PRIVATMEGLEREN

ULVØYA 2

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Ulvøya 2, 3531 KROKKLEIVA

HOLE kommune

gnr. 235, bnr. 12

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 05.06.2025 **Rapportdato:** 11.06.2025 **Oppdragsnr.:** 13717-1631 **Referansenummer:** RK7683

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

NITO

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

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen består av sperretak. Taket er tekket med asfalt takbelegg. Utvendige beslag på tak og takrenner / nedløp i metall. Yttervegger består av tre / bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Ytterdør i malt tre. Malte trevinduer med enkle glass og innervinduer samt noen vinduer med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med tregulv og belegg. Vegger er tekket med panel / malt panel. Himling er tekket med panel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Mursteinspipe med sotluke og vedovn. Innvendig malte fyllingsdører. Senger i begge soverommene. Plassbygget garderobeskap i et soverom.

KJØKKEN Gå til side

Plassbygget kjøkkeninnredning med malte fronter og laminat benkeplater. Naturlig avtrekk fra kjøkken via åpning av vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Naturlig ventilasjon. Håndpumpe og utslagsvask på kjøkkenvegg. Gråvann fra utslagsvask direkte til grunn. Solcelleanlegg for belysning. Røykvarsler og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er svakt skrånende. Det er byggegrunn av fjell / skogsgrunn. Fundamenter består av støpte pilarer og stablet stein på grunn. Ingen drenering. Overvann føler terreng.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	66 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	50 m²
Totalpris	3 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

- Det foreligger ingen dokumentasjon for godkjente bygningstegninger på eiendommen i kommunens arkiv.

Bod/utedo m/vedskjul

• Det foreligger ikke tegninger

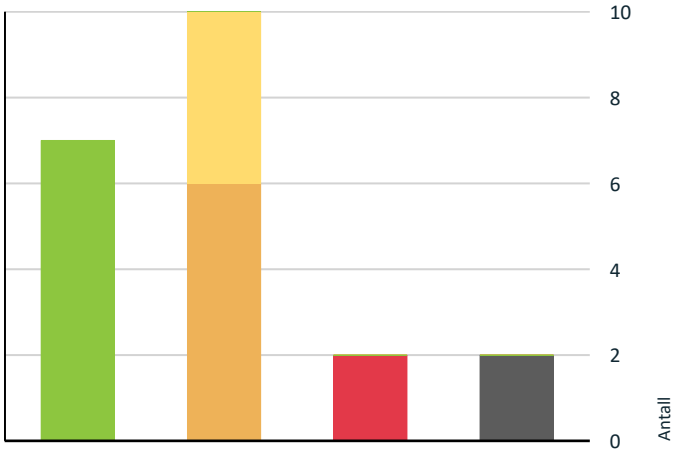
Anneks/båthus

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

- Det foreligger ingen dokumentasjon for godkjente bygningstegninger på eiendommen i kommunens arkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

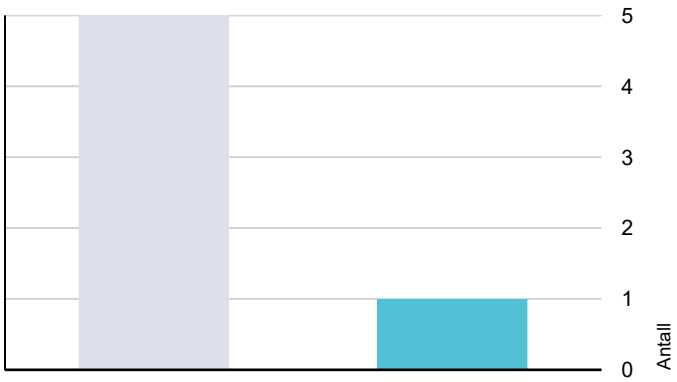
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	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
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1950

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

Anvendelse
Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Opplyst av eier:
- Takpapp er byttet på hytte for ca 10 år siden.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Tilbygget med 2 stk. soverom en gang på 60-tallet.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfalt takbelegg og er besiktiget fra bakkenivå.
- Takpapp er byttet på hytte for ca 10 år siden.

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.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Bilde: Ingen forbordbeslag og takerenner / nedløp.



Skade på taknedløp.



Ikke fagmessig montering av pipebeslag. Manglende forbordbeslag og takerenner / nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger består av tre / bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport



Bilde: Kledning går ned i terreng. Taknedløp utsetter kledning for ekstra fuktbelastning.



Bilde: Sprekk i kledningsbord.



Bilde: Kledning går ned i terreng.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av sperretak.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med enkle glass og innervinduer.
Malte trevinduer med 2-lags glass, glass datert 1988.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

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



Bilde: Glass er punktert.

TG 1 Dører

Ytterdør i malt tre.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er tekket med tregulv og belegg.
Vegger er tekket med panel / malt panel.
Himling er tekket med panel.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med synlig plater mot åpent kryprom (under hytta).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Det er er målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rom. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
TG2: Det er synlig heng i enkelte plater på underside av bjelkelaget. Det er opplyst at dette stammer fra et minkreir for ca. 35 år siden, som flyttet etter at det ble plassert karbonat under hytta, og har ikke vært der siden.
TG2: Det er for lav / ingen avstand mellom bjelkelag og grunn under tilbygg mot nord. Fare for fuktskader i bjelkelaget, ikke mulig å inspisere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG3: 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.
TG2: Det må påregnes utbedring / skifte ut flere plater på underside av bjelkelag.
TG2: Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bjelkelag. Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av evt. skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Synlig heng i enkelte plater på underside av bjelkelaget.



Bilde: Synlig heng i enkelte plater på underside av bjelkelaget.



Bilde: Det er for lav / ingen avstand mellom bjelkelag og grunn under tilbygg mot nord. Ikke mulig å inspisere.

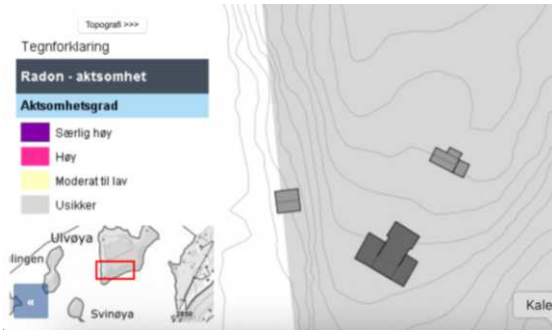


Bilde: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rom.

TG IU Radon

Ingen krav til radonsperre da fritidsboligen har åpen fundamenteringsløsning med pælefundament.

Tilstandsrapport



Bilde: Eiendommen ligger i et området hvor radon aktsomheten er satt til usikker.

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med sotluke og vedovn.
- Det er ikke opplyst om utført feiing eller kontroll av feiervesen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vedovn for nær brannmur, skal være minimum 10 cm.
Stein oppå pipa er sprukket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avstand mellom vedovn og brannmur må økes.
Det må påregens utbedring.



Bilde: Vedovn for nær brannmur, skal være minimum 10 cm.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig malte fyllingsdører.

TG IU Andre innvendige forhold

Senger i begge soverommene.
Plassbygget garderobeskap i et soverom.
- Det settes ikke tilstandsgrad på andre innvendige forhold.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Plassbygget kjøkkeninnredning med malte fronter og laminat benkeplater.

- Innredning er beregnet for gasskomfyr med oppbevaring av tank i innredning.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Naturlig avtrekk fra kjøkken via åpning av vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kun ventilasjon via åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres. Uten avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

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 Andre VVS-installasjoner

Håndpumpe og utslagsvask på kjøkkenvegg. Gråvann fra utslagsvask direkte til grunn.
- Håndpumpe er ikke funksjonsprøvd.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre installasjoner

Solcelleanlegg for belysning.
- Batteri er lagret under hytta.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på solcelleanlegg er oppbrukt

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarsler og 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?
   Ja Slokkemiddelet er fra 1999 og er for gammelt. For at et pulverapparat skal være godkjent som slokkemiddel i bolig, skal de kontrolleres hvert 5 år og service hvert 10 år. Kontroll / service må utføres av sertifiserte fagpersoner. Kostnadsestimat er basert på kontroll / kjøp av nytt brannslukningsapparat.

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde: Slokkemiddelet er fra 1999.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell / skogsgrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Ingen drenering. Overvann føler terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter består av støpte pilarer og stablet stein på grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe skjevheter på enkelte fundamenter. Stablet stein og pilarer vil normalt kunne ha noe bevegelser. Det kan forekomme noe bevegelse i fundament, pga. årstider - skogsgrunn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Regelmessig vedlikehold, stell og utvikling må påregnes.





Bilder: Noe skjevheter på enkelte fundamenter. Stablet stein og pilarer vil normalt kunne ha noe bevegelser.





TG 2 Terrengforhold

Tomten er svakt skrånende.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Bod/utedo m/vedskjul



Anvendelse
Lagring/utedo/vedskjul

Byggeår
1950

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
Opplyst av eier:
- Takbord og papp er byttet på uthus for ca. 5 år siden.

Takstmann:
- Bygget er enkelt oppført og har skjevheter. Deler av bygget er oppført direkte på terreng eller er i kontakt med terreng, noe som har ført til fukt og råteskader nederst på dører og kledning. Vedskjulet har betydelig råteskader og må påregnes oppgradering utbedringer.

Beskrivelse
Bod/utedo er oppført på stablet stein på terreng (enkel fundamentering). Oppført med trebjelkelag og yttervegger i bindingsverk / grovt reisverk, utvendig kledd med plater og stående trepanel. Takkonstruksjon med sperrer og rupanel undertak, trekket med takpapp. Ingen takbeslag, takrenner eller nedløp. Dører er malte tredører / labankdører. Vindu med enkle glass. Innvendig er det tregulv og ingen kledning på vegger / tak. Utedo og bøttedo.

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

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Tilbygget med vedskjul.

Anneks/båthus



Anvendelse
Overnatting / Båtlagring

Byggeår
1970

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
Utvendig er det noe slitasje på dør, på kledning og på taktekking.

Beskrivelse
Anneks/båthus har grunnmur i stablestein oppført på fjell / svaberg. Bygget er oppført i reisverk / bindingsverk med rupanel undertak som er utvendig tekket med pappsingel. Yttervegger er kledd med tømmermannspanel. Panelt tredør til anneks og malt lakbankdør til kjellerrom. Anneks har vindu med enkelt glass, og er innvendig kledd med furugulv og trepanel. Utstyrt med plassbygget sengeplass. Loft med lufting, uten adkomst. Kjeller har vært benyttet for lagring av liten båt og div. fiskeutstyr.
- Det er lagt skjøteledning fra hytta og frem til annekset.

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

50 m²/50 m²

Fritidsbolig: Entré, Kjøkken, Stue, 2 Soverom

Andre bygg: Bod/utedo m/vedskjul, Anneks/båthus
Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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 950 000

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

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	Loretangen 49 ,3512 HØNEFOSS 86 m² 1972 4 sov		4 500 000				**52 326**
2	Øvre Østbråtaveien 19 ,3512 HØNEFOSS 89 m² 1967 5 sov	18-08-2024	2 700 000	**3 300 000**		3 300 000	**37 079**
3	Nordseterveien 34 ,3531 KROKKLEIVA 92 m² 1965 3 sov		3 250 000				**35 326**
4	Bråtahaugen 3 ,3531 KROKKLEIVA 146 m² 1953 3 sov	04-07-2024	4 700 000	**4 650 000**		4 650 000	**31 849**
5	Abrahamrudveien 122 ,3512 HØNEFOSS 62 m² 1960 3 sov		1 900 000				**30 645**
6	Høgkastveien 4 ,3531 KROKKLEIVA 67 m² 1952 2 sov	11-12-2024	1 950 000	**1 925 000**		1 925 000	**28 731**

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

Vedlikeholdskostnader, estimat	Kr.		20 000
Forsikring, estimat	Kr.		7 000
Kommunale avgifter	Kr.		15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**42 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	570 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**800 000**

Bod/utedo m/vedskjul

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	70 000
Sum teknisk verdi - Bod/utedo m/vedskjul	Kr.		**70 000**

Anneks/båthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - Anneks/båthus	Kr.		**90 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**960 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**950 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

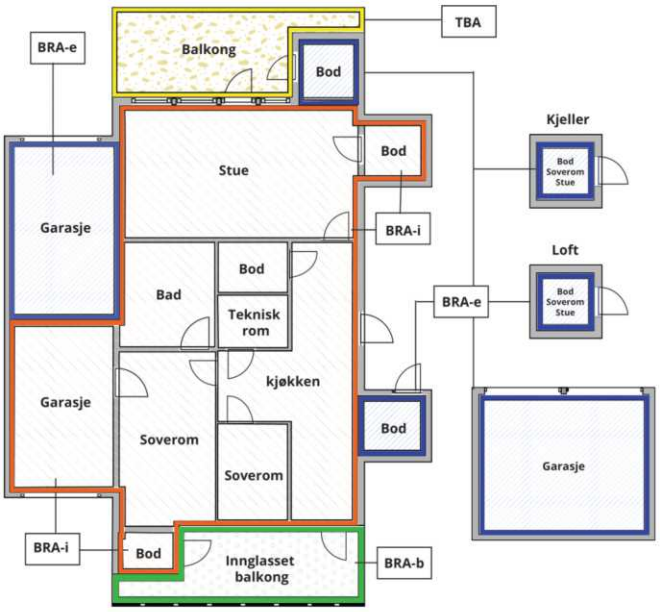
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	50			50	
SUM	**50**				
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler:
- Takhøyde 1. etasje: målt 2,09 - 2,55 m, men vil kunne variere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: - Det foreligger ingen dokumentasjon for godkjente bygningstegninger på eiendommen i kommunens arkiv.

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:

Bod/utedo m/vedskjul

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

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

Kommentar

I tillegg:
- Vedskjul på ca 4 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Anneks/båthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		7		7	
Kjeller					
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Kommentar

Ikke måleverdig areal (ALH):
- Det er tatt hensyn til skråtak i anneks under oppmålingen, virkelige gulvareal (GUA) er ca 7 m²
- Kjeller/båtrom er ikke målbart iht NS 3940 lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: - Det foreligger ingen dokumentasjon for godkjente bygningstegninger på eiendommen i kommunens arkiv.

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)
Fritidsbolig	50	0
Bod/utedo m/vedskjul	0	9
Anneks/båthus	7	0

Kommentar	
Bod/utedo m/vedskjul	S-ROM: Bod, utedo og dorom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2025	Bjørn Erik Bilben	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3310 HOLE	235	12		0	9521.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ulvøya 2

Hjemmelshaver
Nøttestad Unn Grete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Flott beliggenhet på sørspissen av Ulvøya med egen strandlinje mot øst og mot vest.

Adkomstvei

Eiendommen har ikke adkomst via veg, kun med båt.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Gråvann går til grunn.

Regulering

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

Om tomten

Tomt består hovedsakelig av naturtomt / skog.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Bebyggelsen

Frittliggende fritidsbolig over en etasje, oppført en gang på 50-tallet. Tilbygget over en etasje en gang på 60-tallet.
Frittliggende bod/utedo over en etasje, oppført en gang på 50-tallet. Tilbygget med vedskjul.
Frittliggende anneks/båthus over en etasje og krypkjeller, oppført en gang på 60/70-tallet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1974

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	05.06.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	09.06.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	11.06.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	09.06.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2025	

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 AS Oppdragsnr.: 14250099

Adresse: Ulvøya 2

Postnr.: 3531 Sted: Krokkleiva

Er det dødsbo? ☐ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☑ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 1974 Hvor lenge har du bodd i boligen? 49 År 5 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring: Polise/avtalenr.:

Selger 1 Fornavn: Unn Grete Etternavn: Nøttestad

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse:

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse:

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☐ Nei ☑ Ja Beskrivelse Ved høy vannstand kan det trenge vann inn i kjeller på anneks / båthus

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

☐ Nei ☑ Ja Beskrivelse Stein oppå pipa er sprukket

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

☐ Nei ☑ Ja Beskrivelse Skjeve gulv

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☑ Ja Beskrivelse Det har vært mink i undergulvet i stua for 30 år siden.

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja Beskrivelse Takpapp er byttet på hytte for ca 10 år siden.

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Takbord og papp er byttet på uthus for ca. 5 år siden.

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse Arbeid utført av ufaglært.

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☐ Nei ☑ Ja Beskrivelse Instalert solcelle

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse Tidligere eier, han var elektrikker.

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

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☑ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja Beskrivelse: Båthus / Anneks er ikke byggesøkt.

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Siste målte radonverdi:

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Nei ☑ Ja Beskrivelse: På båthus

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

22. **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)? Hvis ja, redegjør:**

☐ Nei ☑ Ja Beskrivelse: Det kan være vanskeig å få tillatelse til å bygge brygge.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 ogforsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 12/6-2025		Sted

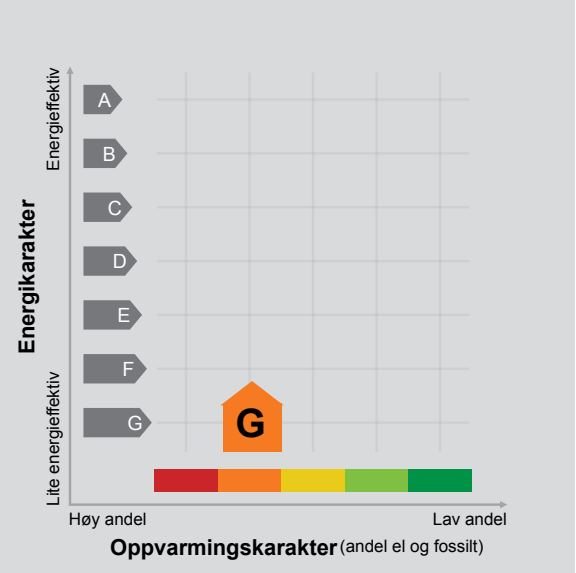
Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Unn-Grete Nottestad Jensen

ENERGIATTEST

Adresse	Ulvøya 2
Postnummer	3531
Sted	KROKKLEIVA
Kommunenavn	Hole
Gårdsnummer	235
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	194819935
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-134328
Dato	12.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Ulvøya 2

VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 1.1 km
- 27 km preparert løype innenfor 15 km

DAGLIGVARE

Spar Sundvollen	3 min
Rema 1000 Vik	7 min

AVSTAND TIL BYER

Hønefoss	20 min
Sandvika	35 min
Oslo	46 min
Bergen	278 km
Stavanger	286.3 km

AKTIVITETER

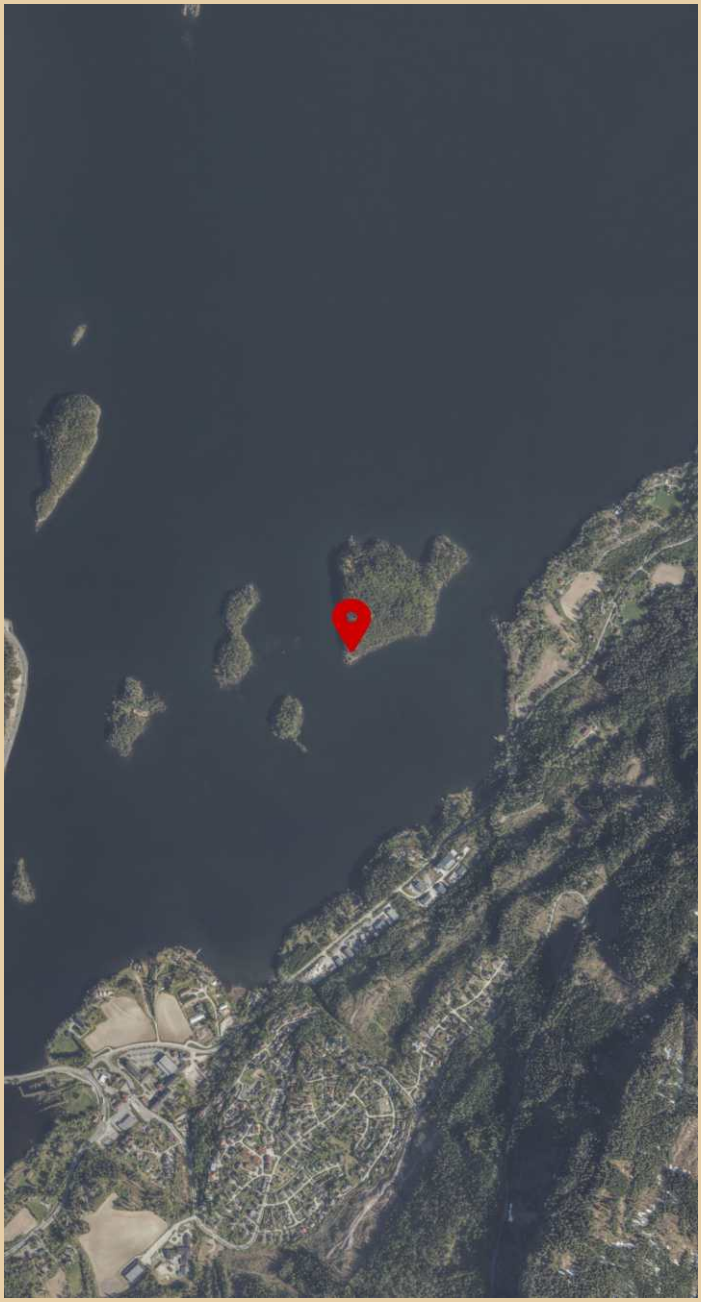
Kleivhallen	3 min
Grøndokka friområde	4 min
Vik skole ballbinge	8 min
Vik barneskole	8 min
Hole ungdomskole	8 min
Sentralidrettsanlegget	13 min
Røyse barneskole	14 min
Trøgstadbanen	15 min

SPORT

Kleivhallen	3 min
Grøndokka friområde	4 min
Sporty24 Hole Express	7 min
Actic Hønefoss	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hønefoss stasjon Linje F4	21 min 15.8 km
Lohrvika Linje 211	11 min 1 km
Lyseveien Linje 211	13 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min





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

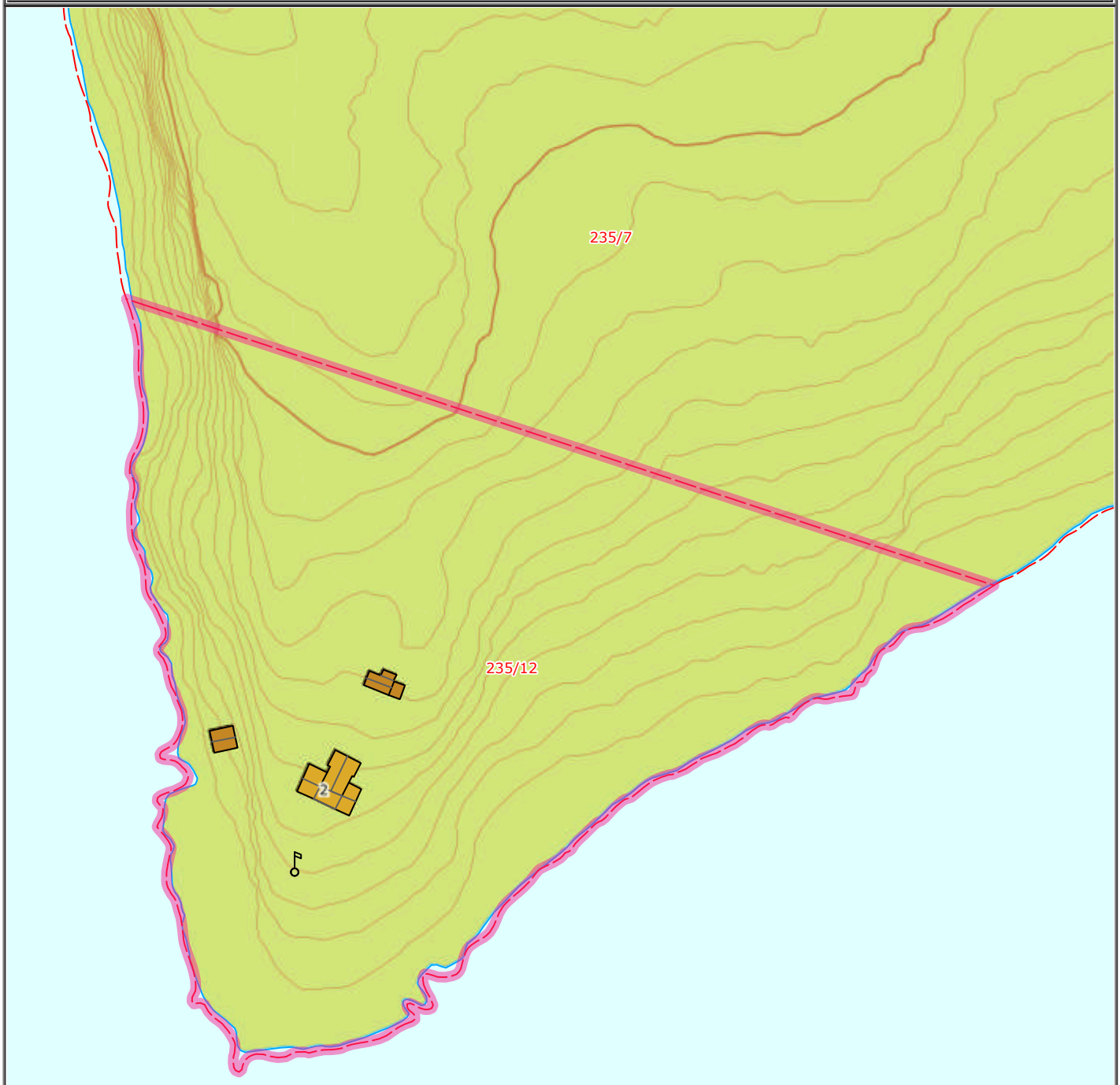
HOLE KOMMUNE

KARTUTSNITT

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

N

Målestokk 1:1000



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: **10.06.2025**

0100 Eiendomsinformasjon

Gårdsnr:	**235**	Bruksnr:	**12**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Ulvøya 2, 3531 KROKKLEIVA**						
Eiendommens areal (hvis oppmålt)				**9521.9m2**			
Kommentar:							

Alt i henhold til opplysninger fra matrikkelen.

0200 Bygningsdata fra Matrikkel

Bygningstype:	**Byggeår:**
Enebolig	
Leilighet/Rekkehus	
Garasje	**Ukjent**
Hytte	**Ukjent**
Tilbygg	
Annet	
Kommentar:	**Kommunen har ikke dokumentasjon.**

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Bygningstype:	**Ferdigattest:**	**Midlertidig brukstillatelse:**	**Byggeanmeldt:**
Enebolig	☐	☐	☐
Leilighet/Rekkehus	☐	☐	☐
Hytte	☐	☐	☐
Garasje	☐	☐	☐
Tilbygg	☐	☐	☐
Annet	☐	☐	☐
Kommentar: **Kommunen har ikke dokumentasjon**			

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 06.06.2025

Gjeldende arealplaner

Planopplysninger:		**Navn:**	**Formål:**	**Vedtaksdato:**
Reguleringsplan	☐			
Kommuneplanens arealdel	☒	Kommuneplanens arealdel 2021-2030	LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNF) Flomfare (H320)	15.2.2021
Uregulert	☒			

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

- Nye eneboliger og fritidsboliger tillates ikke oppført, samt fradeling til slike formål.
- Nye gårdstilknyttede bygninger og anlegg skal plasseres i tilknytning til eksisterende tun og bebyggelse.
- Dersom det gis tillatelse til bygging av kårbolig på en landbrukseiendom, skal denne tilpasses den øvrige bebyggelsen på tunet. Det tillates ikke fradeling av kårbolig.

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

- Tiltak må ikke komme i konflikt med dyrka eller dyrkbar mark samt høybonitets skogsmark eller på annen måte medføre konflikt mellom boligformål og landbruksformål.
- Masseuttak til gårdens forbruk er tillatt, (vegvedlikehold og lignende). Inngrep i terrenget i forbindelse med opparbeiding og utbedring av veger og lignende skal utføres på en skånsom måte. Veger skal tilpasses terrenget og vegetasjonen, slik at vegskjæringer og fyllinger begrenses mest mulig.

Se også fellesbestemmelser for LNF:

Fellesbestemmelser til landbruks-, natur- og friluftsformål

Det tillates ikke etablert bebyggelse på dyrka mark. Det tillates ikke etablert ny veg eller utvidelse av eksisterende veg fram til fritidsbolig. Større gartnerivirksomhet hører til under LNF-formål. Ved tiltak i LNF-områder skal det sikres at følgende krav oppfylles:

- Det skal tas hensyn til estetiske forhold. Tiltak skal tilpasses landskapet og stedets byggeskikk.
- Det skal ved byggesak defineres en byggegrense på minimum 30 meter mot dyrka og dyrkbar mark slik at det ikke oppstår drifts- og miljømessige konflikter mellom eiere av bolig-/næringsbygg og drivere av jordbrukseiendommer. I vurderingen vil forhold som topografi, vegetasjon, arondering og værforhold være avgjørende. Der det er mulig skal naturlig vegetasjon bevares i buffersonen. Tilsvarende skal det defineres en byggegrense med en tilstrekkelig bredde for å ivareta andre viktige verdier som biologisk mangfold, kulturminner/kulturmiljøer, naturstier og løyper, markerte høydedrag.
- Tiltak må ikke medføre forringelse av viktige områder for biologisk mangfold, kulturminner/kulturmiljøer, friluftsliv, viktige landskapselementer (vann, elver, høydedrag).
- Framtidige tiltak skal ikke plasseres i konflikt med truede arter, eller naturmangfold av nasjonalt, regionalt eller lokalt viktig verdi (rødlistearter og naturområder med verdi A, B og C i Naturbasen til Miljødirektoratet). Kommunen kan ved behov stille krav til faglig utredning. (Se §§ 3.1.7 og 3.1.8, og §§ 4.3.3 og 4.4.2).

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

- Framtidige tiltak skal ikke plassers i konflikt med viktige kulturminner/kulturmiljø registret med svært høy eller høy verneverdi (§ 5.2). Kommunen kan ved behov stille krav til faglig utredning. (Se §§ 3.1.7 og 3.1.10, og §§ 4.3.4 og 4.4.3).
- Alle tiltak skal vurderes i forhold til temaer som berører samfunnssikkerhet og beredskap, f.eks. fare for flom, kvikkleireskred/løsmasseskred, steinsprang m.m. Det tillates ikke tiltak på eksisterende bolig eller fritidsbolig innenfor 100-metersbeltet. Etablering av vanningsanlegg tilknyttet landbruksdrift og skjøttsel av skog er tillatt innenfor 100 metersbeltet, og ved vassdrag (elv/bekk). I områder benyttet til friluftsliv og rekreasjon er det tillatt å legge til rette for allmenn tilgjengelighet. Turstier kan etableres på skånsom måte, også innenfor 100 metersbeltet. Se § 3.1.8 Vassdrag, andre ledd.

Flomfare (H320)

Omfatter områder hvor det foreligger fare for flom. I forbindelse med regulering og søknad om tiltak jf. pbl § 20-1 skal det redegjøres for om det er nødvendige med sikringstiltak, i tråd med til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift og NVE sine veiledere. Se rekkefølgebestemmelse § 2.1.

Arealplaner under arbeid

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

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3310 - HOLE
Gårdsnummer:	235
Bruksnummer:	12

Utskriftsdato/klokkeslett:	10.06.2025 kl. 10:08
Produsert av:	Mustafa Hamid
Attestert av:	Hole kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	ULVEHIET
Etableringsdato:	23.11.1960
Skyld:	0,03
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 235 / 12	9 521,9 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		250259	NØTTESTAD UNN GRETE			1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6660423	573462		9 521,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3310 - 235/12 3038 - 235/12		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3038 - 235/12 0612 - 235/12		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	23.11.1960				

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0612 - 235/7	0
Mottaker	0612 - 235/12	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	03.04.2016			thiningr	03.04.2016
Annen forretningstype	99/99				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0612 - Mnr vann mangler	0
Berørt	0612 - 235/7	0
Berørt	0612 - 235/12	0

grense vann

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	29.09.2014			trudbjer	29.09.2014
Annen forretningstype	99/99				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0612 - Mnr vann mangler	0
Berørt	0612 - 235/7	0
Berørt	0612 - 235/12	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Ulvøya	3513	2						Nei
						Grunnkrets	0201	Sundvollen	
						Stemmekrets:	1	Hole	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04070501	Hole	
				6660395	573427	Postnr.område:	3531	KROKKLEIVA	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

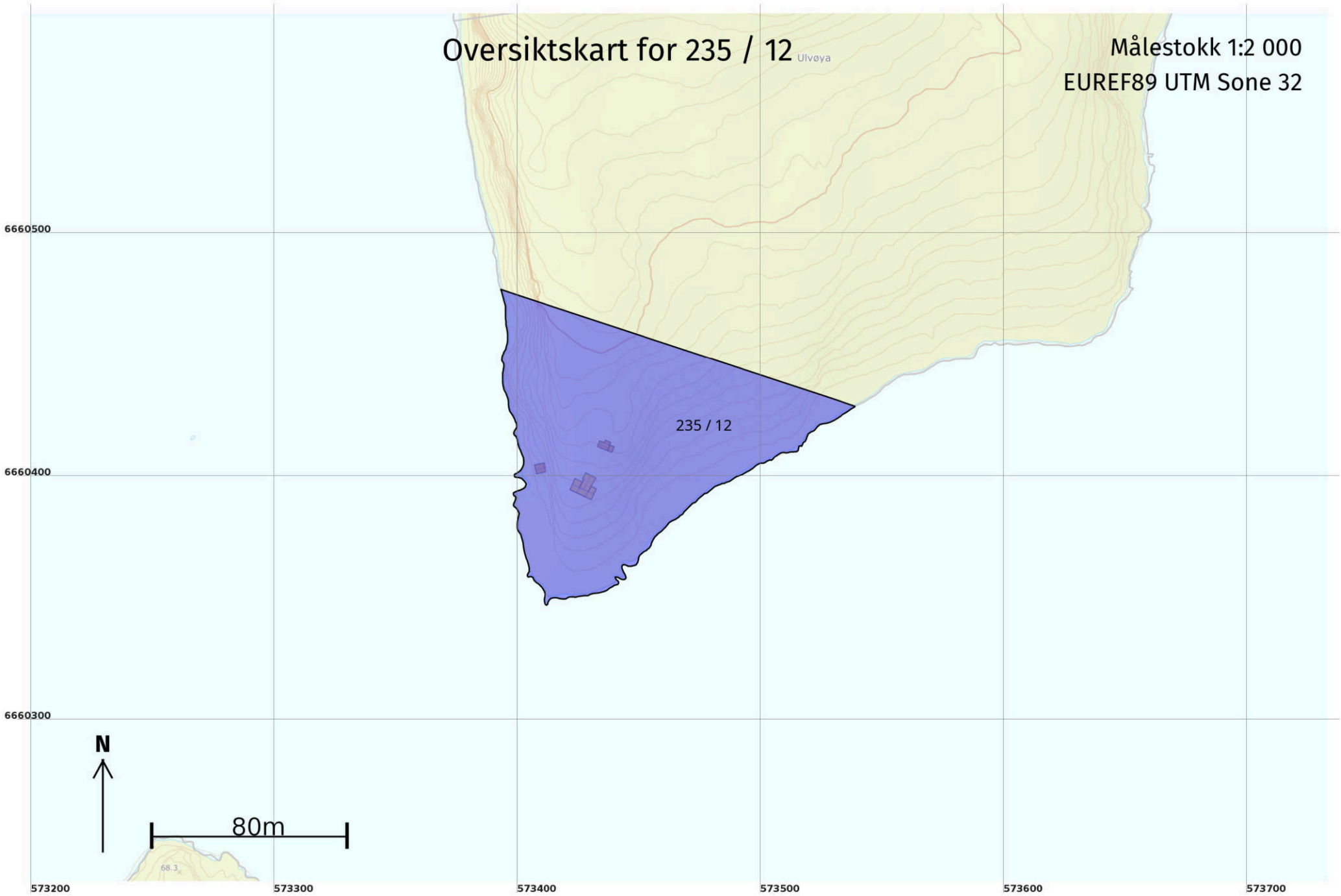
Bygningsnr:	194 819 935	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	34,8	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6660395 Øst: 573427	Bruksareal totalt:	34,8	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

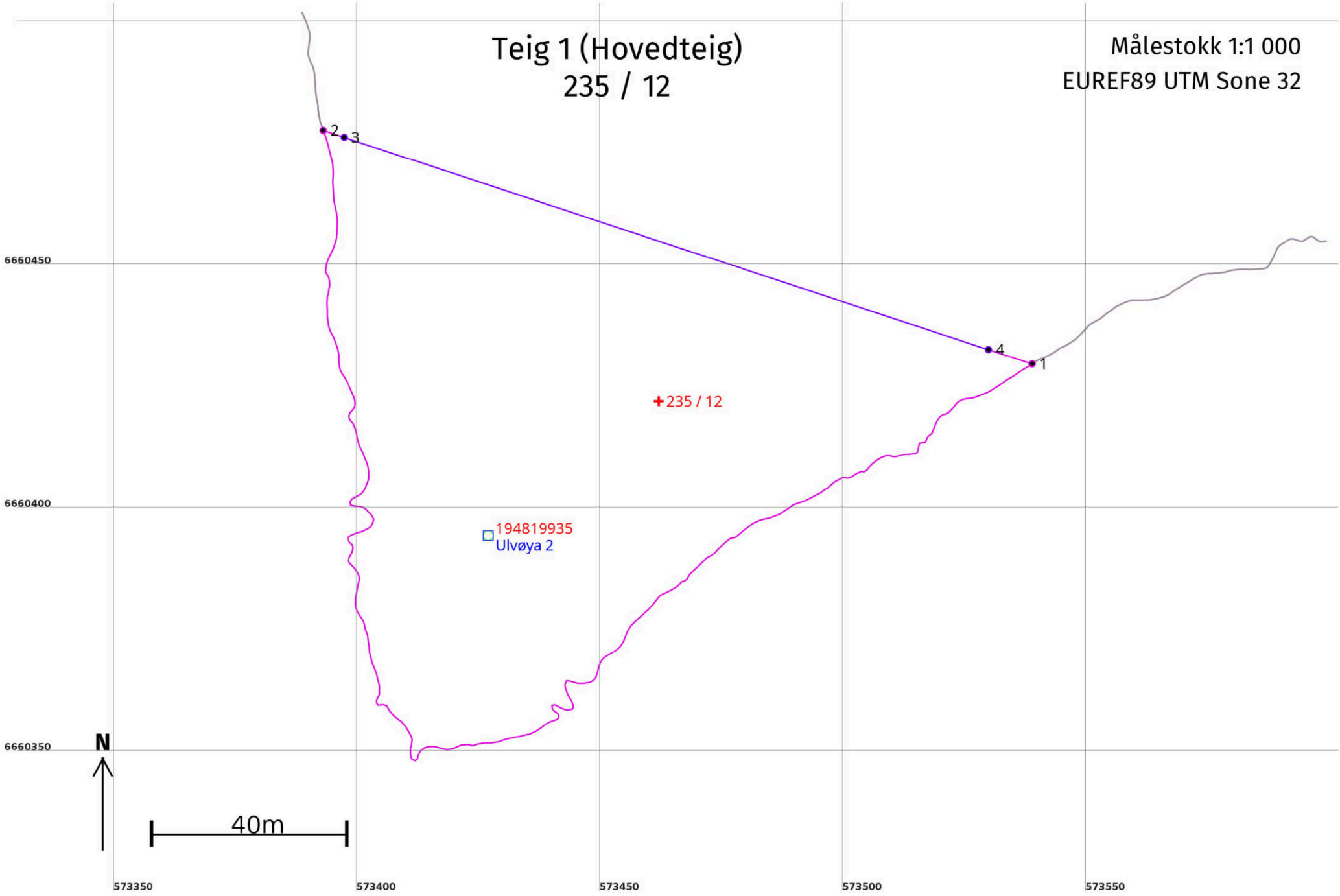
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	34,8	34,8	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3513 Ulvøya 2	H0101	Fritidsbolig	34,8	0		0	0	235/12


Oversiktskart for 235 / 12
Ulvøya
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
235 / 12
6660500
6660400
6660300
N
80m
573200
573300
573400
573500
573600
573700


Teig 1 (Hovedteig)
235 / 12
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
2
3
4
1
235 / 12
194819935
Ulvøya 2
6660450
6660400
6660350
N
40m
573350
573400
573450
573500
573550

Areal og koordinater

Areal: 9 521,9 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6660423 **Øst:** 573462

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6660430,26	573538,78	316,08	Umerket	36 Flybåren laserscanner	200	
2	6660478,25	573393,06	4,53	Umerket	36 Flybåren laserscanner	200	
3	6660476,83	573397,37	139,46	Umerket	80 Frihåndstegning	99	
4	6660433,21	573529,83	9,42	Umerket	80 Frihåndstegning	99	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/954246/200
Uthentet 2025-05-30 09:00

22 JUNI 2018
Rett kopi bevitnes
Certified Copy

Vedlegg 2

Forskrift om vern av Steinsfjorden biotopvernområde, Hole og Ringerike kommuner, Buskerud fylke

Fastsatt ved kongelig resolusjon 22. juni 2018 med hjemmel i lov 19. juni 2009 nr.100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) § 34 jf.§ 38 og § 62. Fremmet av Klima- og miljødepartementet.

§ 1. ***Formål***
Formålet med biotopvernområdet er å bevare et område som har særskilt betydning som økologisk funksjonsområde i form av nærings- og oppholdsområde for knoppsvane, sangsvane, toppand, stokkand, brunnakke, krikkand og sothøne, og som hekkelokalitet for makrellterne, hettemåke, fiskemåke, stokkand, toppand, siland, tjeld, knoppsvane, dverglo, gråmåke og sildemåke.

Biotopvernområdet består av grunne, næringsrike vannarealer og sumpmarker som er viktige for rastende våtmarksfugl, i tillegg til øyer, holmer og skjær samt sjøområdet rundt disse. Det er en målsetting å beholde verneverdiene i best mulig tilstand, og eventuelt videreutvikle dem.

§ 2. ***Geografisk avgrensing***
Biotopvernområdet berører følgende gnr/bnr:

Hole kommune: 186/9, 186/40, 187/1, 187/8, 187/10, 187/22, 187/36, 188/1, 188/20, 188/21, 188/22, 188/23, 188/24, 188/25, 188/26, 188/27, 188/29, 188/53, 188/54, 188/84, 190/1, 190/8, 190/16, 190/19, 190/20, 190/21, 190/24, 190/26, 190/51, 190/59, 190/153, 190/154, 190/155, 191/2, 191/7, 191/8, 191/9, 191/30, 191/36, 191/41, 191/63, 191/68, 192/16, 192/21, 192/26, 192/27, 192/75, 193/3, 193/12, 193/15, 193/16, 193/22, 230/1, 230/8, 230/17, 230/29, 230/35, 230/46, 231/3, 231/11, 231/29, 231/36, 231/42, 231/47, 231/48, 231/52, 231/121, 231/126, 231/215, 231/249, 231/322, 235/4, 235/5, 235/6, 235/7, 235/9, 235/10, 235/11, 235/12, 235/13, 235/14, 1016/1.

Ringerike kommune: 1/55, 10/1, 10/7, 10/22, 11/7, 18/3, 20/2, 21/7, 21/9, 21/11, 21/15, 27/4, 27/7, 27/9, 27/10, 27/11, 27/17, 27/27, 27/32, 27/33, 27/34, 27/46, 27/64, 28/8, 28/13, 28/16, 28/17, 28/19, 28/56.

Biotopvernområdet dekker et totalareal på ca. 3825 dekar, hvorav ca. 83 dekar landareal. Grensene for biotopvernområdet går fram av kart datert Klima- og miljødepartementet juni 2018. På strekninger der grensen for verneområdet går langs strandlinjen følger vernegrensen nivå for høyeste regulerte vannstand på 63,0 moh. De nøyaktige grensene for biotopvernområdet skal avmerkes i marka. Knekkpunktene skal koordinatfestes.

Verneforskriften med kart oppbevares i Hole og Ringerike kommuner, hos Fylkesmannen i Buskerud, i Miljødirektoratet og i Klima- og miljødepartementet.

Doknr: 954246 Tinglyst: 28.06.2018
STATENS KARTVERK

§ 3. *Vernebestemmelser*
For biotopvernområdet gjelder følgende vernebestemmelser:

a) Vegetasjonen er vernet mot skade og ødeleggelse. Det er forbudt å fjerne planter og sopp, inkludert lav, eller deler av disse fra biotopvernområdet. Planting eller såing av trær og annen vegetasjon er forbudt.

b) Artene som omfattes av verneformålet er vernet mot skade, ødeleggelse og unødig forstyrrelse. Utsetting av dyr er ikke tillatt.

c) Området er vernet mot ethvert tiltak som kan påvirke eller forstyrre de vernede artene eller deres livsbetingelser, som f.eks. oppføring av bygninger, anlegg, andre varige eller midlertidige innretninger, framføring av luftledninger, kabler, kloakkledninger, bygging av veier, graving, drenering eller annen form for tørrlegging, uttak, oppfylling og lagring av masse, utføring av kloakk eller andre konsentrerte forurensningstilførsler, henleggelse av avfall, gjødsling, kalking eller bruk av kjemiske bekjempingsmidler. Forsøpling er forbudt. Opplistingen av tiltak er ikke uttømmende.

d) Bruk av verneområdet til idrettsarrangementer eller andre større arrangementer er forbudt i den isfrie delen av året.

§ 4. *Generelle unntak fra vernebestemmelsene*
Vernebestemmelsene er ikke til hinder for:

a) Fiske i samsvar med gjeldende lovverk.

b) Jakt, inkludert jakt på sjøfugl, og fangst i samsvar med gjeldende lovverk på hekkeholmene Gåsa, Bøtet og Småøyene.

c) Sanking av bær og matsopp.

d) Vedlikehold av anlegg som er i bruk på vernetidspunktet, i henhold til standard på vernetidspunktet og i samsvar med forvaltningsplanen. Vedlikehold som innebærer graving i våtmarkene er søknadspliktig etter § 7c).

e) Drift, vedlikehold og nødvendig istandsetting ved akutt fare eller fare for akutt utfall på eksisterende energi- og kraftanlegg eller anlegg for telekommunikasjon.

f) Nødvendig istandsetting ved akutt skade på vann- og avløpsledninger.

g) Oppgradering eller fornyelse av eksisterende anlegg for telekommunikasjon og kraftledninger for heving av spenningsnivået og økning av linjetverrsnitt når tiltaket ikke skader verneverdiene angitt i verneformålet.

§ 5. *Regulering av ferdsel*
All ferdsel skal skje varsomt og ta hensyn til artene som omfattes av verneformålet.

For biotopvernområdet gjelder følgende bestemmelser om ferdsel:

a) All ferdsel på og i en sone 50 meter rundt øyene Gåsa, Bøtet, Maurøya, Småøyene, Tjuvholmen, Østbråtaskjæret og Suserudskjæret er forbudt i hekkeperioden fra og med 15.april til og med 31.juli. Ferdselsforbudssonen er avmerket på vernekartet.

b) Bruk av modellfly og modellbåter er forbudt.

c) Største tillatte hastighet for motorbåt er 5 knop.

d) Motorferdsel på land er ikke tillatt.

§ 6. ***Generelle unntak fra ferdselsbestemmelsene***
Ferdselsbestemmelsene i § 5 er ikke til hinder for gjennomføring av militær operativ virksomhet og tiltak i forbindelse med ambulanse-, politi-, brannvern-, rednings- og oppsynsvirksomhet, samt gjennomføring av skjøtsels- og forvaltningsoppgaver som er bestemt av forvaltningsmyndigheten. Unntaket gjelder ikke øvingsvirksomhet.

Ferdselsbestemmelsene i § 5 annet ledd er ikke til hinder for:

a) Nødvendig motorisert ferdsel i forbindelse med akutt skade på vann- og avløpsledninger. Det skal i etterkant sendes melding til forvaltningsmyndigheten.

b) Nødvendig motorferdsel i forbindelse med akutt utfall eller fare for akutt utfall på eksisterende energi-, telekommunikasjons- og kraftanlegg. Det skal i etterkant sendes melding til forvaltningsmyndigheten.

c) Passering med båt langs farled avmerket på vernekartet ved Maurøya.

§ 7. ***Spesifiserte dispensasjonsbestemmelser***
Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad gi dispensasjon til:

a) Oppgradering eller fornyelse av kraftledninger, anlegg for telekommunikasjon som ikke faller inn under § 4.

b) Nødvendig motorferdsel i forbindelse med oppgradering og fornyelse av kraftledninger, anlegg for telekommunikasjon og vann- og avløpsledninger jf. § 4 f), § 7a) og § 7i), og i forbindelse med drift og vedlikehold av eksisterende energi- og kraftanlegg og anlegg for telekommunikasjon jf. § 4 e).

c) Vedlikehold av anlegg som innebærer graving i våtmarkene i samsvar med forvaltningsplanen.

d) Vedlikehold av dreneringsgrøfter, anlegg for jordbruksvanning og kanaler i samsvar med forvaltningsplanen.

e) Vedlikehold av eksisterende båtbrygger, båtfester og badeplasser, i henhold til standard på vernetidspunktet og i samsvar med forvaltningsplanen.

f) Istandsetting, vedlikehold og skjøtsel av kulturminner.

g) Tiltak i forbindelse med forvaltning av vilt og fisk.

h) Uttak av fremmede arter av planter og dyr.

i)Oppgradering og fornyelse av og vann- og avløpsledninger

j) Nødvendig motorferdsel i forbindelse med aktiviteter etter § 4 d), § 7 c), § 7 d), § 7 e) og § 7 f).

§ 8. ***Generelle dispensasjonsbestemmelser***
Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra forskriften dersom det ikke strider mot vernevedtakets formål og ikke kan påvirke verneverdiene nevneverdig, eller dersom sikkerhetshensyn eller hensynet til vesentlige samfunnsinteresser gjør det nødvendig, jf. naturmangfoldloven § 48.

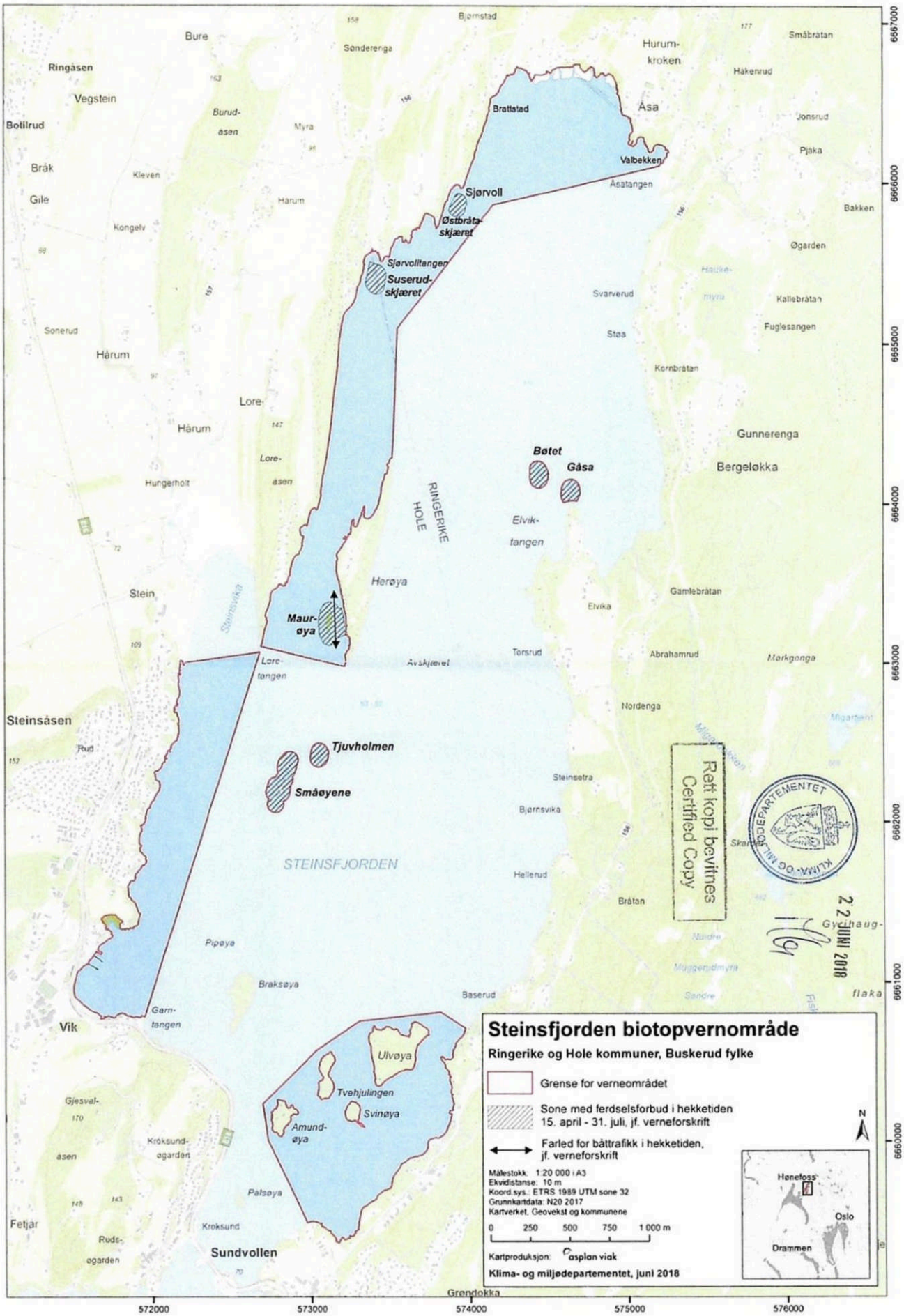
§ 9. ***Skjøtsel***
Forvaltningsmyndigheten, eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer, kan iverksette tiltak for å opprettholde eller oppnå den natur- eller kulturtilstand som er formålet med vernet, i samsvar med naturmangfoldloven § 47.

§ 10. ***Forvaltningsplan***
Det skal utarbeides forvaltningsplan med nærmere retningslinjer for forvaltning av biotopvernområdet. Forvaltningsplanen kan inneholde nærmere retningslinjer for gjennomføring av skjøtsel.

§ 11. ***Forvaltningsmyndighet***
Miljødirektoratet fastsetter hvem som skal ha forvaltningsmyndighet etter denne forskriften.

§ 12. ***Ikrafttredelse***
Denne forskriften trer i kraft straks.

Attestert kopi av dok.nr. 2018/954246/200
Uthentet 2025-05-30 09:00
Kartverket



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ulvøya 2, 3531 Krokkleiva
Gnr. 235, Bnr. 12, Hole kommune.

Oppdragsnummer:
14250099

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Haavard Ask Haakensen

Mobil: 955 22 477

E-post: haavard.ask.haakensen@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.
