PRIVATMEGLEREN

FLESKERUDVEIEN 2

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Fleskerudveien 2, 3512 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 22, bnr. 70

Markedsverdi

3 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 23.05.2025 **Rapportdato:** 07.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13717-1622 **Referansenummer:** JF8925

Foretak: Bilben Taksering AS **Takstingeniør:** Bjørn Erik Bilben **Vår ref:**

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.

Bilben Taksering AS

Bilben Taksering AS ble etablert 2014 og eies og drives av takstmann Bjørn Erik Bilben. Selskapet er godkjent medlemsbedrift av Nito.

Nito er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Nito er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Rapportansvarlig



Bjørn Erik Bilben
Uavhengig Takstingeniør
bjorn@bilbentaksering.no
917 08 067

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

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen består av taksperrer og takstoler. Taket er tekket med stål/aluminiumsplater. Utvendige beslag på tak og takrenner / nedløp i metall. Stigetrinn for feier. Yttervegger består av tre / bindingsverk, utvendig kledd med vindtett sjikt, lekte og liggende trepanel. Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. Kjellervindu med enkle glass og koblet ramme samt 2 stk. kjellervinduer med 2-lags glass. Ytterdør med behandlede overflater og 2-lags glass i dørblad. Terrassedør i malt tre med 2-lags glass og katteluke. Ytterdør i kjeller med behandlede overflater. Veranda består av betongdekke med rekkverk i malt tre. Tak som boligen med søyle til fundament. Terrasse under veranda med betongsåle på grunn, betong søyle / fundament og murte vegger mot terreng.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med vinylplank, tepper, tregulv, parkett og belegg. Vegger er tekket med panel / malt panel, panelplater, malte plater, tapet og strie. Himling er tekket med panelplank, himlingsplater og panel / malt panel. Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong. Boligen har 2 stk. piper (mur/betong) med sotluke. For kjeller er det støpt / murt grunnmur i pusset utførelse og støpte gulv på grunn. Opprinnelig del med grovsteinsmur og jordgulv. Kryp -/matkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, med adkomst fra kjellerlem i peisestue. Til loftsetasje er det tretrapp med repos og rekkverk. Teppefliser i trinn. Til kjeller er det tretrapp. Innvendige behandlede kompaktdører og finerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom har fliser på veggene og himling er malt panelplank. Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og elektriske varmekabler. Plassbygget innredning med fliser og servant. Innfelt speil i vegg over vask. Utstyrt med veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Plass for tørketrommel. Elektrisk styrt vifte. Tilluft ved vindu og ved dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med behandlet overflater, laminat benkeplater og oppvaskkum. Fliser på vegg over benk. Integrerte hvitevarer er platetopp, stekeovn, micro, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Kjølerom med furugulv og belegg på betong, panel på vegger og i himling. Panelt fyllingsdør. Kjøleaggregat i vegg mot bod/tørkerom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hovedvannledning vann inn med stoppekran, vannmåler, vannstoppsystem, avkalkningsanlegg og trykktank. Utekran er tilkoblet før vannmåleren. Vannrør består av kobber og rør i rør med åpen fordeling i rom med sluk. Sensor for vannstoppsystem i kjøkkenbenk. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon. Varmtvannstank på ca. 200 liter. Sikringsskap med 40 ampere overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Åpent / skjult elektrisk opplegg. Røykvarslere og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

Oppvarming med ved-/parafinfyring og strøm:
- Peisovn i kjøkken og i peisestue.
- Kombinert ved- og parafinovn i hovedstue.
- Varme i gulv i entre/gang, kjøkken, bad og to stk. soverom.
- Div. panelovner.

Belysning:
- Downlights (Led) i entre/gang, bad og kjøkken.

Tv/internett:
- Trådløs tv/internett fra Telenor (krever abonnement).

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er skrånende. Forstøtningsmurer på tomt er av betong og av naturstein. Opprinnelig del har grunnmur i naturstein og jordgulv. Deler av tilbygg har kjeller med grunnmur i betong og støpt såle på grunn. Deler av tilbygg har støpt ringmur, fylt med lecakuler og støpt dekke. Det er offentlig avløp og privat grunnboret brønn via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	251 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	142 m²
Totalpris	3 950 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

- Det er fremlagt godkjente tegninger for bolig med tilbygg år 1980. Boligen i dag, samsvarer ikke med godkjente bygningstegninger fra år 1980.

Dobbel garasje

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

- Det er fremlagt godkjente tegninger for garasje år 1980. Garasjen i dag, samsvarer med godkjente bygningstegninger fra år 1980.

Uthus

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

- Det er fremlagt godkjente tegninger for tilbygg uthus år 1983. Uthuset i dag, samsvarer med godkjente bygningstegninger fra år 1983.

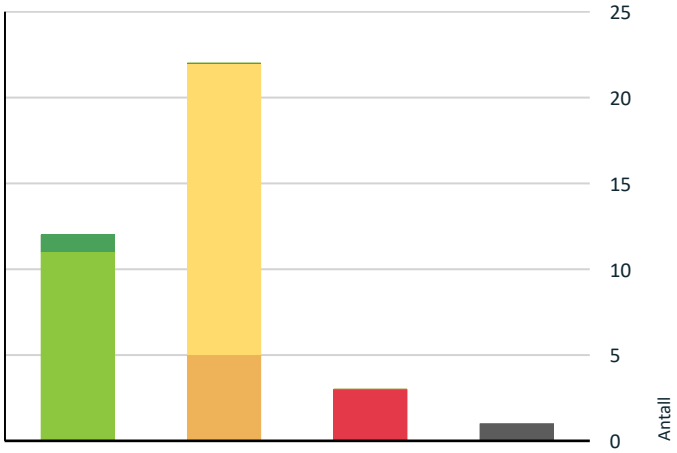
Uthus/carport

• Det foreligger ikke tegninger

- Ikke søknadspliktig og derfor ingen tegning.

Sammendrag av boligens tilstand

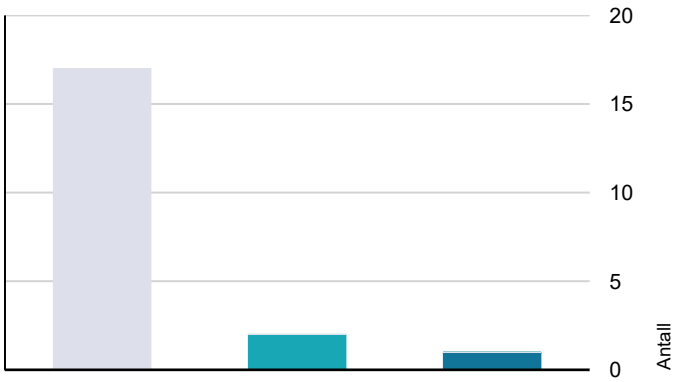
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Opplyst av eier:
- Vannavkalkingsanlegg for vann og trykktank, utført Comfort Hønefoss 2023.
- Dusjkabinett, fra Sparmax 2023.
- Oppgradert sikringsskap, Brødrene Helgesen 2020. Samsvarserklæring fremvist ved befaring.
- Oppgradert Rukki finera takplater på hovedhus og garasje, Profilmontering 2013.
- Kjøkken og bad med rør i rør er fra 2012.
- Varmtvannsbereder fra 2012.
- Flisarbeider på bad er utført av murermester Torkil Erlandsen 2012.
- Vanninnstallasjoner på bad er utført av Comfort Hønefoss.
- Byttet inngangsdør og terrassedør 2012.
- Byttet vinduer bad og kjøkken 2012. Øvrige fra 1982. Et soveromsvindu er fra 2020.
- Råte nederst på utvendig kledning ved takrenne (inngangsparti).
- Vinduer i stue er punktert.
- Nytt gjerde på tomt fra Treko, 2018.
- Utvendig avløpsrør frem til kommunalt er fra 2005.

Tilbygg / modernisering

1969	Godkjent søknad om tilbygg til enebolig (bad/bod) 14.05.1969.	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.
1977	Godkjent søknad om tilbygg til enebolig 06.05.1977.	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.
1980	Godkjent søknad om tilbygg til enebolig og garasje 26.08.1980.	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.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Taket er tekket med stål/aluminiumsplater og er besiktiget fra bakkenivå.
- Oppgradert Rukki finera takplater på hovedhus og garasje, Profilmontering 2013.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag på tak og takrenner / nedløp i metall. Stigetrinn for feier.

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

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





Bilder: Ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger består av tre / bindingsverk, utvendig kledd med vindtett sjikt, lekte og liggende trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.





Bilder: Råte nederst på utvendig kledning (nedenfor takrenner til inngangsparti).

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen består av taksperrer og takstoler. Adkomst til loft via dør i loftsetasje.
- Deler av loft er kun lyst med lommelykt da det ikke var gangbart areal for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

- Det ble ikke utført fuktmåling da det ikke var gangbart areal for inspeksjon i området.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

Eier opplyser: Fuktskjolder i undertak har blitt fulgt opp etter befaringsdato 23/5-25. Under kraftig regnvær viste det seg at den lille fuktskjolden på høyre bilde nedenfor holdt seg tørr (tidligere lekkasje ved spiker, hvor spiker ble fjernet når nytt tak ble langt i 2013). Fuktskjolden på venstre bilde nedenfor viste seg å være i behov av oppfølgning og utbedring. Her kom det inn litt vann langs med takstolene i takets nedre del (hvor skjolden befinner seg). Det dryppet litt vann fra takstol / undertak, ned på isolasjon. Dette var kun tilfelle ved kraftig regn og sterk vind fra sør. Profil-Montering avdekket at det kom vann inn under mønepanner ved vind. Sløyfene i området ved og ovenfor skjolden var kun spikret til undertak og ikke takstoler. Dette hadde igjen resultert i at sløyfer hadde sluppet fra undertak, og skapt hull / lekkasjepunkter i Silcartex line membranen der hvor spikrene hadde gått ned. Det ble også funnet et dobbelt skruehull i en Ruukki Finnera takplate, og en rift i membranen. Profil-Montering i Hønefoss tettet alle disse lekkasjepunktene 4.-6. august, på garanti som er 15 år på utførte arbeider og 40 år på takplater (kontrakt med Profil Montering og dagens eier fra 2013 foreligger på dette).

Utførte arbeider: Takplater i tre lengder fra takrenne til mønet i området over skjolden i undertaket ble tatt av. Alle mønepanner ble tatt av. Det ble fjernet lekter og sløyfer. Lagt ny Icopal papp over membranen fra 2013. Limt og skrudd sløyfer til takstoler. Lagt tilbake lekter og takplater. Langs med hele mønet ble det på både på syd og nord siden laget 1-2 cm oppbrett i platenes ender. Dette for å skape en stoppkant / hindre vann fra å renne over platekanten under mønepannen ved vind. Det ble også lagt et tettebånd under mønepannene langs med hele mønet på syd siden av huset. Det ble ikke lagt tettebånd på nord-siden, da det her er ønskelig med god utlufting fra undertak / loft, det har heller ikke vært tegn til noen lekkasje på nord siden av huset. Det ble fjernet litt isolasjon på loft (direkte under skjolden) som hadde vært våt. Luftet tretak under isolasjon. Lagt inn ny isolasjon i området.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Bilder: Fuktskjolder i takkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. Kjellervindu med enkle glass og koblet ramme samt 2 stk. kjellervinduer med 2-lags glass.
- Byttet vinduer på bad og kjøkken i 2012. Øvrige vinduer er fra byggeår(tilbygg).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

Konsekvens/tiltak

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

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Tilstandsrapport



Bilde: Tegn på innvendig kondensering.



Bilde: Løse pakninger / slitasje.



Bilde: Karmene er slitte / skadet og det er flakking av maling på beslag.



Bilde: Glass i stuevinduer er punktert.

TG 2 Dører

Ytterdør med behandlede overflater og 2-lags glass i dørblad. Terrassedør i malt tre med 2-lags glass og katteluke. Ytterdør i kjeller med behandlede overflater.
- Byttet ytterdører og terrassedør i 2012.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er litt slitasje / skade nederst på ytterdør til kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan påregnes vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Slitasje / skade på dør til kjeller.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda består av betongdekke med rekkverk i malt tre. Tak som boligen med søyle til fundament.
Terrasse under veranda med betongsåle på grunn, betong søyle / fundament og murte vegger mot terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Veranda er rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav og det er riss i overflate gulv / betongdekke.
Terrassen er det sprekker / setninger i gulv og i mur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men rekkverk er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
Terrasse må det påregnes utbedringer og vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Veranda er rekkverk for lavt i forhold til dagens krav og det er riss i overflate gulv / betongdekke.



Bilder: Terrassen (rom under veranda) er det sprekker / setninger i gulv og i mur.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er tekket med vinylplank, tregulv, tepper, parkett og belegg. Vegger er tekket med panel / malt panel, panelplater, malte plater, tapet og strie.
Himling er tekket med panelplank, himlingsplater og panel / malt panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan påregnes vedlikehold / oppgradering av enkelte innvendige overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

(avvik er registrert i flere rom i opprinnelig del og i tilbygg med gang m/trapp og soverom)

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

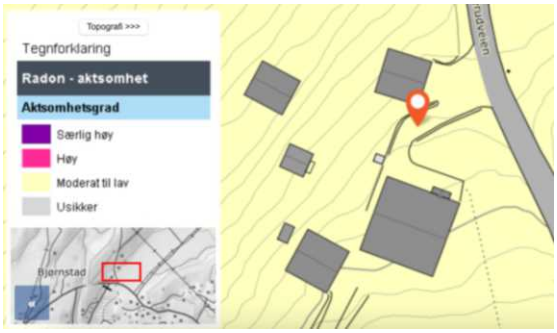
TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: På kartløsningen til NGU, er radon aktsomhetsgraden satt til moderat til lav i dette området.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har 2 stk. piper (mur/betong) med sotluke. Tilknyttet peisovn i kjøkken og i peisestue. Tilknyttet kombinert ved- og parafinovn i hovedstue.
Dagtank i peisestue.
- Begge piper er fornyet med innvendig rør på 80-tallet.

Dato for siste feiing: 04.04.2025.
Dato for siste tilsyn: 04.04.2025, ingen pålegg fra feiervesenet.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

For kjeller er det støpt / murt grunnmur i pusset utførelse og støpte gulv på grunn. Opprinnelig del med grovsteinsmur og jordgulv.
- Hulltaking er ikke foretatt da rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Bilder: Synlig saltutslag og fukt / fuktmerker på kjellervegger. Maling/puss flakker stedvis av.

TG 2 Krypkjeller

Kryp-/matkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, med adkomst fra kjellerlem i peisestue.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bilde: Gammel råte.



Bilde: Fuktskade.



Bilde: Ventil er i funksjon, men ventilasjon i krypkjeller er vurdert å ikke være tilfredsstillende.

TG 2 Innvendige trapper

Til loftsetasje er det tretrapp med repos og rekkverk. Teppefliser i trinn.
Til kjeller er det tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er liten frihøyde i trappeløpene.
Trappene er nokså bratte og lite egnet for trapp mellom boligrom.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger i rekkverk og åpning mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres lokale tiltak.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav, men rekkverk er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Trapp til loftsetasje.



Bilde: Trapp til kjeller.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendige behandlede kompaktdører og finerdører.
- Kompaktdører er fra 2012.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom utført av fagfolk 2012.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Faktura og bilder.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og himling er malt panelplank.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

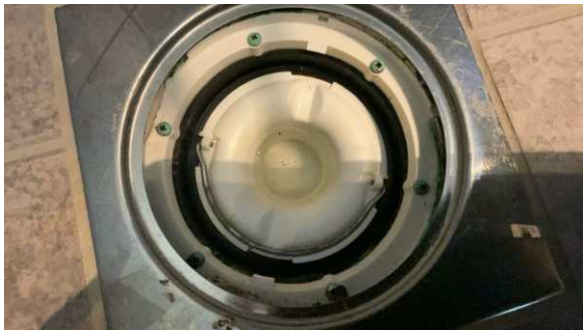
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket. Det er ikke behov for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran.
- Utført av Comfort Hønefoss og murermester Torkil Erlandsen.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Plassbygget innredning med fliser og servant. Innfelt speil i vegg over vask. Utstyrt med veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Plass for tørketrommel.

- Dusjkabinett, fra Sparmax 2023.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Elektrisk styrt vifte. Tilluft ved vindu og ved dør.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra trapperom uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Hulltaking er foretatt fra trapperom uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Fuktmåling viser tørt, måleverdi ikke påvisbar.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med behandlet overflater, laminat benkeplater og oppvaskkum. Fliser på vegg over benk. Integrerte hvitevarer er platetopp, stekeovn, micro, kjøleskap og oppvaskmaskin.
- Kjøkkeninnredning fra 2012.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.



Bilde: Slitasje / flakking.



Bilde: Fuktskjolder.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med furugulv og belegg på betong, panel på vegger og i himling. Panelt fyllingsdør.

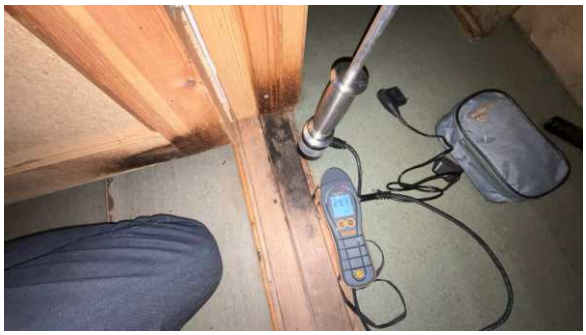
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt høyt fuktinnhold i gulv.
Rommet har ingen ventilasjon og er heller ikke bygget som rom i rom konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.
Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde: Det er målt høyt fuktinnhold i gulv.

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat i vegg mot bod/tørkerom.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men kan påregnes utbedring / vedlikehold med tiden.
Eier opplyser: Kjøleaggregat fungerer, men kjøle effekten er meget redusert grunnet alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Hovedvannledning vann inn med stoppekran, vannmåler, vannstoppsystem, avkalkningsanlegg og trykktank. Utekran er tilkoblet før vannmåleren.
Vannrør består av kobber og rør i rør med åpen fordeling i rom med sluk. Sensor for vannstoppsystem i kjøkkenbenk.
- Vannavkalkingsanlegg for vann og trykktank, utført Comfort Hønefoss 2023.
- Rør i rør er fra 2012.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter.
- Varmtvannsbereder fra 2012.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

(tilkobling er tilfredsstillende for 2012, men det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet)

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming med ved-/parafinfyring og strøm:
- Peisovn i kjøkken og i peisestue.
- Kombinert ved- og parafinovn i hovedstue.
- Varme i gulv i entre/gang, kjøkken, bad og to stk. soverom.
- Div. panelovner.

Belysning:
- Downlights (Led) i entre/gang, bad og kjøkken.

Tv/internett:
- Trådløs tv/internett fra Telenor (krever abonnement).

Det settes ikke tilstandsgrad for andre installasjoner.

Tilstandsrapport



Opplyst av eier: Trekkerør for fiber internett fra Telenor er under utbygging.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med 40 ampere overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Åpent / skjult elektrisk opplegg.

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.
   1980

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   - Oppgradert sikringsskap, Brødrene Helgesen 2020. Samsvarserklæringer for arbeider er lastet opp på boligmappa.no.

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 Elsjekk mars 2020. Med påfølgende utbedringer ferdig april 2020.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag å få en autorisert elektriker til å utføre en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget ved eierskifte.



Bilde: Inntakssikringer på loft.



Bilde: Sikringsskap.

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.

Røykvarslere og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

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 Brannslukningsapparat er fra 2023. Brannslukningsutstyr er ikke funksjonstestet.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Opprinnelig del har grunnmur i naturstein og jordgulv.
Deler av tilbygg har kjeller med grunnmur i betong og støpt såle på grunn.
Deler av tilbygg har støpt ringmur, fylt med lecakuler og støpt dekke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmur og gulv i kjeller har sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Bilde: Sprekker i gulv.


Bilde: Sprekk i mur.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong og av naturstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Bilde: Sprekker og skjevheter



Bilde: Skjevheter.



Bilde: Skjevheter.



Bilde: Deler av mur er ramlet sammen.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er skrånende.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



Bilde: Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger med ukjent utførelse. Det er offentlig avløp og privat grunnboret brønn via private stikkledninger.
- Koblet til kommunalt avløp i 2005. Utvendig avløpsrør frem til kommunalt er fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Brønn.



Bilde: Lagt inn helt ny Glava vintermatte.

TG 3 Oljetank

Det er nedgravd oljetank av glassfiber. Måler i kjeller viser at tanken er tom.
- Tanken er fra 2005.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak
• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

- Evt. kan det undersøkes om anlegget kan bygges til biodrivstoff.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde: Måler i kjeller viser at tanken er tom.



Bilde: Rør til nedgravd oljetank.



Bilde: Glassfibertank 1200 liter, fra 2005.

Bygninger på eiendommen

Dobbel garasje



Anvendelse
Parkering

Byggeår
1982

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.
- Garasjeporter og portåpner fra 2010.

Beskrivelse
Dobbel garasje oppført på såle i betong og murt grunnmur mot terreng. Synlig i knotteplast i overkant av terreng. Utvendig overflater med naturstein/skifer og stående kledning. Saltak med sperrer/taksoler og loft med adkomst fra gavl. Yttertak er tekket med stål takplater, takrenner og beslag. 2 stk. leddporter i aluminium med automatiske portåpnere. Liten labankdør. Innlagt strøm fra boligen. Sluk i gulv, usikkert hvor spillvann ender opp.

- Det er liten bulk i en garasjeport.
- Sluk i gulv bør tettes eller flyttes til utsiden av garasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

1980	Godkjent søknad om tilbygg til enebolig og garasje 26.08.1980.	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.

Uthus



Anvendelse
Lagring

Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Varierende grad av vedlikehold. Det må påregnes kostnader til vedlikehold og div. utbedringer.

Beskrivelse
Garasje uthus oppført på støle og murt / støpt grunnmur, utvendig forbundet med naturstein skifer. Betongdekke mellom etasjene. Yttervegger i bindingsverk og utvendig stående kledning. Saltak med sperrer/åser utvendig trekket med ståltakplater og beslag. Stigetrinn for feier. Ytterdør i treverk og vinduer med enkle glass og varavinduer.

- Elektriker fra Brødrene Helgensen AS byttet ut to eldre defekte taklamper, til to nye led taklamper 7/8-25.. Dokumentasjon på dette lastet opp til Boligmappa.
- Det foreligger pipe og vedovn i uthus / hobbyrom. Det har ikke vært fyrt i denne ovnen siden 1998, og ovnen bør byttes og pipe inspiseres før vedfyring i rommet.
- Mulig lekkasje. Det er synlig fuktskade i undertak i hjørnet (sør/øst) i hobbyrom, men ved befaring var det ingen unormal fukt registrert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Tilbygget hobbyrom og vedskjul, på 80/90-tallet.

Uthus/carport



Anvendelse
Lagring / parkering

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Normal / enkel standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Varierende grad av vedlikehold. Det må påregnes kostnader til vedlikehold og div. utbedringer.

Beskrivelse
Uthus/carport er oppført dels på terreng og dels på stripefundament i betong. Jordgulv i garasje. Yttervegger i reisverk med utvendig stående låvepanel. Saltak med sperrer og lekter som er utvendig kledd med bølgeblikkplater. Plast takrenne. Kaldtloft har adkomst med luke i gavl. I carport er det er jordgulv direkte på terreng. Jordgulv både i carport og rom mot vest, malt rekkverk i carport.

- Takplater er slitt og det er registrert fukt i undertak og fukt på loft grunnet manglende spikerfester og spikerhull i takplater.
- Konstruksjoner dirkete på terreng er utsatt for ekstra fuktbelastning.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

142 m²/142 m²

Enebolig: 2 Trapperom, 4 Soverom, Uinnredet loft, Entré, Bad/vaskerom, Peisstue, 2 Kott, Kjøkken, Stue, Gang, 4 Bod, Kjølerom

Andre bygg: Dobbel garasje, Uthus, Uthus/carport
Bruksareal andre bygg: 109 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 3 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 950 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 950 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det gjøres oppmerksom på at teknisk ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning men hensyntatt i markedsverdi.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fleskerudveien 9 ,3512 HØNEFOSS 85 m² 1954 2 sov	24-04-2023	2 800 000	**2 750 000**		2 750 000	**32 353**
2	Barlindveien 35 ,3512 HØNEFOSS 122 m² 1920 3 sov	14-08-2018	3 290 000	**3 475 000**		3 475 000	**28 484**
3	Stubbdalsveien 8 ,3512 HØNEFOSS 207 m² 1900 4 sov	23-08-2024	4 990 000	**4 600 000**		4 600 000	**22 222**
4	Nedre Østbråtaveien 2 ,3512 HØNEFOSS 151 m² 1970 3 sov	22-08-2016	2 980 000	**3 250 000**		3 250 000	**21 523**
5	Bekkatomtbakken 22 ,3512 HØNEFOSS 139 m² 1946 3 sov	27-06-2019	2 790 000	**2 900 000**		2 900 000	**20 863**
6	Nedre Østbråtaveien 18 ,3512 HØNEFOSS 132 m² 1961 3 sov	27-03-2018	2 900 000	**2 550 000**		2 550 000	**19 318**
7	Fleskerudveien 32 ,3512 HØNEFOSS 187 m² 1971 4 sov	01-07-2019	3 300 000	**3 100 000**		3 100 000	**16 578**
8	Tjyruhjellveien 85 ,3512 HØNEFOSS 285 m² 1950 4 sov	15-05-2025	4 500 000	**4 400 000**		4 400 000	**15 439**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.		20 000
Forsikring, estimat	Kr.		8 500
Vedlikeholdskostnader, estimat	Kr.		40 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**68 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 710 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 750 000**

Dobbel garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	160 000
Sum teknisk verdi - Dobbel garasje	Kr.		**440 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	430 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**320 000**

Uthus/carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	70 000
Sum teknisk verdi - Uthus/carport	Kr.		**160 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 670 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 650 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

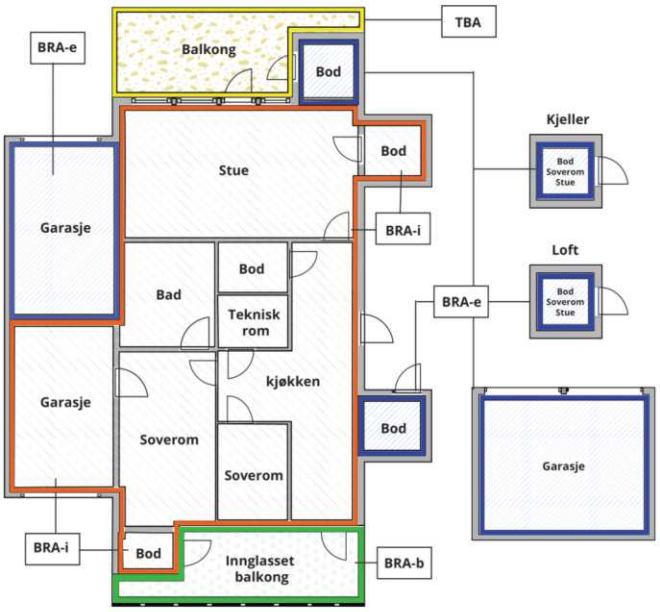
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Loftsetasje	8			8		53	61
1.Etasje	134			134	12		134
Kjeller						58	58
SUM	**142**				**12**	**111**	**253**
SUM BRA	**142**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Trapperom, Soverom, Uinnredet loft		
1.Etasje	Entré/gang, Bad/vaskerom, Peisstue, Kott 1, Kott 2, Soverom 1, Kjøkken, Trapperom ned, Hovedstue, Gang m/trapp, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Bod 1, Bod 2, Bod 3, Kjølerom, Bod 4/tørkerom		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler:
- Takhøyde loftsetasje: målt 1,32 - 2,05 m, men vil kunne variere
- Takhøyde 1. etasje: målt 2,1 - 2,33 m, men vil kunne variere
- Takhøyde krypkjeller: målt 1,81 - 1,89 m, men vil kunne variere

Terrasse- og balkongareal (TBA):
- Terrasse utenfor kjøkken på ca 12 m²

Ikke måleverdig areal (ALH):
- Det er tatt hensyn til skråtak i loftsetasje under oppmålingen.
- Uinnredet loft er ikke måleverdig.
- Rom i krypkjeller er ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Det er fremlagt godkjente tegninger for bolig med tilbygg år 1980. Boligen i dag, samsvarer ikke med godkjente bygningstegninger fra år 1980.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Reparasjon / utført takarbeider på huset av Profil-Montering i Hønefoss 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Dobbel garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		40		40	
SUM		**40**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje		Dobbel garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Det er fremlagt godkjente tegninger for garasje år 1980. Garasjen i dag, samsvarer med godkjente bygningstegninger fra år 1980.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		37		37	
Underetasje		17		17	
SUM		**54**			
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Hobbyrom, Utedo, Vedskjul	
Underetasje		Garasje, Vedskjul	

Kommentar

*Vedskjul har eldre støpt gulv og er åpent mellom 1.etasje og underetasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: - Det er fremlagt godkjente tegninger for tilbygg uthus år 1983. Uthuset i dag, samsvarer med godkjente bygningstegninger fra år 1983.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus/carport

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	

Kommentar

I tillegg:
- Carport på ca 18 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: - Ikke søknadspliktig og derfor ingen tegning.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	138	4
Dobbel garasje	0	40
Uthus	0	75
Uthus/carport	0	15

Kommentar	
Enebolig	S-ROM: Kott og trapperom ned.
Dobbel garasje	S-ROM: Dobbel garasje.
Uthus	S-ROM: Alle rom.
Uthus/carport	S-ROM: Bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2025	Bjørn Erik Bilben	Takstingeniør
	Ole-Martin Høgfoss	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	22	70		0	3159.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fleskerudveien 2

Hjemmelshaver
Høgfoss Ole-Martin

Kommentar
Eiendommens eiendomsgrenser er usikre.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fin beliggenhet i landlige omgivelser i Åsa med utsikt til Steinsfjorden. Bra med friluftsmuligheter, ca. 400 m til Steinsfjorden med fiske, båt- og badeliv, skogsterreng med stier like utenfor. Ca. 10 min med bil til ski-/turterreng ved Damtjern/Nordmarka. Kjøretid til Hønefoss 10 min, Sandvika ca. 30 min. og til Oslo ca. 50 min.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel / gårdsplass og hage med plen, div. beplantning og flere frukttrær. Rips, solbær, plommer, kirsebær og 4 epletrær.

Tinglyste/andre forhold

Opplyst av eier: Buskerud fylkeskommune / Statens vegvesen kjøpte i 2018 inntil 100 m2 tomtegrunn i hagens nedre og søndre del, mot eksisterende bussholdeplass ved Fv. 156. Dette grunnet planlagt utvidelse og oppgradering av bussholdeplassen. Tiltaket stoppet dog opp i mai 2018 grunnet manglende bevilgning av midler fra BFK. Kontrakt var signert og oppgjør for grunn utbetalt. Dagens gjerde er oppsatt i ny forventet tomtegrense. Endelig oppmåling bekostes av utbygger, om tiltaket blir gjennomført. Dersom gjerdet må justeres bekostes også dette av utbygger. Fleskerudveien er en privat vei, utgifter til brøyting og vedlikehold fordeles på alle eiendommene langs med veien etter en fordelingsnøkkel.

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig over halvannen etasje og kjeller. Stua ble oppført ca. 1900. Tilbygget mot øst på 70-tallet. Tilbygget mot vest 1982.
Frittliggende dobbelgarasje over en etasje, oppført 1982-83.
Frittliggende uthus over en etasje og kjeller, oppført som garasje på 50-tallet. Tilbygget hobbyrom og vedskjul, på 80/90-tallet.
Frittliggende Uthus / carport, oppført på 90-tallet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2009	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Jernbanepersonalets Forsikring	1802461			

Kommentar
Opplyst i egenerklæringsskjema

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	23.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	21.05.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	21.05.2025	Eiendomsdata er hentet fra Infoland.no	Fremvist		Nei
Fra Infoland	21.05.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2025	
2	29.07.2025	
3	07.08.2025	

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250087

Selger 1 navn
Ole-Martin Høgfoss

Gateadresse
Fleskerudveien 2

Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3512

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF

Polise/avtalenr.: 1802461

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: 14250087

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Helt nytt bad 2012.
Arbeid utført av	Comfort Hønefoss / Hønefoss VVS AS. Buskerud Snekkerservice AS. Murmester Torkild Erlandsen. Elektrikker Øystein Ringnes.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Alt nytt i 2012

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Stedvis saltutslag på murvegger i kjeller. Jordkjeller kan av og til være fuktig.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tak på hovedhus byttet 2013, grunnet lekkasje over soverom syd.

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	Sprekker i mur gulv under terrassen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tidligere vært mus på loft og i kjeller.

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	April 2020 oppgradert sikringsskap med automatsikringer, samt rettet diverse punkter etter elsjekk.
Arbeid utført av	Brødrene Helgesen

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Elsjekk mars 2020. Med påfølgende utbedringer ferdig april 2020.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250087

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

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet tak på hovedhus og garasje høsten 2013. Nye pipehatter på begge pipene til hovedhuset.
Arbeid utført av	Profil-Montering AS

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

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	Buskerud fylkeskommune / Statens vegvesen kjøpte i 2018 inntil 100 m2 tomtegrunn i hagens nedre og søndre del, mot eksisterende bussholdeplass ved Fv. 156. Dette grunnet planlagt utvidelse og oppgradering av bussholdeplassen. Tiltaket stoppet dog opp i mai 2018 grunnet manglende bevilgning av midler fra BFK. Kontrakt var signert og oppgjør for grunn utbetalt. Dagens gjerde er oppsatt i ny forventet tomtegrense. Endelig oppmåling bekostes av utbygger, om tiltaket blir gjennomført. Dersom gjerdet må justeres bekostes også dette av utbygger. Fleskerudveien er en privat vei, utgifter til brøyting og vedlikehold fordeles på alle eiendommene langs med veien etter en fordelingsnøkkel.

Document reference: 14250087

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: 14250087

Fleskerudveien 2

SKOLER

Steinsfjorden Montessoriskole (1-1... 89 elever, 9 klasser	13 min 1.1 km
Benterud skole (1-7 kl.) 338 elever, 25 klasser	12 min 8.5 km
Vang skole (1-7 kl.) 319 elever, 14 klasser	12 min 9.5 km
Haugsbygd ungdomsskole (8-10 kl.) 218 elever, 9 klasser	12 min 9.6 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 16 klasser	13 min 11.9 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	10 min 7.7 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	13 min 8.8 km

SPORT

Trøgstadbanen	9 min
Hole ungdomskole	10 min
Sporty24 Hole Express	10 min
EVO Hønefoss	13 min

VARER/TJENESTER

Eikeli Senteret	11 min
Vik Torg	10 min
Ringerike Sykehus	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Solstrand Linje 211	1 min 0.1 km
Hønefoss stasjon Linje F4	15 min 9.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

BARNEHAGER

Åsatua naturbarnehage (1-5 år) 28 barn	14 min 1.3 km
Espira Trygstad barnehage (1-5 år) 59 barn	8 min 6.5 km
Hvervenmoen barnehage (0-5 år) 56 barn	10 min 7.3 km

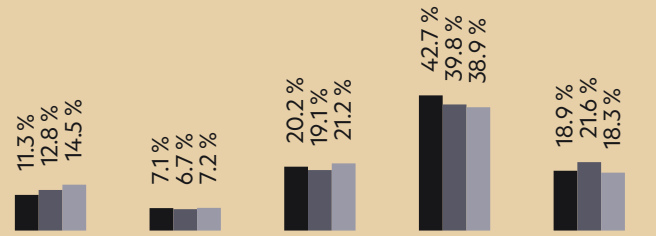
DAGLIGVARE

Åsa Landhandleri	3 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

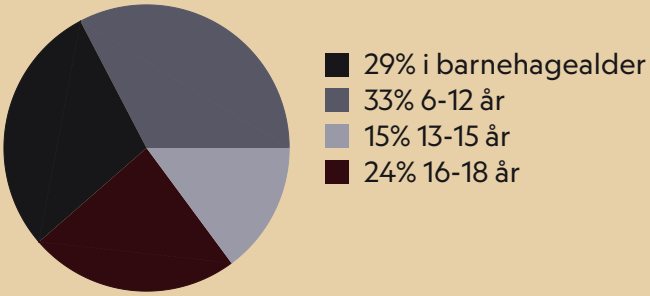
Åsa Landhandleri 3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vegård	552	259
Kommune: Ringerike	31 011	15 940
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

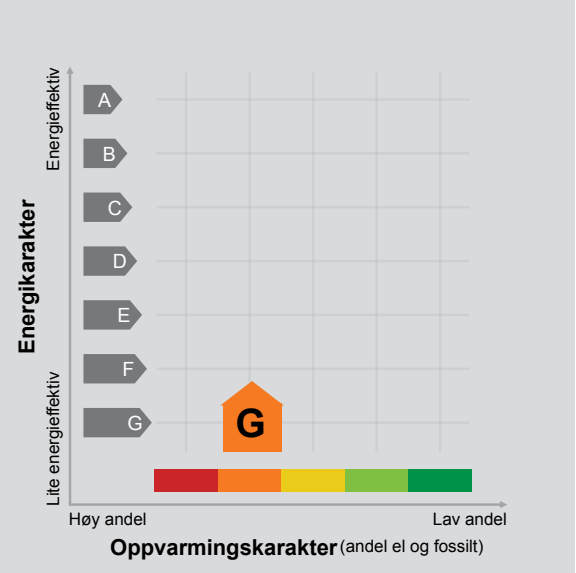




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Fleskerudveien 2
Postnummer	3512
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	22
Bruksnummer	70
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	159334937
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-123968
Dato	21.05.2025



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

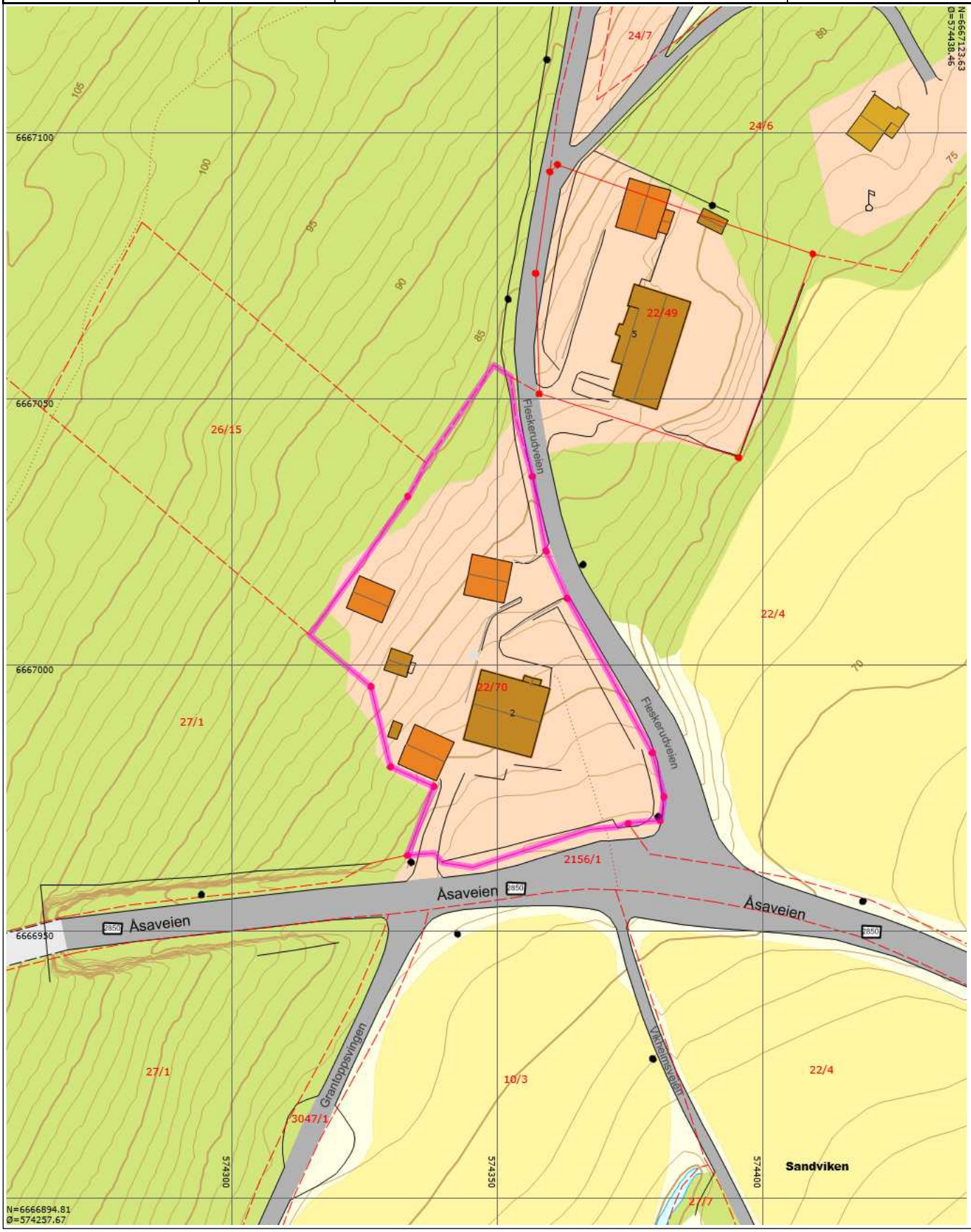
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 22	Bnr: 70	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fleskerudveien 2 3512 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

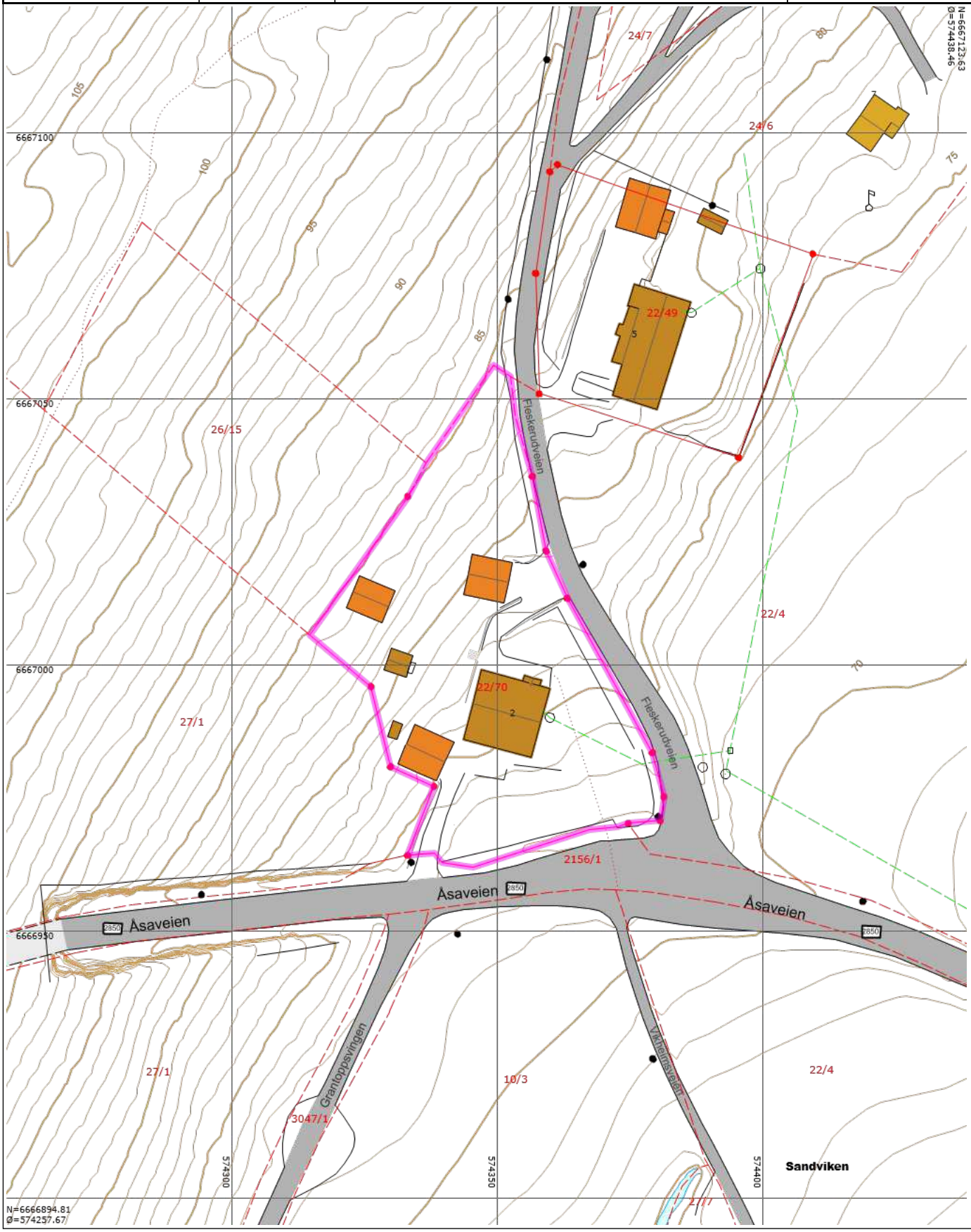
- Høydetall kurver
- Mast
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Gjerde
- Mønelinje
- Veranda
- Sti
- Bolig
- Trapp
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve
- Stedsnavn
- Elv
- Skog
- Matrikkelnummer..
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Loddrett mur
- Takkant
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant undergang
- Fritidsbolig
- Vegundergang
- Fylkesveg gatenavn.
- Skogsbilveg gatenavn.
- Høydekurve 5m
- Husnummer.
- Bebygd område
- Annet
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrense god nøyaktighet
- Flaggstang
- Bygningslinje
- Taksprang
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Veg
- Kommunalveg gatenavn.
- Elvekant
- Gård
- Eiendomsteig
- Dyrka mark
- Matrikkelnummer

Ringerike kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 22	Bnr: 70	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fleskerudveien 2 3512 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Høydetall kurver	Hekk	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet
Teiggrense dårlig nøyaktighet	Teiggrense generert	Flaggstang
Gjerde	Loddrett mur	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Vegdekkekant undergang	Kum
Påkoplingspunkt	Spillvannsledning	Udefinerte bygg
Bolig	Fritidsbolig	Garasje og uthus
Trapp	Vegundergang	Veg
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Skogsbilveg gatenavn.	Elvekant
Høydekurve	Høydekurve 5m	Gård
Stedsnavn	Husnummer.	Eiendomsteig
Elv	Matrikkelnummer	Matrikkelnummer..

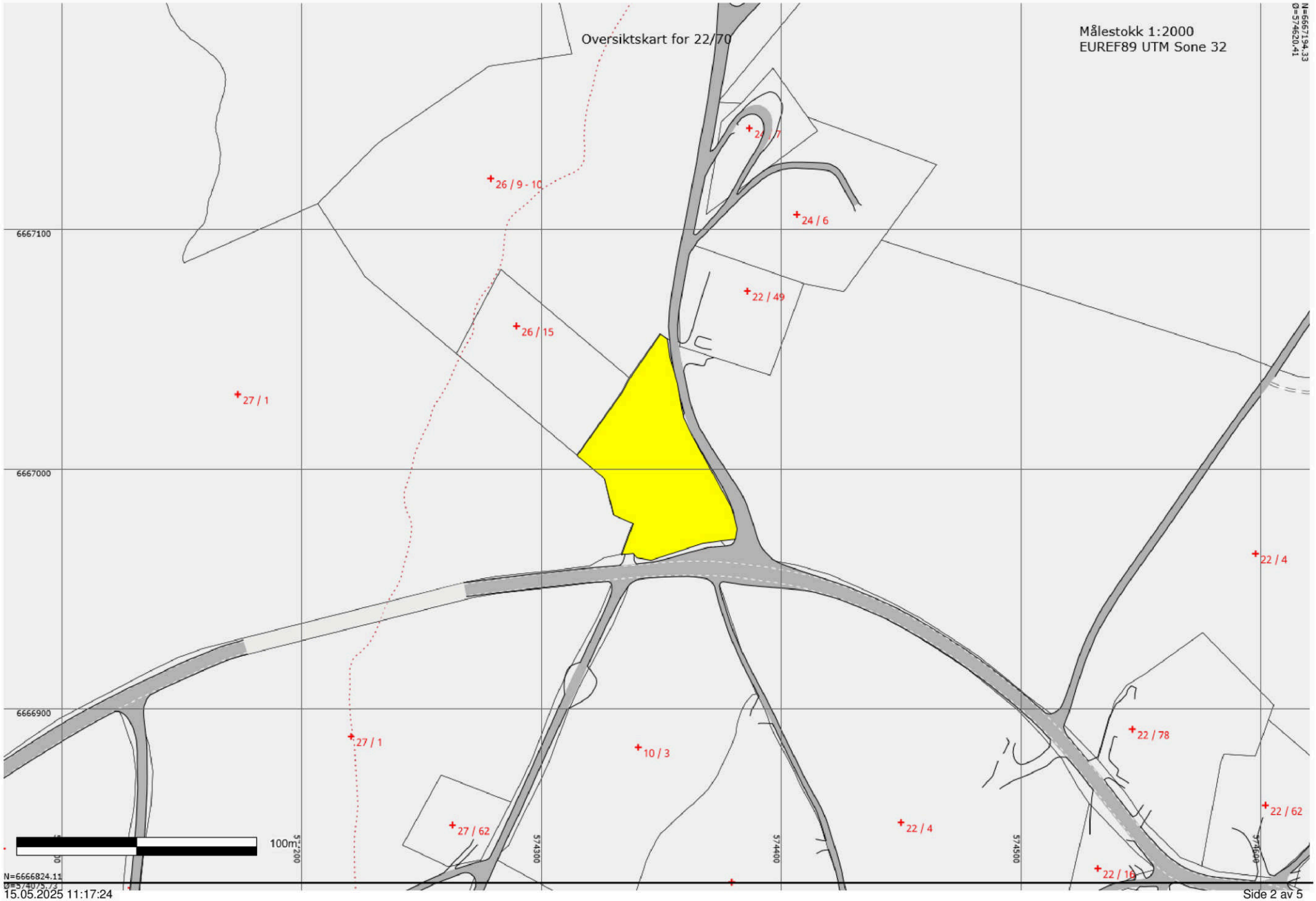
Ringerike kommune

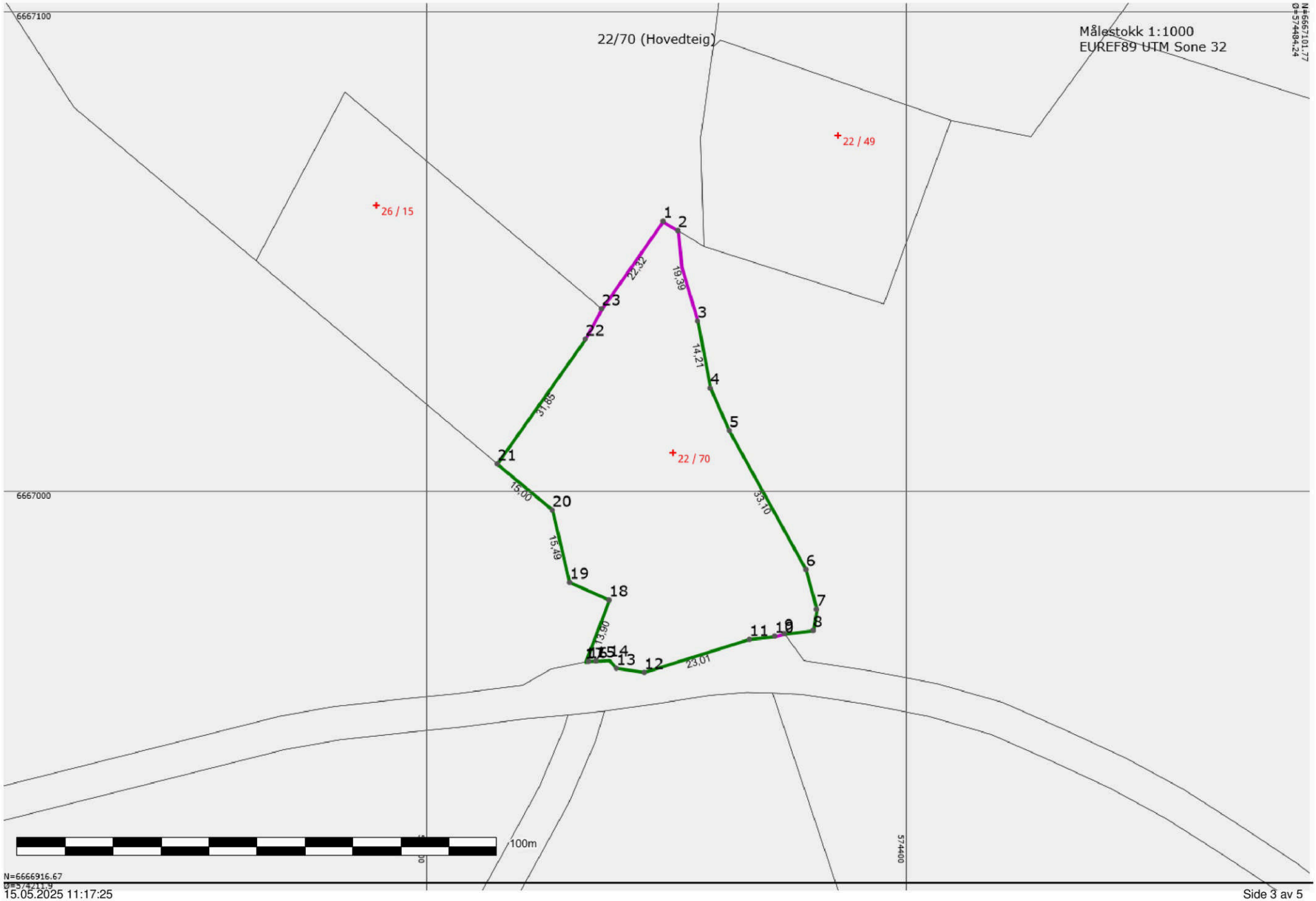
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**22**	**70**	**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 22/70
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6667194.33
Ø=574620.41
26 / 9 - 10
24 / 6
22 / 49
26 / 15
27 / 1
22 / 4
22 / 78
22 / 62
27 / 62
10 / 3
6667100
6667000
6666900
574300
574400
574500
100m
N=6666824.11


22/70 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6667101.77
Ø=574484.24
6667100
6667000
26 / 15
22 / 49
22 / 70
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
18
19
20
21
22
23
22,32
19,39
14,21
33,10
23,01
13,90
15,49
15,00
31,85
100m
574400
N=6666916.67
Ø=574211.9

Areal og koordinater

Areal: 3159,60 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6667007,93 Øst: 574351,44

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6667056,28	574349,38	Ikke spesifisert	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			3,65	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	1000	
2	6667054,32	574352,46	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	1000	
			19,39	Ikke hjelpelinje	skjerm	200	
3	6667035,44	574356,55	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			14,21	Ikke hjelpelinje		13	
4	6667021,48	574359,18	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			9,74	Ikke hjelpelinje		13	
5	6667012,61	574363,20	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			33,10	Ikke hjelpelinje		13	
6	6666983,62	574379,18	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			8,57	Ikke hjelpelinje		13	
7	6666975,33	574381,35	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			4,46	Ikke hjelpelinje		13	
8	6666970,92	574380,66	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			6,06	Ikke hjelpelinje		13	
9	6666970,30	574374,63	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			2,06	Ikke hjelpelinje		1000	
10	6666969,76	574372,64	Ikke spesifisert	Vegkant	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			5,30	Ikke hjelpelinje		13	
11	6666969,06	574367,39	Ikke spesifisert	Vegkant	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			23,01	Ikke hjelpelinje		13	
12	6666962,16	574345,44	Ikke spesifisert	Vegkant	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			5,87	Ikke hjelpelinje		13	
13	6666963,04	574339,64	Ikke spesifisert	Vegkant	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			2,27	Ikke hjelpelinje		13	
14	6666964,80	574338,20	Ikke spesifisert	Vegkant	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	

			2,83	Ikke hjelpelinje		13	
15	6666964,58	574335,38	Ikke spesifisert	Vegkant	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			1,58	Ikke hjelpelinje		13	
16	6666964,46	574333,81	Ikke spesifisert	Vegkant	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			0,73	Ikke hjelpelinje		13	
17	6666964,31	574333,09	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			13,90	Ikke hjelpelinje		10	
18	6666977,29	574338,08	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			8,98	Ikke hjelpelinje		10	
19	6666980,96	574329,89	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			15,49	Ikke hjelpelinje		10	
20	6666996,01	574326,26	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			15,00	Ikke hjelpelinje		10	
21	6667005,68	574314,78	Ikke spesifisert	Kamjern	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			31,85	Ikke hjelpelinje		10	
22	6667031,70	574333,15	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			7,17	Ikke hjelpelinje		200	
23	6667038,01	574336,55	Ikke spesifisert	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			22,32	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	



TEGNFORKLARING

- Busslomme
- Venteareal
- Skråning
- Ny kantstein
- Siktlinie
- Belysningsmast
- Eksist. stolpe

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	kontr	Godkjent	Rev. dato

Statens vegvesen

Fv 156 HP2 km 4040

Parsell ~~Sjøstrand~~ Fleskerudveien

PLAN

Standardklasse U-H2

Holdeplass

Tegningsdato	31.06.2017
Bestiller	PLAN OG FORVALTNI
Produsert for	Region Sør
Produsert av	PLAN OG PROJEKTER
PROF-nummer	xxxxxx
Arkivnummer	
Byggverksnummer	
Målestokk A1:	1:200 (A3)
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	C06A

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Kontrollert/arkiv
A.Wolski	Maria Suchanek	Maria Suchanek	

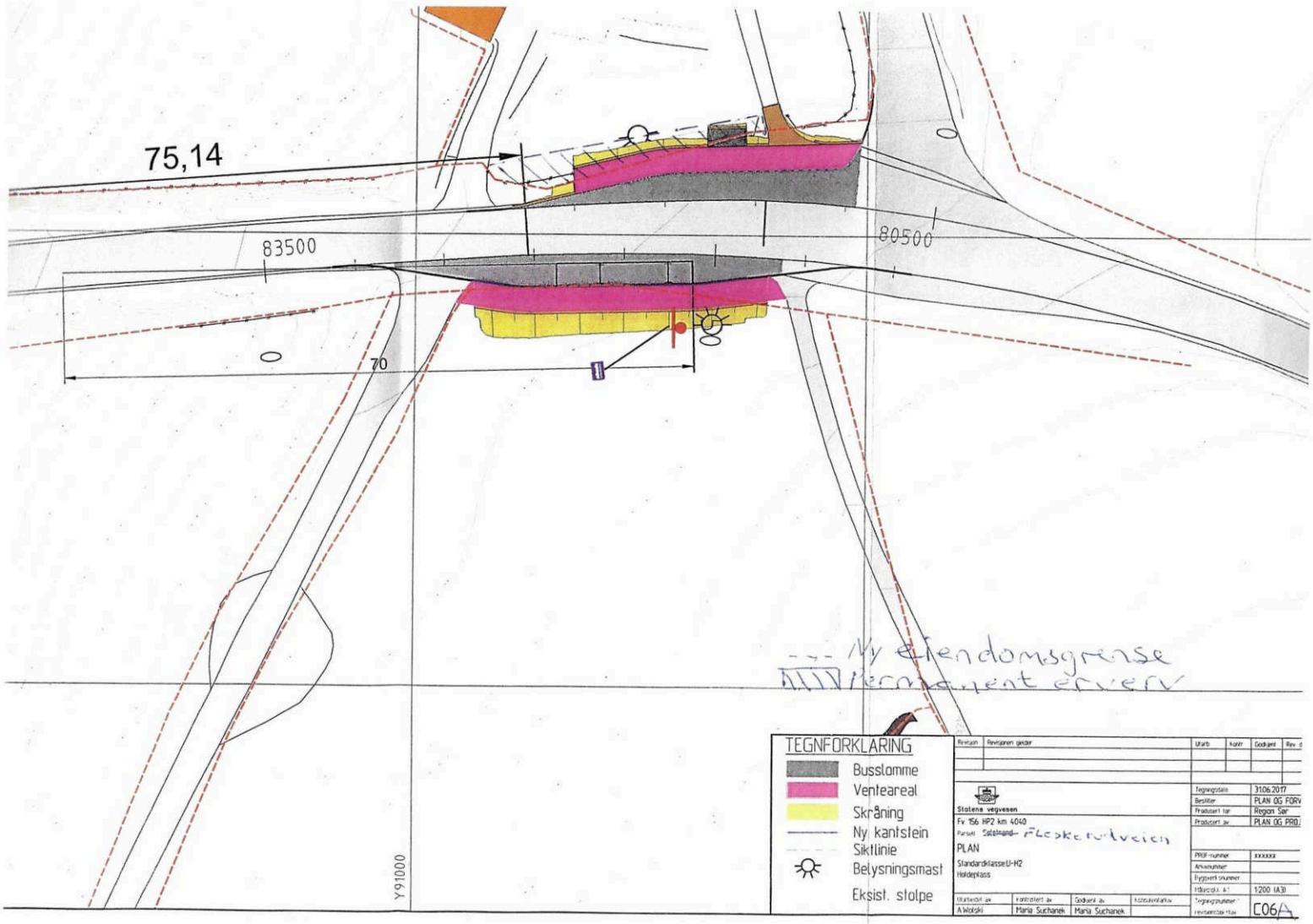
75,14

83500

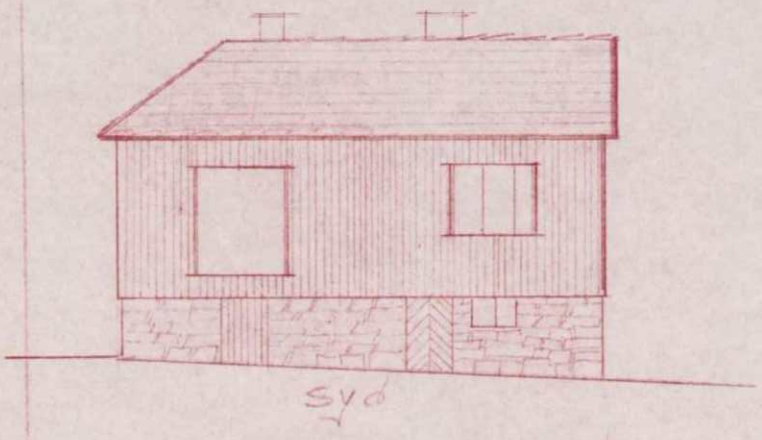
70

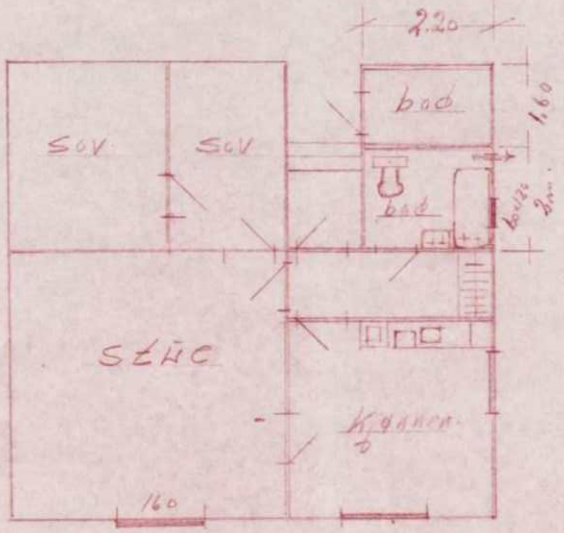
Y90950

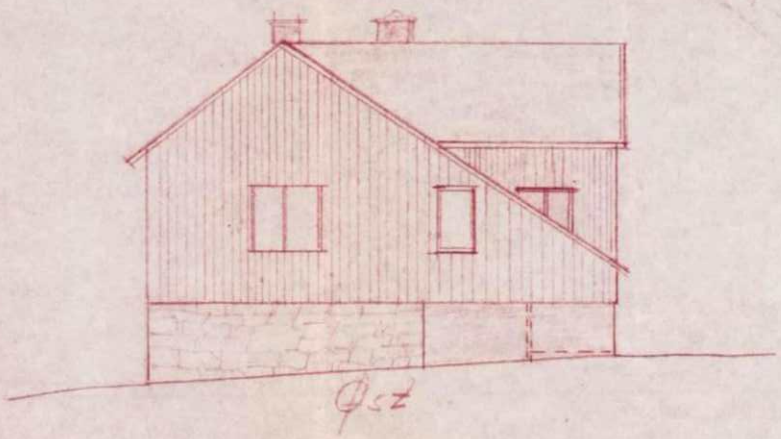
Y91000

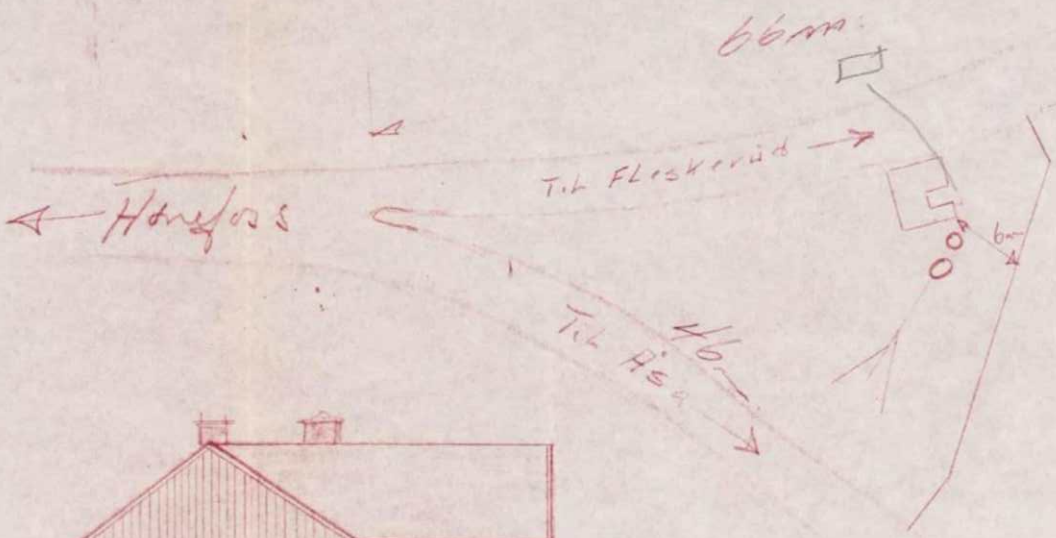

75,14
83500
80500
70
Y91000
--- Ny eiendomsgrense
TEGNFORKLARING
Busslomme
Venteareal
Skråning
Ny kantstein
Siktlinie
Belysningsmast
Eksist. stolpe
Statens vegvesen
Fv 156 HP2 km 4040
PLAN
Standardklasse U-H2
Holdeplass
Tegningsdato 31.06.2017
Bestiller PLAN OG FORV
Produsert for Region Sør
Produsert av PLAN OG PRO
A Wolski
Maria Suchanek
Maria Suchanek
C06

„Skåra" M. Thorvaldsen
Tilbygg av bad
Plan og fasader
Skisse av Tomt.
Hsø 28/2-69 MT.



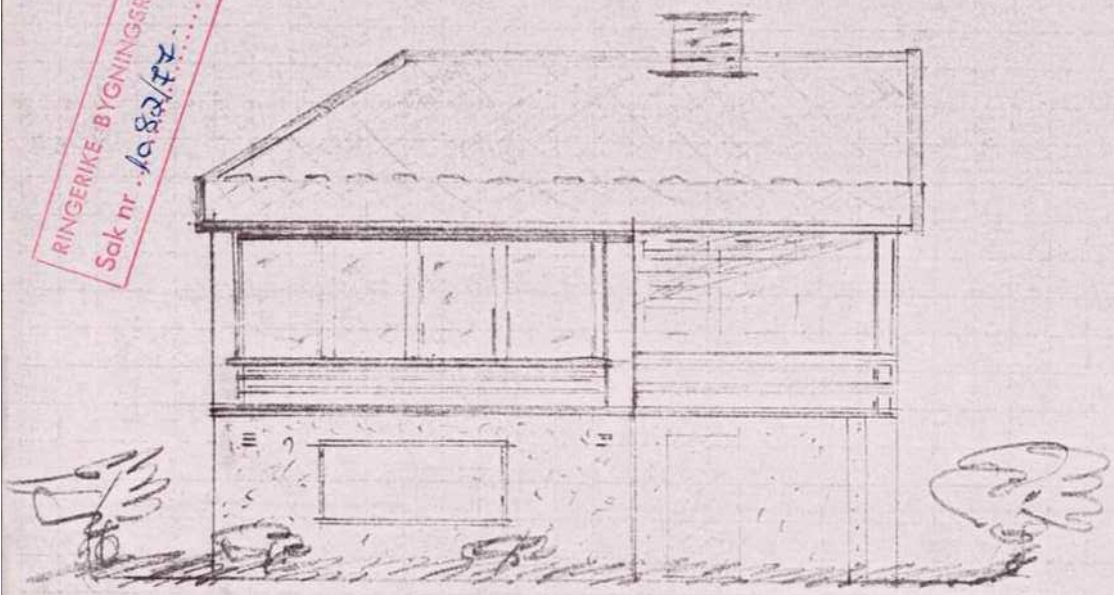




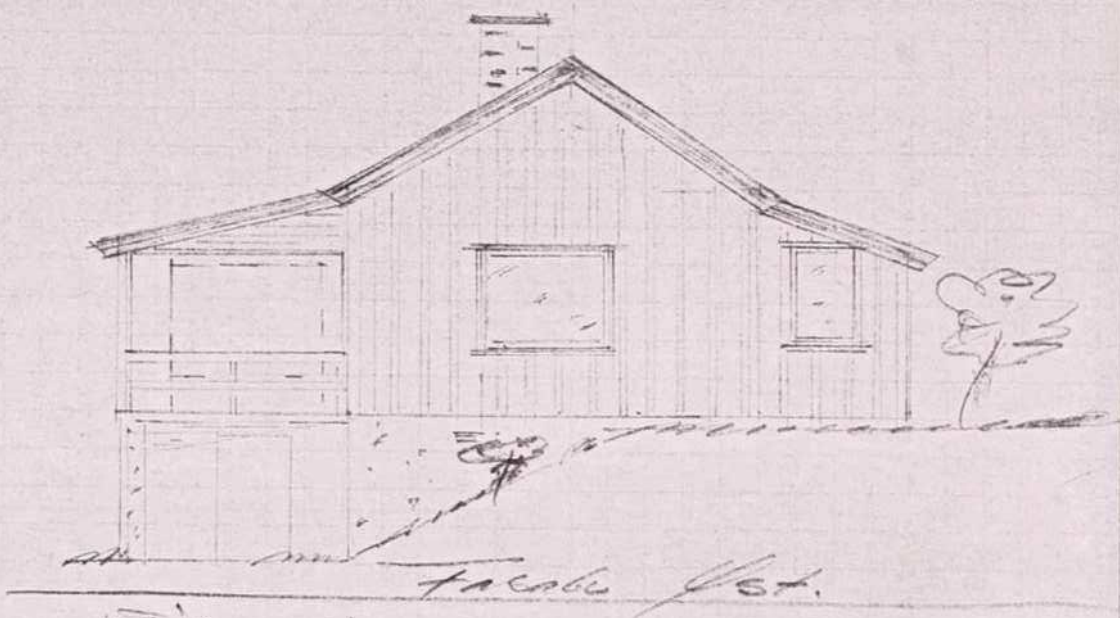


RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr. 443/69 Sak.nr.

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak nr. 1082/77



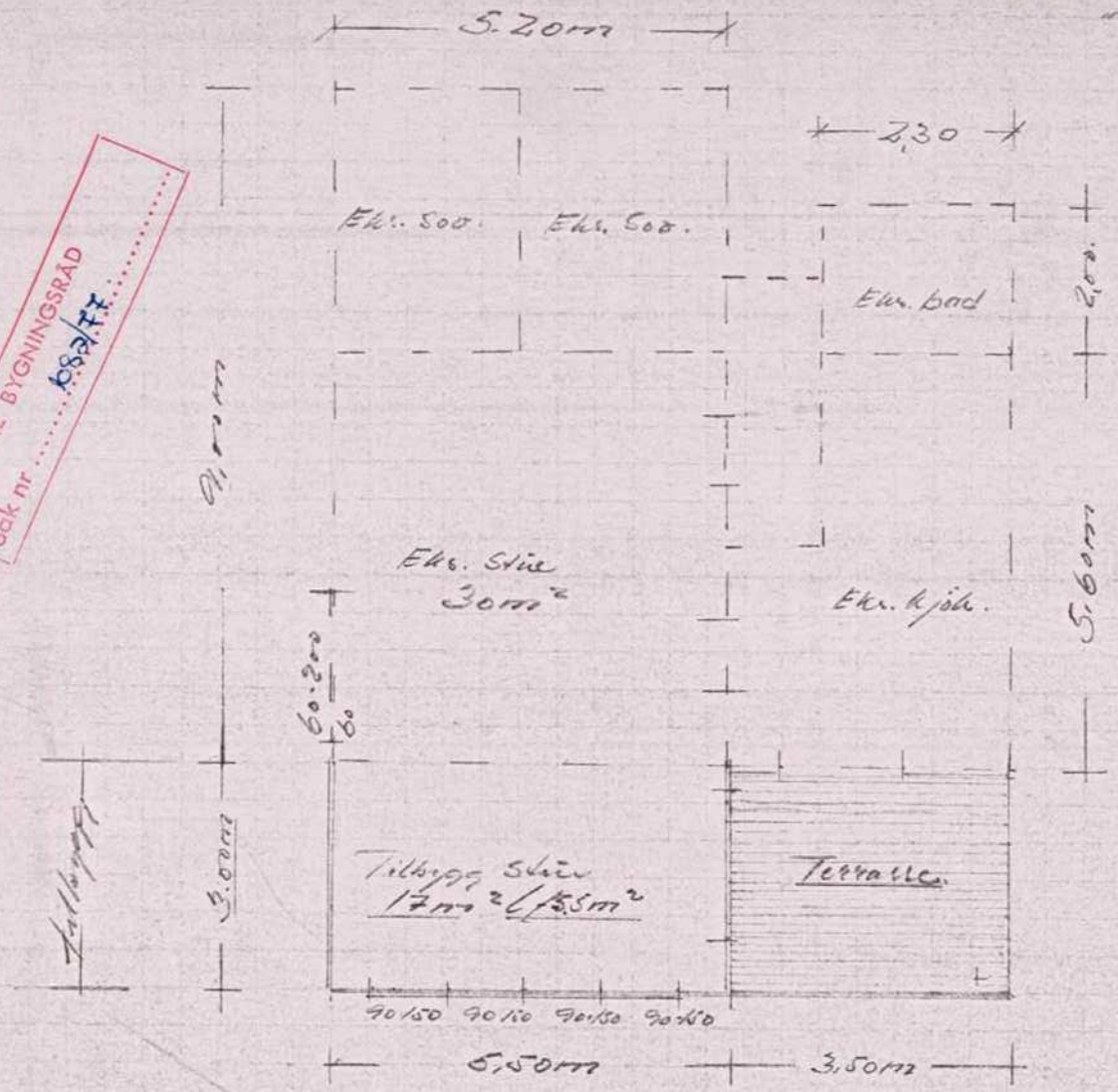
Fasade Syd.
M. 1:100



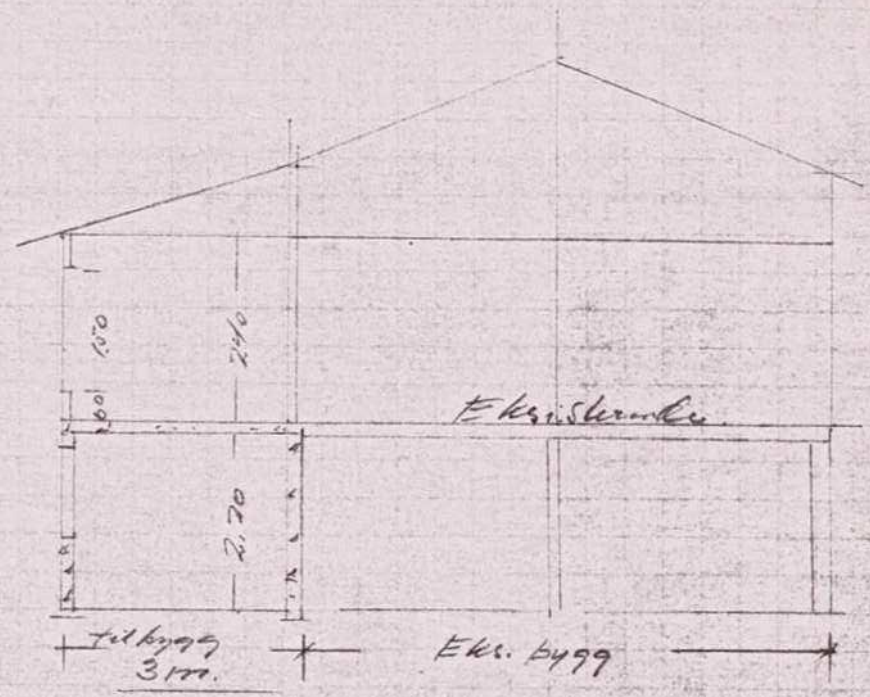
Fasade Vest.
M. 1:100

Tilbygg
Hørdum Thisted kom.
gnr. bnr.
Skåen 3 bo Vodskov.
M. 1:100

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak nr. 688/77

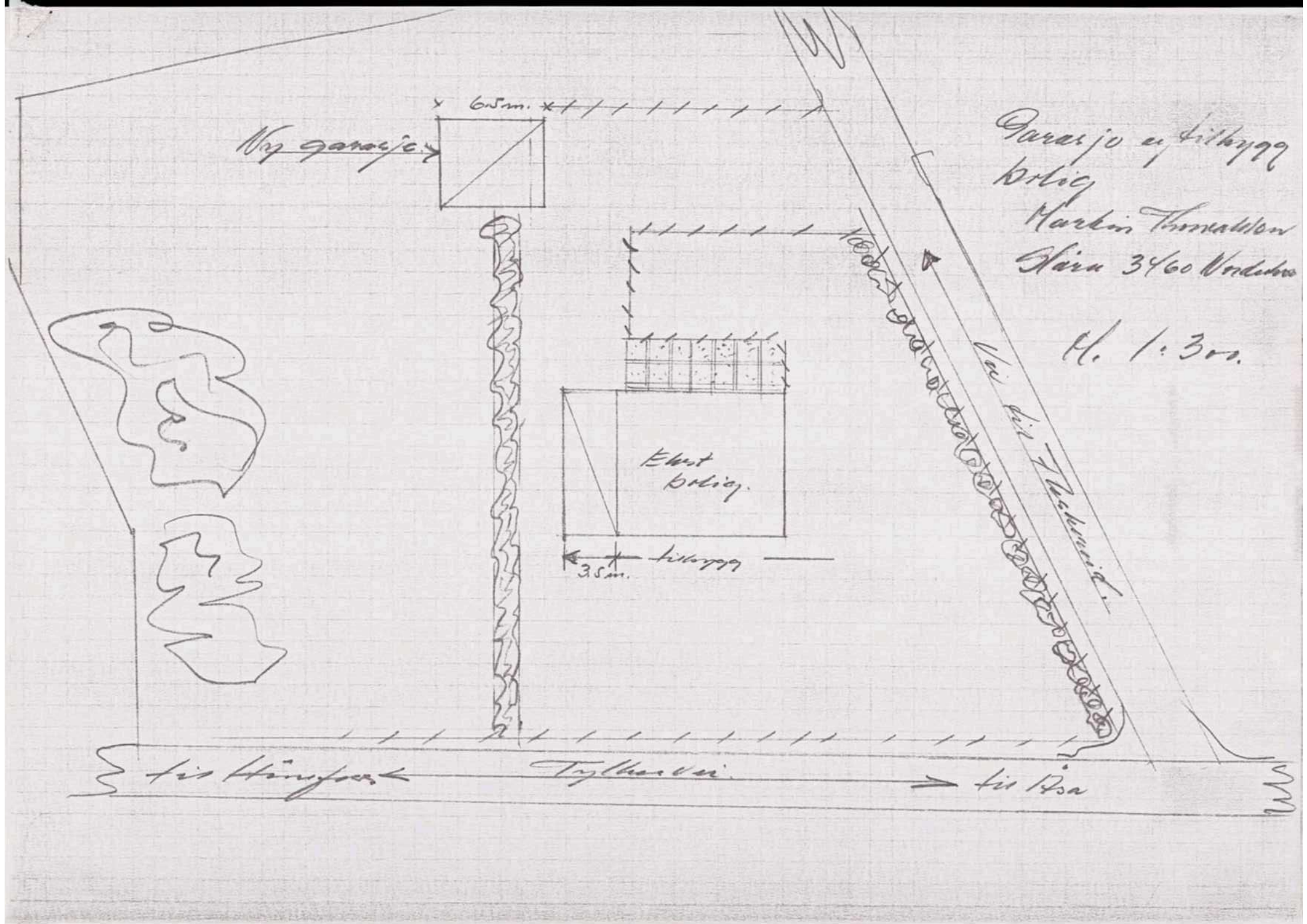


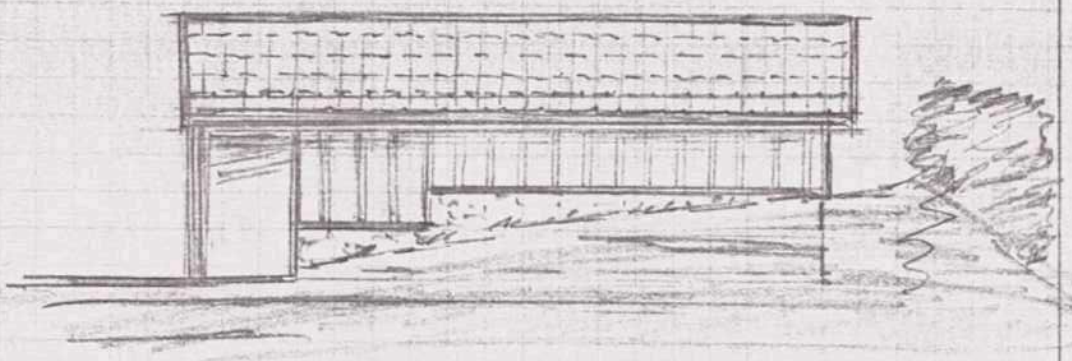
Plan tilbygg M. 1:100



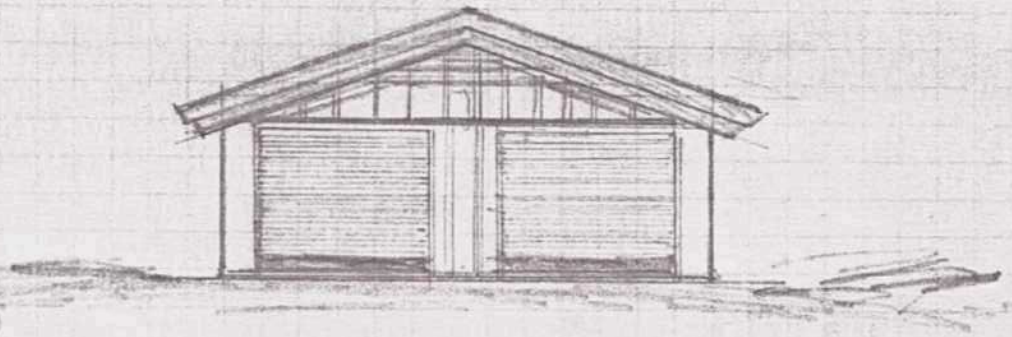
Snitt M. 1:100.

Tilbygg
Martin Thorsteinsen
g. nr. br. nr.
Skåra 3/66 Vonheia.
M. 1:100.

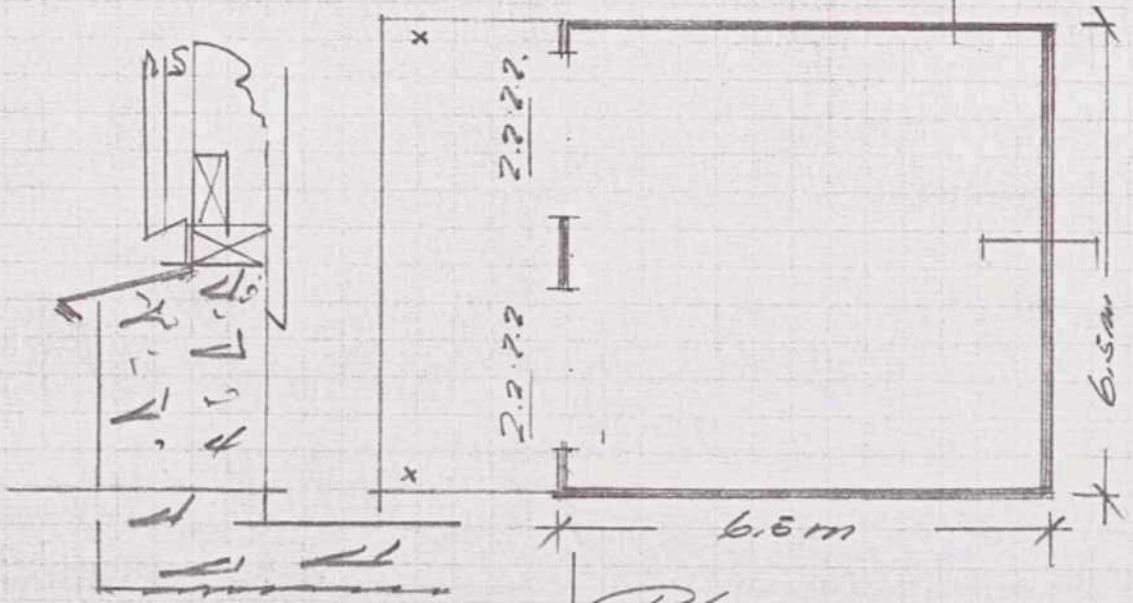

6,5m.
Ny garasje
Eksst bolig
3,5m.
Tyttkaveien
til Hønefoss
til Ask



Fasade Syd.



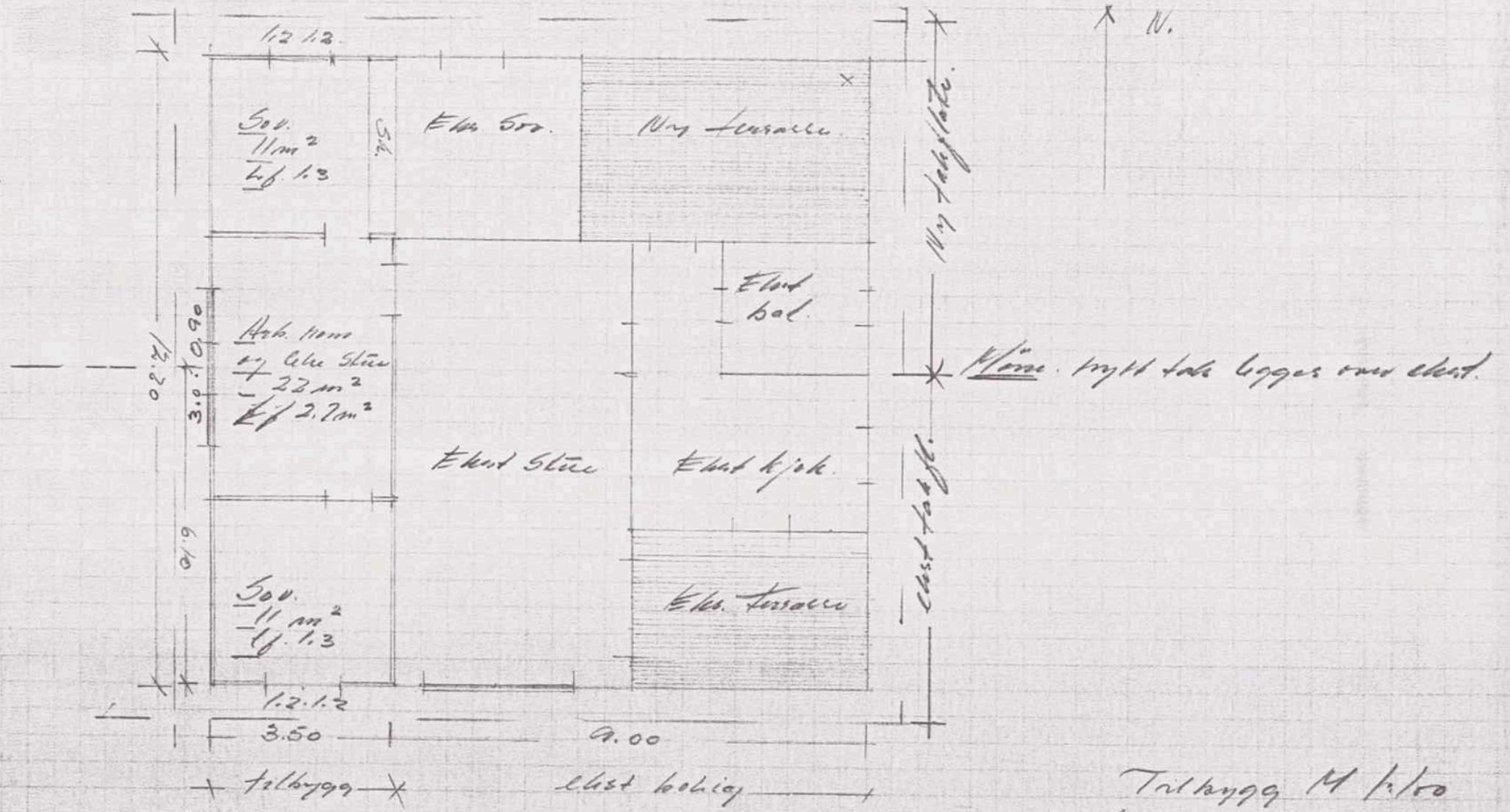
Fasade Øst.



Snitt ved stiplet linje.

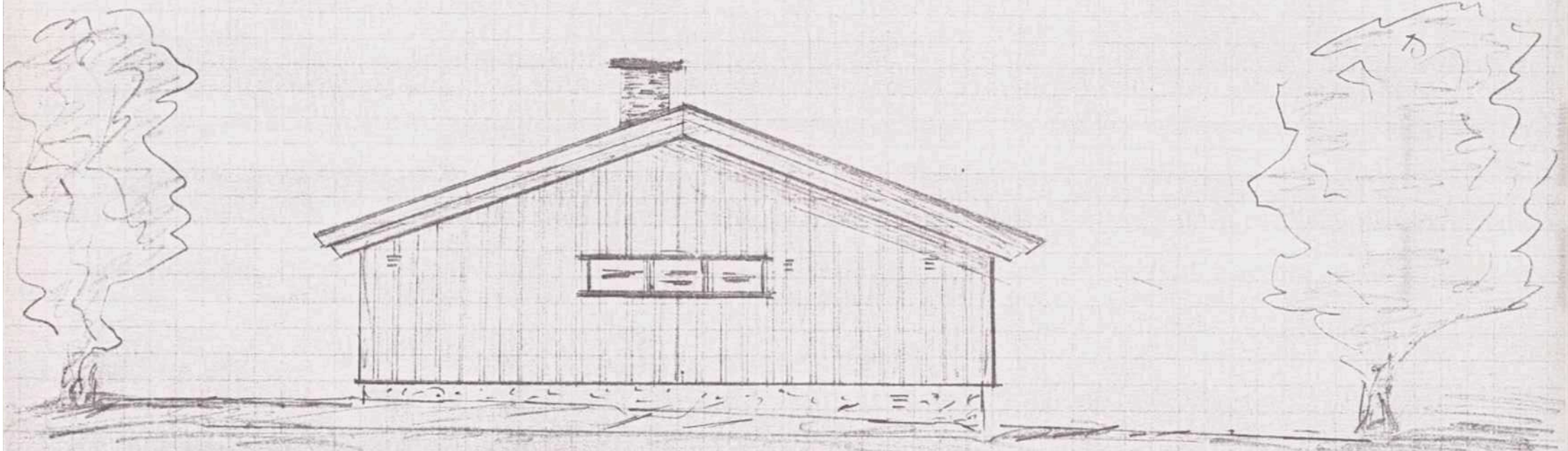
Plan garasje.

Garasje M 1:100
Martin Thomassen
Stein 3760 Nordsbø.



Plan 1. Etg.

Tillbygg M 1:100
Morten Thomassen.
Stävern 3460 Vondsbro.



Fasade Vest.

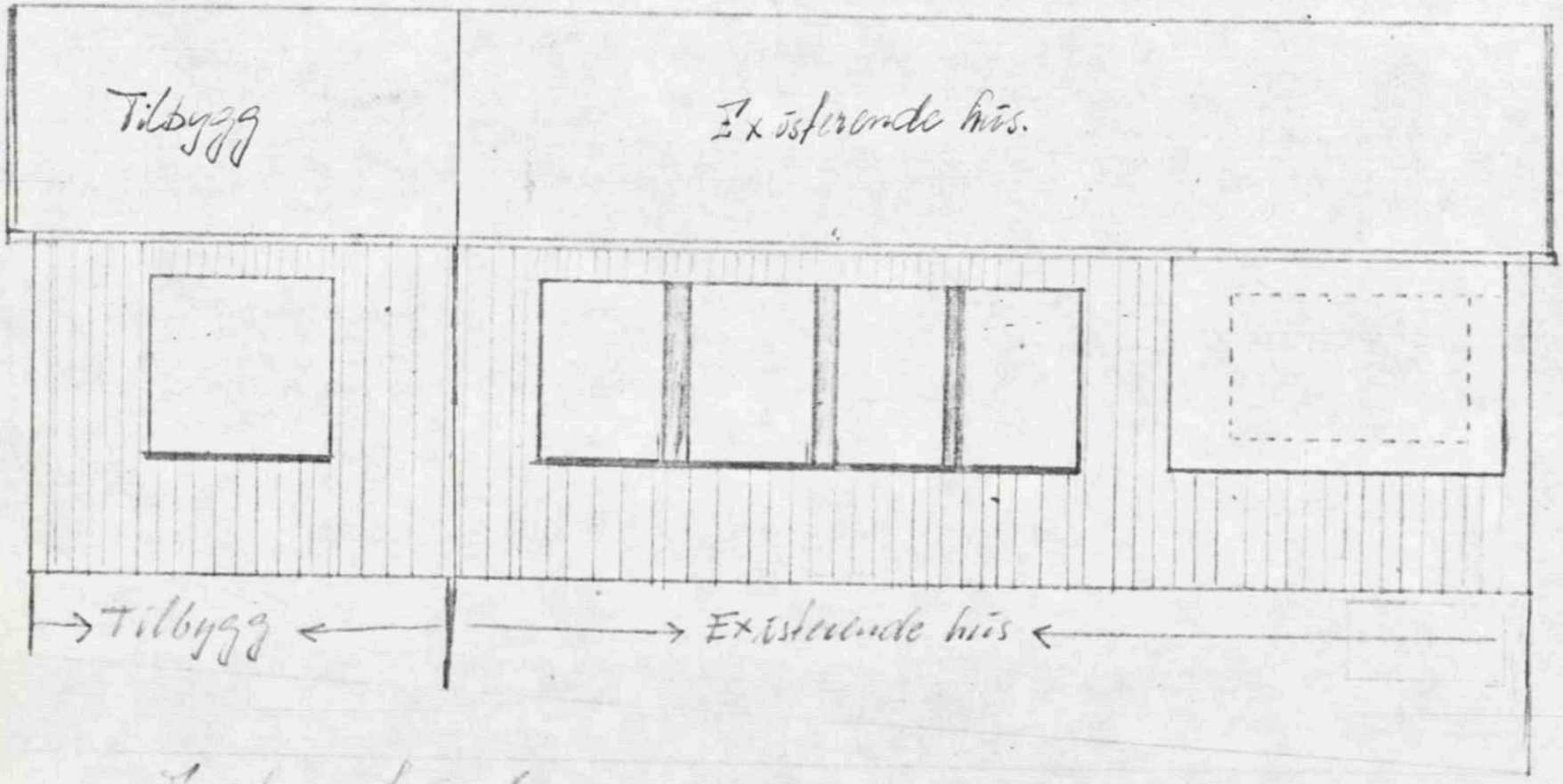
Tillbygg M. 1:100
Martin Thorvaldsens
Gate 37/60 Trondheim.

I

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak nr. 1244/52

Tilbygg for M. Thorvaldsen
Slåa i Ås

Slåa i Ås.



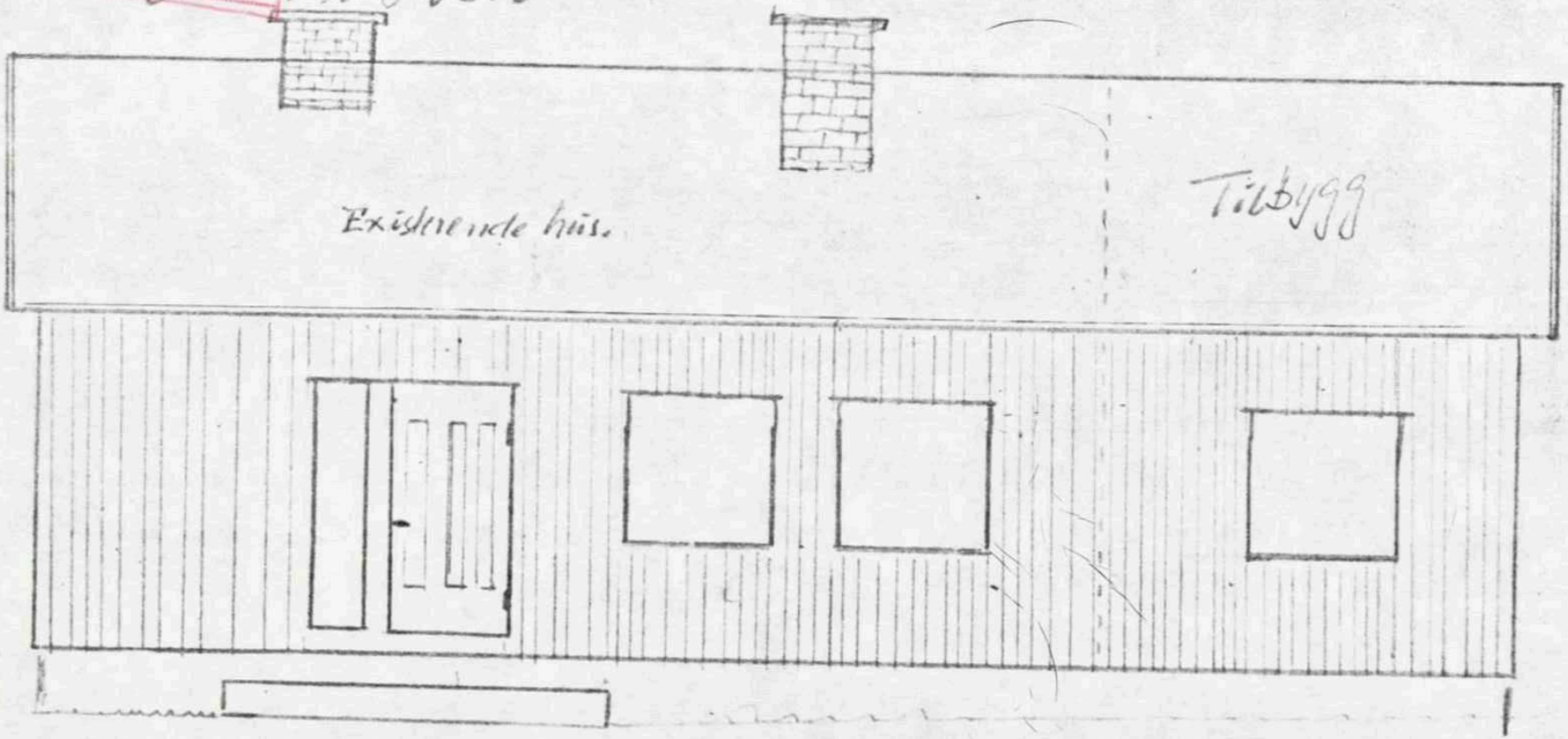
Fasade mot Syd

mål 1:50.

III

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak nr 1204/80

Låa i Åsa



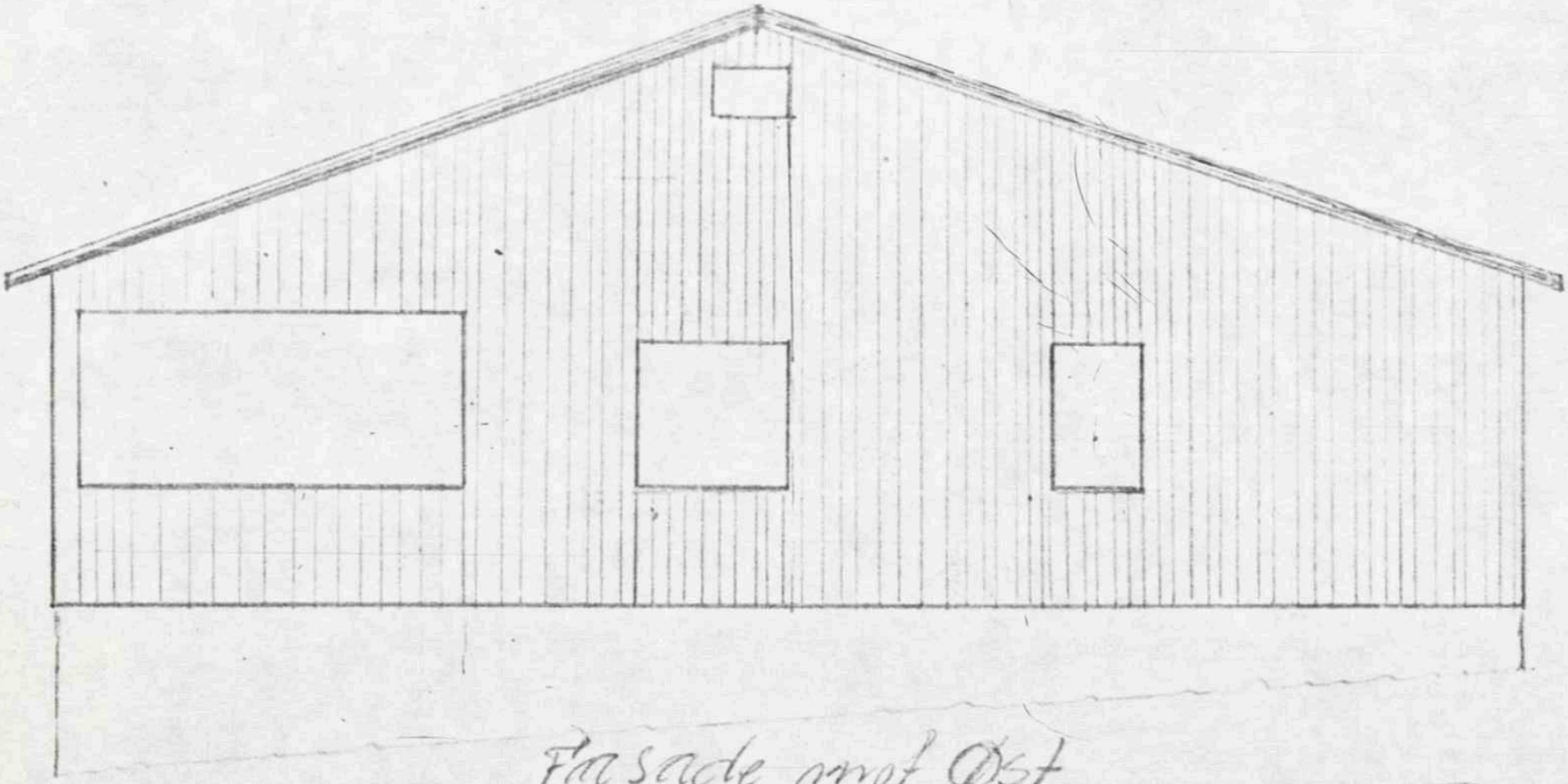
Fasade mot nord

mål 1:50

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak nr 1214/80

III

Ståra i Åsa



Fasade mot Øst

mål 1:50

RINGERIKE KOMMUNE

REFERATSAK: 1214/80.

BYGNINGSSJEFEN Rådhuset - Hønefoss, telefon *23 111

Herr Martin Thorvaldsen
Vegårdsfjerdingen
3500 HØNEFOSS

R. K. jnr. Ark

AK/if

GNR.26 BNR. 5 - TILBYGG 35 M^2 + GARASJE.

Det vises til Deres søknad av 18/8 d.å.
I h.h.t. delegasjonsvedtak i Ringerike kommunestyre 30/5 -79 og bygningslovens § 93 godkjennes søknaden på følgende betingelser:

1. Alt arbeid skal følge bygningslov, forskrifter og øvrige bestemmelser som følger derav. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene.

2. Som ansvarshavende for dette arbeide godkjennes byggherren. Han skal ha bygningsloven og byggeforskriftene for hånden og føre daglig tilsyn med arbeidet.

Når gebyr for saksbehandling og byggetilsyn er betalt, kan byggekort utstedes.

RINGERIKE BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN, 26. august 1980.

R.V. Herdlevær
bygn. - og reg. sjef

Arnfinn Kristiansen
avd. leder

RINGERIKE BYGNINGSRÅD

Utskrift av møtebok

I møte den 13/5-69 var samtlige av bygningsrådets medlemmer tilstede, untatt:

Herr Ullern

Som varamann møtte: Herr Kleven

Som saksbehandler møtte: Ass.ing. Leif Molsokken

SAK: 443/69

Gnr.: 26 Bnr.: 5 Gatenavn og nr.: Åsa Pars.:

Anmelderens navn og adr.: Martin Thorvaldsen, 3460 Norderhov

Byggherrens navn og adr.: " "

Ansvarshavendes navn og adr.: " "

Arbeidets art: tilbygg

Bygningens art: bolig Antall etasjer: 1

Grunnflate: 8 m2 Materialer: tre

Anmeldelsen ledsages av følgende dokumenter og bilag: Tegninger.

Utskrift av møtebok sammen med approberte tegninger sendes til anmelderen. Utskrift av møtebok sendes kommuneingeniør, E-verksbestyrer og

Generelle anmerkninger:

Vedtak:

Tilbygg av bad, w.c. og bod godkjennes og tegning kan legges til grunn for arbeidets utførelse og på følgende betingelser:

1. Kloakken skal føres gjennom 2-delt septiktank på min. 4 m3 eff. vannvolum før den føres til synkegrøfter.

2. Dersom det viser seg at kloakken medfører ulemper, må den omlegges eller sløyfes etter pålegg fra Ringerike helseråd.

3. Bad/w.c. skal luftes i egen kanal som føres over tak.

Når gebyr er betalt utstedes byggekort.
Vedtaket er fattet under forutsetning av helserådets samtykke i kloakkordningen, jfr. bygningslovens § 66.2.

Saken oversendes helserådet.

Ringerike bygningsråd, 14. mai 1969.

Kolbjørn Larsen
setteformann

(sign.)

Leif Molsokken

(sign.)

Rett utskrift:
Henny Hagberg

Henny Hagberg.

Utskrift av møtebok

for Ringerike helseråd

i møte den 3. juni 1969.

Av 7 medlemmer var 6 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak nr. 116/69:

Søknad om byggetillatelse fra Martin Thorvaldsen gnr. 26, bnr. 5, Åsa.

Saken er behandlet i bygningsrådet som sak 443/69.

Ensstemmig

vedtak:

Under forutsetning av at synkeanordning i grunnen legges så langt fra offentlig vei som mulig, samtykker helserådet i bygningsrådets vedtak.

Rett utskrift:

Else-Berit Sandvold.

Orginalen sendt: ~~Herr bygningsrådet~~
Herr bygningssjefen i Ringerike m/saken.

Gjenparter sendt: Herr Martin Thorvaldsen, Åsa, 3460 Norderhov.
Herr kommuneingeniøren i Ringerike.

Nr. 561 B. Emeret Sem & Stenersen I Oslo 6-62.

RINGERIKE KOMMUNE

REFERATSAK: 1082/77

BYGNINGSSJEFEN Rådhuset - Hønefoss, telefon *23111

Herr Martin Thorvaldsen
Åsa
3500 HØNEFOSS

R. K. jnr. Ark

AK/eif

GNR.26 BNR.5 - TILBYGG.

Deres søknad datert 3/5-77.
Bygningssjefen godkjenner tilbygget på følgende betingelser:

1. Alt arbeid skal følge bygningslov, forskrifter og øvrige bestemmelser som følger derav. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene.

2. Som ansvarshavende for dette arbeide godkjennes Martin Thorvaldsen.
Han skal ha bygningsloven og byggeforskriftene for hånden og føre daglig tilsyn med arbeidet.

Når gebyr for saksbehandling og byggetilsyn er betalt, kan byggekort utstedes.

RINGERIKE BYGNINGSVESEN, 6. mai 1977.

Alf Andreassen
bygningssjef

Ansgar Kristiansen
avd.leder

RINGERIKE KOMMUNE

Byggesak

Ole-Martin Høgfoss
Fjellveien 3
3518 Hønefoss

Deres ref.:	Vår reff.:	Dato:
	25/24567 - 2	15.08.2025

Tilbakemelding på mottatt "Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt" - rive/fjerne stabbur
Gnr/bnr 22/70 - Fleskerudveien 2

Tiltak:	Fjerne stabbur , 20m²
Byggested:	Gnr/bnr: 22/70 Fleskerudveien 2
Tiltakshaver:	
Ansvarlig søker:	

Viser til «Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt» registrert mottatt 30.07.2025 der det er opplyst at uthus/stabbur med BYA 20 m² på gnr/bnr 22/70 er revet/fjernet og at arbeidet ble fullført 26.06.2025.

Nytt regelverk trådte i kraft i 01.07.2015, og dette er en ordning der enkelte tiltak som er unntatt søknadsplikt, bare skal meldes inn til kommunen i etterkant av at de er oppført, og kommunen skal registrere i matrikkel/kart eventuelle endringer m.m. Dette skal vanligvis gjøres uten at det skal vurderes om tiltaket er unntatt fra søknadsplikt eller ikke i det aktuelle tilfellet. Men kommunen har anledning til å gjennomføre tilsyn i alle byggesaker, også disse som antas å være unntatt søknadsplikt. Ettersom ordningen er «ny» har vi valgt å ta tilsyn med flere av de innsendte «melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt» for å sjekke om ordningen fungerer som den skal

Plangrunnlag:
Eiendommen ligger i et uregulert område som i kommuneplanens arealdel er angitt som LNF-området.

Ut ifra innsendte dokumentasjon vurderes tiltaket å være unntatt fra søknadsplikt.

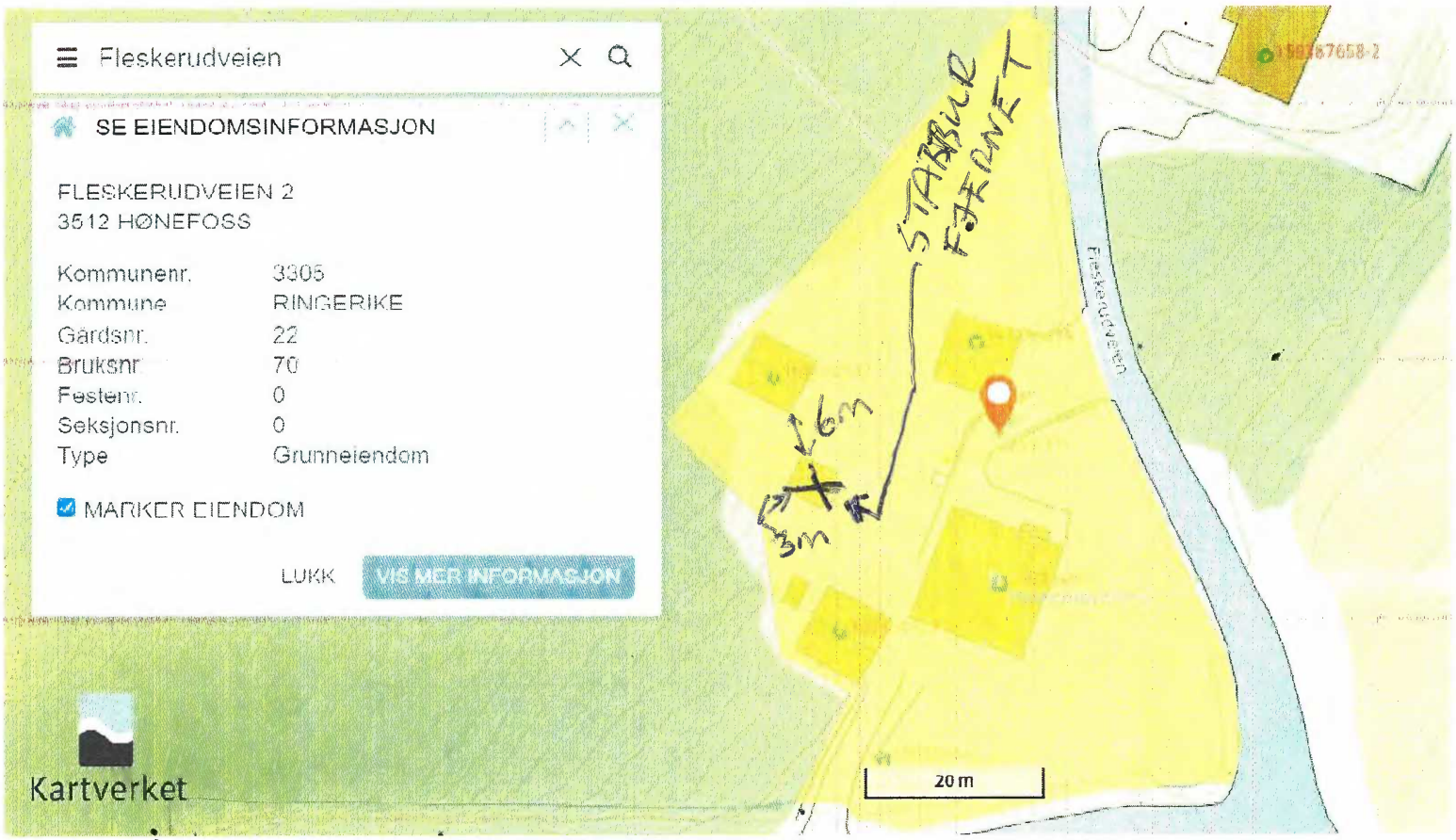
Endringen vil bli registret inn i matrikkelen og kommunens kartgrunnlag.

Med hilsen

Arne Hellum
avdelingsleder

Hans Otto Larsson
saksbehandler
Hans.Otto.Larsson@ringerike.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur


Fleskerudveien
SE EIENDOMSINFORMASJON
FLESKERUDVEIEN 2
3512 HØNEFOSS
Kommunenr. 3305
Kommune RINGERIKE
Gårdsnr. 22
Bruksnr 70
Festenr. 0
Seksjonsnr. 0
Type Grunneiendom
MARKER EIENDOM
LUKK
VIS MER INFORMASJON
Kartverket
STABBUR FJÆRNET
6m
3m
20 m
Fleskerudveien

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**22**	**70**	**0**	**0**	Fleskerudveien 2, 3512 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	3159.56m^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

Tilknytning til offentlig vann, kloakk og vei

Gnr.:	**22**	Bnr.:	**70**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Fleskerudveien 2, 3512 HØNEFOSS**						

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

Kommentar:

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

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

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

Kommunale eiendomsavgifter

Gnr.:	**22**	Bnr.:	**70**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Fleskerudveien 2, 3512 HØNEFOSS**						

	Ja	Nei
Vannmåler for avløp	**x**	

	Dato	Målerstand m^3
Sist avlest	**31.12.2023**	**316**
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.	**2747,-**				pr.år
Slamavskiller	Ja		Nei	**x**	m^3	
Skyldig beløp	kr.	**0,-**				
	+ evt. renter og gebyr					
Kommentar:						

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

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

Beregnet forbruk pr. år for avløp **95** 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

19.05.2025

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**22**	B.Nr:	**70**	F.Nr:		S.Nr	
Adresse:	Fleskerudveien 2						

	JA	**NEI**
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Dato for siste tilsyn:	**04.04.2025**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**Nei**
Dato for siste feiing:	***04.04.2025***	

Antall Skorsteiner: 2
Antall Ildsted:2

Merknader/Anmerkninger.

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

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato: 19.05.2025

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:
Fleskerudveien 2, 3512 Hønefoss
Gnr. 22, Bnr. 70, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14250087

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.
