - 2

AVLØPSANLEGG GRÅVANN.
Utvendige avløpsanlegg er nedgravde installasjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.
Boligens byggeår tilsier at avløpsanlegget har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.
Tilstandsgrad gis på grunnlag av alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.
Det gjøres likevel oppmerksom på at dette kun er situasjonen på befaringstidspunktet og at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Avløpsanlegg er nedgravde konstruksjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering. Boligens byggeår tilsier at avløpsanlegg har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Det er ikke behov for strakstiltak siden avløpsanlegget fungerer med dagens bruk, men det kan ikke sies noe sikkert om tilstand. Det kan derfor ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel. Det stilles krav til tilstand og funksjon på private avløpsanlegg. Det er påregnelig at det kan komme pålegg om utbedring/ oppgradering av private avløpsanlegg, eller tilkobling til kommunalt avløpsnett der dette er mulig.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

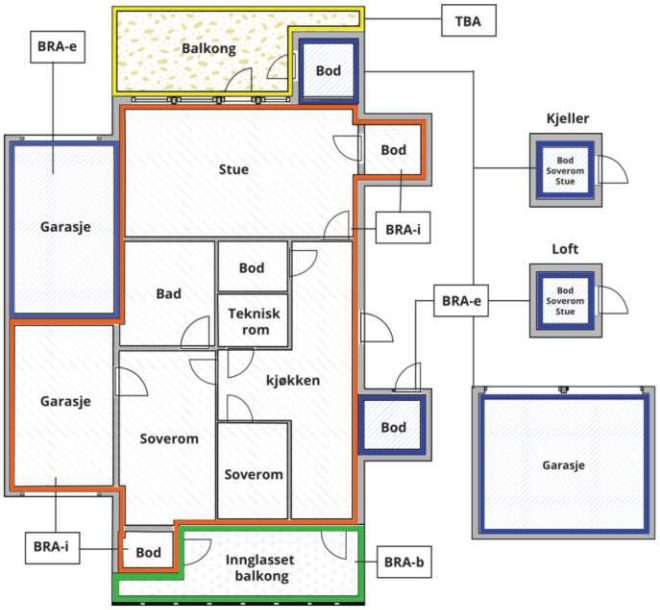
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	115			115	44
2. Etasje	23			23	
Kjeller	33			33	
SUM	**171**				**44**
SUM BRA	**171**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom		
2. Etasje	Gang, Soverom, Kontor		
Kjeller	Bod 1, Bod 2		

Kommentar

Beregning av arealene følger av «Norsk Standard 3940:2023, Areal- og volum-beregninger av bygninger».
Måleverdige arealer skal ha minimum fri høyde på 190 cm og bredde på minimum 60 cm, i tillegg skal arealet ha gangbart gulv og være tilgjengelig via dør, trapp, luke, permanent eller nedfellbar stige.

For denne boligen omfatter arealmålingen internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e), innglasset balkong (BRA-b) og terrasse og balkongareal (TBA)
Frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA.

Takhøyde er målt i hver etasje, målt takhøyde kan avvike mellom rom i etasjen.
Takhøyde kjeller/ underetasje: Målt til 188 / 190 cm
Takhøyde 1. etasje: Målt til 238 cm
Takhøyde 2. etasje: Målt til 201 cm
Kjeller har varierende takhøyde +/- 190 cm, arealet i kjeller er valgt å ta med i boligens bruksaraeal (BRA.

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

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligen areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova.
Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egen oversikt fra eier, oversikt ligger under punktet tilbygg/ modernisering.

Kommentar: Da det ikke er fremvist eller innhentet byggemeldte tegninger er det ikke gjort noen vurdering fra takstmann sin side omkring lovlig bruk av bygg på eiendommen.

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)
Våningshus	138	33

Kommentar	
Våningshus	Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen.. Fordelingen mellom P og S rom er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremsto på befaringsdagen uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivaretatt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2025	Ole Harald Hoel	Takstingeniør
	Cathrine Røgeberg Hunsnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	278	27		0	172521.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Røsteveien 30

Hjemmelshaver
Hunsnes Cathrine Røgeberg

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 325 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Boliginformasjon fra eier	29.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eier/ rekvirent fremviste eiendommen og gav opplysninger.	29.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.
For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at disse kan ha avvik som ikke er omtalt i denne rapporten.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.
Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av eier/ rekvirent/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

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

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

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

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

VERDITAKST
OVER LANDBRUKSEIENDOMMEN

RØSTBY
Røsteveien 29 og 30, 3516 Hønefoss

Gnr 278 / Bnr 27
3305 RINGERIKE KOMMUNE



TAKSTMANN
Ole Harald Hoel
Telefon: 905 62 364
e-post: oleharald@takstcon.no
Rolle: Uavhengig takstmann

ANSVARLIG FORETAK
SØNDENFJELDSKE TAKSTFORRETNING
ORG. NR 930 382 140

FORMÅL MED TAKSTEN

Oppdragets mandat er fastsettelse av konsesjonsverdi, samt markedsverdi slik eiendommen fremsto på befaringsdagen.

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

Gårdsnavn:	Røstby		
Fylke:	Buskerud		
Kommune:	Ringerike	**Kommunenummer:**	33305
Adresse:	Røsteveien 29 og 30, 3516 Hønefoss		
Hjemmelshaver:	Cathrine Røgeberg Hunsnes		
Rekvirent:	Cathrine Røgeberg Hunsnes		
Dato for befaring:	29.04.2025		
Til stede:	Hjemmelshaver - Cathrine Røgeberg Hunsnes Takstmann - Ole Harald Hoel		

Eiendommen består av en driftsenhet etter Jordlova § 12, med følgende Gnr/ Bnr fra matrikkelen:

Matrikkelnummer	Sum grunneiendom
⊟ **3305-278/27** Areal i dekar	
3305-278/27	172,6
Sum	**172,6**

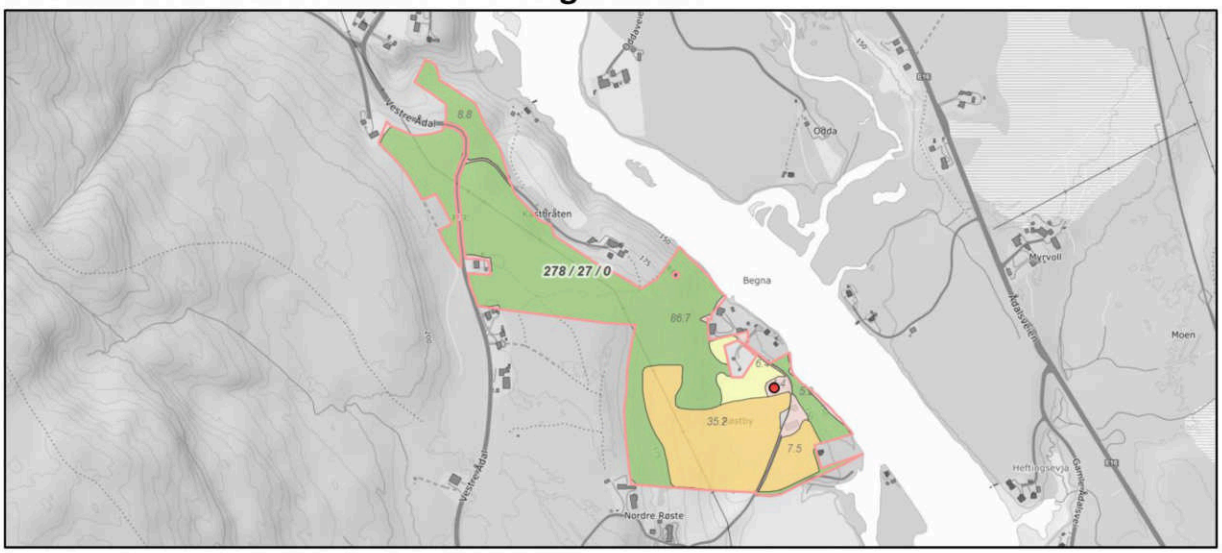
Fordeling av areal - Jordbruksareal

Matrikkelnummer	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
⊟ **3305-278/27** Areal i dekar			
3305-278/27	42,7	0,0	6,4
Sum	**42,7**	**0,0**	**6,4**

Fordeling av areal – Utmark/ annet

Matrikkelnummer	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert
⊟ **3305-278/27** Areal i dekar				
3305-278/27	116,7	0,5	6,3	0,0
Sum	**116,7**	**0,5**	**6,3**	**0,0**

Oversikt over eiendommen – NIBIO gårdskart



Arealer er hentet fra NIBIO gårdskart 28.04.2025.
Kart og arealer er verifisert som korrekt av hjemmelshaver.

Odel

Odelsbelagt.
Eiendommen oppfyller på tidspunktet for befaringen arealkravene i Odelslovens § 2 da den har mer enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord og/ eller produktivt skogareal på over 500 daa. Eiendommen kommer på dette grunnlag inn under Odelslovens § 7 som omfatter odelshevdstid.

Opparbeidet odelsrett krever minst 20 år sammenhengende eiertid
for eier (odler) eller eiers livsarvinger.
Eiendommen ble overtatt av nåværende hjemmelshaver i 2019, uten noen odelstilknytning til eiendommen.

Eiendommen er på dette grunnlag ikke odelsbelagt.

Konsesjon

Overdragelse til ikke odelsberettiget.
Eiendommen er på tidspunktet for befaringen konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd, har mer enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord og/ eller har totalt areal over 100 daa. Konsesjonsplikten medfører at kjøper må søke kommunen, hvor eiendommen ligger om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen.

Eiendommen er konsesjonspliktig ved fritt salg.

Boplikt

Boplikt som vilkår for konsesjon.
Kommunen kan etter vurdering pålegge boplikt på eiendommen etter Konsesjonslovens § 11 da den er bebygd og/ eller har totalt areal over 100 daa, og/ eller mer enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord.

Driveplikt

Eiendommen er pålagt driveplikt etter Jordlova § 8
Eiendommen er pålagt forvaltning av skog etter Skogbrukslova § 4

Priskontroll

Overdragelse til ikke odelsberettiget.
Eiendommen er ved overdragelse underlagt priskontroll etter Konsesjonslovens § 9 og § 9a da fulldyrket/ overflatedyrket areal er større enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord og/ eller har totalt areal over 100 daa.

Ved overdragelse av landbrukseiendom kontrollerer kommunen om avtalt pris er innenfor regelverket i konsesjonsloven med tilhørende rundskriv. Det er kommunen, evt Statsforvalter etter klage som innvilger konsesjon, godkjenner verdien i denne takst eller fastsetter høyeste godkjent pris.

Dersom det er uklarheter omkring priskontroll på eiendommen anbefales det å ta kontakt med kommunen for å få en forhåndsuttalelse om overdragelsen vil bli underlagt priskontroll.

PREMISSER

Taksten er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på.

Takstmann har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Takstmann har en uavhengig rolle og er uten noen form for bindinger til noen av partene.
Taksten legger til grunn at alle bygninger og areal er godkjent i henhold til krav i lover, forskrifter mm. ut fra den bruken de framstod med på tidspunktet for befaringen.
En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye.
Skulle en bruker av taksten oppdage feil i taksten må dette meldes fra til takstmannen straks.

For bygninger og installasjoner er taksten utført ved en visuell befaring slik bygninger og installasjoner framsto på tidspunktet for befaringen.

For boligbygninger vises til tilstandsrapporter. For øvrige bygninger foreligger ikke tilstandsrapport, og bygningene er vurdert og beskrevet i denne rapporten slik de fremsto på befaringsdagen. Omtrentlige arealmål og beskrivelser er inntatt i takstdokumentet her, men bruker av taksten må selv vurdere areal, formål og tilstand opp mot egne behov og forventninger

EL-anlegg og VVS installasjoner er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens godkjenninger.

Verditaksten gir en samlet vurdering, med en enkel beskrivelse, og en verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser.

Følgende lover med tilhørende forskrifter og rundskriv legger premisser for taksten:

- Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (Konsesjonsloven)
- Lov om odelsretten og åsetesretten (Odelslova)
- Lov om jord (Jordlova)
- Lov om skogbruk (Skogbrukslova)
- Rundskriv M1-2021 Konsesjon, boplikt og priskontroll
- Rundskriv M2-2021 Driveplikt, omdisponering og deling etter Jordlova
- Rundskriv M3-2002 Verdsetting av landbrukseiendommer
- Rundskriv M1-2010 Endring i rundskriv M3-2002

DOKUMENTER

Beskrivelse	Kilde	Dato	Vedlagt
Ubekreftet grunnbokutskrift for Gnr 571 / Bnr 1	Statens Kartverk	28.04.2025	Nei
Matrikkel	Statens Kartverk	28.04.2025	Nei
NIBIO – Gårdskart og Kilden	www.nibio.no	28.04.2025	Nei
NVE - faresonekart	www.nve.no	28.04.2025	Nei
Norges geologiske undersøkelser - Radonkart	www.ngu.no	28.04.2025	Nei

HEFTELSER/ RETTIGHETER

Det er pr 28.04.2025 sjekket ubekreftet grunnbok for Gnr/ Bnr som er listet opp under dokumenter.
Det er ingen forhold fra grunnboken som er vurdert til å påvirke taksten av eiendommen.

Grunnboken inneholder servitutter/ heftelser utover det som omtales i denne taksten.
En kjøper/ långiver må på eget initiativ gjøre seg kjent med innholdet i grunnboken.

EIENDOMSINFORMASJON

Arealstatus

Informasjon fra matrikkelen 28.04.2025.

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN		
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	657.76m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	171864.01m^2

Vei, vann og avløp.

Eiendommen har privat vannforsyning med pumpehus som tar vann fra elva.
Det er i tillegg nyere borehull (brønn) som er koblet inn i boligen, opplyst av eier at brønnen ikke er borret dypt og sikret mot overflatevann, overflatevann kommer ned i brønnen.
Eiendommen har privat avløpsanlegg med tett tank for septik og avløp ut i elv for øvrig avløp.
Tilkomst til eiendommen fra Vestre Ådal via privat veg Røsteveien.

Nedgravd forurensingskilder.

Opplyst av hjemmelshaver.
Det er ikke kjente nedgravde forurensningskilder på eiendommen.

Nedgravd oljetank.

Opplyst av hjemmelshaver.
Det er ikke kjent nedgravd oljetank på eiendommen.

Grunnforurensninger.

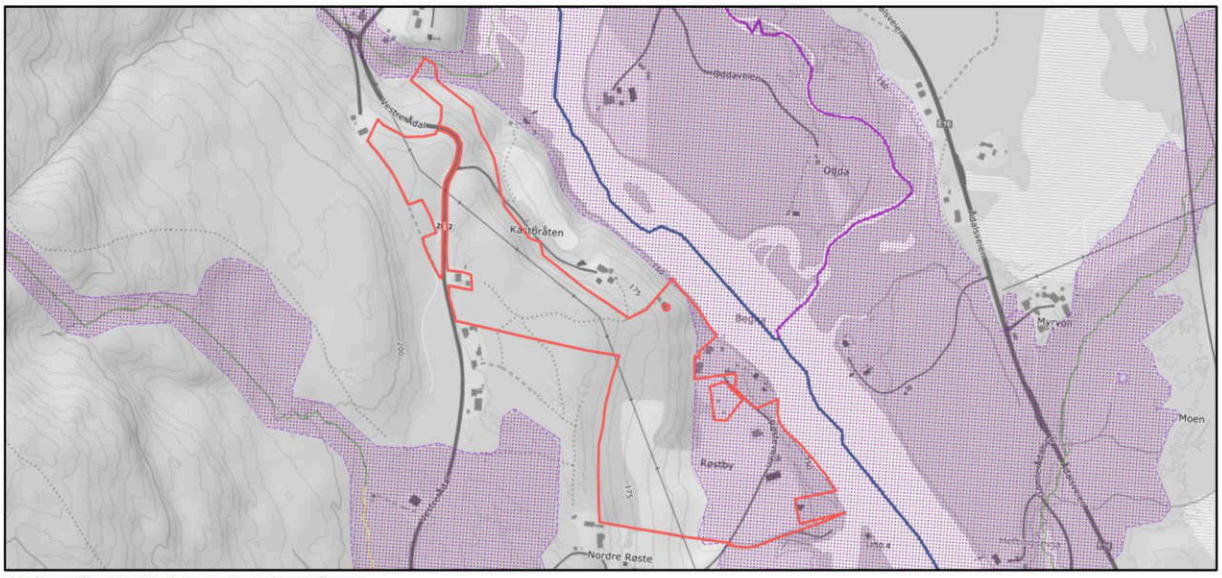
Informasjon fra matrikkelen 28.04.2025.
Det er ikke registrert grunnforurensning.

Type	Grunneiendom	Koordinater	6744361 279911 (32633)
Kommune	3411 RINGSAKER	Areal	378 460,9 m^2
Gårdsnummer	571	Historisk oppgitt areal	477 180 m^2
Bruksnummer	1	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant
Festegrunner	Ja	Under sammenslåing	Nei
Seksjonert	Nei	Grunnforurensing	Nei

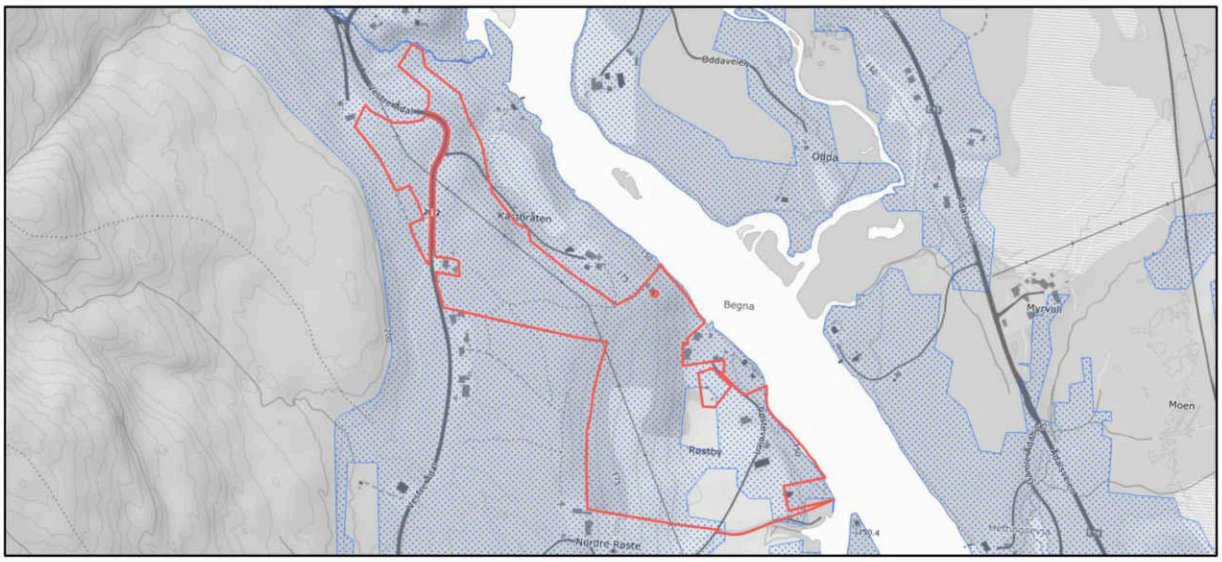
Ras/ skredfarlig/ flomutsatt område

Eiendommen ligger innenfor den marine grense som er mellom 0 - 220 meter over dagens havnivå.

- Jfr. NVE faresonekart ligger eiendommens areal innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.
- Jfr. NVE faresonekart ligger ikke eiendommens areal innenfor aktsomhetsområde for ras/ skredfarlig område.
- Jfr. NVE faresonekart ligger deler av eiendommens areal innenfor aktsomhetsområde for flom.



Utdrag fra NVE aktsomhetskart flom.



Utdrag fra NVE aktsomhetskart kvikkleire.

Fredede kulturminner.

Informasjon fra www.kulturminnesok.no 28.04.2025.
Ingen fredede kulturminner er registrert på eiendommen.

Fredning/ naturreservat:

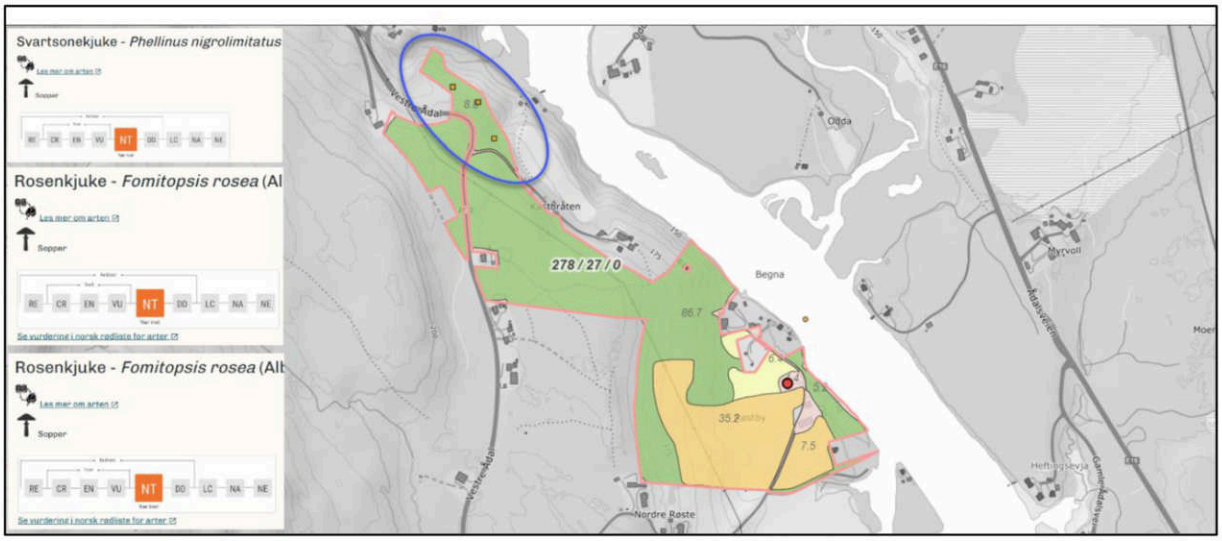
Informasjon fra matrikkelen 28.04.2025.
Ingen fredet/ vernet naturvernområder på eiendommen.

Miljøregistreringer/ nøkkelbiotoper:

Jfr. NIBIO gårdskart 28.04.2025 er det ikke registrert nøkkelbiotoper på eiendommen.

Rødlistede arter registrert på eiendommen.

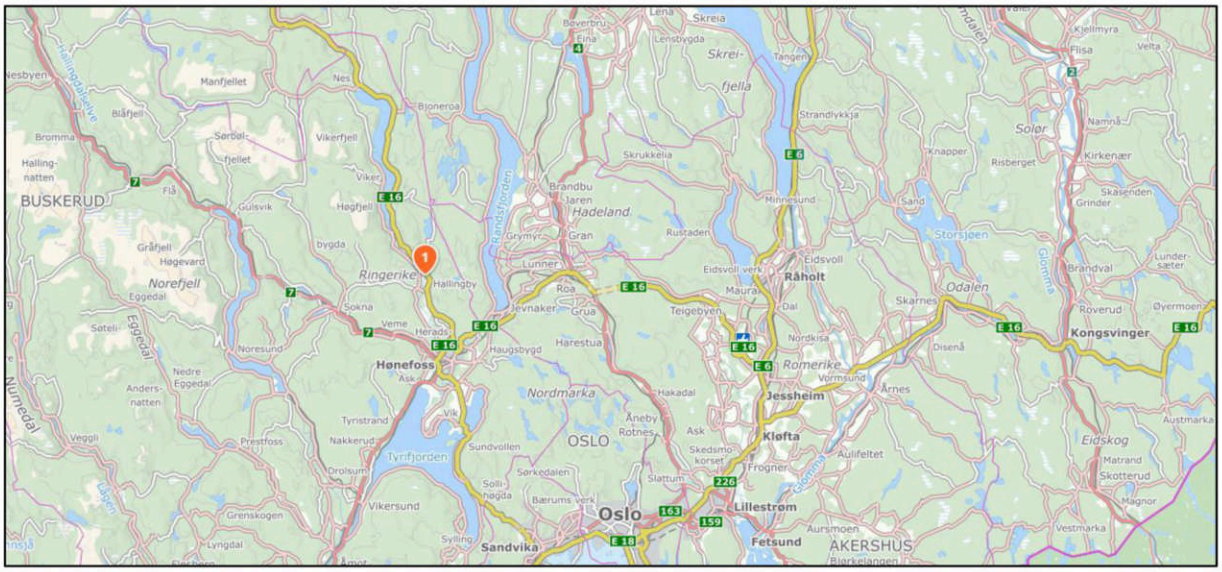
Jfr. NIBIO gårdskart 28.04.2025 er det registrert rødlistede arter på eiendommen.



BELIGGENHET

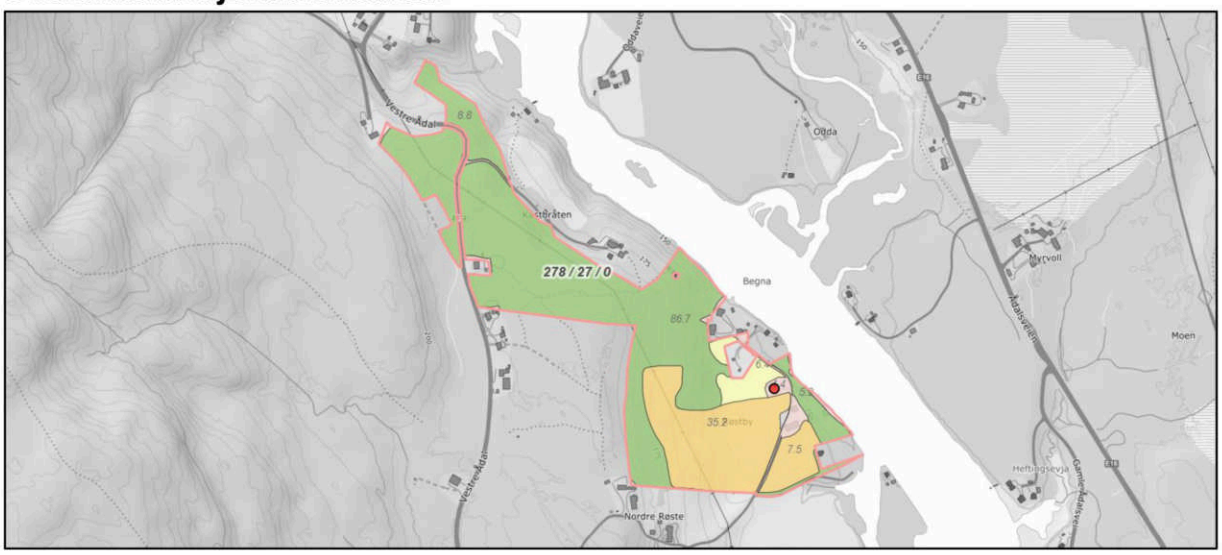


Eiendommen ligger i skog- kulturlandskap, med strandlinje til Begna.
Avstand til kommunesenteret Hønefoss er ca 19 km
Avstand til Oslo er ca 76 km


BUSKERUD
Ringerike
Hønefoss
Norefjell
Hadeland
Gran
Jevnaker
Lunner
Roa
Grua
Haugsbygd
Harestua
Nordmarka
OSLO
Oslo
Sandvika
Fetsund
Lillestrom
Jessheim
Romerike
Kløfta
Råholt
Eidsvoll
Kongsvinger
Odalen
Skarnes
Storsjøen
Solør
Eidskog
Skreia
Skreifjella
Strandlykkja
Minnesund
Tangen
Rustaden
Teigebyen
Maura
Hakadal
Nordkisa
Disenå
Årnes
Vormsund
Åneby
Rotnes
Ask
Skedsmokorset
Frogner
Aulifeltet
Slattum
Bærums verk
Sørkedalen
Sundvollen
Tyrifjorden
Vikersund
Prestfoss
Nakkerud
Tyristrand
Veggli
Noresund
Sokna
Veme
Herad
Hallingby
Ringerike
Hønefoss
Gran
Brandbu
Jaren
Grymyr
Lunner
Roa
Jevnaker
Grua
Haugsbygd
Harestua
Nordmarka
Hakadal

JORDBRUKSAREAL

Oversiktskart jordbruksareal



Matrikkelnummer	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
3305-278/27 Areal i dekar			
3305-278/27	42,7	0,0	6,4
Sum	**42,7**	**0,0**	**6,4**

Generelt:
Jordbruksarealet ligger i 2 teiger som er delt av tilkomstvegen til eiendommen.
Arealet er svakt hellende med arrondering tilpasset moderne landbruksdrift.

Avlingspotensiale dagens produksjon:
Opplyst av hjemmelshaver.
Dyrket areal er bortleid på 10 års kontrakt fra 2025, arealetog benyttes til gras-kornproduksjon.

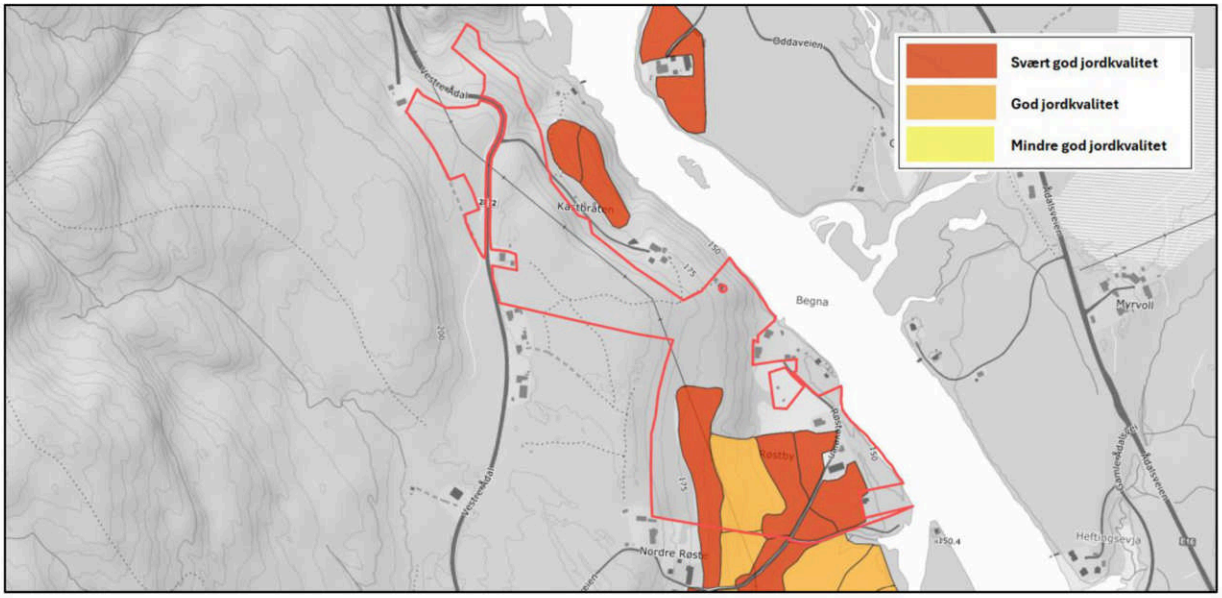
Drenering:
Opplyst av hjemmelshaver.
Tilstand på drenering er ukjent.

Kalktilstand:
Opplyst av hjemmelshaver.
Kalktilstanden er ukjent.

Vanning:
Opplyst av hjemmelshaver.
Eiendommen har vanningsmulighet fra Begna.
Det er ikke infrastruktur for vanning på eiendommen.

Floghavre/ hønsehirse:
Jfr. Forskrift om floghavre § 5, skal det opplyses om det finnes floghavre på eiendommen.
Opplyst av hjemmelshaver.
Det er ikke kjent forekomst av floghavre på eiendommen.
Det er ikke kjent forekomst av hønsehirse på eiendommen.

Jordkvalitet:
Dyrket areal er i følge NIBIO fordelt med jord av svært god jordkvalitet god jordkvalitet
For fordeling se nedenstående kart.



Forutsetninger verdiberegning av jordbruksareal (Utdrag fra Rundskriv M3-2002)

7. Verdsettingsprinsipper
Utgangspunktet for prisvurderingen er konsesjonsloven § 1 nr. 4 hvoretter ett av lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" gir rom for å nytte også andre verdsettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi.

For jordbruksarealer og skog er det viktig at verdsettingsmåten avspeiler produksjons-egenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirkningskvantum for skog.

Etter dette, bør følgende verdsettingsprinsipper nyttes ved verdivurdering av landbruks-eiendommer i forbindelse med konsesjon:
• For jord og skog nyttes avkastningsverdi (bruksverdi).

8.2. Avkastningsverdiberegning for jordbruksarealer
Ved verdiberegningen av jordbruksarealer skal det tas utgangspunkt i hva jorda nyttes til og gir av avling. Med bakgrunn i at over 90 % av jordbruksarealet i Norge nyttes til gras-/grov-fôr- og/eller kornproduksjon, vil det som regel være naturlig å legge dette til grunn.

I områder med gunstige vilkår for andre planteproduksjoner, f.eks. poteter, grønnsaker, frukt og bær, og hvor dette ut fra bl.a. produksjonsmiljø har sin naturlige plass, kan verdiberegninger ta utgangspunkt i slike produksjoner. I denne sammenheng pekes det på at en ved verdiberegningen for slike mer spesialiserte produksjoner ikke kan legge hele jordbruksarealet på vedkommende eiendom til grunn, men – ut fra hensynet til nødvendig vekstskifte – en forholdsmessig del av arealet.

Avlingsnivået som skal nyttes ved verdiberegninger bestemmes ut fra den avling jorda gir under normale forhold. Dersom det ikke er tilgang på statistiske avlingsoversikter, fastlegges avlingsanslaget på grunnlag av erfaringstall. Det er da tale om middeltall over en periode for det aktuelle området. For jord i typiske kornområder, med ulikt avlingsnivå mellom korn-artene, kan det nyttes veide gjennomsnittstall ut fra et vanlig vekstskifte.

Produksjonskostnadene i den aktuelle produksjon omfatter alle kostnader til og med høsting av avlingen, men ikke kostnader knyttet til lagring (driftsbygning). Det gjelder variable kostnader som såkorn/såfrø, gjødsel, kalk og plantevernmidler. Videre gjelder det faste kostnader som maskiner/redskaper og arbeidsvederlag.

Verdiberegning jordbruksareal

Om verdiberegningen:
Ved verdiberegning av jordbruksarealet på eiendommen er det lagt til grunn avkastning ved produksjon av korn.
Verdiberegningen ved å legge kornproduksjon til grunn er vurdert til å være forsiktig da dyrket areal også er egnet til produksjoner med en betydelig høyere avkastning enn kornproduksjon vil gi.

For kulturlandskapstillegg og arealtilskudd er det lagt til grunn sone 3 og satser fra jordbruksavtalen 2024-2025, kap 7.7.

DEKNINGSBIDRAG-KALKYLE KORN

INNTEKTER	KORNAVLING PR DAA	480 KG/DAA
	KORNPRIS	4,17 KR/KG
	KULTURLANDSKAPSTILLEGG	300 KR/DAA
	AREALTILSKUDD UTEN BUNNFRADRAG	442 KR/DAA
	SUM INNTEKT	2744 KR/DAA
KOSTNADER	SÅKORN	151 KR/DAA
	22 kg/daa	
	6,85 kr/kg	
	GJØDSEL	510 KR/DAA
	60 kg/daa	
	8,5 kr/kg	
	KALKING	52 KR/DAA
	PLANTEVERN - UGRAS	32 KR/DAA
	PLANTEVERN - SOPP	51 KR/DAA
	PLANTEVERN - VEKSTREGULERING	19 KR/DAA
	PLANTEVERN - INSEKT	21 KR/DAA
	PLANTEVERN - GLYFOSAT	55 KR/DAA
	MASKINKOSTNADER	849 KR/DAA
	ARBEIDSKOSTNAD	525 KR/DAA
	2,1 time/daa	
	250 kr/time	
	SUM KOSTNADER	2265 KR/DAA
	DEKNINGSBIDRAG	**479** KR/DAA

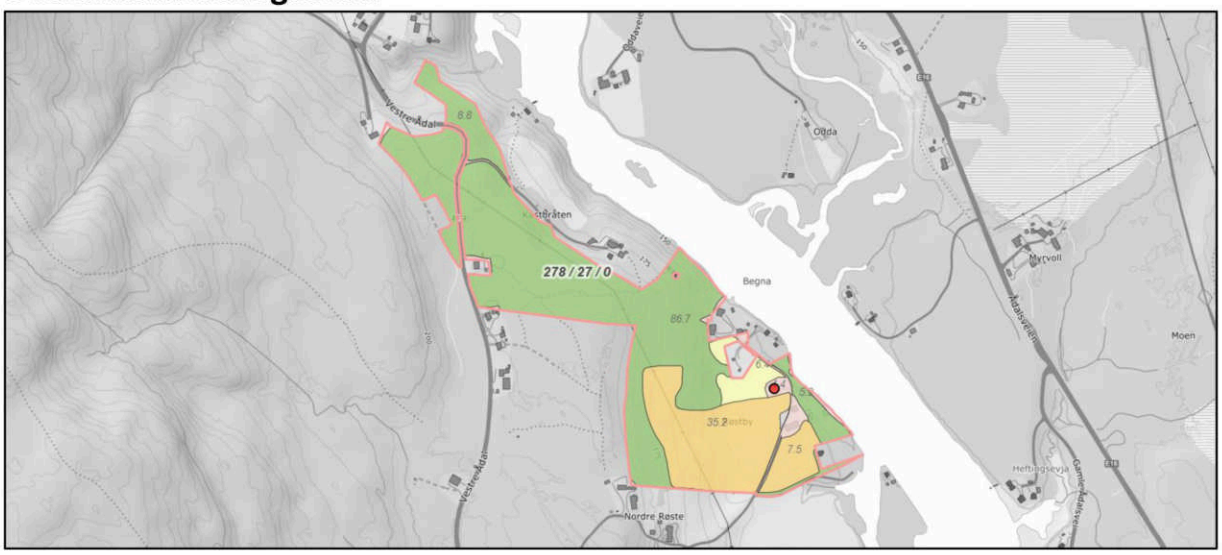
BEREGNING AV DISKONTERT VERDI DYRKET AREAL

TOTALT ANTALL DAA	42	DAA
DEKNINGSBIDRAG PR DAA	479	KR/DAA
DISKONTERINGSRENTE	4	%
DYRKET JORD VERDI TOTALT	502 950	KR
DYRKET JORD VERDI PR DAA	11 975	KR

Verdi dyrket areal (avrundet verdi)	kr	500 000

SKOG

Oversiktskart skogsareal



Matrikkelnummer	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert
⊟ **3305-278/27** Areal i dekar				
3305-278/27	116,7	0,5	6,3	0,0
Sum	**116,7**	**0,5**	**6,3**	**0,0**

Generelt:
Skogarealene ligger i en sammenhengende hovedteig, ett lite areal er randsone mot dyrket areal.
Arealet har arrondering/ terreng som er egnet for maskinell sluttavvirkning.

Skogsbilveier:
Opplyst av hjemmelshaver.
Skogteigene har tilkomst over eget areal.

Skogkultur:
Opplyst av hjemmelshaver.
Det er utført sluttavvirkning som ikke er plantet, dette bør plantes i løpet av 2025.

Skogfond:
Opplyst av hjemmelshaver.
Innestående saldo på skogfondkonto er kr 86 901,-

Skogbruksplan:
Det foreligger ikke skogbruksplan.
Bonitetsfordeling hentet fra NIBIO 28.04.2025

Matrikkelnummer	Skog inkl. myr, særs høy bonitet	Skog inkl. myr, høy bonitet	Skog inkl. myr, middels bonitet	Skog inkl. myr, lav bonitet	Uproduktiv skog inkl. myr
⊟ **3305-278/27** Areal i dekar					
3305-278/27	0,0	71,5	45,2	0,0	0,0
Sum	**0,0**	**71,5**	**45,2**	**0,0**	**0,0**

Forutsetninger verdiberegning av skog (Utdrag fra Rundskriv M3-2002)

7. Verdsettingsprinsipper

Utgangspunktet for prisvurderingen er konsesjonsloven § 1 nr. 4 hvoretter ett av lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" gir rom for å nytte også andre verdsettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi.

For jordbruksarealer og skog er det viktig at verdsettingsmåten avspeiler produksjons-egenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirkningskvantum for skog.

Etter dette, bør følgende verdsettingsprinsipper nyttes ved verdivurdering av landbruks-eiendommer i forbindelse med konsesjon:
• For jord og skog nyttes avkastningsverdi (bruksverdi).

8.3. Avkastningsverdiberegning for skog

Avkastningsverdiberegning av skog bygger på de årlige inn- og utbetalinger som knytter seg til skogsdrifta framover. Innbetalingene skriver seg fra brutto salgsinntekter for trevirket, og utbetalingene omfatter driftskostnader, kulturkostnader, kostnader ved fremtidig teknisk utbygging og administrasjonskostnader.

Ved verdiberegning av skog skal det tas utgangspunkt i påregnelig fremtidig årlig salgbart hogstkvantum basert på et "utholdende skogbruk", jf. lov 21. mai 1965 om skogbruk og skogvern. Det er det langsiktige hogstkvantum bestemt på fornuftig skogfaglig grunnlag, redusert for bark, topp, vrak mv., som skal legges til grunn.

For skog som det foreligger relativt ny skogbruksplan for, vil planen inneholde skogfaglige data som gir grunnlag for å bestemme det årlig langsiktige hogstkvantum. Skogbruksplanen inneholder vanligvis også prognosert balansekvantum for første 10-års periode. Når det ikke foreligger skogbruksplan, må hogstkvantum vurderes og bestemmes ut fra annet tilgjengelig datagrunnlag og lokalkjennskap til skogen.

Den vesentligste del av utgiftene knytter seg til hogst og framdrift av tømmeret. Alle utgifter fram til levering av tømmeret skal tas med.

I de tilfelle det er overvekt av gammel, hogstmoden skog, er det aktuelt med en kortvarig tilleggsavvirkning (f.eks. ett til fem år) ut over den langsiktige årlige avvirkning. En eventuell tilleggsavvirkning må bestemmes på skogfaglig grunnlag, og kan verdiberegnes for seg. Den langsiktige årlige avvirkning som legges til grunn for verdiberegningen må korrigeres i forhold til eventuell tilleggsavvirkning.

Nyttbar produksjonsevne

NYTTBAR PRODUKSJONSEVNE

PRODUKSJONSEVNE PR DAA/ ÅR	0,50 M^3/DAA/ ÅR
ANTALL DAA	116 DAA
ÅRLIG PRODUKSJONSEVNE	58 M^3/ÅR
PROSENT NYTTBART VOLUM	
FRATRUKKET TOPP OG BULT, KANTSONER,LIVSLØPSTRÆR, GAMMELSKOGANDEL I VERNESKOG M.M	80 %
NYTTBAR PRODUKSJONSEVNE	46 M^3/ÅR

Rotnetto

BEREGNING AV ROTNETTO VED SLUTTAVVIRKNING

INNTEKTER	TØMMERSALG	600 KR/M^3
	BONUS, UTBYTTE, ETC	0 KR/M^3
	SUM INNTEKT	600 KR/M^3
KOSTNADER	DRIFTSKOSTNADER	175 KR/M^3
	MÅLEAVGIFT	7 KR/M^3
	SKOGKULTUR	90 KR/M^3
	ADMINISTRASJON OG TILSYN	6 KR/M^3
	ANDRE KOSTNADER	6 KR/M^3
	SUM KOSTNADER	284 KR/M^3
	ROTNETTO	316 KR/M^3

Verdiberegning skog

Om verdiberegningen:
Verdiberegningen baseres på en langsiktig vurdering av produksjonsevnen til skogarealet.

Verdi Jevnt fordelt hogst.

BEREGNING AV VERDI VED JEVNT HOGSTKVANTUM

NYTTBAR PRODUKSJONSEVNE	46	M³/ÅR
BEREGNET ROTNETTO (DRIFTSNETTO)	316	KR/M³
DISKONTERINGSRENTE	4	%
VERDI SKOG TOTALT	363 400	KR
ANTALL DAA PRODUKTIV SKOG	116	DAA
VERDI SKOG PR DAA	3 133	KR

Sum skogverdi (avrundet verdi)	Kr	360 000

JAKT/ FISKE

Forutsetninger verdiberegning av jakt/fiske/beite (Utdrag fra Rundskriv M3-2002)

7. Verdsettingsprinsipper

Utgangspunktet for prisvurderingen er konsesjonsloven § 1 nr. 4 hvoretter ett av lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" gir rom for å nytte også andre verdsettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi.

For jordbruksarealer og skog er det viktig at verdsettingsmåten avspeiler produksjons-egenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirkningskvantum for skog.

Etter dette, bør følgende verdsettingsprinsipper nyttes ved verdivurdering av landbruks-eiendommer i forbindelse med konsesjon:

- For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi – alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfelle må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verdivurdering.

8.4. Verdsetting av rettigheter som ligger til skog-, utmark- og fjellarealer

De mest typiske rettigheter dette dreier seg om er;

- jakt
- fiske
- utmarksbeite

Verdsettingen av jakt- og fiskerettigheter og utmarksbeite kan foretas ved avkastnings-verdiberegning med kapitalisering av påregnelig årlig nettoavkastning.

Generelt:

Eiendommens areal inngår i falles område for jakt og administreres av Viltstellområde 7.
Årlig gjennomsnittlig utbetaling ca kr 370,-

BEREGNING AV DISKONTERT VERDI JAKT OG FISKE

ÅRLIG UTBETALING AV UTBYTTE	370 KR/ÅR
DISKONTERINGSRENTE	4 %
DISKONTERT VERDI JAKT OG FISKE	9 250 KR

Verdi jakt/ fiske (skjønnsmessig vurdert verdi)	Kr	10 000

BORTFESTE AV TOMTER

Festetomt

Kommune: 3305 RINGERIKE
Gnr: 278 Bnr: 27 Fnr: 3

Ubekreftet grunnboksutskrift

1912/900058-2/23 01.04.1912	**FESTEKONTRAKT - VILKÅR** GJELDER FESTE AVGIFT NOK BEST. OM VARIGHET GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2023/1416599-1/200 19.12.2023 21.00	**JORDSKIFTE** GJELDER FESTE BESTEMMELSE OM GJERDEPLIKT, VEIRETT OG FESTE TIL FRITIDSFORMÅL SAK NR. 22-172971RFA-JVVI/JDRA RØSSAND GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Generelt:
Eiendommen har festekontrakt som er inngått i 1912.
Opplyst av hjemmelshaver at det er gjennomført Jordskiftesak for avklaring av grenser til festegrunn.
Det er videre opplyst av innholdet i festekontrakt er ukjent og at det ikke betales noen festeavgift for arealet.

Da det ikke betales festeavgift og avtalens innhold ikke er kjent settes verdien av festetomt til kr o,-

Sum verdi av tomtefeste	Kr	0

BYGNINGER

Oversiktsbilde gårdstun



Bygninger registrert i matrikkelen

BYGNINGSNUMMER	TYPE	STATUS	SEFRAK	FREDET	NÆRINGSGRUPPE	BY
159318702	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Nei	Nei	Bolig	
159318702-1		Igangsettingstillatelse	Nei	Nei	Bolig	Til
159318710	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Nei	Nei	Bolig	
159318729	239 - Annen lagerbygning	Tatt i bruk	Nei	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske	
159318737	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske	

Bygget markert med grønt er gammelt stabbur.
Opplyst av hjemmelshaver at bygget er revet.

Forutsetninger verdiberegning av bygninger (Utdrag fra Rundskriv M3-2002)

7. Verdsettingsprinsipper

Utgangspunktet for prisvurderingen er konsesjonsloven § 1 nr. 4 hvoretter ett av lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

For bygninger er avkastningsverdiberegninger vanskelige og arbeidskrevende å utføre. Som erstatning for dette er valgt å ta utgangspunkt i bygningenes kostnadsverdi. Kostnadsverdi er enklere og sikrere å beregne, og verdsettingsmåten gir gode muligheter for å ta hensyn til bygningstilstanden. Det kan skje ved å korrigere verdien av bygningene for bl.a. alder, vedlikehold og egnethet.

Etter dette, bør følgende verdsettingsprinsipper nyttes ved verdivurdering av landbruks-eiendommer i forbindelse med konsesjon:

- For bygninger (driftsbygninger, våningshus, kårhus) nyttes kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi). For enkelte bolighus kan det være aktuelt å nytte årlig netto utleieverdi som verdsettingsgrunnlag.

8.6. Kostnadsverdi på bygninger

Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) på en bygning svarer til antatt nyanleggs-kostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Korrigeringen (nedskrivingen) av nyanleggskostnaden bestemmes etter en konkret vurdering av vedkommende bygning.

Nyanleggskostnaden bestemmes i lys av antatt byggekostnad for bygningen i dag. Til bygge-kostnaden ligger også kostnader med tomt, vann- og avløpsordning. Eldre bygninger, vanligvis med enklere bygnings- og utstyrsmessig standard enn nyere bygninger, vil regel-messig ha en lavere nyanleggskostnad enn nyere bygninger.

Størrelse:
For driftsbygninger vil størrelsen på bygningen kunne ha betydning for hvor stor nedskrivingen av nyanleggskostnaden bør være. Størrelsen totalt og størrelsen på ulike deler av bygningen, som f.eks. husdyrrom, fôrrom, gjødselkjeller og korntørke og lager, gir uttrykk for den kapasitet bygningen har. Kapasiteten bør ideelt sett stå i et rimelig forhold til eiendommens arealgrunnlag, eventuell mjølkekvote, konsesjonsgrenser for husdyrhold mv. Dersom det er misforhold mellom driftsbygningens størrelse, eiendommens arealgrunnlag og naturlig driftsform, er det grunnlag for å korrigere nyanleggskostnaden for det. Typisk tilfelle er eiendommer med stor driftsbygning for husdyrhold, men hvor driftsformen er endret slik at det ikke er behov for stor bygning. Dersom det ligger til rette for økonomisk utnytting av ledig areal i driftsbygning ved bortleie, kan det imidlertid tas hensyn til dette.

For våningshus kan det være aktuelt å korrigere nyanleggskostnaden i tilfelle der bygningen klart ligger over normal størrelse og standard for bolig på gårdsbruk.

Egnethet:
For driftsbygninger vil det ofte være av betydning for korrigeringen av nyanleggskostnaden om bygningen er egnet for den drift av eiendommen som det naturlig ligger til rette for. Et eksempel kan være driftsbygning for mjølkeproduksjon, men hvor mjølkekvoten på eiendommen er solgt. Den særskilte verdi som ligger i driftsbygningen for mjølkeproduksjon, er da ikke lenger til stede. Det må komme til uttrykk ved nedskrivingen av nyanleggs-kostnaden.

For alle typer bygninger er tilstand og tidsmessighet med hensyn til vanntilførsel og avløpsordning et viktig vurderingsmoment.

8.6.3 Særskilt for våningshus/bolighus

Det kan være aktuelt å korrigere kostnadsverdien på våningshuset (hovedbolig) i tilfelle bygningen klart ligger over normal stor og god boligstandard på en landbrukseiendom.

Boverdi:

Ut fra at boligen på en landbrukseiendom ofte også skal tjene som bosted for yrke utenom landbruket, er det i mange tilfelle grunnlag for en viss harmonisering av verdivurderingen av boliger på landbrukseiendommer i forbindelse med konsesjonsbehandlingen med det alminnelige prisnivå på boliger på tomteeiendommer i det området eiendommen ligger.

Det kan skje ved at det legges en "boverdi" til kostnadsverdien på boliger på landbrukseiendommer i områder der beregnet kostnadsverdi ligger lavere enn det alminnelige prisnivå på boligeiendommer.

Ved vurderingen av størrelsen på eventuell "boverdi", vil tomtepriser for boligeiendommer i området – ved siden av det alminnelige prisnivå på boligeiendommer – gi en viss veiledning.

Om verdivurderingen av de enkelte byggene

Verdiberegning utføres ved å beregne nyanskaffelsesverdien og nedskrive denne til kostnadsverdi (teknisk verdi etter fradrag).
For å beregne nyanskaffelseverdien er det lagt til grunn gjennomsnittlige byggekostnader pr m2 BRA/ BTA.
Byggekostnadene hentes fra Norsk Prisbok utarbeidet av Norconsult og fra Byggekost.no.
Byggekostnader fra disse to kildene er faktiske kostnader innhentet fra gjennomførte byggeprosjekter i Norge.
Ved nedskriving er det tatt hensyn til modernisering og alder, samt egnethet og størrelse.

Våningshus



BYGNINGSNUMMER	TYPE	STATUS	SEFRAK	FREDET	NÆRINGSGRUPPE
159318702	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Nei	Nei	Bolig
159318702-1		Igangsettingstillatelse	Nei	Nei	Bolig

Bygningsbeskrivelse
Opplyst av eier. Byggeår 1960
BYGNINGSBESKRIVELSE. For beskrivelse av boligen henvises det til egen tilstandsrapport.

Arealer			
Etasje	Bruttoareal (BTA) m^2	Bruksareal (BRA) m^2	Beskrivelse
Kjeller		33	2 boder
1.etasje		115	Entre, gang, kjøkken, stue, soverom
2. etasje		23	Gang, soverom, kontor
Sum bygning		171	

Verdivurdering			
Byggekostnader	Byggekostnader utregnet som for nybygg	kr	4 900 000
Fradrag	Fradrag for alder, utidsmessighet, manglende vedlikehold, tilstandssvekkelse, uferdig utførelse	kr	2 700 000
	Nedskrevet nyanskaffelsesverdi	kr	2 200 000

Sidebygning



BYGNINGSNUMMER	TYPE	STATUS	SEFRAK	FREDET	NÆRINGSGRUPPE
159318710	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Nei	Nei	Bolig

Bygningsbeskrivelse
Opplyst av eier. Byggeår er ukjent
BYGNINGSBESKRIVELSE. Opplyst av eier at bygget er i dårlig forfatning og ikke tilrådelig å gå inn i bygget. Bygget er ut fra opplysninger fra eier og utvendig besiktigelse vurdert til å være kondemnabelt.

Verdivurdering			
	Skjønnsmessig vurdert verdi	kr	0

Redskapsskjul



BYGNINGSNUMMER	TYPE	STATUS	SEFRAK	FREDET	NÆRINGSGRUPPE
159318737	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske

Bygningsbeskrivelse
Opplyst av eier. Byggeår ca 1980
BYGNINGSBESKRIVELSE. Fundamentert med punktfundamenter Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med trepanel. Gulvkonstruksjon som jordgulv, støpt betongplate i fjøsdel over møkkjeller. Takkonstruksjon i tre, utvendig tekket med metallplater. Dører og vinduer i tre. **EGNETHET.** Eldre bygg som ikke er tilpasset moderne landbruksdrift. **TILSTAND.** Bygget fremstår med skader og deformasjoner og har behov for betydelige påkostninger dersom det skal benyttes i eiendommens jordbruksdrift.

Arealer			
Etasje	Bruttoareal (BTA) m^2	Bruksareal (BRA) m^2	Beskrivelse
1.etasje	240		
Sum bygning	240		

Verdivurdering			
	Skjønnsmessig vurdert verdi	kr	20 000

Hundebrakke



Bygget er ikke registrert i matrikkelen.

Bygningsbeskrivelse
Eldre brakke som benyttes til hundehold. Luftegård i tilknytning til brakke. Opplyst av eier at tak har lekkasje på to steder.

Verdivurdering			
	Skjønnsmessig vurdert verdi	kr	30 000

TAKSTCON SØNDENFJELDSKE TAKSTFORRETNING

SAMMENDRAG

Verdikomponenter	VERDI i kroner
Jordbruksareal	500 000
Skog	360 000
Jakt og fiske	10 000
Festetomt	0
Våningshus	2 200 000
Sidebygning	0
Redskapsskjul	20 000
Hundebrakke	30 000
SUM KONSESJONSVERDI	**3 120 000**

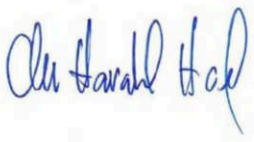
Markedsverdi	
Markedsverdien er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter, etter en normal markedsføringsperiode. Markedsverdien er satt ut fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstod på befaringstidspunktet.	
MARKEDSVERDI	**2 950 000**

Denne taksten er beregnet konsesjonsverdi på eiendommen ved et fritt salg, slik den framstod ved befaring 29.04.2025. Verdien er beregnet med de føringer som ligger i takstdokumentet.

Markedsverdi og konsesjonsverdi kan avvike fra hverandre. Konsesjonsverdien fremkommer som en beregnet verdi av eiendommen med føringer fra relevante lover, forskrifter, rundskriv og avklaringer fra statlige myndigheter, mens markedsverdien for eiendommen er den verdi det er vurdert at markedet er villig til å betale for eiendommen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er kommunen, evt Statsforvalter etter klage som innvilger konsesjon, godkjenner verdien i denne takst eller fastsetter høyeste godkjent pris.

Kapp 13.05.2025



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250051

Selger 1 navn
Cathrine Røgeberg Hunsnes

Gateadresse
Røsteveien 30

Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3516

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: gjensidige

Polise/avtalenr.: 79651246

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: 14250051

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rør til tappesteder på bad fremlagt på dugnad/egeninnsats, tilkobling som egeninnsats etter veiledning av rørlegger.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hel sveiset homogent belegg. Utført av Maler Fredrik Olsson as oktober/november 2019.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Søknad er pr i dag under behandling hos statsforvalter.

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	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Avløp er det ikke utført arbeid på, men Norva 24 har sjekket kloakk tank og funnet denne ok. Lagt inn nytt vann fra elva til trykktank i kjeller. Det ble boret ny brønn først, men de boret ikke dypt nok slik at det bare kommer overflatevann i den, utført av Buskerud brønn og energi boring v Hans Tandberg

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

Beskrivelse	Når jeg kjøpte eiendommen var det lekkasjer i tak, dette ble utbedret med å skifte deler av taktro, ny underlags papp ,sløyfer og lekter samt lagt Power tech takplater på den den eldste delen av taket. Hadde ett tilfelle av vanninntrenging over soveroms vindu i 1.etg, vinter 23/24pga oppbygging av is i takrenne.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Når jeg kjøpte huset var det svanke i gulv ved kjøkken og gang utenfor kjøkken, avstivet bjelkelag med drager i kjeller, men fortsatt noe svanke.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Var mye muse møkk ved overtagelse i 2019, men etter utbedring/ombygging av inngangsparti/garderobe og bad er dette nå nesten fraværende. Hadde maur i ett hjørne overskap på kjøkkenet en liten periode sommeren 23, ikke merket noe senere.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bygd om sikringsskap, lagt inn 3 fase strøm, renovert alt av elektrisk i 1.etg, gått over og sjekket alt elektrisk i 2.etg. Utført i hovedsak mars/april 2021, noe også utført i etterkant fram tom 2024
Arbeid utført av	Av og på elktro as

Filer

Elektro.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250051

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El kontroll fra lokalt el tilsyn uten merknader. Kontroll av pipe og ildsted uten merknader. Ikke installert sentralfyr, oljetank eller ventilasjonsanlegg.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utført av min far som har svennebrev som tømrer som dugnadsarbeide.

Arbeid utført av: Tom Hunsnes

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Avventer svar på dispensasjons søknad for arbeid med terrasse , søknad godkjent i kommunen, er hos stats forvalteren til uttalelse nå.

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

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

Beskrivelse: Jordbruksareal er utleid til grasproduksjon frem t.o.m 2035. Tinglyste veiretter fra eiendommen Røstby opp til Vestside vegen. Tinglyst servitutt på fritidseiendom ,Røssand, som kan brukes av to familier, men denne delen kan ikke selges om de ønsker å avslutte bruken. Da skal dette arealet tilbakeføres til Røstby. Avgitt veirett til 3007-278/215, Vestre Ådal 381. Denne eiendommen skal delta i vedlikehold for sin del av veien her.

Dokumenter

Blikkenslager.pdf

Document reference: 14250051

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: 14250051

Røsteveien 30

Nabolaget Hallingby - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Hallingby skole (1-10 kl.) 248 elever, 17 klasser	5 min 4 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	20 min 17.9 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	22 min 18.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hallingby skole Linje 232	6 min 4.2 km
Hønefoss stasjon Linje F4	18 min 17 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

BARNEHAGER

Hallingby barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 4.2 km
Veien barnehage (1-5 år) 37 barn	16 min 16.2 km
Almemoen Fus barnehage (0-5 år) 73 barn	18 min 17 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hallingby	6 min
Coop Extra Heradsbygda	17 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	20 min
Vitusapotek Hønefoss	19 min
Kuben Vinmonopol	20 min

SPORT

Hallingby idrettsplass	5 min
Veienmarka ungdommsskole	16 min
Sporty24 Hønefoss Express	19 min
Sporty24 Hønefoss	20 min

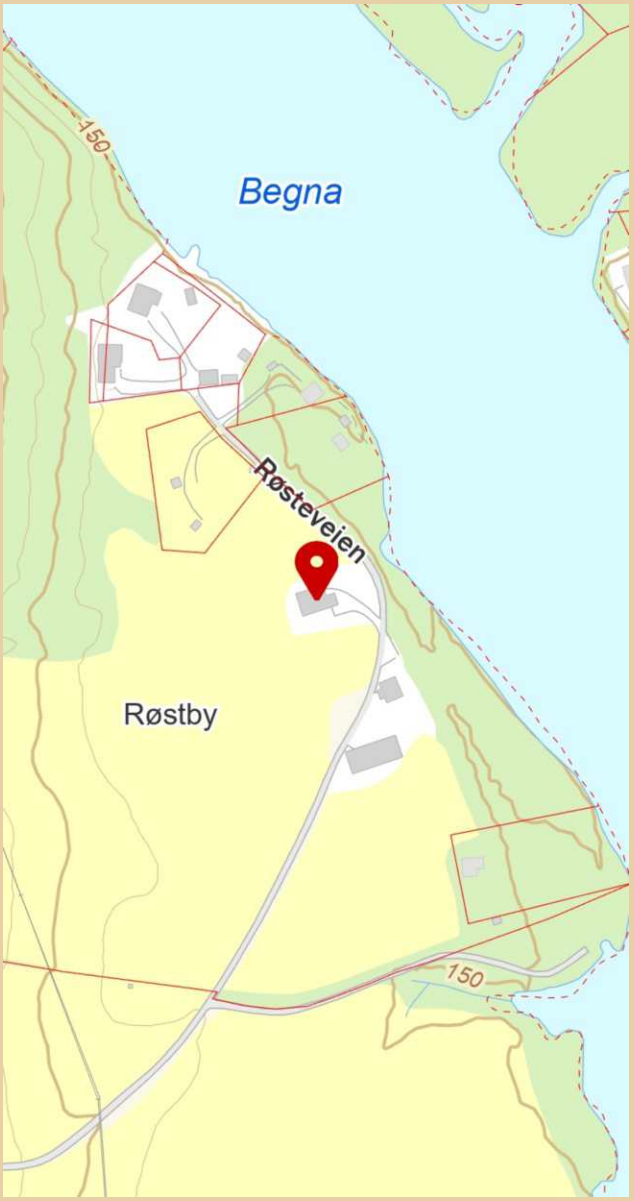
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Gateparkering
Lett 89/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

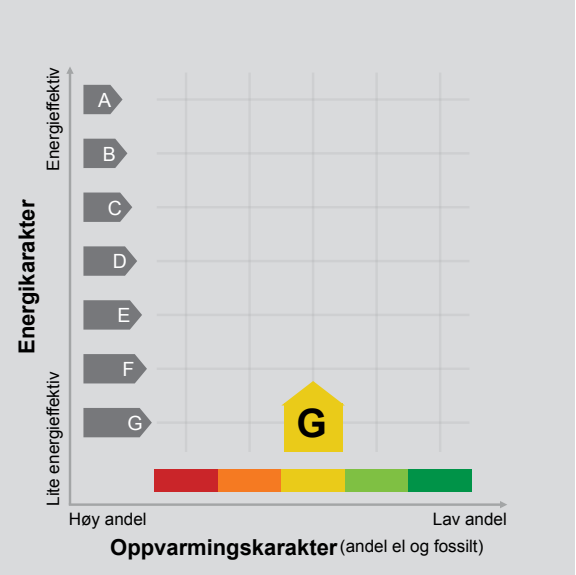
- Egen bil
- Gående



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	Røsteveien 30
Postnummer	3516
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	278
Bruksnummer	27
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	159318702
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-113513
Dato	01.05.2025



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.

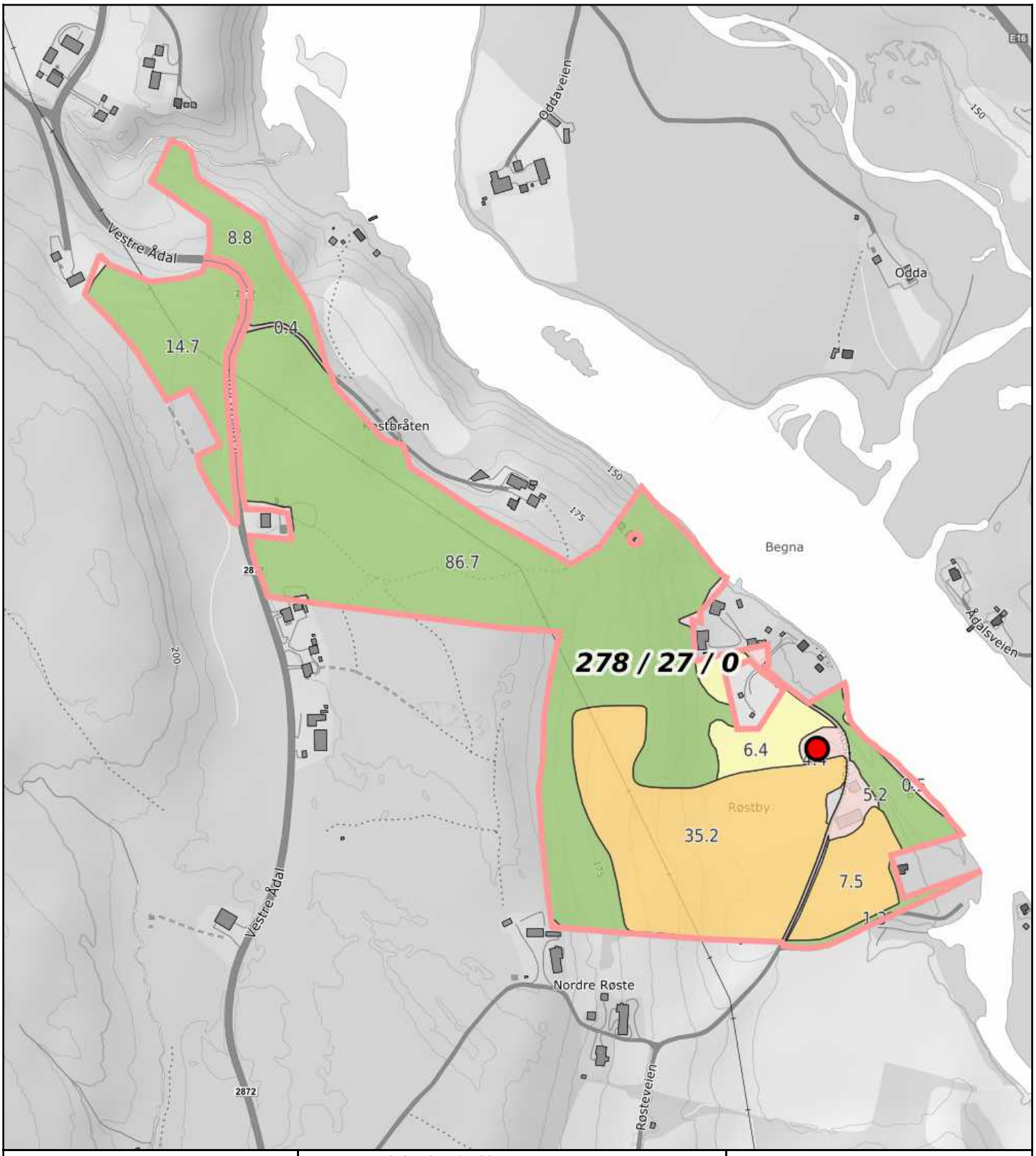
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer 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.



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 01.05.2025 13:23
Eiendomsdata verifisert: 01.05.2025 11:28

GÅRDSKART 3305-278/27/0
Tilknyttede grunneiendommer:
278/27/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	42.7	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	6.4	49.1
w	Produktiv skog *	116.7	116.7
	Annet markslag	0.5	
	Bebygd, samf., vann, bre	6.3	6.8
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	172.6	172.6

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 278	Bnr: 27	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Røsteveien 29 3516 HØNEFOSS, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:5500



Tegnforklaring

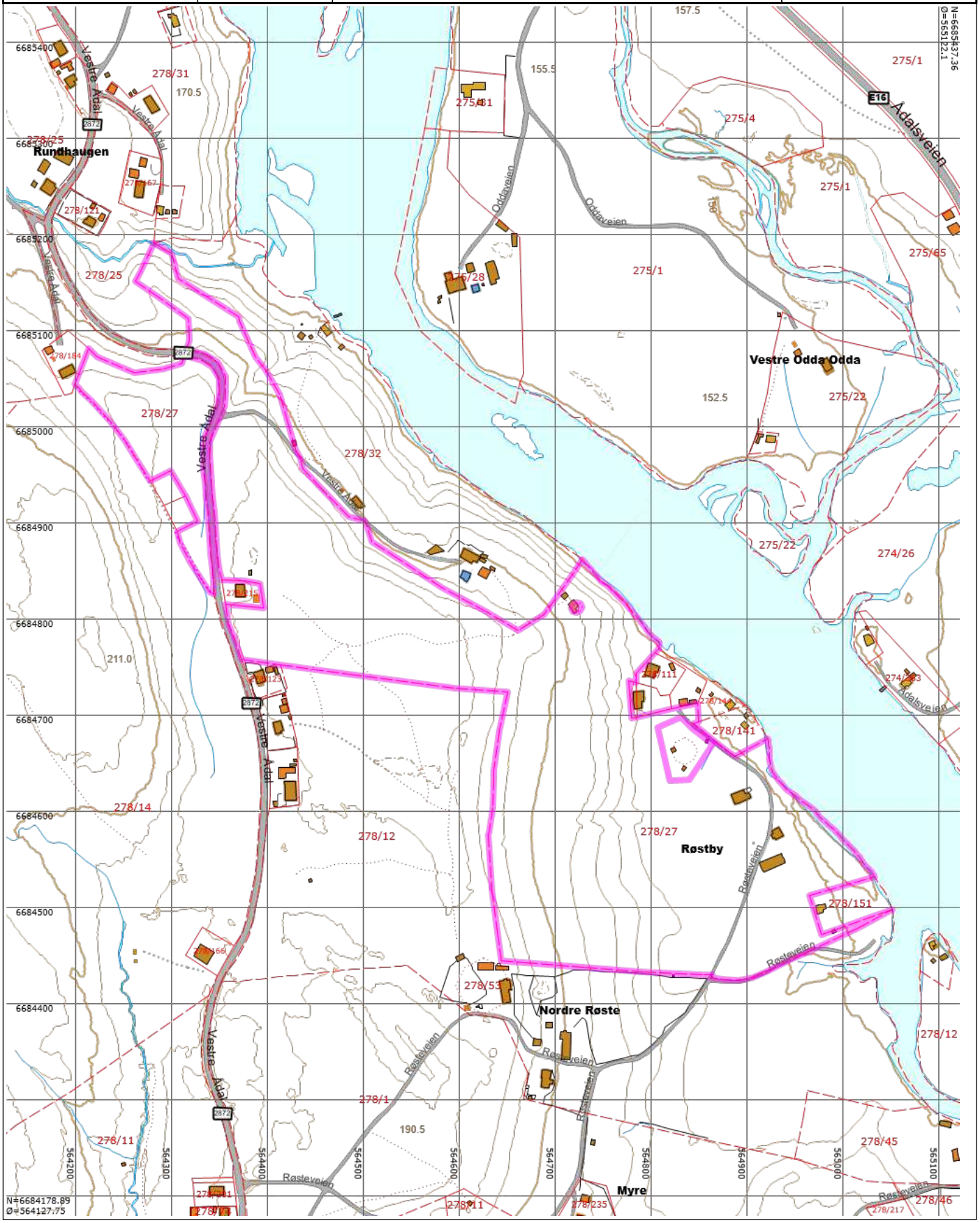
- Høydetall kurver
- Høydetall punkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Gjerde
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Takkant
- Vegdekkekant
- Sti
- Traktorveg
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fiskeri og landbruk
- Fritidsbolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Kai og brygge
- Trapp
- Byggetiltak
- Veg
- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Fylkesveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Innsjøkant
- Forsenkningskurve
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 25m
- Gård
- Stedsnavn
- Eiendomsteig
- Elv
- Kanal
- Innsjø
- Forsenkningskurve 5m
- Bebygd område
- Dyrka mark
- Skog
- Annet
- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedFnr

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 278	Bnr: 27	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Røsteveien 29 3516 HØNEFOSS, m.fl.			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:5500



Tegnforklaring

- Høydetall kurver
- Høydetall punkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Gjerde
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Takkant
- Vegdekkekant
- Sti
- Traktorveg
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fiskeri og landbruk
- Fritidsbolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Kai og brygge
- Trapp
- Byggetiltak
- Veg
- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Fylkesveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Innsjøkant
- Forsenkningskurve
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 25m
- Gård
- Stedsnavn
- Eiendomsteig
- Elv
- Kanal
- Innsjø
- Forsenkningskurve 5m
- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedFnr

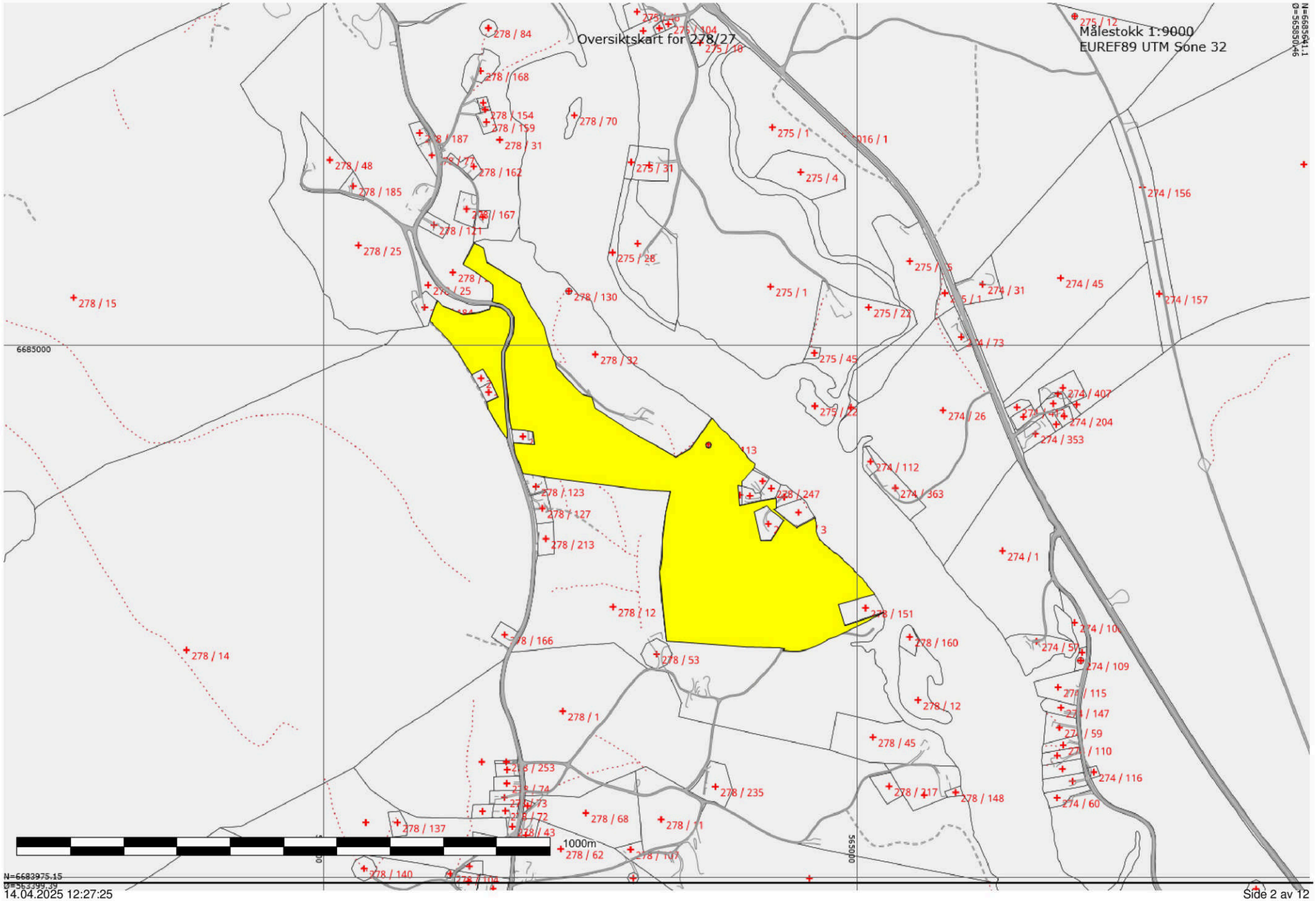
Ringerike kommune

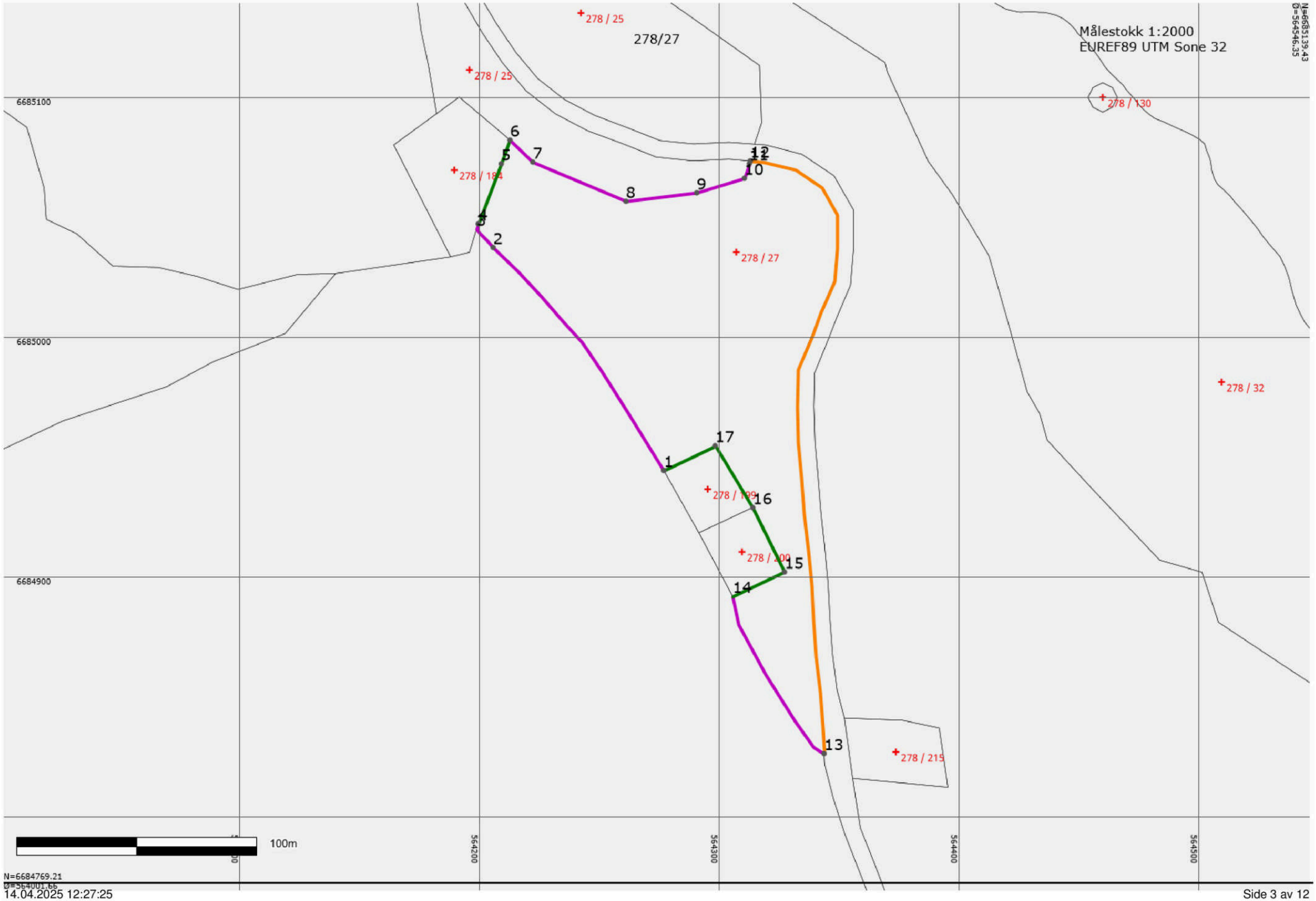
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**278**	**27**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 278/27
Målestokk 1:9000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6685641.1
Ø=565850.46
6685000
565000
1000m
278 / 84
278 / 168
278 / 154
278 / 159
278 / 31
278 / 70
278 / 48
278 / 185
278 / 162
278 / 167
278 / 121
278 / 25
278 / 15
278 / 130
278 / 32
278 / 123
278 / 127
278 / 213
278 / 166
278 / 12
278 / 53
278 / 14
278 / 1
278 / 253
278 / 74
278 / 73
278 / 72
278 / 43
278 / 137
278 / 68
278 / 71
278 / 62
278 / 107
278 / 140
278 / 235
278 / 247
278 / 151
278 / 160
278 / 12
278 / 45
278 / 217
278 / 148
275 / 31
275 / 28
275 / 1
275 / 4
275 / 22
275 / 45
275 / 12
275 / 104
275 / 18
016 / 1
274 / 156
274 / 31
274 / 45
274 / 157
274 / 73
274 / 407
274 / 204
274 / 353
274 / 26
274 / 112
274 / 363
274 / 1
274 / 10
274 / 109
274 / 115
274 / 147
274 / 59
274 / 110
274 / 116
274 / 60
N=6683975.15
Ø=563399.39


278/27
278 / 25
278 / 25
278 / 130
278 / 27
278 / 32
278 / 215
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6685139.43
Ø=564546.35
6685100
6685000
6684900
564200
564300
564400
564500
100m
N=6684769.21
Ø=564001.66
1
2
6
7
8
9
10
13
14
15
16
17

Areal og koordinater

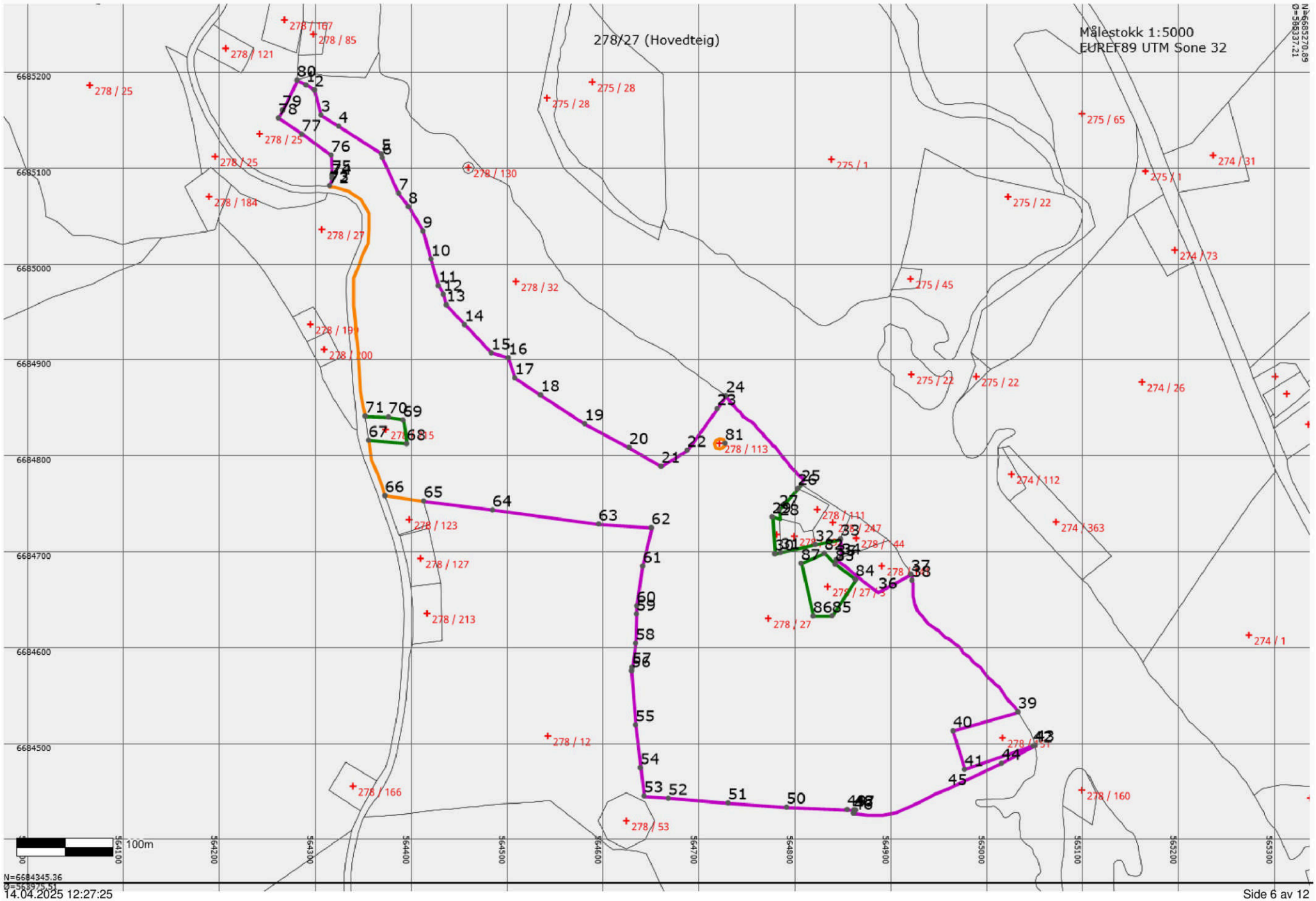
Areal: 15005,80 Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6685035,49 Øst: 564307,18

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6684944,45	564276,92	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			117,62	Ikke hjelpelinje		200	
2	6685037,46	564205,76	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			10,31	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
3	6685045,09	564198,86	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			2,36	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
4	6685047,35	564199,54	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			26,80	Ikke hjelpelinje		13	
5	6685072,37	564209,14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			10,56	Ikke hjelpelinje		13	
6	6685082,28	564212,80	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			13,22	Ikke hjelpelinje		200	
7	6685073,09	564222,31	Jord	Rør	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			42,16	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
8	6685056,73	564261,17	Ikke spesifisert	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			29,71	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
9	6685060,29	564290,67	Ikke spesifisert	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			20,80	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
10	6685066,36	564310,56	Ikke spesifisert	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			6,37	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
11	6685072,40	564312,58	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			1,22	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	500	
12	6685073,54	564313,01	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	63 Generert sirkelgeometri	500	
			273,64	Vegkant		500	
13	6684826,36	564343,77	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	63 Generert sirkelgeometri	500	
			77,29	Ikke hjelpelinje		200	
14	6684891,96	564305,61	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	

			23,91	Ikke hjelpelinje		13	
15	6684902,11	564327,26	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			29,92	Ikke hjelpelinje		13	
16	6684928,96	564314,06	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			30,24	Ikke hjelpelinje		13	
17	6684954,80	564298,35	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			23,80	Ikke hjelpelinje		13	


278/27 (Hovedteig)
Målestokk 1:5000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6685270.89
Ø=566337.21
278 / 25
278 / 167
278 / 85
278 / 121
275 / 28
275 / 65
274 / 31
275 / 1
278 / 130
275 / 22
278 / 184
278 / 27
274 / 73
278 / 32
275 / 45
278 / 199
278 / 200
274 / 26
278 / 113
274 / 112
278 / 111
274 / 363
278 / 123
278 / 127
278 / 213
278 / 27
274 / 1
278 / 12
278 / 166
278 / 53
278 / 160
6685200
6685100
6685000
6684900
6684800
6684700
6684600
6684500
564100
564200
564300
564400
564500
564600
564700
564800
564900
565000
565100
565200
565300
100m
N=6684345.36
Ø=563975.51
14.04.2025 12:27:25
Side 6 av 12

Areal og koordinater

Areal: 157515,90 Arealmerknad: Noen fiktive grenser

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6684629,87 Øst: 564772,65

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6685186,28	564290,67	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			10,15	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
2	6685181,21	564299,46	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			26,97	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
3	6685155,10	564306,22	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			21,78	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
4	6685143,45	564324,62	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			53,13	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
5	6685114,55	564369,20	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			4,17	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
6	6685110,51	564370,22	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			40,83	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
7	6685073,39	564387,22	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			17,19	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
8	6685059,47	564397,30	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			29,69	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
9	6685034,00	564412,55	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			30,42	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
10	6685004,76	564420,93	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			28,64	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
11	6684977,14	564428,50	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			10,40	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
12	6684968,15	564433,72	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			11,52	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
13	6684957,06	564436,85	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			28,09	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
14	6684936,41	564455,90	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	

			40,49	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
15	6684907,00	564483,73	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			18,40	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
16	6684901,94	564501,42	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			21,99	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
17	6684881,05	564508,28	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			32,34	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
18	6684863,18	564535,24	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			54,83	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
19	6684833,17	564581,13	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			52,56	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
20	6684808,40	564627,49	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			38,59	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
21	6684788,81	564660,74	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			31,92	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
22	6684805,52	564687,94	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			53,47	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
23	6684848,94	564719,15	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			15,93	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
24	6684862,15	564728,06	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			125,40	Vannkant	Transparent film - god kvalitet	200	
25	6684769,69	564807,00	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			5,60	Ikke hjelpelinje		13	
26	6684765,51	564803,27	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			29,32	Ikke hjelpelinje		13	
27	6684743,65	564783,73	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			9,68	Ikke hjelpelinje		13	
28	6684734,01	564784,63	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			8,30	Ikke hjelpelinje		13	
29	6684736,08	564776,59	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			38,75	Ikke hjelpelinje		13	
30	6684697,43	564779,32	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			6,36	Ikke hjelpelinje		13	
31	6684698,86	564785,52	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	

			36,93	Ikke hjelpelinje		13	
32	6684707,11	564821,52	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			26,99	Ikke hjelpelinje		13	
33	6684712,81	564847,90	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			19,50	Ikke hjelpelinje		200	
34	6684693,34	564848,93	Ikke spesifisert	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			5,61	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
35	6684691,43	564843,66	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	20 Stereoinstrument	200	
			55,29	Ikke hjelpelinje		200	
36	6684657,29	564887,13	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	20 Stereoinstrument	200	
			38,95	Ikke hjelpelinje		200	
37	6684676,18	564921,19	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			6,55	Vannkant	Transparent film - god kvalitet	200	
38	6684669,83	564922,40	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			182,41	Vannkant	Transparent film - god kvalitet	200	
39	6684532,63	565032,77	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			70,34	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
40	6684512,91	564965,25	Ikke spesifisert	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			42,03	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
41	6684472,60	564977,15	Ikke spesifisert	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			75,68	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
42	6684497,41	565048,65	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			2,42	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
43	6684498,03	565050,99	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			40,21	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
44	6684478,98	565015,58	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			61,58	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
45	6684452,90	564959,80	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	20 Stereoinstrument	200	
			104,29	Ikke hjelpelinje		200	
46	6684427,14	564861,54	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	20 Stereoinstrument	200	
			3,78	Ikke hjelpelinje		200	
47	6684430,37	564863,50	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	20 Stereoinstrument	200	
			1,47	Ikke hjelpelinje		200	
48	6684430,45	564862,03	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	

			7,26	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
49	6684430,87	564854,78	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			63,27	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
50	6684433,27	564791,56	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			61,05	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
51	6684437,78	564730,68	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			62,46	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
52	6684442,62	564668,41	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			25,60	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
53	6684445,03	564642,92	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			29,75	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
54	6684474,53	564639,10	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			44,87	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
55	6684519,12	564634,08	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			56,60	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
56	6684575,58	564630,09	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			3,74	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
57	6684579,28	564630,61	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			25,27	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
58	6684604,30	564634,17	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			30,56	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
59	6684634,84	564635,16	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			8,28	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
60	6684643,12	564635,41	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			41,97	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
61	6684684,62	564641,66	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			41,17	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
62	6684724,81	564650,61	Jord	Stein med kors og vitner	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			55,01	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
63	6684728,61	564595,73	Jord	Rør	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			111,57	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
64	6684743,18	564485,12	Jord	Rør	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			72,36	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
65	6684752,63	564413,38	Ikke spesifisert	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	

			40,89	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	500	
66	6684758,17	564372,87	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	63 Generert sirkelgeometri	500	
			60,58	Vegkant		500	
67	6684815,96	564355,72	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			39,90	Ikke hjelpelinje		13	
68	6684812,27	564395,45	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			24,97	Ikke hjelpelinje		13	
69	6684836,98	564391,84	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			15,64	Ikke hjelpelinje		13	
70	6684840,21	564376,54	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			24,29	Ikke hjelpelinje		13	
71	6684841,15	564352,27	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			268,50	Vegkant		500	
72	6685080,48	564314,82	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	63 Generert sirkelgeometri	500	
			1,06	Ikke hjelpelinje		500	
73	6685081,49	564315,14	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			8,27	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
74	6685089,34	564317,74	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			3,43	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
75	6685092,77	564317,64	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			20,58	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
76	6685113,34	564316,89	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			37,55	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
77	6685135,04	564286,25	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			29,79	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
78	6685151,96	564261,73	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			9,39	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
79	6685160,23	564266,17	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			34,46	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
80	6685191,24	564281,21	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			10,68	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	

Indre avgrensning 1

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius

81	6684812,78	564727,44	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	63 Generert sirkelgeometri	9999	
			34,53	Fiktiv grense		9999	

Indre avgrensning 2

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
82	6684698,08	564830,91	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	4	
			16,28	Ikke hjelpelinje		4	
83	6684686,55	564842,41	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	3	
			26,41	Ikke hjelpelinje		3	
84	6684670,58	564863,44	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	3	
			44,80	Ikke hjelpelinje		3	
85	6684632,89	564839,22	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	3	
			19,99	Ikke hjelpelinje		3	
86	6684632,51	564819,23	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	3	
			56,52	Ikke hjelpelinje		4	
87	6684687,64	564806,76	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	4	
			26,31	Ikke hjelpelinje		4	

Ringerike kommune

Kommentarer

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**278**	**27**	**0**	**0**	**Røsteveien 29, 3516 HØNEFOSS, m.fl.**

Tegninger av bygningene finnes ikke i mappen for 278/27 i kommunens byggesaksarkiv. Heller ikke i mappen for avgivereiendom 278/12.

Det tas forbehold om feil og mangler.

Ringerike kommune

Kommentarer

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**278**	**27**	**0**	**0**	**Røsteveien 29, 3516 HØNEFOSS, m.fl.**

Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10.

Vi finner ikke søknad eller tillatelse for boligene. Det har vært søknadsplikt for oppføring av nye bygninger siden 1965.

Det pågår en byggesak som gjelder tilbygg og innbygging av terrasse som ikke er ferdig behandlet (saksnr. 25/2946).

Ta kontakt med byggesaksavdelingen om du spørsmål som gjelder byggesaker.

Det tas forbehold om feil og mangler.

Doknr: 1416599 Tinglyst: 19.12.2023
STATENS KARTVERK

VESTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926727346

Tinglysingsutdrag

Sak:	22-172971RFA-JVVI/JDRA RØSSAND
Gnr.:	278
Kommune:	Ringerike
Saken gjelder:	Grensefastsetting festegrunn

Avsluttet ved jordskifteretten: 05.07.2023

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

RETTSBOK Møtedag:	08.05.2023
Sted:	Ringerike rådhus, undervisningsrommet i underetasjen
Sak:	22-172971RFA-JVVI/JDRA RØSSAND
Saken gjelder:	Grensefastsetting for festeeiendommen gnr. 278 bnr. 27 fnr. 3 i Ringerike kommune.
Jordskiftedommer:	Jordskiftedommerfullmektig Ingvild Nesset
Teknisk utreder:	Overingeniør Kourosh Ghasemi
Protokollfører:	Jordskiftedommerfullmektig Ingvild Nesset
Saken er krevd av:	Laila Ragne Olavsen m.fl.
Til behandling:	- Åpning av saken - Redegjøring fra partene, med gjennomgang av dokumenter mm.

- Avklaring av sakens saklige og geografiske avgrensning
- Befaring og nærmere forhandlinger om det saken gjelder

RETTSFORLIK:

1. Festekontrakt inngått 07.08.1909 og tinglyst 01.04.1912, videreføres.
2. Festeeiendommen gnr./bnr./fnr. 278/27/3 utgjør et areal på 2301 m2. Området er målt opp av jordskifteretten. Koordinatliste fremgår av dokumentasjon.
3. Festerne har gjerdeplikt for festeiendommen gnr./bnr./fnr. 278/27/3.
4. Festeeiendommen har veirett over gnr./bnr. 278/27, og bidrar forholdsmessig til kostnader til drift og vedlikehold av denne veien.
5. Eiendommen gnr./bnr./fnr. 278/27/3 er festet bort til fritidsformål.

Rettsforliket tinglyses på eiendommene som del av jordskiftesaken.

Med inngåelse av rettsforliket trekkes saken fra videre behandling i jordskifteretten.

Undertegnede parter bekrefter å være gjort kjent med rettsvirkningen av et rettsforlik, jf. tvisteloven § 19-11, og at et rettsforlik er like bindende som en rettskraftig dom.

Røssand, 08.05.2023

Festere av gnr./bnr./fnr. 278/27/3

[redacted]
Laila Ragne Olavsen

[redacted]
Ole Kristian Olavsen

[redacted]
Jan Erik Opperud etter fullmakt for Kolbjørn Opperud

[redacted]
Odd Arild Opperud etter fullmakt for Kolbjørn Opperud

Eier av gnr./bnr. 278/27

[redacted]
Tom Hunsnes etter fullmakt for Cathrine Røgeberg Hunsnes

[redacted]
Jordskiftedommerfullmektig Ingvild Nesset

Grensebeskrivelse
Grenseforklaring Grensene går i rett linje mellom grensepunktene, om ikke annet er beskrevet. Retningene er beregnet på grunnlag av grensepunktenes koordinater og er i forhold til nord på kartet. Retningene på grensene er oppgitt i gon(g), der sirkelen er delt i 400g (Ved bruk av 360 kompass, multipliseres oppgitt retning med 0,9). Avstandene mellom grensepunktene er horisontale mål i meter. Angivelsen av høyre og venstre side for eiendommer langs grensen, er definert i den retning grensebeskrivelsen går.
Koordinatsystem: EUREF89 (ETRS89) sone 32N, akse 22.
Målemetode Alle grensepunkter er innmålt ved hjelp av satellittgeodesi (GNSS). CPOS er benyttet for korreksjonsdata. Nøyaktigheten på målingene er innenfor kravene i jordskifterettenes måleregelement.
Bare de grensene som er beskrevet i denne grensebeskrivelsen blir fastsatt med rettslig bindende virkning i denne saken. Andre grenser som er lagt inn på kartet stammer fra matrikkelen, og er ikke behandlet av jordskifteretten under denne saken.

Grensen er tegnet inn på kart i A4 format, målestokk 1:500, saksnummer 22-172971RFA-JVVI med utskriftsdato 08.05.2023. **Grense 1**
Eiendom til venstre: Gnr. 278 bnr. 27
Eiendom til høyre: Gnr. 278 bnr. 27 fnr. 3

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
1		Off. godkj.	6684670,58	564863,44	

	grensemerke i jord		
236,36		44,80	
2	Off. godkj. grensemerke i jord	6684632,89	564839,22
298,77		20,00	
3	Off. godkj. grensemerke i jord	6684632,51	564819,23
385,84		56,53	
4	Off. godkj. grensemerke i jord	6684687,64	564806,76
74,01		26,31	
5	Off. godkj. grensemerke i jord	6684698,08	564830,91
150,10		16,29	
6	Off. godkj. grensemerke i jord	6684686,55	564842,41

Rett utdrag

Håvard Hågård

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.
Ringerike (3007)	278	27	
Ringerike (3007)	278	27	3

VESTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Dok 58

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse: 22-172971RFA-JVVI/JDRA
Dato: 14.12.2023

Tinglysing - 22-172971RFA-JVVI/JDRA RØSSAND

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.
Ringerike (3007)	278	27	
Ringerike (3007)	278	27	3

Saken gjelder rettsfastsettende sak.

Vi ber om at følgende blir særskilt anmerket på alle eiendommene, se side 2 i utdraget:

Jordskifte

Bestemmelser om gjerdeplikt, veirett og feste til fritidsformål

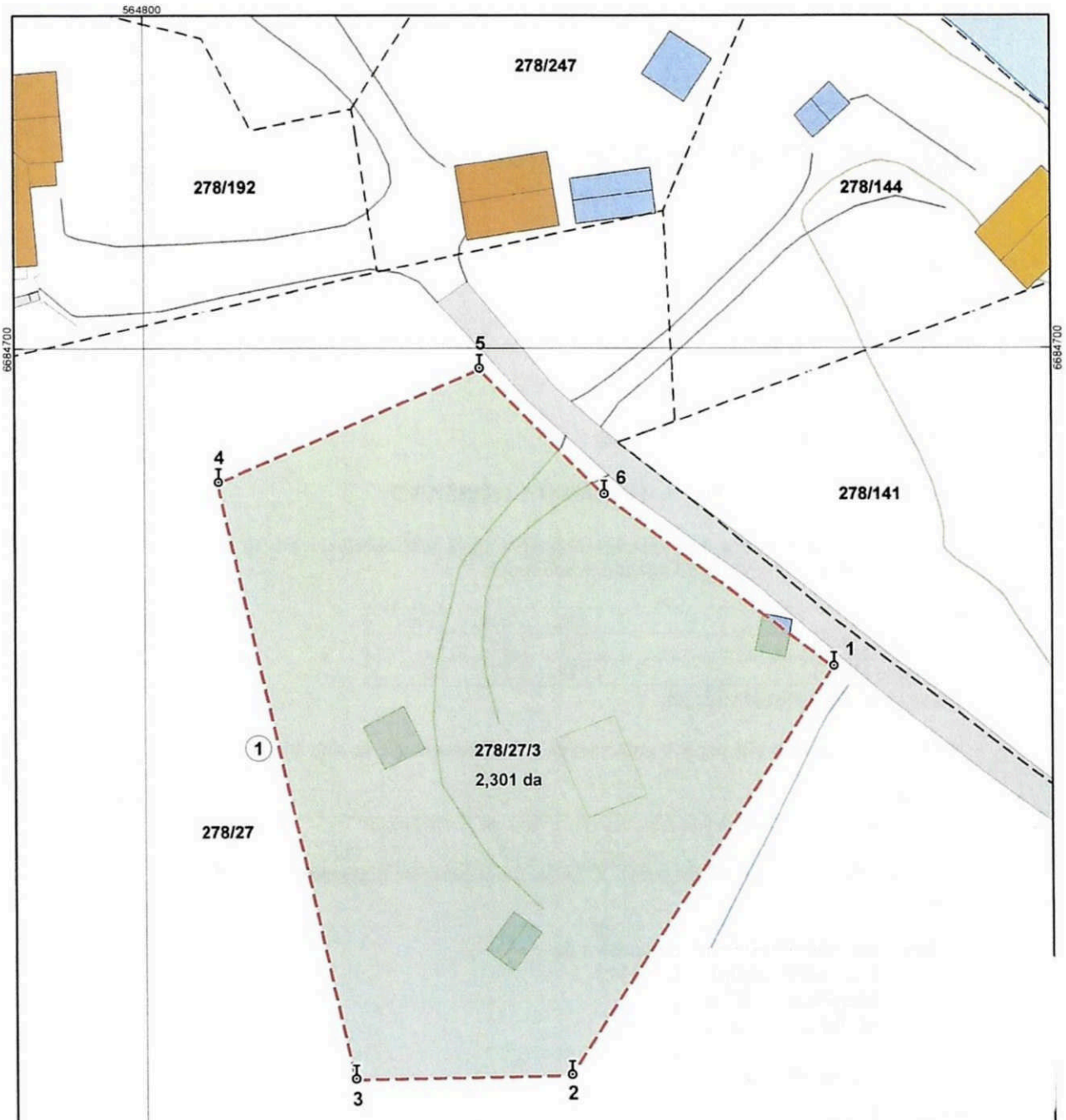
Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til:
Organisasjonsnummer 926727346
Vestre Viken jordskifterett
Postboks 1633, 3007 Drammen

Vestre Viken jordskifterett

Håvard Hågård
jordskiftedommer

Vedlegg
- tinglysingsutdrag



VESTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Grensekart over

Røssand

i Ringerike kommune

TEGNFORKLARING

I	Off. godkj. grensemerke i jord
	Behandlet eiendomsgrense
	Eiendomsgrense fra matrikkel
2	Punktnr.
(1)	Grensenr.

SAK NR. 22-172971RFA-JVVI
Dato: 08.05.2023
Blad 1 av 1
Format i A4 stående
Berørte gnr.: 278
Dommer: Ingvild Nesset
Teknisk utreder: Overingeniør Kourosh Ghasemi

0 5 10 meter 15 20 25

Målestokk 1:500
Koordinatsystem: Euref 89 (ETRS89) Sone 32
Bakgrunnskart: FKB/N5 Kartdata
Kartgrunnlag Kartverket, Norge Digitalt

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/2055/23
Uthentet 2025-04-15 10:03

Stpl fr kr 10,-

Avskrift av / Vedlegg til dagbok nr. 2055 1951, 8/9
Ringerike Sorenskriverembete

S K J Ø T E .

Undertegnede Kristian M. Odda , født 27/8 - 1902 , erkjenner herved å ha solgt og skjøtet til Anders K. Vatningen , født 2/10 - 1914 , og Arne Magnus O. Vatningen , født 25/11-1921 eiendommen Vatningen , gnr. 8 , bnr. 111 av skyld 2 øre i Ådal tinglag slik som den er opmålt og beskrevet i skylddelingsforretning holdt 28. mai 1951, dagbokført ved Ringerike Sorenskriverembede som nr. 1400 den 28/6 - 1951. Kjøpesummen , kr. 800, - åttehundre kroner - er fastsatt ved pristakst av 2. juni 1951 og betales kontant mot tinglest heftelsesfrit skjøte.

Forøverig bemerkes:

1. Kjøperne har hel gjerdeplikt rundt den kjøpte parsell og tilpliktes å holde gjerdet i forsvarlig stand til en hver tid.
2. Retten til gjenværende del av festetomt nr. 2 Vatningen under min eiendom Røstby, gnr. 8 , bnr. 27, hvorfra den solgte eiendom Vatningen , gnr. 8 , bnr. 111 , er utskildt, frafalles og besørges avlest som heftelse på hovedbølet.
3. Kjøperne skal ha samme vegrett som før til festetomt nr. 2 Vatningen. Vegretten verdsettes til kr, 100,- og ansees dekket av kjøpesummen.

Med dette skjøte skal nevnte eiendom Vatningen, gnr. 8 bnr. 111, tilhøre Anders K. Vatningen og Arne Magnus O. Vatningen som dens rette eiere, og er jeg dem ansvarlig for hjemmelen etter loven.

* Rettet E. Kvernstuen

Skollerud pr. Hen 10. august 1951.

Som kjøpere.

Anders K. Vatningen

Anders K. Vatningen

Arne Magnus O. Vatningen

Arne Magnus O. Vatningen

Som selger

Kristian M. Odda.

Kristian M. Odda.

Vi bekrefter at selger og kjøpere egenhendig i vårt påsyn har underskrevet dette skjøte og at de alle er over 21 år D.u.s.

E. Kvernstuen

K. Røstsand

Vi samtykker i kjøpet.

Hari Vatningen

Ragnhild Vatningen

Kjøpernes hustruer.

Jeg samtykker i selget.

Hanna Odda

Selgerens hustru.

Til Vitterlighet.

Kristian Røstsand. E. Kvernstuen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/2055/23
Uthentet 2025-04-15 10:03

For vår huslydrett m.v. på gnr. 8 , bnr 27, Røstby i Ådal kvitterer vi for avlesning av denne heftelse på den utskildte parsell,gnr. 8 , bnr. 111, Vatningen i Ådal.

Skollerud pr. Hen den 10/8-1951.

Hansine Odda. Hans M. Odda.

Hansine Odda Hans M. Odda.

Til Vitterlighet.
E. Kvernstuen K. Røstsand.

For min huslydrett i "Gamlestua" på Vatningen, nu gnr. 8, bnr. 111 i Ådal, viker jeg herved ~~xxxxxxx~~ preoritet til fordel for pantelån i ~~Småbruk- og Bustadbanken~~ Husbanken."* * Rettet E. Kvernstuen

Skollerud pr, Hen den 10/8- 1951.

Inger Vatningen
Inger Vatningen

Til Vitterlighet.
K. Røstsand. E. Kvernstuen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/5543/23
Uthentet 2025-04-15 10:06

DAGBOKFØRT
31.AUG83 05543
SORENSKRIVEREN I
RINGERIKE

E R K L Æ R I N G

Gnr. 278 bnr. 192 gis vegrett over min eiendom
gnr. 273 bnr. 27 i samsvar med bygningsrådets
forutsetning under sak nr. 256/83

Denne erklæring tinglyses som hefte på min nevnte eiendom og kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

Hønefoss 13/8-83 Johan P. Odden
sted dato grunneiers underskrift

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Privatmegleren Renomme	
Adresse:	
Grefsenveien 126	
Postnummer: 0492	Poststed: Oslo
Fødselsnr./Org.nr. 992 274 395	Ref.nr. 40210030

Doknr: 588417 Tinglyst: 19.05.2021
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Cathrine Røgeberg Hunsnes	020686 [redacted]
Tine Ivana Odda	300795 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3007	Ringerike	278	27		
3007	Ringerike	~~278~~	~~215~~		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
~~3007~~	~~Ringerike~~	~~278~~	~~27~~		
3007	Ringerike	278	215		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Rett kopi bekreftes

PRIVATMEGLER
Ellen Høie
Eiendomsmegler

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
22.04.21	Tine Ivana Odda 24.04 Cathrine R. Hunsnes

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eiendom 27 gir herved veirett til 215 (Vestre Ådal 381) fra hovedveien og inn til tømmerveltet som ligger på nordvest siden av 215s eiendom. 215 skal også bistå/delta med vedlikehold for sin del av veiretten på eiendom 27.

~~Servitutt tinglyses på begge eiendommer.~~

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

Tinglysningsgebyrer og andre kostnader belastes i sin helhet eiendom 278/215.

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
22.04.21	Tine Ivana Odde
24.04.21	Catrine R. Hurtsnes

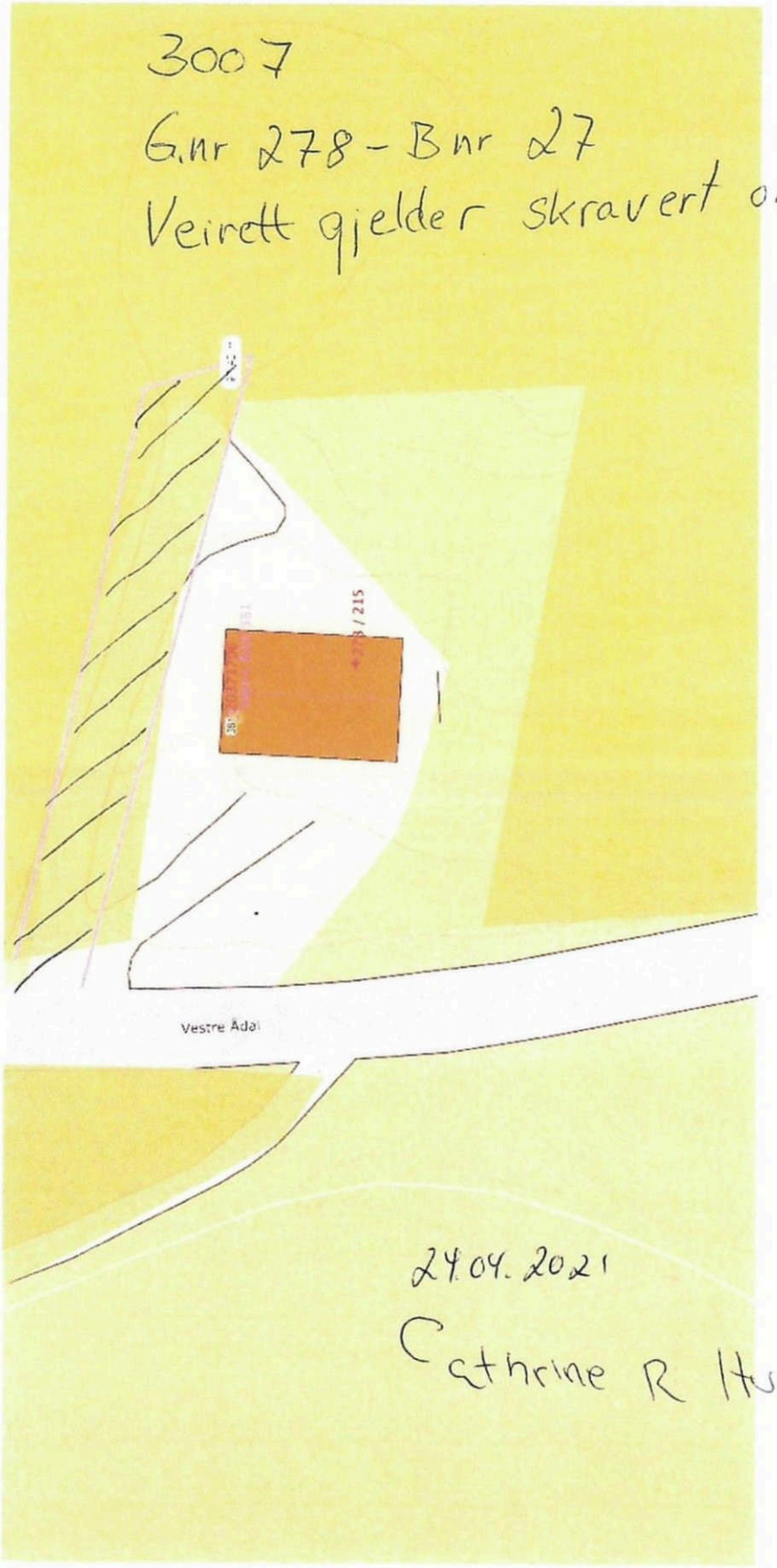
Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Rett kopi bekreftes

PRIVATMEGLEREN
5/5-21
Ellen Høien
Eiendomsmegler

3007
G.nr 278 - B nr 27
Veirett gjelder skravert område



5/5-21
PRIVATMEGLEREN
Ellen Høien
Eiendomsmegler

24.04.2021
Cathrine R Iversen

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Cathrine R.Hunsnes	
Adresse:	
Røsteveien 30	
Postnummer:	Poststed:
3516	Hønefoss
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
020686[redacted]	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 228589 Tinglyst: 27.02.2025
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Jonny Harald Myhre	15023944143

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3305	Ringerike	278	12		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3305	Ringerike	278	27		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
25/2-25	Jonny Myhre

4. Beskrivelse av rettigheten [5]

Rettighetshaver gis veirett via Røsteveien over hjemmelshavers/avgivers eiendom.
Se vedlagt kartutsnitt

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

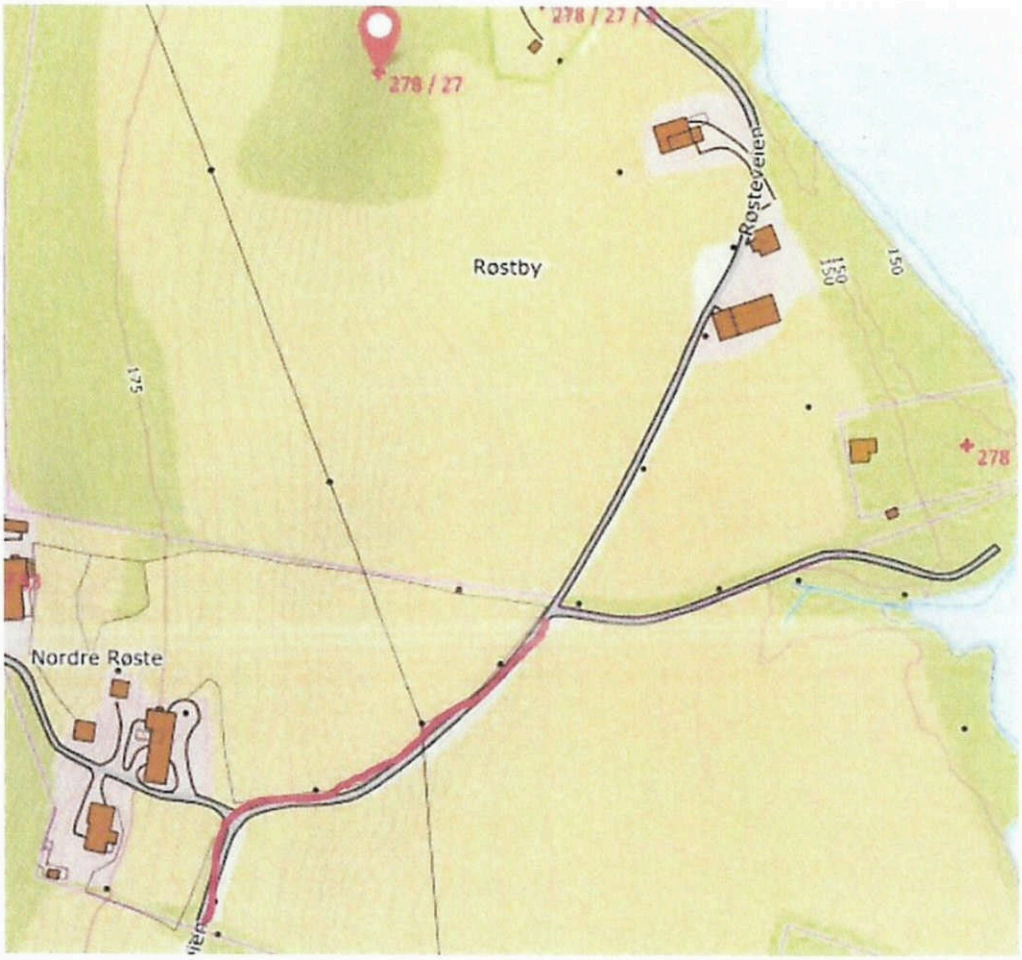
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
HØNEFOSS 25/2-25	Tonny Myhre

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Kartutsnitt over del av Røsteveien i Ringerike kommune.
Vedlegg til erklæring om rettighet i fast eiendom for 3305-278/27.

Det gis veirett for eiendom 278/27- Røstby over eiendom 278/12- Nordre Røste via Røsteveien, markert med rødt i kartet:



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/2221/23
Uthentet 2025-04-15 10:05

Stpl. fr kr. 180,-.

1.

RINGERIKE
-2.7.68*02221
BYFOGDEMBETE

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Maren Odda. Skollerud i Ådal

født 6/I -04.
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Carl Storm Johannesen

adr. Uelandsgt. 6I Oslo *født* 5/8-08
(Datum og årstall)

min/~~vår~~ eiendom Lövli

g.nr. 278 *br.nr.* 15/ *av skyld mk.* I,33 *i* Ringerike *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. I8.000,-

som er avgjort på omforenet måte.

Eiendommen Lövli, utskilles fra hovedbölet Röstby, g.nr.278 br.nr.27 i Ådal.

Eiendommen er ca.3dekar, og har ca.40m. strandlinje mot Ådalselva.

Kjöper har rett til å anlegge veg langs hovedbölets sydgrense i ca. 3m. bredde, og ellers er med å betaler sin andel av bygdeveg fram til Riksveg.

På eiendommen hviler gjerdeplikt mot eiendommen Röstby.

Eiendommen overdras uten heftelser, og fri for odel, på eiendommen står våningshus og gamle uthus.

Kjöpesummen avgjöres kontant, kjöper betaler omkostninger ved salget.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Nr. 41 a. Enerett Sem & Stenersen I Oslo 9-66.

MELDING SENDT RING. KOMM.
DATO 21/11 68 LNR. 1103

De til enhver tid gjeldende ofentlige bestemmelser for hyttebygging i Ringerike kommune skal fölges.

Skollerud den I/7-1968

Marin Odda.
(Utstederens underskrift)

Vi/~~jeg~~ bekrefter herved at Marin Odda.
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år. Sigmund Hammerengen Kristian Røstsand.

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

..... *den* .....

Til vitterlighet for ektefelles underskrift:

1. Sigmund Hammerengen. (Utstederens ektefelle) Kristian Røstsand.

2. .....

[1]) *Det som ikke passer strykes.*

VESTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926727346

Tinglysingsutdrag

Sak:	24-131396RFA-JVVI/JDRA RØSTBY
Gnr.:	278
Kommune:	Ringerike
Saken gjelder:	Rettsutgreiing - Sambruk

Doknr: 217107 Tinglyst: 25.02.2025
STATENS KARTVERK

Avsluttet ved jordskifteretten: 06.02.2025 (inngått rettsforlik)

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

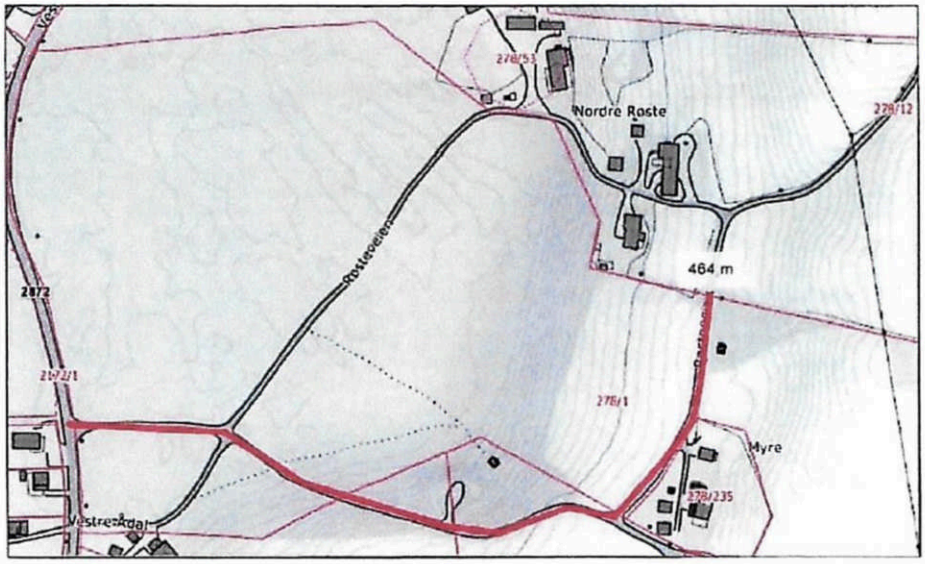
RETTSFORLIK

24-131396RFA-JVVI/JDRA RØSTBY
Vestre Viken jordskifterett

Parter		Kommune	Gnr.	Bnr.
Stein Gravlie Strømmen		Ringerike (3305)	278	11
Cathrine Røgeberg Hunsnes		Ringerike (3305)	278	27, 135
Wegger Strømmen v/Terje Strømmen		Ringerike (3305)	278	1, 68

Partene er i dag enige om følgende:

1. Gnr. 278 bnr. 27 og 135 har veirett på Røsteveien fra egen eiendom og frem til fylkesveien slik det fremgår med rød strek på kartskissen nedenfor. Veirett gjelder alminnelig veirett for å betjene eiendommen som bolig- og landbrukseiendom. Veiretten går over gnr. 278 bnr. 1, 11 og 68.



2. For veirett jf punkt 1 og avslutning av saken betaler eier av gnr. 278 bnr. 27 og 135 et engangsbeløp på kr 20 000,- til eier av gnr. 278 bnr. 11. Beløpet betales til konto [redacted] (Stein Strømmen) innen 20. februar 2025.

3. For veirett jf. punkt 1 og avslutning av saken betaler eier av gnr. 278 bnr. 27 og 135 et engangsbeløp på kr 20 000,- til eier av gnr. 278 bnr. 1 og 68. Beløpet betales til konto [redacted] (Wegger Strømmen) innen 20. februar 2025.

4. Partene er enige om at kostnader til vedlikehold/drift av veien og fordeling av dette bestemmes av brukerne av veien i fellesskap.

Sakskostnadene til jordskifteretten på kr 2 554,- dekkes med en halvpart på hver av partene Stein Gravlie Strømmen og Cathrine Røgeberg Hunsnes.

Partene dekker egne utgifter til juridisk bistand.

Rettsforliket tinglyses av jordskifteretten på de involverte eiendommene.

Undertegnede parter bekrefter å være gjort kjent med rettsvirkningen av et rettsforlik, jf. tvisteloven § 19-11, og at et rettsforlik er like bindende som en rettskraftig dom.

Partene begjærer saken hevet som forlikt, og frafaller forkynning av hevingskjennelsen. De frafaller også retten til å anke på hevingskjennelsen.

Hønefoss, 06.02.2025

Cathrine Røgeberg Hunsnes
eier av gnr. 278 bnr. 27 og 135

Stein Gravlie Strømmen
eier av gnr. 278 bnr. 11

Wegger Strømmen v/Terje Strømmen
Eier av gnr. 278 bnr. 1 og 68

Aasmund Berg
rettsmekler

Rett utdrag

Annelise Helgestad Agerup

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Ringerike (3305)	278	1
Ringerike (3305)	278	11
Ringerike (3305)	278	27
Ringerike (3305)	278	68
Ringerike (3305)	278	135

VESTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Dok 50

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse
24-131396RFA-JVVI/JDRA

Dato
21.02.2025

Tinglysing - 24-131396RFA-JVVI/JDRA RØSTBY

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Ringerike (3305)	278	1
Ringerike (3305)	278	11
Ringerike (3305)	278	27
Ringerike (3305)	278	68
Ringerike (3305)	278	135

Saken gjelder rettsfastsettende sak.

Vi ber om at følgende tekst legges til standardteksten Jordskiftesak: «Rettsforlik om veirett for gnr. 278 bnr. 27 og 135».

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926727346
Vestre Viken jordskifterett
Postboks 1633, 3007 Drammen

Med hilsen
Vestre Viken jordskifterett

for Axel Bjørklid

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/4145/23
Uthentet 2025-04-15 10:05

2

Stpl. for kr. 40,-

RINGERIKE
-9.11.68 4145
BYFOGDEMBETET

K O N T R A K T

mellom

RINGERIKE KRAFTVERK nedenfor kalt kraftverket

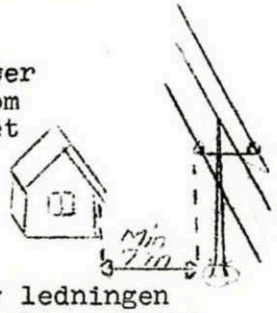
og

Johan K. Odda eier av g.nr. 278 br.nr. 27 i Ringerike nedenfor kalt grunneieren.

+++++++++

Kraftverket får hermed stedsevarende rett til å bygge, vedlikeholde og drive en elektrisk høyspent ledning til Røste-Amundstua med ..... master og .... transformatormast alt med nødvendig tilbehør.

For ledningen skal holdes ryddet et belte av 10 meter bredde. Hvis det utenfor dette belte finnes trær som ansees farlige for ledningens drift, kan kraftverket forlange dem fjernet.



Kraftverket har rett til å forby at det oppføres byggverk som hus, stillaser o.l. nærmere enn 7 meter fra nærmeste tråd - horisontalt målt.

Kraftverket kan forby at det i umiddelbar nærhet av ledningen iverksettes tiltak som kan medføre fare for menneskeliv, og som etter gjeldende lovgivning ikke er tillatt nær ved høyspente ledninger, således skytebaner, skibakker, lekeplasser, tilskuerplass, plankestabler o.l.

Grunneieren kan for øvrig utnytte grunnen som ligger innen de foran nevnte belter til dyrking, beite og lignende jordbruksformål.

Grunneieren har videre rett til å nyttiggjøre seg alt virke som må ryddes og vil, når det blir forlangt, få assistanse fra kraftverket uten at betaling kreves ved hogst av trær som kan falle inn over ledningen.

Spesielt for dette anlegg er videre avtalt følgende:

Erstatning for den stedsevarende rett kraftverket erverver ved denne kontrakt fastsettes til kr. 4.000,- engangsbetaling.

Erstatning for skade under byggingen av anlegget er ikke medtatt.

Hønefoss den 22/10 1968.

For RINGERIKE KRAFTVERK

.....

.....

Johan K. Odda
grunneier.

Undertegnede attesterer at ovennevnte kontraktsparter egenhendig har underskrevet dokumentet, og at de er over 21 år.

.....

.....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/1008/23
Uthentet 2025-04-15 10:04

Stpl. kr. 5,-

Avskrift av dagbok nr. 1008 for 63
Ringerike Sorenskriverembete

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Kristian M. Odda

født (Dato og årstall) 27/8- 1902

skjøter og overdrar herved til brödrene Per Bervoll, født 29/6- 1930

Og Bengt Bervoll *født* (Dato og årstall) 18/12- 1934

min/vår eiendom Nöste

g.nr. 8 *br.nr.* 144 *av skyld mk.* 0,01 *i* Ådal *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 500,- Femhundre kroner -

som er avgjort på omforenet måte.

Med eiendommen följer vegrett etter gårdsvegen til hovedbölet Röstby, gnr. 8 , bnr. 27. Vegretten verdsettes for 5 år til kr. 100,- (kr. 20 pr. år.)

Med dette skjöte skal eiendommen Nöste, gnr.8, bnr. 144 tilhöre brödrene Per Bervell og Bengt Bervell som reete eiere, og er jeg dem ansvarlig for hjemmelen etter loven.

Nr. 41 a. Enerett Sem & Stenersen i Oslo 10-58.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/1008/23
Uthentet 2025-04-15 10:04

den

Röstby 25. mars 1963

Kristian M. Odda.
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Kristian M. Odda
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

E. Kvernstuen Xx Erik Lundstad

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

Röstby 25. mars 1963.

Mann Odda.

Til vitterlighet:

1. E. Kvernstuen
2. Erik Lundstad.

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

10,- 3/4-63.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/1007/23
Uthentet 2025-04-15 09:59

Stplan kr. 5,-

Avskrift av dagbok nr. 1007 1963

Kinoerike Sorenskriverembete

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Kristian M. Oddn,

født (Datum og årstall) - 1902

skjøter og overdrar herved til Oskar Bervell , födt 11/5 - 1903

født (Datum og årstall)

min/vår eiendom Nöstetangen

g.nr. 8 *br.nr.* 141 *av skyld mk.* 0,01 *i* Ådal *herred*[1])

~~matrikkelnr.~~ *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 500,- Femhundre kroner -

som er avgjort på omforenet måte.

Med eiendommen följer vegrett etter gårdsvegen tål hovedbölet Röstby, gnr. 8 , bnr. 27 . Vegretten verdsettes For 5 år til kr. 100,- (kr. 20- pr. år.)

Med dette skjöte skal eiendommen Nöstedtangen, gnr. 8 , bnr 141 tilhöre Oskar Bervell som den rette eier, og er jeg ham ansvarlig for hjemmelen etter loven.

Nr. 41 a. Emerett Sem & Stenersen i Oslo 10-58.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/1007/23
Uthentet 2025-04-15 09:59

Röstby 25 mars xx 1963

Kristian. M. Odda.
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Kristian M. Odda
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

E. Kvernstuen xxx Erik. Lundstad

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Röstby den 25. mars 1963.

Marie Odda

Til vitterlighet:

1. E. Kvernstuen
2. Erik Lundstad

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

10,- 2/4-63.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/7809/23
Uthentet 2025-04-15 10:02

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1865
OSLO

GAVE- **Skjøte**

DAGBOKFØRT
14.NOV88 07899
SORENSKRIVEREN I
RINGERIKE

Undertegnede: Johan K. Odda

født: 190136 Personnummer: [redacted]

skjøter og overdrar herved til
Hjørdis Kaspara Johansen

født: 200129 Personnummer: [redacted]

~~Min/vår eiendom:~~ 700m² tomt av eiendommen "Røstby" gnr. 278, bnr. 27, nemlig "Vårli"

g.nr. 278 b.nr.[1] 200

matr. nr. til gate/vei[1]

i: Ringerike kommune

~~Kjøpesummen~~ VERDI kr. 10.000---kronertitusen^oo/100---

er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser [2] Mottageren, Hjørdis K. Johansen, har rett til å anlegge og bruke den av Ringerike bygningsråds godkjente adkomstvei over Hovedbølet "Røstby"gnr.278,bnr. 27. Spredegrøfter for utslipp av avløpsvann må opparbeides på hovedbølets grunn, slik som undertegnede, Johan K. Odda, bestemmer, dog etter Miljøverndepartementets forskrifter og i samsvar med utslippstillatelsen gitt av Ringerike bygningsråd den 15.6.1988. Om nødvendig kan vannforsyning til bnr.200 skaffes ved å bore etter vann i hovedbølets grunn og føre vannet til mottagerens eiendom, slik som undertegnede bestemmer.

Jeg er ugift [3]
Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke til felles bolig for min ektefelle og meg. Det er heller ikke til eiendommen knyttet erhvervsvirke for min ektefelle eller oss begge i fellesskap.

Hallingby den 2.11. 19 88

Johan K. Odda
Utstederens underskrift

personnr.

~~Vi~~/jeg bekrefter at: Johan K. Odda
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt~~vårt~~ nærvær og at han/~~hun~~ er over 18 år. Jeg/~~vi~~ er myndig~~(e)~~ og bosatt i Norge.

Hallingby den 2.11. 19 88

A. Bomann
kst. Navn lensmann

Navn

Født:

Adresse

Født:

Adresse

LENSMANNEN I ÅDAL

Som gift med skjøteutstederen samtykker jeg i skjøtningen.

Gerd Inger Odda

Gerd Inger Odda

210236. [redacted]

personnr.

~~Vi~~/jeg bekrefter at: Gerd Inger Odda

har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/~~vårt~~ nærvær og at ~~han~~/hun er over 18 år. Jeg/~~vi~~ er myndig(~~e~~) og bosatt i Norge.

Hallingby den 2.11. 19 88

A. Domann
kst. lensmann

Navn

Navn

Født:

Født:

Adresse

Adresse

1. Fyll ut det som passer.
2. Det må fremgå hvor lenge en eventuell heftelse skal hvile på eiendommen. Klausul om forkjøpsrett må angi om forkjøpsretten skal falle bort hvis den ikke benyttes første gang det er anledning til det.
3. Stryk det som ikke passer. Ektefellens samtykke må innhentes selv om eiendommen er skjøteutstederens særeie såfremt den tjener til felles bolig eller erhvervsvirke er knyttet til den som anført,- medmindre ektepakt bestemmer noe annet.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/170/23
Uthentet 2025-04-15 10:04

Skyl. fr kr 5,-

Avskrift av
Vedlegg til dagbok nr. 170 1952 22/1
Ringerike Sorenskriverembete

S K J Ö T E.

Undertegnede Kristian M. Odda f. 27/8 - 1902 og hustru Maren Odda, f, 6/1 - 1904, skjöter og overdrar herved til Jörgen Martinsen, f. 3/9 - 1900 vår eiendom Grenbo, gnr. 8. bnr. 113 av skyld 1 öre i Ådal tinglag for en kjöpesum stor Kr. 310.- trehundreogtikroner, som betales mot tinglest skjöte.

Med denne eiendom följer vegrett etter gammel kjöreveg fra hovedvegen over hovedbölets utmark fram til nevnte eiendom samt rett til gangsti for hentning av vann i Ådalselva. Verdien av disse retter settes til Kr. 100.- ethundrekroner og er inkludert i kjöpesummen.

I tilfelle overdragelse av nevnte eiendom utenom kjöperens slekt, skal selgeren ha fortrinsret til gjenkjöp.

Skollerud pr. Hen 28/12 - 1951

Som kjöper. Som selger

Jörgen Martinsen Kristian M. Odda.
Maren Odda.

Vi bekrefter at selger og kjöper har underskrevet dokumentet i vårt nervær, og at de alle er over 21 år.

Skollerud Pr. Hen 28/12 - 1951

Nils Borgsbråten Radne L. Vorheim

Jeg samtikker i kjöpet.
I. U. S.

Hanna Martinsen.
Kjöperens hustru

Vitner.

Nils Borgsbråten

Radne L. Vorheim

kroner 60-sekti-øre samt resterende renter ettersom erlægges og ütlæg i de foran foran hos debitor anførte Karen Gulbrandsdatter Wiergen opskrevne 3 dyr, nemlig een „Volgod" koe, „Hvitros" og een „Leikeros"-ungtyr lovligt ikke forbeholdt. Forhandlingen sluttet. N. Nicolaysen. E. H. Lien. H. E. Lien. Saaledes at være overensstemmende med husholdningsprotokol bilagsført under min haand og segl. N. Nicolaysen. Med tilkommende lov forhandlingen utskrift som bekjendt 4-sire kroner. N. Nicolaysen.

Tkl. nr 79 Ole K. Rostberg Jern. at. 30/4 12

Festebrev. Stempeltarif nr 1 25 øre. Undertegnede Kristian K. Odda bosiddende bruker til min søn Johan Kristiansen for hans og efterkommeres (Descendenters) livstid et jordstykke „Lørli" kaldet af min eiendom Røstby i Aadalen g. nr 8, b. nr 27. I afgift svares til gaardens eier en aarlig 3-tre-slaatte dage efter tilsigelse. Ligeledes svares som ydermere afgift aarlig, indtil det nuværende hypotekbrev i Røstby er indfriet, til gaardens eier 10-ti kroner, der betales med halvparten til jul og halvparten til St. Hans, første gang juli 1903. Røstby den 9 oktober 1903. Kristian K. Odda. Vedtages af mig. Johan K. Røstby. Den aarlige ydelse af de foran omhandlede 3 slaatte dage ansættes efter bedste skjøn til 10 kr. eller for 5 aar til 50 kr. Johan K. Røstby.

Tkl. nr 80 Som nr 79

Festebrev. Stempeltarif nr 1 25 øre. Undertegnede Kristian K. Odda bosiddende bruker til Anders Johansen for hans og efterkommeres (Descendenters) livstid et nu indhegnet jordstykke „Vatninga" kaldet af min eiendom Røstby i Aadalen, g. nr 8, b. nr 27. – I afgift ydes til gaardens eier aarlig 3-tre-slaatte dage efter tilsigelse. Ligeledes svares som ydermere afgift aarlig, indtil det nuværende hypotekbrev i Røstby er indfriet til gaardens eier 10-ti kroner aarlig, der betales med halvparten til jul og halvparten til St. Hans, første gang juli 1903. Røstby den 9 oktober 1903. Kristian K. Odda. Vedtages af mig. Anders Johansen m. fl. – Den aarlige ydelse af de foran omhandlede 3 slaatte dage ansættes efter bedste skjøn til 10 kr. eller for 5 aar til 50 kr. Anders Johansen m. fl. Til overværelse: Joh. Rossæn. Ole Røstby.

Tkl. nr 81 Som nr 79

Festebrev. Stempeltarif nr 1 25 øre. Undertegnede Kristian K. Odda bosiddende bruker til min søn Ole Kristiansen for hans og efterkommeres (Descendenters) livstid et jordstykke „Rossahei" kaldet af min eiendom Røstby i Aadalen g. nr 8, b. nr 27. – Afgift svares til gaardens eier aarlig 3-tre-slaatte dage efter tilsigelse. Ligeledes svares som ydermere afgift aarlig, indtil det nuværende hypotekbrev i Røstby er indfriet, til gaardens eier 10 kroner, der betales

halvparten til jul og halvparten til St Hans første gang julius 1918. Røstbye den 7 august 1919. Kristian K. Olla. Vedtages af mig. Ole Røstbye. – Den aarlige rente af de friate omhandlede 3 slaatte dage ansattes efter billigt skjøn til 10 kr. eller for 5 aar til 50 kr. Ole Røstbye.

Tbl. nr 82 Tinl. Bekræftet pr. Tlgn 30/4 12

Ved livsvarende Olea Oladatter Elsrud forlenget er avgaat ved dødens indtræden. Aadalens lensmandskontor Ellingen 21 mars 1912. Johan Eskerud.

Tbl. nr 83 Sam nr 82

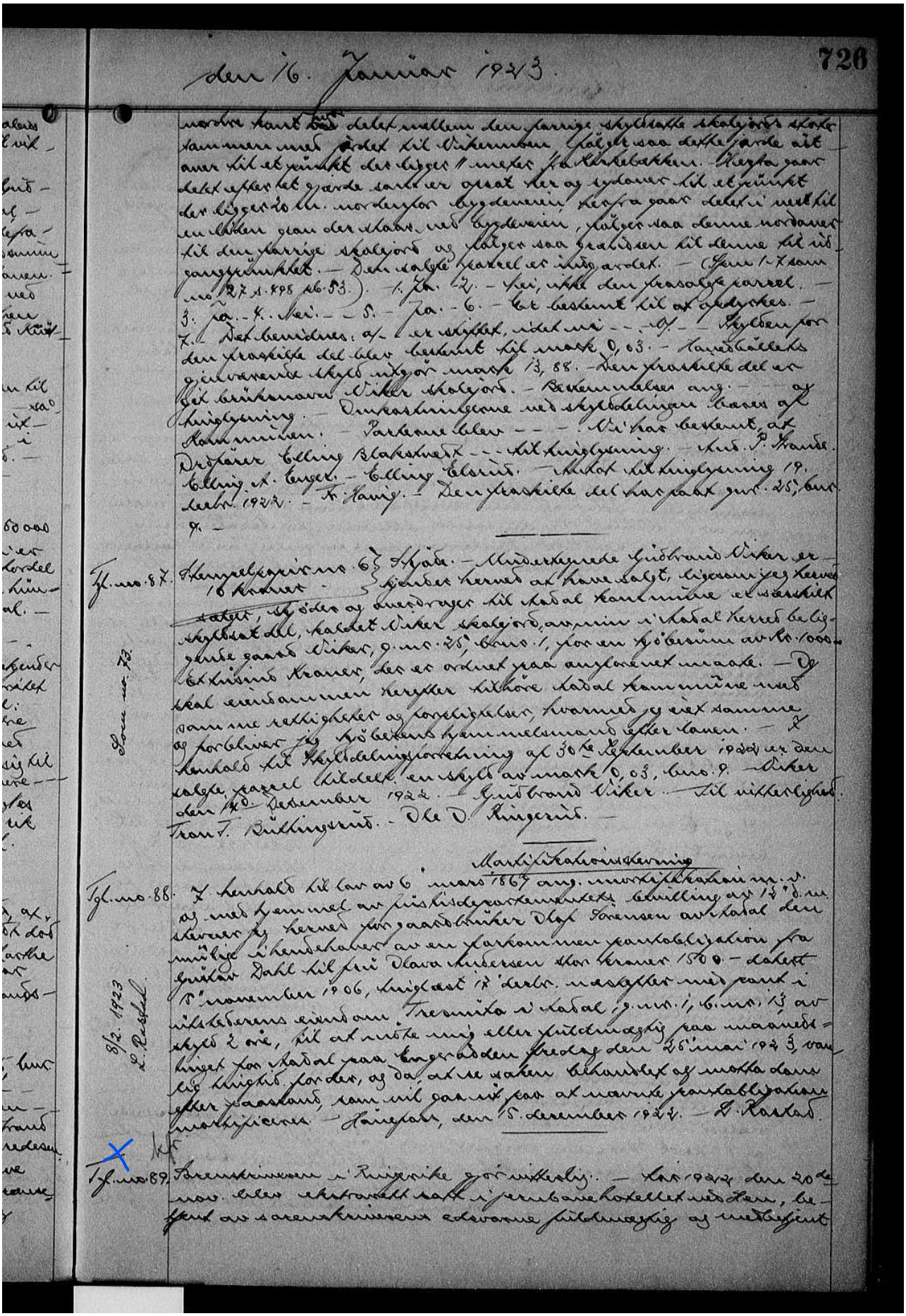
Pantegning paa pantobligation av 7 december 1907, tbl. 28 januar 1908, fra Elling O. Elsrud til Ole Elsrud for 1000 kroner med pant i g.nr 24, b.nr 1, af skyld mk 12 og 10 øre, saalydende: Undertegnede rigtig hjemmel prioritet for et laan, stort kr. 1300,00 – tretten hundrede – kroner, som Ole Olafsen Rundhaug søger i Arbeiderbruk og Boligbanken til bebyggelse af en byggetomt paa af forannævnte eiendom. Elsrud i Aadalen 2 mars 1912. Ole Elsrud. Anne Marie Elsrud.

Tbl. nr 84. Sam nr 82

Paategning paa ~~pantobligation~~ livrentekontrakt av 7 december 1907, tbl. 28 januar 1908 fra Elling Olsen Elsrud til Ole Ellingsen og Anne Marie Hansdatter paa aarlig livrente for begges livstid, vardsat til en aarlig rente av 800,00 kroner pr. aar eller for 5 aar 4000 kroner (g.nr 24, b.nr 1) saalydende: Undertegnede rigtig hjemmel prioritet for et laan, stort kr. 1300,00 – ettetusen hundrede – kroner, som Ole Olafsen Rundhaug søger i Arbeiderbruk og Boligbanken til bebyggelse av en byggetomt paa af forannævnte eiendom Elsrud i Aadalen 2 mars 1912. Ole Elsrud. Anne Marie Elsrud.

Tbl. nr 85. Sam nr 82

Byggekontrakt. Undertegnede Elling O. Elsrud bortforpagter herved til Ole Olafsen Rundhaug et stykke jord, ca 4 maal, af min eiendom Elsrud, g.nr 24, b.nr 1 i Aadalen paa følgende betingelser: 1/ Stedet, der ikke er opdyrket og uden hus, bortforpagtes for 60 – seksti – aar fra 14 april 1912 at regne, 2/ i aarlig afgift svares til dennes af nævnte gaard kr. 5,00 – fem kroner – der erlægges hvert aar den 14 oktober, første gang 14 oktober 1912. 3/ Bygningen har ret til huse i Elsruds udmark for ikke at samt ret til opførelse af huse paa byggetomten. 4/ Gjenboldet om det bygnede stykke gaasheier bygningen, og skal gjerdet altid holdes i forsvarlig stand. 5/ For gjendbetalingen forbeholdes pant i de opførende huse med pant grundet efter laan i Den Norske Arbeiderbruk og Boligbank, om saadant opnaaes. Endvidere skal grundeieren sikres, at saalangt laan af Arbeiderbruk- og Boligbanken gaasheier husene, skal a/tomten ikke kunne forlanges ryd-



den 16. Januar 1923. 726

Fgl. no. 87. Hengelegrei no. 6½ Mjøde. – Undertegnede Guttorm Viker er 16 Kroner – 5 kjender herved at have solgt, ligesaavel herved solgt, skjøder og overdrager til skadal kommune et vederlikt skyldsat del, kaldet Viker skolejord, av min i Skadal herred beliggende gaard Viker, g. no. 28, bno. 1, for en kjøbesum av kr. 1000. – Erklærer Kramer, der er ordnet paa anglonet maate. – Og skal eiendommen herefter tilhøre skadal kommune med samme rettigheter og forpliktelser, hvormed jeg eier samme og forbliver jeg kjøbesum hjemmelsmand efter loven. – I henhold til skyldsatsinnkrevning av 30te desember 1922 er den solgte, paagjeldende skyld av mark 0,03, bno. 9. – Viker den 14de desember 1922. – Guttorm Viker. – Til vitterlighed: Tron J. Bukkingerud. – Ole D. Ringerud.

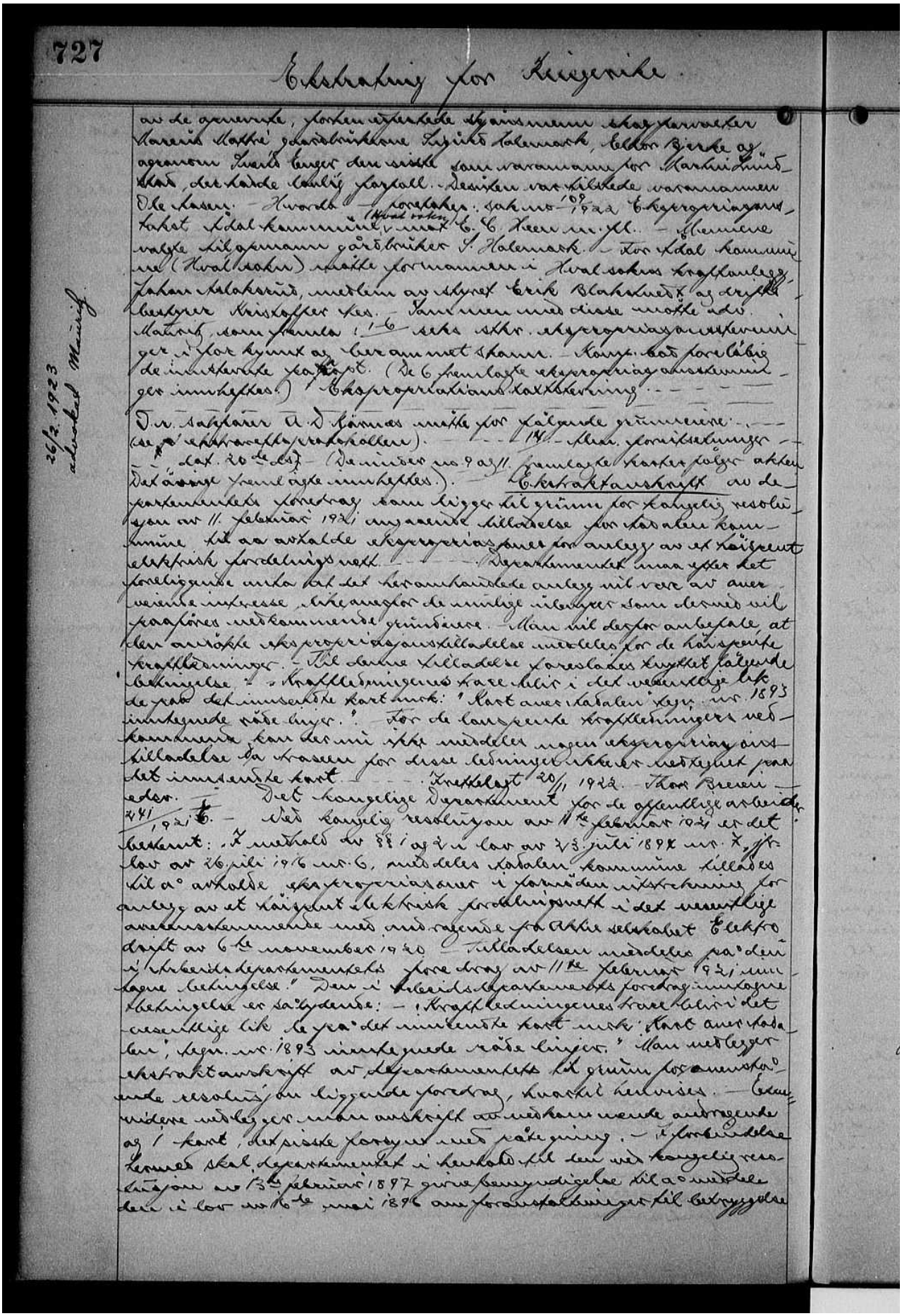
Skjøn no. 73.

Fgl. no. 88. Marktilskrivningsattest.

I henhold til lov av 6 mars 1869 ang. markskjelsskrivning m. v. og med hjemmel av fuldmagtsskrivelse, utstillet av 13 d. m. skriver jeg herved paa gaardbruker Ole Johansen av Skadal den mulige i hendelsen av en paatalemyndighets fra gaardbr. Dahl til fru Olava Andersen skr. Kramer 1500. – dateret 5 november 1906, innkaldt 13 dette, møtte med parti i tilstedeværens eiendom Tremyra i Skadal, g. no. 1, b. no. 13 av skyld 2 øre, til at møte mig eller fuldmagtig paa maanedsdagen paa Skadal paa Langerudden fredag den 25 mai 1923 kl. 10 for- middag for der, og da at ve taken behandlet og møtte dersom ikke paastand, som vil paa vil paa at mangle paatalemyndighets- markskjelsen. – Hønefoss, den 15. desember 1922. – H. Rostad.

8/2. 1923 L. Rostad

Fgl. no. 89. Sorenskriveren i Ringerike gjør vitterlig. – Aar 1922 den 20de nov. efter ekstrarett satt i jernbanehotellet med Herr, be- fund av sorenskriveren edsvorne fuldmegtig og meddigjent



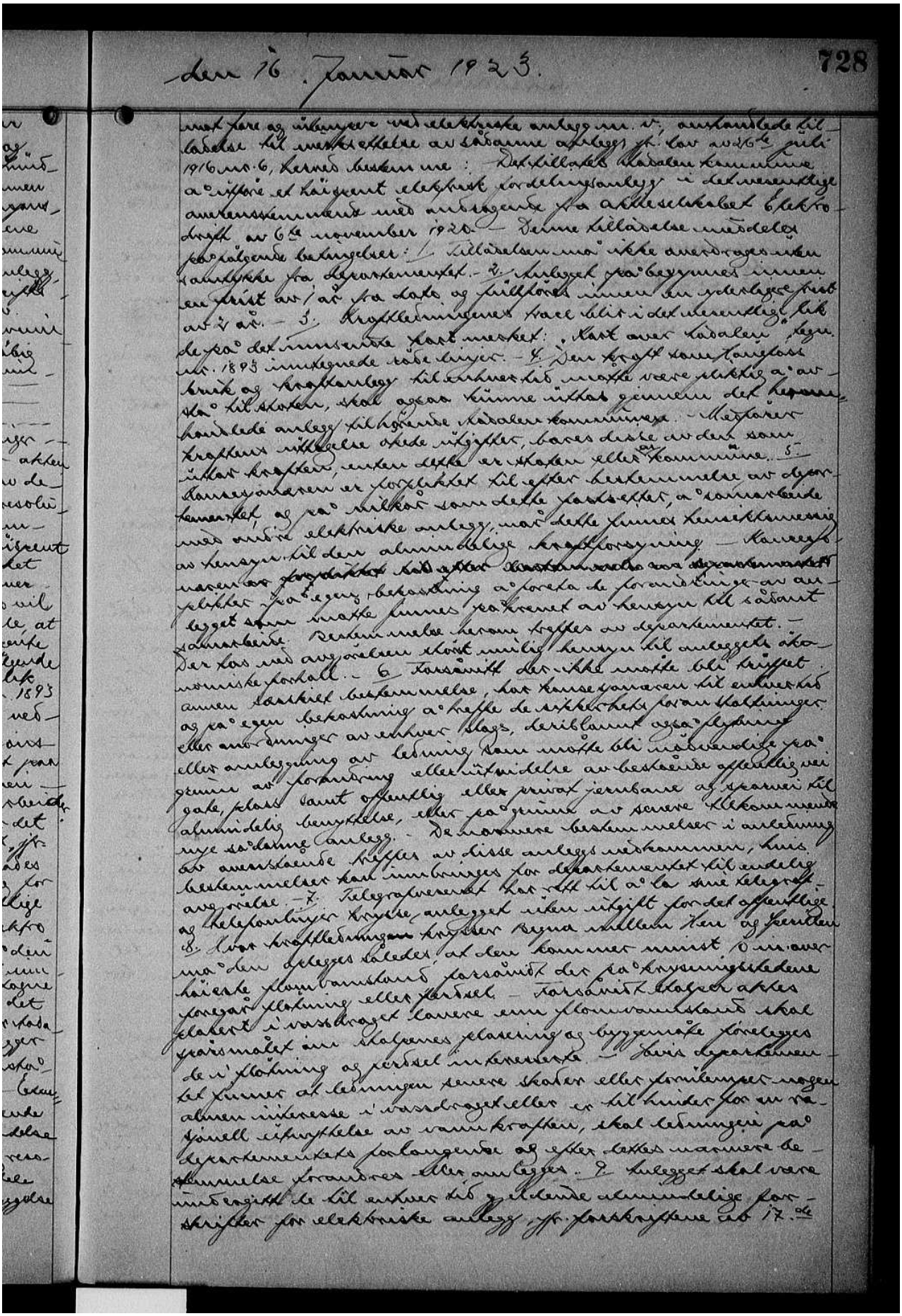
727

Ekstrakter for Ringerike.

26/2. 1923 advokat Mørch.

av de gjennemgåede skjøtemaaner skal fremholdes Gaarden Nedre Hallen i Hakadal kommune, eiet av gaardbruker Ludvig Halvorsen Hagen, der solgte samme for Kr. 15000 til Gaardbruker Ole Hansen. Hvorved forelaa: skjøte av 10/9 1922 fra Ludvig Halvorsen Hagen til Hakadal kommune, med K. G. Heen m. fl. Hjemmelsmænd for Hakadal kommune (Hakadalsloven) skulde foretages i Hakadalsloven Kraftanlegg, saaledes Blakstad, medlem av skyldt Erik Blakstad og avdøde Gaardbruker Kristoffer Heen. Samtlige med disse møtte adv. Mørch, som fremla: 1-6 seks stkr. ekspropriasjonsaktstykker i hver sin mapp av hver sin maal. Kopi av foreliggende skjøte. (De 6 fremlagte ekspropriasjonsaktstykker innkjøres.) Ekspropriations-Kommissionen.

Der skaffes av Kommunen til følgende grunneiere: (se ekstraktbøkene): 14 stk. Kgl. resolusjoner dat. 20 de dec. (De numrer nr. 9 og 11 fremlagte skjøter følger akten. Det øvrige fremlagte innkjøres). Ekstraktanskrift av de parlamentariske forhandlinger som ligger til grunn for kongelig resolusjon av 11. februar 1921 angaaende tillatelse for Hakadal kommune til at anlegge ekspropriasjonsrett for anlegg av et kjørevei elektrisk forsyningsnett. Departementet anser efter det foreliggende ikke at det her omhandlede anlegg vil være av saadan væsentlig interesse, eller angaar de nærmere vilkaar som derved vil paaføres medkommende grundeier. Man vil derfor anbefale, at den anmodede ekspropriasjonstillatelse meddeles for de høispente kraftledninger. Til denne tillatelse foreslaaes knyttet følgende betingelse: "Kraftledningenes trace skal i det væsentlige følge de paa det innsendte kart merket: "Kart over Hakadalen" dateret nov. 1893 inntegnede rette linjer." For de lavspente kraftledningers vedkommende kan der nu ikke meddeles nogen ekspropriasjonstillatelse da traseen for disse ledninger ikke er nedtegnet paa det innsendte kart. Utfærdiget 20/11 1922. Thom Brevig. Ed. Hvidsten. Det kongelige Departement for de offentlige arbeider 2/41 1921. — Ved kongelig resolusjon av 11te februar 1921 er det bestemt: "I medhold av §§ 1 og 2 i lov av 23. juli 1892 nr. 1, jfr. lov av 26. juli 1916 nr. 6, meddeles Hakadalen kommune tillatelse til at anlegge ekspropriasjonsret i samsvar med indsendte søknad av 6te november 1920 — tillatelsen meddeles paa den i Arbeidsdepartementets foredrag av 11te februar 1921 inntagne betingelse." Den i Arbeidsdepartementets foredrag inntagne betingelse er saalydende: — "Kraftledningenes trace skal i det væsentlige like de paa det innsendte kart merkede "Kart over Hakadalen", dateret nov. 1893 inntegnede rette linjer." Man nedlegger ekstraktanskrift av Departementets tilgrunn for anførte kongelige resolusjon av 11te februar 1921 angaaende foredrag, hvorved henvises. — Endvidere nedlegges man anskrift av nedenfor nævnte anbragte på 1 kart, det pistske forsyn med påtegning. — I forbindelse hermed skal departementet i henhold til den ved kongelig resolusjon av 13de februar 1897 gitte bemyndigelse tillate at meddele den i lov av 16de mai 1896 omhandlede tillatelse til erhvervelse

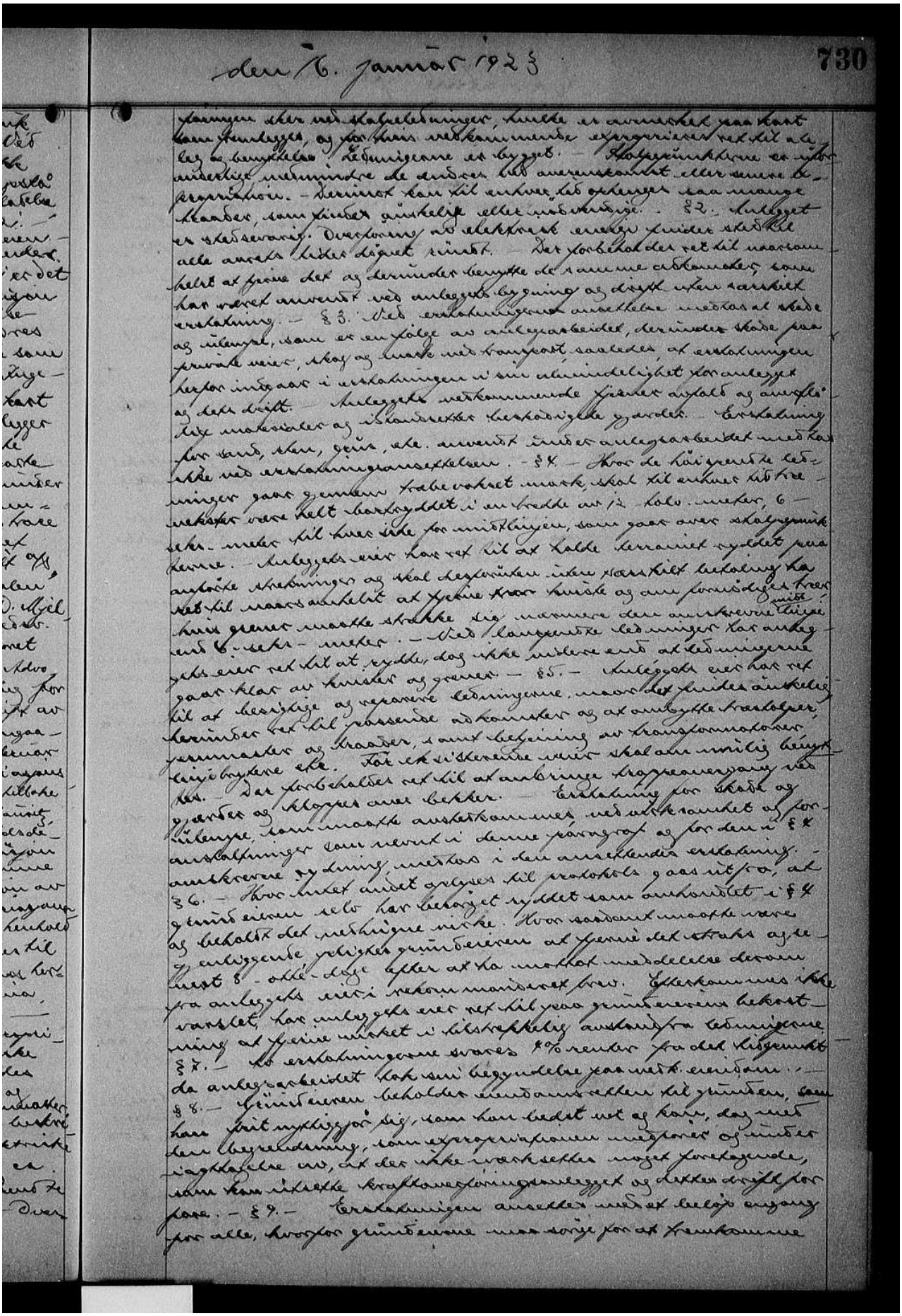


den 16. Januar 1923. 728

merket bare og innbefatte ved elektriske anlegg mm. vi. anmeldelse til
ladelser til merkes ettelse av sådanne anlegg jfr. lov av 26de juli
1916 no. 6, kunngjøres herved: Det tillatelse Modalen kommune
a° tilføre el kjørent elektrisk fordelingsanlegg i det nærmeste
anerkjennelsesmerke med anbefalende fra aktieselskabet Elektro
dreift av 6te november 1920. — Denne tillatelse meddeles
for følgende betingelser: 1. Tillatelsen må ikke overdrages uten
samtykke fra departementet. — 2. Anlegget for begynner innen
en frist av 1 år fra dato og fullføres innen en nærmere frist
av 2 år. — 3. Kraftledningene skal blir i det nærmeste likt
de for det innsendte skart merket: Skart over Modalen, kgsn.
no. 1893 inntegnede rute linjer. — 4. Den kraft som tilføres
bruk og kraftanlegg til enhver tid maatte være pliktig å avse
ta° til skaden, skal ogsaa kunne utnyttes i mellom det kommune,
handlede anlegg tilhørende Modalen kommune. — Hvorvidt
kraften utnyttelse skede utgjelder, børes dette av den som
utnyttet kraften, enten dette er staten eller kommune. 5.
Koncessionæren er forpliktet til efter departementets bestemmelse av byg
kommunen, og ta° hvilket som dette maatte skjønne, å samarbeide
med andre elektriske anlegg, mot dette kunne tenkes kommende
av hensyn til den almindelige kraftforsyning. — Koncessio
naren er forpliktet til efter departementets
pliktet ta° egen bekostning å foreta de forandringer av an
legget som maatte kunnes ta° krevet av hensyn til sådant
samarbeide. Nærmere herom treffes av departementet. —
Der kan ved avgjørelsen skjønt minlig hensyn til anleggets øko
nomiske forhold. — 6. Forøvrigt der ikke maatte bli truffet
annen særlig bestemmelse, har koncessionæren til enhver tid
og ta° egen bekostning å treffe de sikkerhets foranstaltninger
eller anordninger av enhver slags, derunder ogsaa flytning
eller anleggelse av ledning, som maatte bli nødvendige ta°
grunn av forandring eller utvidelse av bestaaende offentlig vei
gate, plass samt offentlig eller privat jernbane og tramvei til
almindelig benyttelse, eller ta° grunn av senere tilkommende
nye sådanne anlegg. — De nærmere bestemmelser i anledning
av ovennævnte hvilket av disse anlegg vedkommer, hvis
bestemmelser kan innhentes fra departementet til enhver tid
anvendelse. — 7. Telegrafvæsenet har rett til å la sine telegraf
og telefonlinjer krydse, anlegget uten utgift for det offentlige
8. Hvor kraftledningen krysser Bygna skillelin Hen og Jernbanen
ma° den anlegges således, at den kommer minst 10 m. over
høieste flomvannstand, forsåvidt det ta° kryssningsstedet
foregaar flytning eller fjerdsel. — Forsåvidt klagen ikke
fjernet i vassdraget kunne enn flomvannstand skal
gradsmålet av skjønnes plassering og byggemåte tilstrekkes
de i flytning og fjerdsel interesserte. — Hvis departemen
tet finner at ledningen senere skader eller ulempet nogen
almen interesse i vassdraget eller er til hinder for en ra
sjonell utnyttelse av vannkraften, skal ledningen ta°
departementets forlangende og efter dettes maanedre de
stemmelse forandres eller anlegges. 9. Anlegget skal være
underlagt de til enhver tid gjeldende almindelige for
skrifter for elektriske anlegg, jfr. forskriftene av 17. de

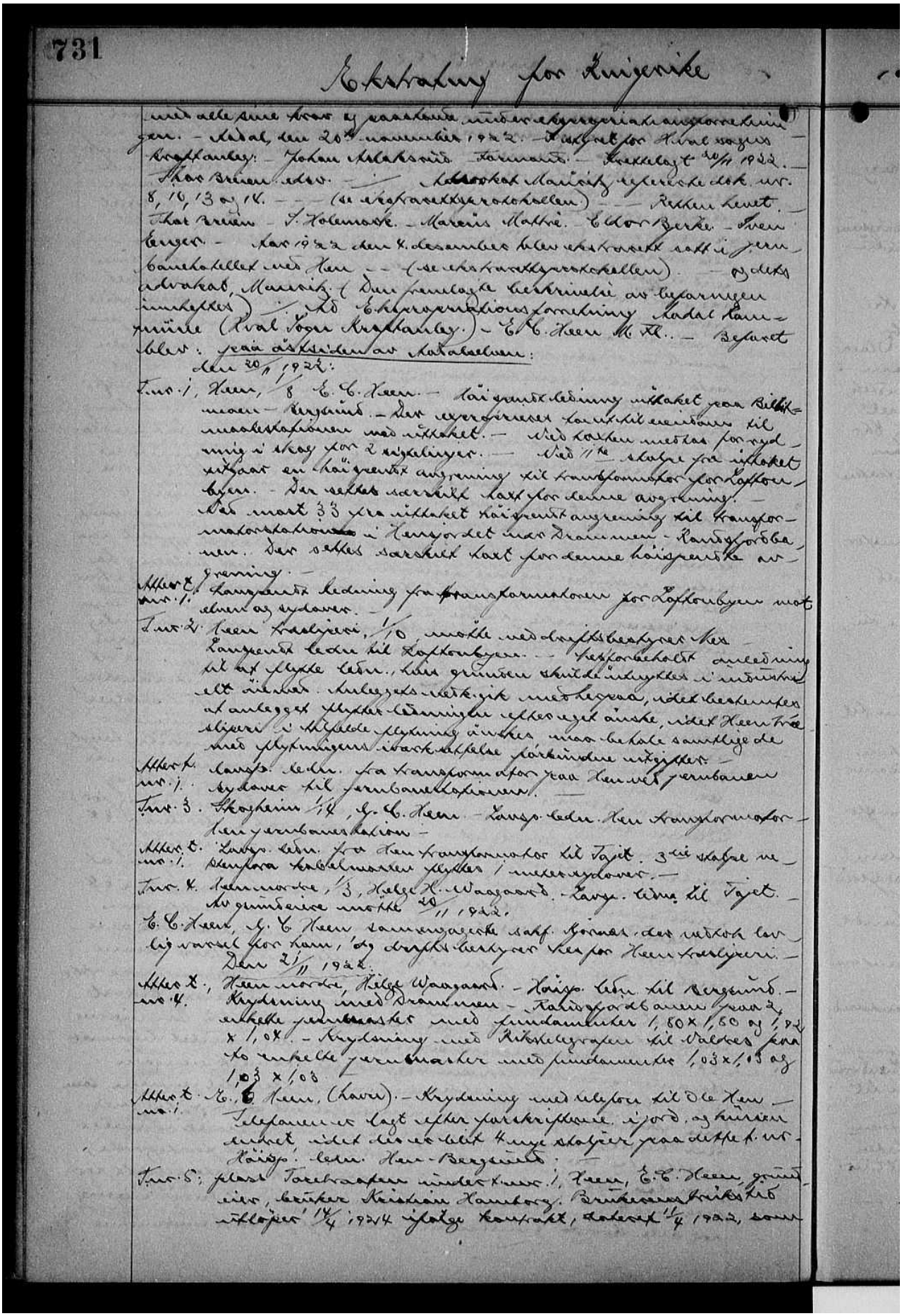
Ekstrahuig for Ringerike

desember 1919 med senere tillegg. 10. tillegget kan ikke i bruk
kommunen det er bestemmelser for avkrevning av tilskuet. — 11. Det
det høigeste anlegg dertil tilhørt mikkil m.fl. og de i anlegget
nedlagte kapitaler å beholde. — 12. Juist samme måte godtå
myndighet kapitalen av anlegget plikter i nærværende tillatelse
anbefaler av departementet. Kristiania den 14. februar 1921. —
P. Middelthon. — M. Holgaard. — Trettelagt 20/11 1922. — Thor Brenn. —
edsv. Det kongelige Departement for de offentlige arbeider.
16/8 1921 6. — Ved kongelig resolusjon av 2. nov. desember 1921 er det
bestemt: Den stadaleu kommune med kongelig resolusjon
av 11te februar 1921 meddelte skyldighet for anlegg av et høispent elektrisk fordelingsnett forandres
saaledes at skyldighetsbetingelsene kan forelas senere dersom
det måtte ønske med rette linjer på de i nærværende fra tinge-
mindekontoret Elektrobygg A/S av 13. oktober 1921 innsendte kart
merk. „Kart over Stadaleu" tegn. nr. 1893 B." — Man medlegger
anskrift av med kommende anbefalende av / kart dette senere
forsynt med påtegning. — I forbindelse hermed skal departe-
mentet forelæ en skrivelse av 13. oktober 1921 med forslag om at
14de februar 1921 utferdigede kanalsjon for Stadaleu kom-
munes høispente elektriske anlegg av transformatorstasjonen Kare
i det vesentlige blir likelydende med de røde linjer som er innlagt
på det med nærværende fra tingenlørkontoret Elektrobygg A/S
av 13. oktober 1921 innsendte kart merk.: „Kart over Stadaleu
tegn. nr. 1893 B. — Kristiania den 10. desember 1921. — O. Hjel
de. — M. Holgaard. — Trettelagt 20/11 1922. — Thor Brenn. — edsv.
— Det kongelige Departement for de offentlige Arbeider — Kontoret
for Elektrisitetsvæsenet. 659-1922-6. — Stadaleu kommune. — (Stadt
Kartens medfølgende av 6. oktober 1922.) — Til underretning for
vedkommende tillades man sig herved at oversende utskrift av
departementets skrivelse av 3. d. til overnevnte kommune angaa-
ende forandring av den kommunen ved kgl. resolusjon av 11. februar
1921, jfr. kgl. resolusjon av 2. desember s. a. meddelte skyldighets
tillatelse. De med anbefalingsbrevet mottagne 1 kartbilag følger vedlagt tilbake
Kristiania den 14. oktober 1922. — M. Holgaard. — Hr. Advokat Martin
Haugland. — Trettelagt 20/11 1922. — Thor Brenn edsv. — Kommunaldepar-
tementet. 659-1922-6. — Gjenmæle. — Ved kongelig resolusjon
av 13. oktober 1922 er det bestemt: „Den stadaleu kommune
ved kongelig resolusjon av 11. februar 1921, jfr. kongelig resolusjon av
2. desember s. a. meddelte tillatelse til å anvende skyldighetsmidler
for anlegg av et høispent elektrisk fordelingsnett forøvrig i henhold
til § 4 i lov av 23. juli 1894 nr. 7." — Foranstaaende meddeles til
efterretning i anledning av et av advokat M. Martinæ Haugland her-
til innsendt anbefalende av 6. oktober d. a. — Kristiania
den 14. oktober 1922. — Trettelagt 20/11 1922. — Thor Brenn. edsv. —
Stadaleu kommune. — Alminnelige forutsetninger for skyldighets-
brev for Stadaleu kommunes (Hvaler sogns kraftanlegg) elektriske
kraftoverføringsanlegg 20. november d. a. — § 1. Der anvendes
kraftdyr innkjøpt ved skyldighetsbrev med hovedvei, jernbane el.
vassdragsanlegg. Hovedtrekkene for kabelgrøft el. kabelbro, hvor ledningen
skal bekostningsdamenter skrevne. Tvedannede plan vedlegges bestem-
melse i mål. kabelnummers protokollation. Den elektriske
energi overføres som trefaset vekselstrøm med spending ca.
10 000 volt fra de høispente og ca. 330 volt fra de lavspente le-
dninger, — rett til forandring i spending forbeholdes. — Over



den 16. januar 1923. 730

ledningen eller ved skadeforvaringer, hvilke er anmeldt paa stedet
saavel fremlagte, og paa hvem vedkommende expropriater ret til at
kræve erstatning for ledningerne er bygget. — Skadeerstatningerne er ikke
undergivet nærmere de andres ret overensstemmelse eller samme be-
grænsninger. — Herimod kan til enhver tid erholdes saa mange
skøder, som ønskes gjenskrift eller udskrift. — §2. Anlægget
er skadesvarig. Overtagelse af elektrisk energi hindrer ikke til
alle andre tider dispot rundt. — Der forbeholder ret til naarsom-
helst at fjerne det og derunder benytte de samme adkomster, som
har været anvendt ved anlæggets bygning og drift uden særskilt
erstatning. — §3. Ved erstatningernes anvendelse medtages al skade
og ulempe, som er en følge av anlægsarbeidet, derunder skade paa
private veier, skog og mark ved transport, saaledes at erstatningen
herfor indgaar i erstatningen i sin almindelighet for anlægget
og dets drift. — Anlæggets nærmeste fjender avfald og anvis-
ning maa ordnes og vedligeholdes paa stedet. — Erstatning
for vand, skov, gjær, ske. anvendt under anlægsarbeidet med kan
ikke ved erstatningsansættelsen. — §4. — Hvor de tilgrænsende led-
ninger gaar gjennem trabevokset mark, skal til enhver tid tre
meter være helt bortskjødet i en bredde av 12 kolo. meter, 6 —
meter til hver side for midtlinjen, som gaar over skogfremmede
sker. meter. — Anlægget eier kun ret til at holde terrænet nydelet paa
denne. — Anlægget eier kun ret til at holde terrænet nydelet paa
anførte strækninger og skal derforuten ikke paaskrift beskjæring ha
ret til mere end nødvendigt at fjerne træer og anden fremmedlighet træer
hvis grener maatte strække sig nærmere den anførte linje
end 6 meter. — Ved langsgaende ledninger kan anleg-
gets eier ret til at fjerne, dog ikke nærmere end at ledningerne
gaar klar av træets og grener. — §5. — Anlæggets eier har ret
til at besigtige og reparere ledningene, men det hindres ønskelig
derunder ret til passende adkomster og at anbringe stoffer,
remmaster og stoffer, i anst beføining av transformatorer
isolatorer eller. For ett vidtrekkende vedr skal dette minelig bøyet
ler. — Der forbeholder ret til at anbringe stoffer paa vedr
gaarder og stoffer over veier. — Erstatning for skade og
ulempe, som maatte ansettkommes ved utførelsen av for-
anstaltninger som nevnt i denne paragraf og for den i §4
anførte ret ydning, medtas i den anførte erstatning. —
anførte ret ydning, medtas i den anførte erstatning. —
§6. — Hvor intet andet avtales til protokols gaas ut for, at
grundeieren selv har betalt det samt anbudet i §4
og eiendom selv har betalt det samt anbudet i §4
og beholdt det nødvendige mine. Hvor saadant maatte være
og anliggende gjenstander gjenstander at fjerne det straks og le-
vert 8 — otte — dage efter at ha modtat meddelelse derom
fra anlæggets eier i rekom mandevert brev. Erstatninger ikke
varslet, kan anlægets eier ret til paa grundeierens bekost-
ning at fjerne midlet i likestaaende anstandsfra tidspunkt
§7. — Da erstatningerne svares 4% rente fra det tidspunkt
da anlægsarbeidet tok sin begyndelse paa med. eiendom. —
§8. — Grundeieren beholder eiendomsretten til grundeen, som
han fritt nyttiggjør dig, som han bedst vet og kan, dog med
den begrænsning, som expropriationen medfører og under
iagttagelse av, at der ikke iverksettes noget foretagende,
som kan ikkeville kraftledningsanlægget og dettes drift for
fare. — §9. — Erstatningen anvendes med et beløp angaaende
for alle, hvorfor grundeieren maa sørge for at fremkomme



731

Ekstrading for Ringerike

med alle sine hvor og vaarsæde under ekspropriasjonsforretningen. – Ådal, den 20de november 1922. – Protokollen førtes av Ådal sogns – bygdestyre: – Johan Mikalsrud formann. – Ekstrakt 30/11 1922. – Thor Brenn sekr. – (Protokollen Matrikkelsaken vedkommende kl. ur. 8, 10, 13 og 14. – – – (se ekstraktskriv av protokollen) – – – Ikke mere ført. – Thor Brenn – J. Holemark. – Marcius Mathé. – Ellor Berke. – Hans Berger. – Ekstr. 1922 den 4. desember blev ekstrakten satt i gjen- bruk hvilket med Hans – – (se ekstraktskriv av protokollen). – Bygdestyret Ådal, Matrikkelsaken. (Den fremlagte beskrivelse av lagarmeen innbefattet) – Ad Ekspropriationsforretning Ådal Ringerike (Ådal Sogn Bygdestyre.) – Efter Hans Mdt. – Befaret blev: ifølge åstedsbefaring av Matrikkelsaken: den 20/11 1922:

Lnr. 1, Hans, 8 E. C. Hansen. – Kai gjennemgående nikket paa Bekk- mosen – Bergsund. – Der opgraves kanalrør ved Bekk- maskinhuset med nikket. – Ved kaien maatte for- øvrig i skog for 2 skydninger. – Ved 11te skulde paa nikket utgaar en kaigrenda avgrening til transformator- byen. – Der valtes særskilt taxt for denne avgrening. – Ved mark 3 3 paa nikket kaigrenda avgrening til transfor- matorstationen i Hengsdet mot Drammen – Landgjerdes- mon. Der valtes særskilt taxt for denne kaigrenda av- grening. –

Akter E. nr. 1. Langsgaende ledning fra transformatoren for Løkkenbyen mot elven og sydover. –

Lnr. 2. Hans Trælpæler, 1/0 mølle med dragkbeslagner Hen Langsgaende ledn til Løkkenbyen. – Telefonledning anledning til lav ytelse ledn., ledn gjennem skulde indlegges i mindre eller større. Anlegges vertikalt med bæreaa, idet beskrevne av anlegget ytelser tilmyndighetene ikke ogsaa ønske, idet Hans Trælpæler i tilfælde ytelsning ønskes maa bekoste samtlige de med ytelsningen i vart skjelne forbundne utgifter. –

Akter F. nr. 1. Langs. ledn. fra transformatoren paa Hans mot jernbanen sydover til jernbanestationen. –

Lnr. 3. Skogheim 1/4, E. C. Hansen – Langs. ledn. Hans transformator- Hens jernbanestation –

Akter G. nr. 1. Langs. ledn. fra Hans transformator til Vejet. 3die skjøte ne- denfor Enkelmannen ytelser i mellemsydover. –

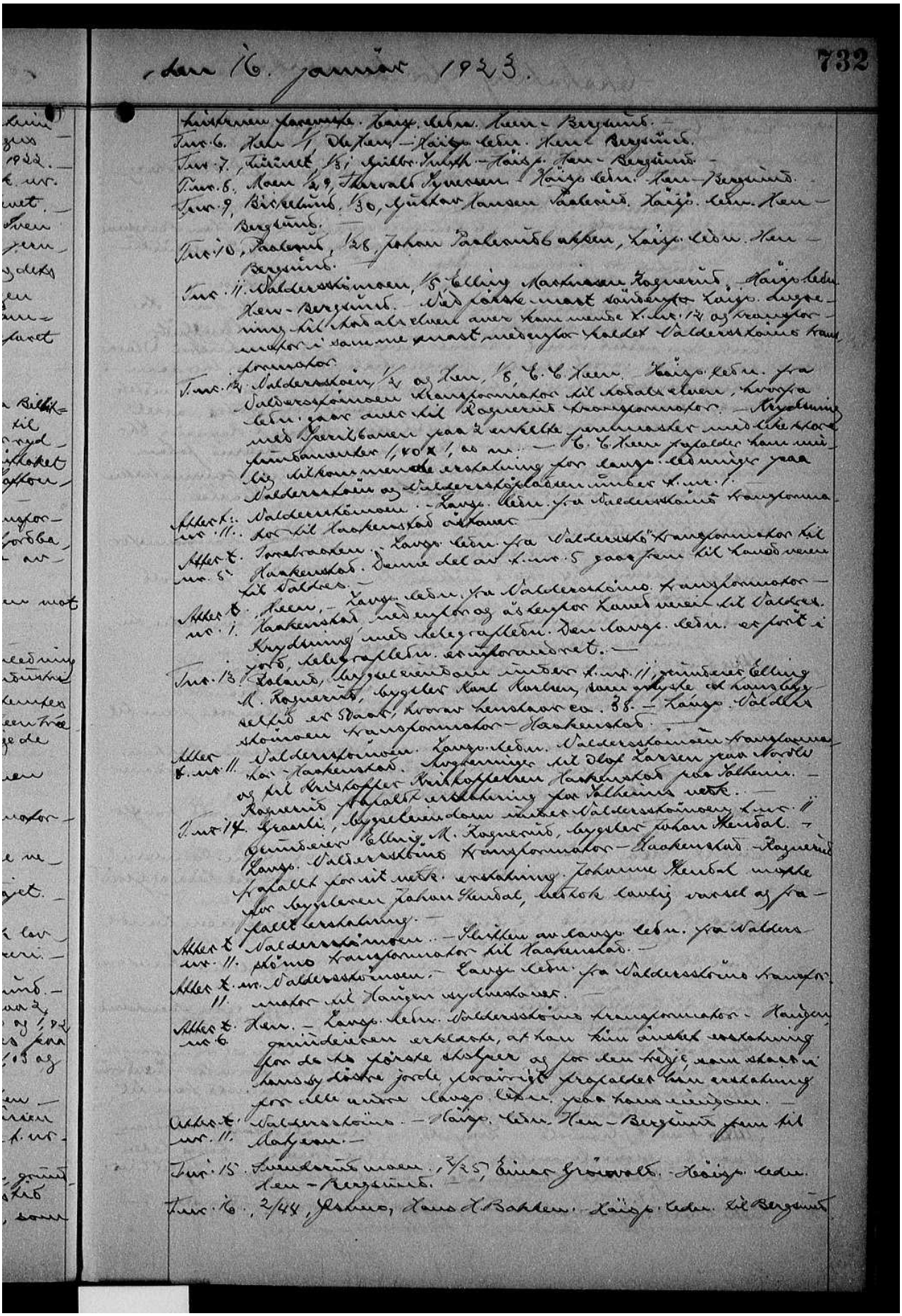
Lnr. 4. Hans mark, 1/3, Helge K. Waagaard. – Langs. ledn. til Vejet. Av gjenstaaende mølle 20/11 1922.

E. C. Hansen, E. C. Hansen sammengaende skjøt. Kommer der ved kob kan- bli vanskel paa kan, og dragkbeslagner Hens paa Hansen Trælpæler. – Den 2/11 1922.

Akter H. nr. 4. Hans mark, Helge Waagaard. – Kaiga. ledn til Bergsund. – Krydsning med Drammen – Kaigrendabanen paa 2 enkelte jernmaster med fundamenter 1,50 x 1,50 og 1,0 x 1,0. – Krydsning med Rikstelegrafen til Valdres paa to enkelte jernmaster med fundamenter 1,0 x 1,0 og 1,0 x 1,0

Akter I. nr. 1. E. C. Hansen, (Hans). – Krydsning med telefon til Ole Hans – Telefonen er lagt efter jernbanestationen i jord, og kunden enkelt, idet den er ikke 4 mye skjøter paa dette k. nr. – Kaiga. ledn. Hans-Bergsund. –

Lnr. 5; plasst Torvbraaten under k. nr. 1, Hans, E. C. Hansen, gaard- eier, bruker Kristian Hansborg. Brukeren kontrakt ikke- utløper 1/4 1924 ifølge kontrakt, datert 1/4 1922, som



den 16. januar 1923. 732

Kristensen Hagerup. Langs. Veien. Kaia - Bergsund.
Juv. 6. Hals 1, Dekar. - Kaiga. Veien. Kaia Bergsund.
Juv. 7. Kiosk 1/31, Gilbr. Juhth. - Kaiga. Kaia - Bergsund.
Juv. 8. Moen 2/9, Harald Hansen - Kaiga. Veien. Kaia - Bergsund.
Juv. 9. Birkelund 1/30, Gustav Hansen Paalerud. Kaiga. Veien. Kaia - Bergsund.
Juv. 10. Paalerud, 1/28, Johan Paalerud Gabben, Kaiga. Veien. Kaia - Bergsund.
Juv. 11. Valdersskoimoen, 1/5 Elling Martinsen Hagerud, Kaiga. Veien. Kaia - Bergsund. Ved første-mant saadanne Kaiga. Overeiing til Kad at elvet over kan mende K. Juv. 12 at transportmotor i samme anset medsendt Valdersskoimoen transformator
Juv. 12. Valdersskoien, 1/2 og Kaia, 1/8, E. C. Kaia. Kaiga. Veien. fra Valdersskoimoen transformator til Kadal elven, hvorfra Veien gaar ned til Hagerud transformator. — Nydelsing med Jernbanen paa 2 enkelte jernmaster med like store jernbanemaster 1,10 x 1, av nr. — E. C. Kaia forpakter kan nydelse til Kikom mende erstatning for Langs. Veien paa Valdersskoien og Valdersskjelaaen under K. Juv.
Akkert. Juv. 11. Valdersskoimoen. - Langs. Veien fra Valdersskoimoen transformator til Haakenstad sikkert.
Akkert. Juv. 5. Jonsbraaten. - Langs. Veien fra Valdersskoimoen transformator til Haakenstad. Denne del av K. Juv. 5 gaar fram til Kaia Veien til Valders.
Akkert. Juv. 1. Veien, Langs. Veien, fra Valdersskoimoen transformator - Haakenstad med mastor og asbestor Kaia Veien til Valders. Nydelsing med telegrafledn. Den Langs. Veien er ført i jord, telegrafledn. er nyforandret. —
Juv. 13. Roland, Bygselseiendom under K. Juv. 11, tilhørende Elling M. Hagerud, bygslet Karl Karlsen, som utøvde det kommende selskap er Staat, hvorav henslaar ca. 38. — Langs. Valdersskoimoen transformator - Haakenstad.
Akkert. Juv. 8. Valdersskoimoen. Langs. Veien. Valdersskoimoen transformator - Haakenstad. Nydelsing til Olaf Larsen gaar Nordlia og til Kristoffer Kristoffersen Haakenstad paa Valheim. — Hagerud Kapitalt erstatning for Valheim veien.
Juv. 14. Granli, Bygselseiendom under Valdersskoimoen K. Juv. 11 tilhørende Elling M. Hagerud, bygslet Johan Hendal. — Langs. Valdersskoimoen transformator - Haakenstad - Hagerud Kapitalt for nit veien erstatning. Johanne Hendal mottar Kapitalt erstatning for bygselseien Johan Hendal, hvilken samlig vurdert av Kapitalt erstatning.
Akkert. Juv. 11. Valdersskoimoen. — Fleiten av Langs. Veien. fra Valdersskoimoen transformator til Haakenstad. —
Akkert. Juv. 11. Valdersskoimoen. — Langs. Veien fra Valdersskoimoen transformator til Haugen nydelsesret.
Akkert. Juv. 6. Veien. — Langs. Veien. Valdersskoimoen transformator - Haugen grunneieren erklærte, at han kun ønsket erstatning for de to første stolper av den linje, som skal ut i hans dyrkede jorde, forøvrig forpakter han erstatning for alle andre Langs. Veien. paa hans eiendom. —
Akkert. Juv. 11. Valdersskoimoen. — Kaiga. Veien. Kaia - Bergsund fram til Haugen. —
Juv. 15. Lundsrud maaen, 2/25, Einar Grønvold. - Kaiga. Veien - Bergsund.
Juv. 16. 2/44, Gaarden, Hans A. Bakken. Kaiga. Veien. til Bergsund.

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**278**	**27**	**0**	**0**	Røsteveien 29, 3516 HØNEFOSS Røsteveien 30, 3516 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	657.76m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	171864.01m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

Kommunale eiendomsavgifter

Gnr.:	**278**	Bnr.:	**27**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Røsteveien 29 og 30, 3516 HØNEFOSS**						

	Ja	Nei
Vannmåler		**x**

	Dato	Målerstand m^3
Sist avlest		
Kommentar:		

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

Eiendomsskatt, uten merverdiavgift for 2025	kr.	**934,-**				pr.år
Tett tank	Ja	**x**	Nei		**6**	m^3
Skyldig beløp	kr.	**0,-**				
	+ evt. renter og gebyr					
Kommentar:						

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

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

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

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

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

RINGERIKE KOMMUNE

22.04.2025

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**278**	B.Nr:	**27**	F.Nr:		S.Nr	
Adresse:	Røsteveien 30						

	JA	**NEI**
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	Ja	
Dato for tilsyn:	**05.01.2023**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**Nei**
Dato for siste feiing.	***20.05.2024***	

Antall Skorsteiner: 1
Antall Ildsted: 1

Merknader/Anmerkninger.

Mangler røykvarsler i kjeller. Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
.

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

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato: 22.04.2025

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

Tilknytning til offentlig vann, kloakk og vei

Gnr.:	**278**	Bnr.:	**27**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Røsteveien 29 og 30, 3516 HØNEFOSS**						

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

Kommentar:

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Røsteveien 30, 3516 Hønefoss
Gnr. 278, Bnr. 27, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14250051

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Cato Fegri

Mobil: 975 33 470

E-post: cato.fegri@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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