PRIVATMEGLEREN

SLYNGVEIEN 13

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Slyngveien 13 , 3515 HØNEFOSS
RINGERIKE kommune
gnr. 86, bnr. 198

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 04.08.2025 **Rapportdato:** 13.08.2025 **Oppdragsnr.:** 19962-1332 **Referansenummer:** AU1988

Autorisert foretak: Hammer Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eivind Hammer **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Hammer Takst AS

Eivind er daglig leder og eier av Hammer Takst AS.
Han har 15 års erfaring i byggebransjen, fra håndverker,
tømrersvenn og byggmester, opp til takstmann, konsulent og prosjektleder.
Han har derfor en bred kunnskap, som strekker seg fra planlegging og utførelse,
til kontroll av arbeid.
Eivind har i over 10 år spesialisert seg på, og utviklet kompetanse på:
-Taksering for finansering, salg m.v.
-Overtagelsesforretning
-Kontroll av håndverk
-Byggeledelse
-Prosjektledelse
-Kontroll og utførelse av våtrom
-Reklamasjoner og skadetaksering



Rapportansvarlig

Eivind Hammer

eivind@hammertakst.no

984 29 858

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 etasjer med full kjeller.
Fundamentert med støpt betongplate på mark og murte kjellervegger.
Bindingsverksvegger, kledd med tømmermannspanel.
Saltak med en lite kaldtloft og taket er tekket med stein.
Boligen er i kurant stand og det er i hovedsak kun ordinært vedlikehold som må påregnes i kort fremtid.
På sikt vil det selvfølgelig være naturlig å påkoste oppgraderinger av det tekniske anlegget/ våtrom mm.

Enebolig - Byggeår: 1927

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongstein og er besiktiget fra bakkenivå.
Det er ikke registrert noen betydelige skjevheter langs mønet og det er ikke opplyst om istapper på vinterstid.
Takrenner, nedløp og takfotbeslag er i lakkert stål.
Takvann ledes ned under terreng og i drensledninger/bort fra bygningen.

Boligen er bygget opp med bindingsverk, kledd med tømmermannspanel.

Eldre takkonstruksjon med sperrer og kaldtloft med tilkomst via innvendig luke.
Det er montert asfaltplater mellom sperrene for lufting, men disse er noe buet og har derfor noe begrenset luftespalte.
Eier opplyser at det ikke er noen forekomst av is på taket.

Vinduene i malt tre med 2 og 3 lags isolerglass.
Vinduene er i hovedsak glidehengslet for lett rengjøring og mindre slitasje på åpne/lukke mekanismen.
De fleste vinduene er fra ca. 1986, men det er gjort enkelte utskiftninger i 2013.
Vinduene fra 1986 vil ha en større risiko for punktering og ha en kortere restlevetid før utskiftning.
Eier har ikke opplyst om noen punkterte isolerglass.

Malt og isolert ytterdør.
Terrasse/balkongdør i tre med isolerglass.
Terrasse skyvedør i tre med isolerglass.

Terrasse ned bjelkelag med spaltegulv med rekkverkshøyde på ca. 85 cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene består i hovedsak av parkett og flis, samt noe laminat.
På veggene og i himlingene er det hovedsaklig malt panel.
Det må forventes bruksslitasje, og merker etter tidligere innfestninger og oppheng.

Etasjeskiller i trebjelkelag
Det kontrolleres skjevheter, stikkprøvebasert på tvers av rom og i en radius på 2 meter.
Det er enkelte ujevnheter, som overstiger kravene til brukt bolig, hvor det er over 10 mm. forskjell innefor 2 meters måleavstand og/eller over 15 mm. på tvers av enkeltrom/soner.
Det er da høydeforskjell i 2. etasje målt i stuen.
Kravene til brukt bolig er vesentlig lempet i forhold til krav til ny bolig.

Det er ikke målt forekomst av radon i boligen.

Teglsteinspipe fra byggeår med innfelt beslag over tak.
Innvendig tilknyttet peisovn i stuen i 1. etasje med glassplate og sotluken er i kjelleren.
Det er feid i år (2025).

Det er målt fuktighet i svill/lekt bak kledningen i kjellerboden.
Jeg målte fukt i trevirke som var under nivået for at det skal danne seg råte/mugg o.l. Fuktigheten er på ca. 19 vektprosent
Dette kan sammenlignes med nivået som den utvendige kledningen ligger på.
Det er ingen synlige tegn til skade via hullet, men erfaringsvis er svillen noe mer fuktig i bunn mot betong/mur.
Det er ingen behov for tiltak basert på dette, men det burde følges opp og kontrolleres årlig.

Halvsvingstrapp med rekkverk og håndløper på innersving.

Innvendige fyllingsdører i heltre med speil hvitmalt.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Panel på veggene, men flislagt vegg over arbeidsbenken.
Flislagt gulv med merkbart godt fall til sluk for lekkasjevann.
Sluket er tilgjengelig og klemring er synlig.
Det er synlig membran over klemringen, men er utydelig om denne ledes under klemringen.
Vaskerommet er innredet med benkeskap med avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel.
Det er også montert overskap, samt utslagsvask.
Mekanisk avtrekk i ytterveggen.
Veggene har ikke montert membran og med hensyn til bruken er det ikke er noen risiko for skjulte fuktskader i forbindelse med bruken av vaskerommet.
Lekkasjevann vil ledes på gulv.

Bad - 1. etasje
Flislagte vegger og panel i himlingen med innfelte spotter.
Flislagt gulv.
Total høydeforskjell mellom sluk og gulv ved terskel er
Fall fra terskel og til dusjkabinett er på ca. 5 mm.
Terskelhøyde på ca. 5 cm. membran bak terskel er ukjent.
Konkret fall under kabinettet er ikke målt, men med hensyn til alder forutsettes det videre bruk av dusjkabinett.
Sluket er tilgjengelig og klemring er synlig.
Det er synlig membran over klemringen, men er utydelig om denne ledes under klemringen.
Badet er innredet med hjørnestilt dusjkabinett, vegghengt servantskap høyskap og veggmontert toalett med innebygget sisterne.
Mekanisk avtrekk og tilluft via spalte i vinduet.
Det er boret hull på motsatt side av våtromsveggen.
Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignende er treverket målt til å være 8 vektprosent fukt.

Bad - 2. etasje
Flislagte vegger og panel i himlingen med innfelte spottere.
Flislagt gulv.

Beskrivelse av eiendommen

Det ert motfall på ca. 1 cm fra badekar og til døren, men det er sluk ved døren som ivaretar lekkasjevannet.
Opphøyet terskel på ca. 6 cm. membran bak terskel er ukjent.
Sluket er tilgjengelig og klemring er synlig.
Det er synlig membran over klemringen, men er utydelig om denne ledes under klemringen.
Badet er innredet med hjørnestilt badekar, vegghengte servantskap med tilhørende overskap, samt et vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Mekanisk avtrekk og tilluftsspalte under dørblad.
Det er boret hull på motsatt side av våtromsveggen.
Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignende er treverket målt til å være ca. 8 vektprosent fukt.

KJØKKEN Gå til side

Åpen kjøkkenløsning med L-formet innredning og integrerte hvitevarer.
Det er montert vifte over komfyr/platetopp som ledes ut i vegg/over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber hvor stoppekranen er lokalisert i i et plassbygd skap i den ene boden i kjeller.
Det er noe synlig irring på kobberørene (korrusjon). Dette indikerer at tidspunkt for utskiftning nærmer seg hvor vannkvaliteten over tid påvirkes og risiko for lekkasje øker.
Avløpsrør i plast.
Lufting er ledet over tak.
Staking er tilgjengelig via blant annet sluk.

Det er ikke etablert noe eget anlegg for ventilering.
Dette var ikke vanlig på tiden boligen ble bygget.
Utskiftning av luft er derfor med avtrekk fra f.eks kjøkken, bad mm. og tilluft via ventiler/spalter i vinduer.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Berederen er tilkoblet strøm (stikkontakt) og overtrykksventilen er fast tilkoblet vannrør for å ledes vannet bort.
Berederen er fra byggeår 2001.

Det elektriske anlegget i boligen er hovedsaklig med skjulte føringer.
Sikringsskapet er lokalisert i trappegangen.
I sikringsskapet er det da automatsikringer, men hovedsikringene er i porselen (skrusikringer)
Eldre kursfortegnelse hvor det tilføyet og påskrevet etter byggeår og et par kurser mangler betegnelse.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførte arbeider.
Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK sin veiledning.

Det er montert røykvarsler i hver etasje og det er slukkeapparat tilstede.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenerende masser er fra byggeår og det er montert fuktsperre mellom terreng og yttervegg på tilbygget.
Det er noe utslag i veggen som indikerer noe forhøyet fukt, men ikke av alvorlig karakter.
Boligen er fundamentert på ringmur/såle i betong med støpt plate på mark.
Tomten ligger innenfor faresone ifm. overvann opplyst av NVE, NGI og Kartverket via Eiendomsverdi.

Boligen er tilknyttet det offentlige vann- og avløpsnettet.
Stikkledninger er fra byggeår og det er ikke opplyst om noen begrenset kapasitet på verken vann eller avløpshåndteringen.

Oljetank
Eier kjenner ikke noe til tanken, men det er i tidligere tilstandsrapport opplyst at tanken er på 800 liter og er tom.
Dette må undersøkes nærmere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Stuen i 2. etasje er benevnt som disponiblet og arken er ikke inntegnet.
Ellers er ikke rommene i 2. etasje beskrevet.
Kjelleren har kun betegnet disponible rom og flere er ikke benevnt.

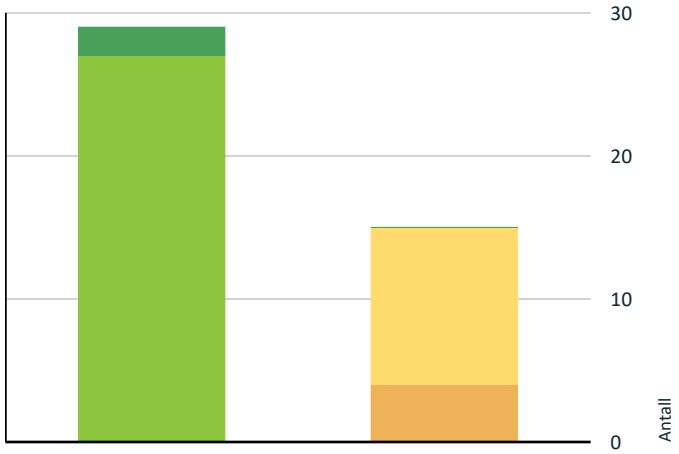
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke aktuelt

Sammendrag av boligens tilstand

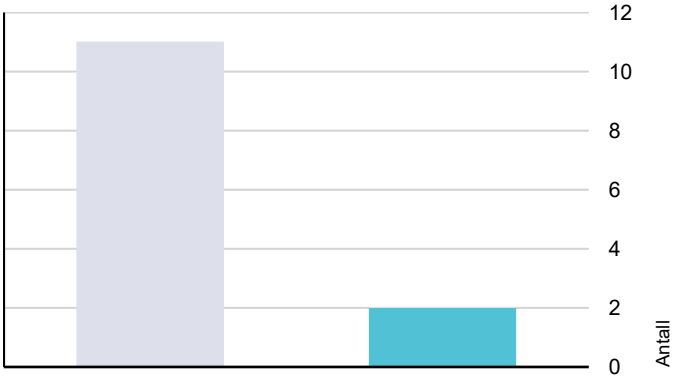
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er noe forhøyet fuk i pipevangen, men ikke skadelig høyt. Det er tegn til tidligere fuktskader, men som ikke virker å være aktive.
Det kan for øvrig være noe fuktgjennomtregning via skorsteinen over beslaget som fører til noe høyere fukt over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Radon Gå til side

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1927

Kommentar
Fra tidligere salg

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1984	Oppført tilbygg	Oppført tilbygg
2008	Våtrom	Oppgradert bad/wc i begge etasjer
2013	Ny dør og nyt vindu	Montert dør og vindu på soverom 1. etasje
2017	Byttet takstein over inngangsparti	Byttet takstein over inngangsparti
2017	Malt kjøkkeninnredning	Malt kjøkkeninnredning
2019	Laminat i loftstue	Lagt nytt laminatgulv i loftstue
2021	El bil lader	Montert ny el bil lader, utført av kraftriket.
2022	Malt veranda og uthus	Malt veranda og uthus
2022	Pukket opp gårdsplass	Pukket opp gårdsplass
2023	Vasket og malt huset utvendig	Vasket og malt huset utvendig
2023	Malt tak	Behandlet taket utvendig med taksitt e.l.
2023	Malt innvendige overflater	Malt innvendige overflater
2023	Oppvarming	Fornyet elektrisk varmeanlegg (varmepumpe i 2020)
2025	Malt terrasser	BEiset terrassegulv og malt rekkverk
2025	Malt badehimling og vaskeromshimling	Malt badehimling og vaskeromshimling
2025	Smartlås	Montert nøkkelfri kodelås

Tilstandsrapport

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein og er besiktiget fra bakkenivå.
Det er ikke registrert noen betydelige skjevheter langs mønet og det er ikke opplyst om istapper på vinterstid.

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

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og takfotbeslag er i lakkert stål.
Takvann ledes ned under terreng og i drensledninger/bort fra bygningen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen er bygget opp med bindingsverk, kledd med tømmermannspanel.
I kjelleren er det murte kjellervegger/betong i den eldste delen og leca i tilbygget fra 1984.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Eldre takkonstruksjon med sperrer og kaldtloft med tilkomst via innvendig luke.

Det er montert asfaltplater mellom sperrene for lufting, men disse er noe buet og har derfor noe begrenset luftespalte.
Eier opplyser at det ikke er noen forekomst av is på taket.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er noe forhøyet fuk i pipevangen, men ikke skadelig høyt. Det er tegn til tidligere fuktskader, men som ikke virker å være aktive.
Det kan for øvrig være noe fuktgjennomtregning via skorsteinen over beslaget som fører til noe høyere fukt over tid.

Kontrollere vangen/pipegjennomføringen over tid og vurdere videre å helbeslå pipen over tak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer

Vinduene i malt tre med 2 og 3 lags isolerglass.
Vinduene er i hovedsak glidehengslet for lett rengjøring og mindre slitasje på åpne/lukke mekanismen.
De fleste vinduene er fra ca. 1986, men det er gjort enkelte utskiftninger i 2013.
Vinduene fra 1986 vil ha en større risiko for punktering og ha en kortere restlevetid før utskiftning.
Eier har ikke opplyst om noen punkterte isolerglass.

TG 1 Dører

Malt og isolert ytterdør.
Terrasse/balkongdør i tre med isolerglass.
Terrasse skyvedør i tre med isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Bjelkelag med spaltegulv med rekkverkshøyde på ca. 85 cm.
Dagens krav til rekkverk utvendig på verandaer/balkonger mm. er minimum 100 cm. Det settes ikke TG 2 for rekkverk som var høyt nok når det ble bygget, men som ikke tilfredsstiller dagens krav. Dette er kun ment som en opplysning j.f. DIBK sin veiledning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene består i hovedsak av parkett og flis, samt noe laminat.
På veggene og i himlingene er det hovedsaklig malt panel.
Det må forventes bruksslitasje, og merker etter tidligere innfestninger og oppheng.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag
Det kontrolleres skjevheter, stikkprøvebasert på tvers av rom og i en radius på 2 meter.
Det er enkelte ujevnheter, som overstiger kravene til brukt bolig, hvor det er over 10 mm. forskjell innefor 2 meters måleavstand og/eller over 15 mm. på tvers av enkeltrom/soner.
Det er da høydeforskjell i 2. etasje målt i stuen.
Kravene til brukt bolig er vesentlig lempet i forhold til krav til ny bolig.

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

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område hvor det er usikre radonforekomster i eiendommer på denne type fjellgrunn.
REFERANSE:
Data er innhentet fra åpent tilgjengelig kartverk på nettet, generert av Norges Geologiske Undersøkelser.
Det er ikke målt forekomst av radon i boligen.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

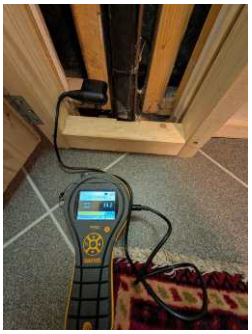
Teglsteinspipe fra byggeår med innfelt beslag over tak.
Innvendig tilknyttet peisovn i stuen i 1. etasje med glassplate og sotluken er i kjelleren.
Det er feid i år (2025).

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er målt fuktighet i svill/lekt bak kledningen i kjellerboden.
Jeg målte fukt i trevirke som var under nivået for at det skal danne seg råte/mugg o.l. Fuktigheten er på ca. 19 vektprosent
Dette kan sammenlignes med nivået som den utvendige kledningen ligger på.
Det er ingen synlige tegn til skade via hullet, men erfaringsvis er svillen noe mer fuktig i bunn mot betong/mur.
Det er ingen behov for tiltak basert på dette, men det burde følges opp og kontrolleres årlig.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Halvsvingstrapp med rekkverk og håndløper på innersving.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører i heltre med speil hvitmalt.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Panel på veggene, men flislagt vegg over arbeidsbenken.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med merkbart godt fall til sluk for lekkasjevann.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er tilgjengelig og klemring er synlig.
Det er synlig membran over klemringen, men er utydelig om denne ledes under klemringen.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er innredet med benkeskap med avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel.
Det er også montert overskap, samt utslagsvask.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i ytterveggen.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Veggene har ikke montert membran og med hensyn til bruken er det ikke er noen risiko for skjulte fuktskader i forbindelse med bruken av vaskerommet.
Lekkasjevann vil ledes på gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og panel i himlingen med innfelte spotter.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Total høydeforskjell mellom sluk og gulv ved terskel er
Fall fra terskel og til dusjkabinett er på ca. 5 mm.
Terskelhøyde på ca. 5 cm. membran bak terskel er ukjent.
Konkret fall under kabinettet er ikke målt, men med hensyn til alder forutsettes det videre bruk av dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er tilgjengelig og klemring er synlig.
Det er synlig membran over klemringen, men er utydelig om denne ledes under klemringen.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med hjørnestilt dusjkabinett, vegghengt servantskap høyskap og veggmontert toalett med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft via spalte i vinduet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull på motsatt side av våtromsveggen.
Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignende er treverket målt til å være 8 vektprosent fukt.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og panel i himlingen med innfelte spottere.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Det ert motfall på ca. 1 cm fra badekar og til døren, men det er sluk ved døren som ivaretar lekkasjevannet.
Opphøyet terskel på ca. 6 cm. membran bak terskel er ukjent.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er tilgjengelig og klemring er synlig.
Det er synlig membran over klemringen, men er utydelig om denne ledes under klemringen.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med hjørnestilt badekar, vegghengte servantskap med tilhørende overskap, samt et vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk og tilluftsspalte under dørblad.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er boret hull på motsatt side av våtromsveggen.
Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignende er treverket målt til å være ca. 8 vektprosent fukt.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Åpen kjøkkenløsning med L-formet innredning og integrerte hvitevarer.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er montert vifte over komfyr/platetopp som ledes ut i vegg/over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Vannrør av kobber hvor stoppekranen er lokalisert i i et plassbygd skap i den ene boden i kjeller.
Det er noe synlig irring på kobberørene (korrusjon). Dette indikerer at tidspunkt for utskiftning nærmer seg hvor vannkvaliteten over tid påvirkes og risiko for lekkasje øker.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.
Lufting er ledet over tak.
Staking er tilgjengelig via blant annet sluk.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Det er ikke etablert noe eget anlegg for ventilering.
Dette var ikke vanlig på tiden boligen ble bygget.
Utskiftning av luft er derfor med avtrekk fra f.eks kjøkken, bad mm. og tilluft via ventiler/spalter i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Berederen er tilkoblet strøm (stikkontakt) og overtrykksventilen er fast tilkoblet vannrør for å ledes vannet bort.
Berederen er fra byggeår 2001.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget i boligen er hovedsaklig med skjulte føringer.
Sikringsskapet er lokalisert i trappegangen.
I sikringsskapet er det da automatsikringer, men hovedsikringene er i porselen (skrusikringer)
Eldre kursfortegnelse hvor det tilføyet og påskrevet etter byggeår og et par kurser mangler betegnelse.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførte arbeider.
Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK sin veiledning.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

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

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

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

På generell basis bør det alltid utføres en kontroll av el anlegget etter endringene som trådte i kraft 01.2022.
Dette er en enkel visuell kontroll og tar ikke stilling til tilstanden på det elektriske anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler i hver etasje og det er slukkeapparat tilstede.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

LØSMASSER:
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet
Tilførte løsmasser ved bygging er ukjent.
REFERANSE:
Data er innhentet fra åpent tilgjengelig kartverk på nettet, generert av Norges Geologiske Undersøkelser.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenerende masser er fra byggeår og det er montert fuktsperre mellom terreng og yttervegg på tilbygget.
Det er noe utslag i veggen som indikerer noe forhøyet fukt, men ikke av alvorlig karakter.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på ringmur/såle i betong med støpt plate på mark.

TG 0 Terrengforhold

Tomten ligger innenfor faresone ifm. overvann opplyst av NVE, NGI og Kartverket via Eiendomsverdi.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet det offentlige vann- og avløpsnettet.
Stikkledninger er fra byggeår og det er ikke opplyst om noen begrenset kapasitet på verken vann eller avløpshåndteringen.

TG 2 Oljetank

Eier kjenner ikke noe til tanken, men det er i tidligere tilstandsrapport opplyst at tanken er på 800 liter og er tom.
Dette må undersøkes nærmere.

Vurdering av avvik:
• Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Det må foretas nærmere undersøkelser og det må antas at tanken må saneres og fjernes.
Kostnadsestimatet er kun for undersøkelser og ikke selve arbeidet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Lagring

Byggeår
2019

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående uthus/dukkestue, ferdig byggesett kjøpt på byggevareforhandler.
Bygget opp i enkel lafteplank, uisolert.
Saltak tekket med papp.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

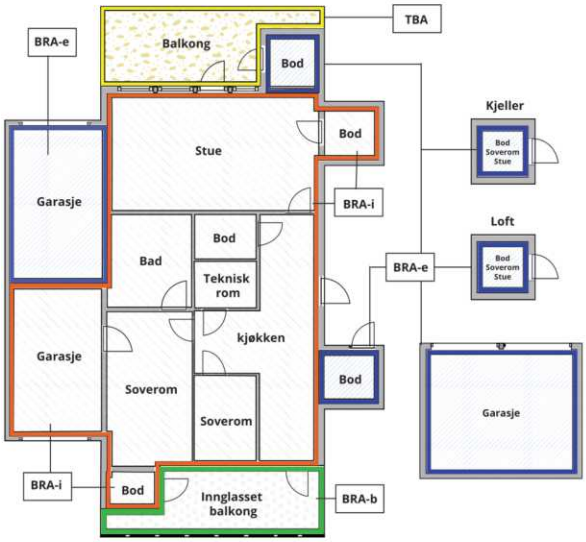
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	26			26		47	73
1. Etasje	80			80	30		80
2. etasje	55			55		18	73
SUM	**161**				**30**	**65**	**226**
SUM BRA	**161**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4		
1. Etasje	Entré, Bad, Soverom, Kjøkken, Stue		
2. etasje	Trapperom, Soverom, Stue/soverom, Bad, Bod		

Kommentar

Terrasse utenfor stuen på 22 kvm.
Terrasse utenfor soverommet på 8 kvm.
Det er ulike skråhimlinger og vinkler i 2. etasje som gjør det noe mer krevende å måle, slik at det vil være tvil om arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Stuen i 2. etasje er benevnt som disponiblet og arken er ikke inntegnet.
Ellers er ikke rommene i 2. etasje beskrevet.
Kjelleren har kun betegnet disponible rom og flere er ikke benevnt.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se under modernisering/tilbyggdrenisering/tilbygg

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ikke aktuelt

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	0	26
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Eivind Hammer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	86	198		0	816.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Slyngveien 13

Hjemmelshaver
Zormand Azam

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Hønefoss i Ringerike kommune.

Hønefoss er kjernen i Ringerike bykommune.
Tettstedet Hønefoss er en innlandsby og et sentralt knutepunkt på Østlandet.
Herfra går blant annet jernbane til Bergen, Drammen og Oslo, og til Gjøvik via Roa.
Tidligere gikk stamveien (E16) fra Sandvika til Vestlandet via Valdres, samt riksvei 7 til Vestlandet via Hallingdal og riksvei 35 til Hokksund og Hadeland.
Disse veiene går imidlertid nå i hovedsak utenom selve Hønefoss sentrum, bortsett fra Rv35 som fortsatt passerer gjennom.
Hønefoss er ifølge SSBs definisjon 9,2 km², og har 16 500 innbyggere (2022)
Hønefoss er også skolesenter med flere videregående skoler og Universitetet i Sørøst-Norge. På Hønefoss er det tilbud i blant annet jus, økonomi og ledelse, samfunnsfag og pedagogiske fag.

Ringerike kommune ligger sentralt i østlandsområdet, 50 km nordvest for Oslo.
Ringerike er en av de største bykommunene i landet.
Ringerike er som et lite Norge i miniatyr, med fjell og fjorder, daler og brede bygder, elver, vann og skog, fordelt på 1 553 kvadratkilometer.
Kommunens næringsliv er i stor grad tuftet på tømmerstokken.
Ringerike er en av landets største skognæringskommuner.
Det drives også betydelig jordbruk i kommunen i tillegg til industri og handels- og servicevirksomhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg eller gate.
Informasjon fra vegvesenet:PV93153 m26
(PV = Privat veg)
(m = strekning)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligebebyggelse.
Plan id: Kommuneplanens arealdel 2019-2030

Eiendommen er regulert til boligebebyggelse.
Plan id: 261: Rabba-Storløkka

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplasser.
Ellers er det opparbeidet plen på tomten med noe pryd-/nyttevekst og hekk/gjerde i tomtegrensen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst noen heftelser, servitutter eller lignende som har betydning for taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.08.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	05.08.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	05.08.2025		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2025	
2	15.08.2025	Redaksjonelle endringer og markedsverdi ble ikke bestilt og er fjernet.
3	22.08.2025	Redaksjonelle endringer

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AU1988

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250124

Selger 1 navn
Azam Zormand

Gateadresse
Slyngveien 13

Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3515

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250124

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg kjenner til eiendommen delvis, men ikke fullt ut. Jeg har ikke bodd der selv og kjenner ikke til hva som har skjedd tidligere med boligen, for eksempel under tidligere eiere eller leietakere.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14250124

Slyngveien 13

Nabolaget Ullerål søndre/Hengsle/Storløkka - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ullerål skole (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	20 min 1.6 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 18 klasser	22 min 1.7 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	5 min 2.1 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	8 min 3.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Slettåkerveien 28 - Ringerike komm.	11 min
Krokenveien 17 - Ringerike kommune	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Haldenveien 6 Linje 228	9 min 0.8 km
Hønefoss stasjon Linje F4	5 min 2.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 1 min

BARNEHAGER

Ullerål barnehage (1-5 år) 32 barn	13 min 1.2 km
Espira Hovsmarka barnehage (0-5 år... 83 barn	22 min 1.7 km
Hønefoss barnehage (0-5 år) 115 barn	5 min 2.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hønengata	13 min
Coop Mega Hønefoss	15 min

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

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	6 min
Vitusapotek Hønefoss	16 min
Kuben Vinmonopol	6 min

SPORT

Halden balløkke	16 min
Ullerål skole ballbinge	19 min
Sporty24 Hønefoss Express	15 min
Sporty24 Hønefoss	21 min

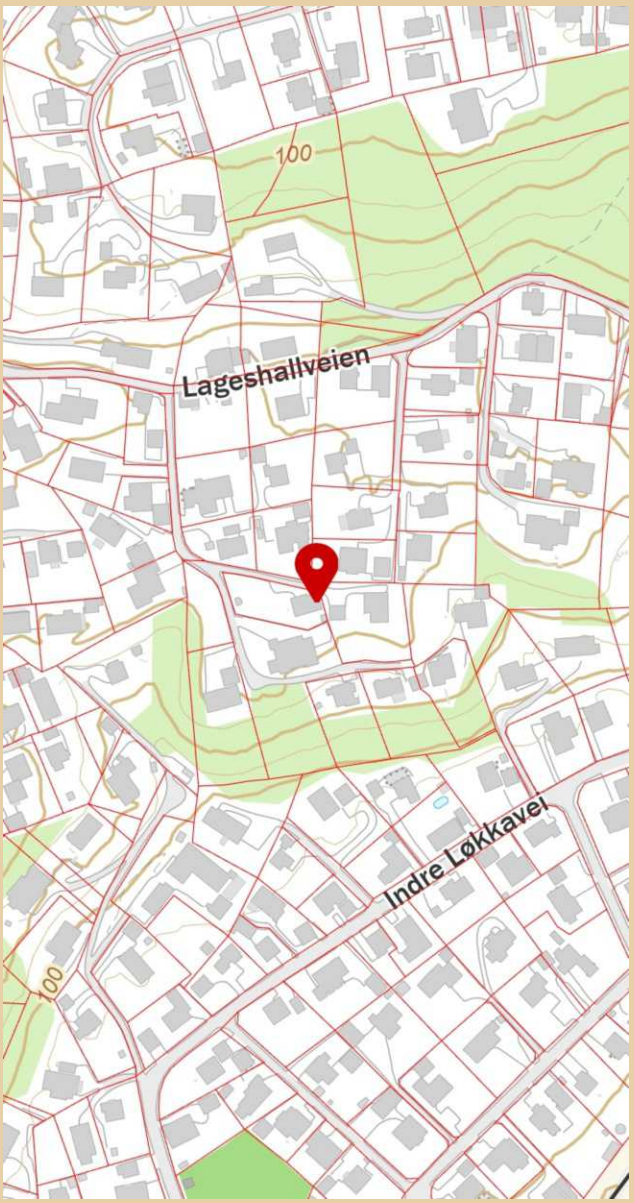
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Gateparkering
Lett 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

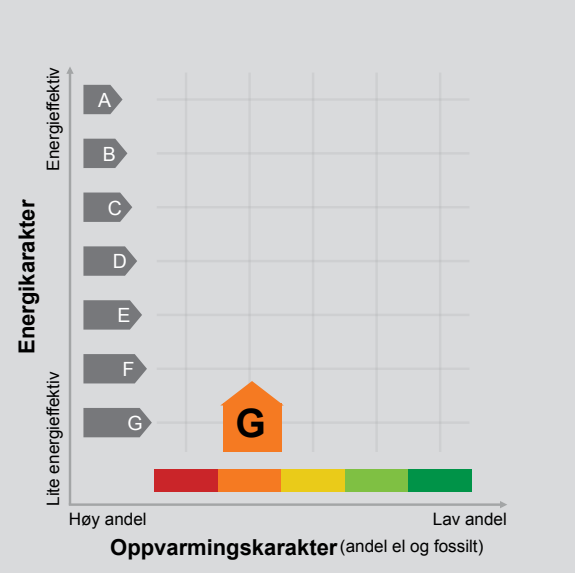
- Egen bil
- Gående



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

ENERGIATTEST

Adresse	Slyngveien 13
Postnummer	3515
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	86
Bruksnummer	198
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	159291200
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-155816
Dato	15.08.2025



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

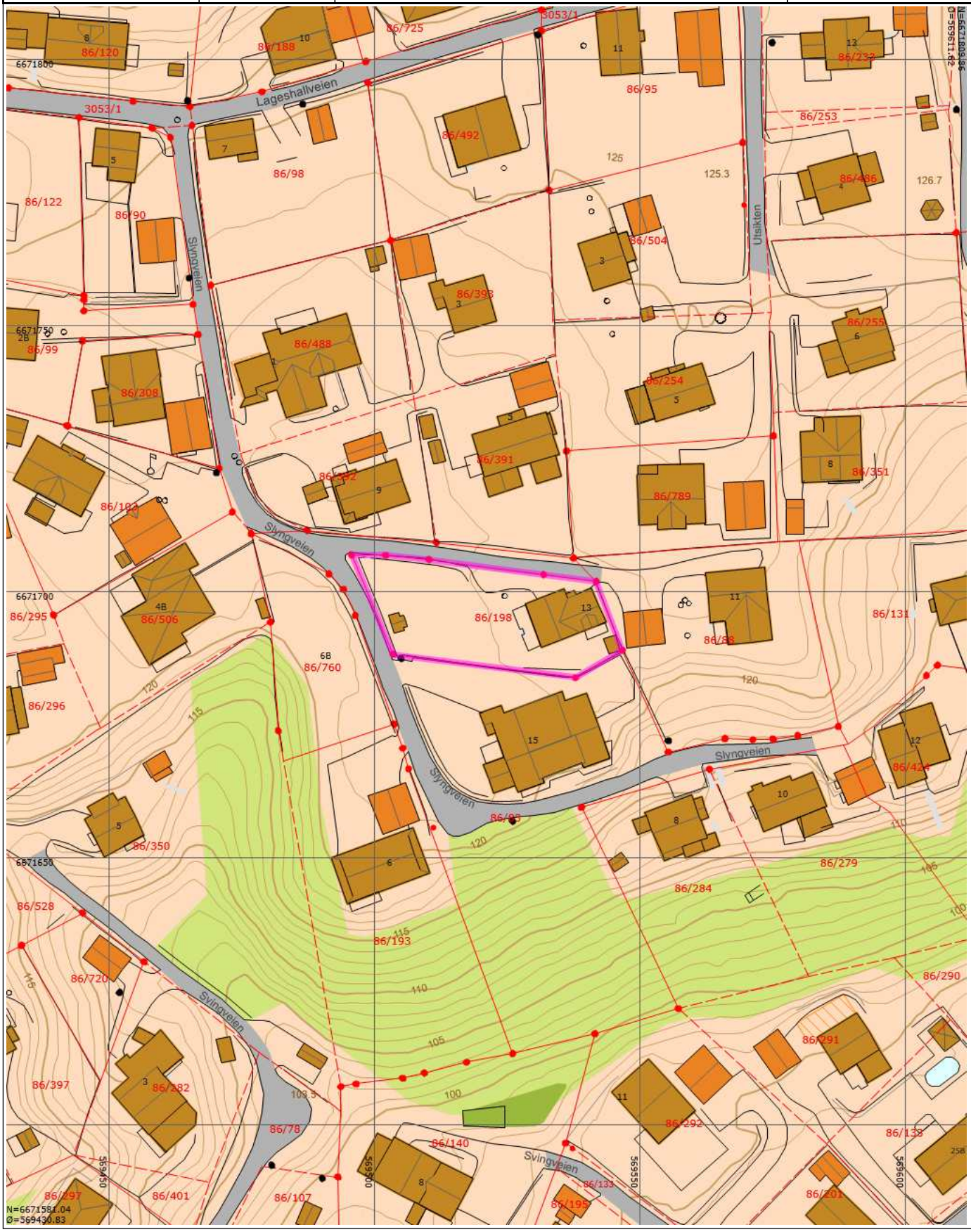
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 198	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Slyngveien 13 3515 HØNEFOSS			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Høydetall kurver
- Høydetall punkt
- Kumlokk
- Innmålt tre
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Flaggstang
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Trapp
- Skrå forstøtningsmur
- Svømmebasseng
- Byggetiltak
- Veg
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve
- Høydekurve 5m
- Husnummer.
- Husnummer med bokstav.
- Eiendomsteig
- Lekeplass
- Bebygd område
- Skog
- Annet
- Matrikkelnummer

Ringerike kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 198	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Slyngveien 13 3515 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

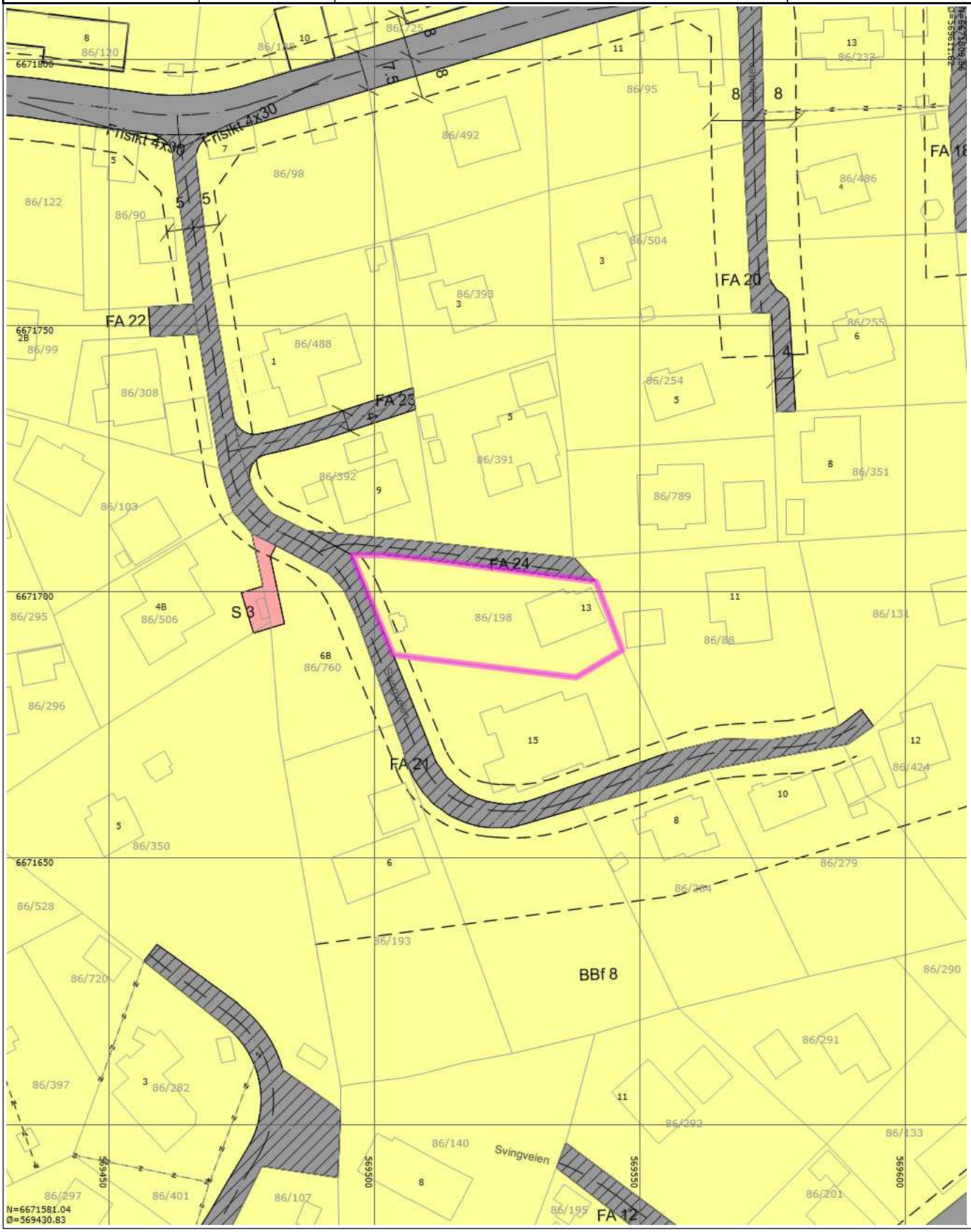
- Høydetall kurver
- Høydetall punkt
- Innmålt tre
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Flaggstang
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Brannventil
- Kum
- Påkoplingspunkt
- Septiktank
- Sluk
- Stengeventil
- Avløp_felles
- Spillvannsledning
- Overvannsledning
- Vannledning
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Trapp
- Skrå forstøtningsmur
- Svømmebasseng
- Byggetiltak
- Veg
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve
- Høydekurve 5m
- Husnummer.
- Husnummer med bokstav.
- Eiendomsteig
- Lekeplass
- Matrikkelnummer

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 198	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Slyngveien 13 3515 HØNEFOSS			
Annen info:	RABBA-STORLØKKA			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Husnummer.
Husnummer med bokstav.	Eiendomsgrense	PblTiltak
Udefinert bygning	Bygning	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
RpFormålgrense	Eiendomsgrense som skal oppheves	Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Måle- og avstandslinje	Frisiktsone ved veg	Frittliggende småhusbebyggelse
Kjøreveg	Kommunalteknisk virksomhet	Felles avkjørsel
Veg	Elv og bekk	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Udefinert bygning	Bygning
Matrikkelnummer.		

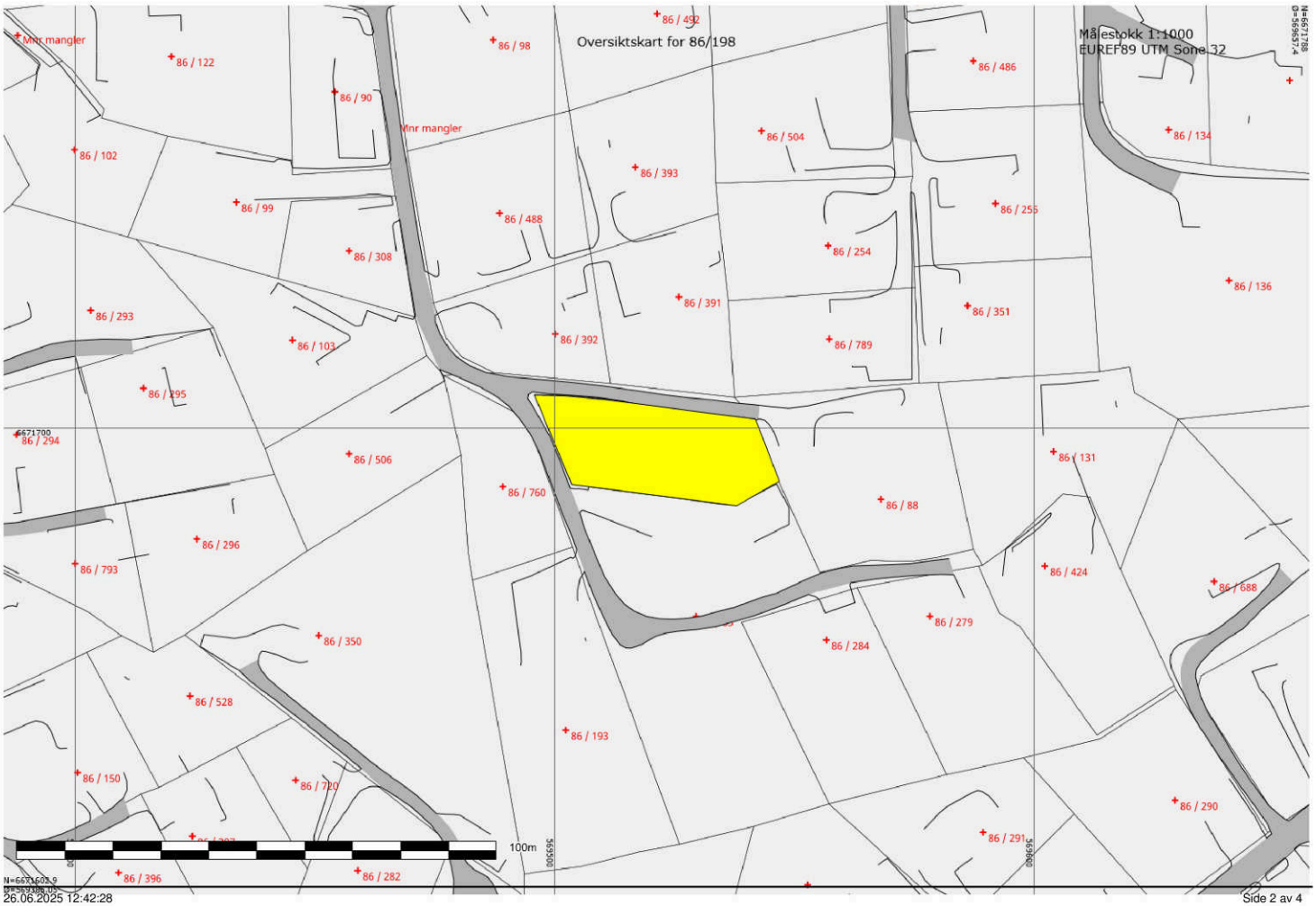
Ringerike kommune

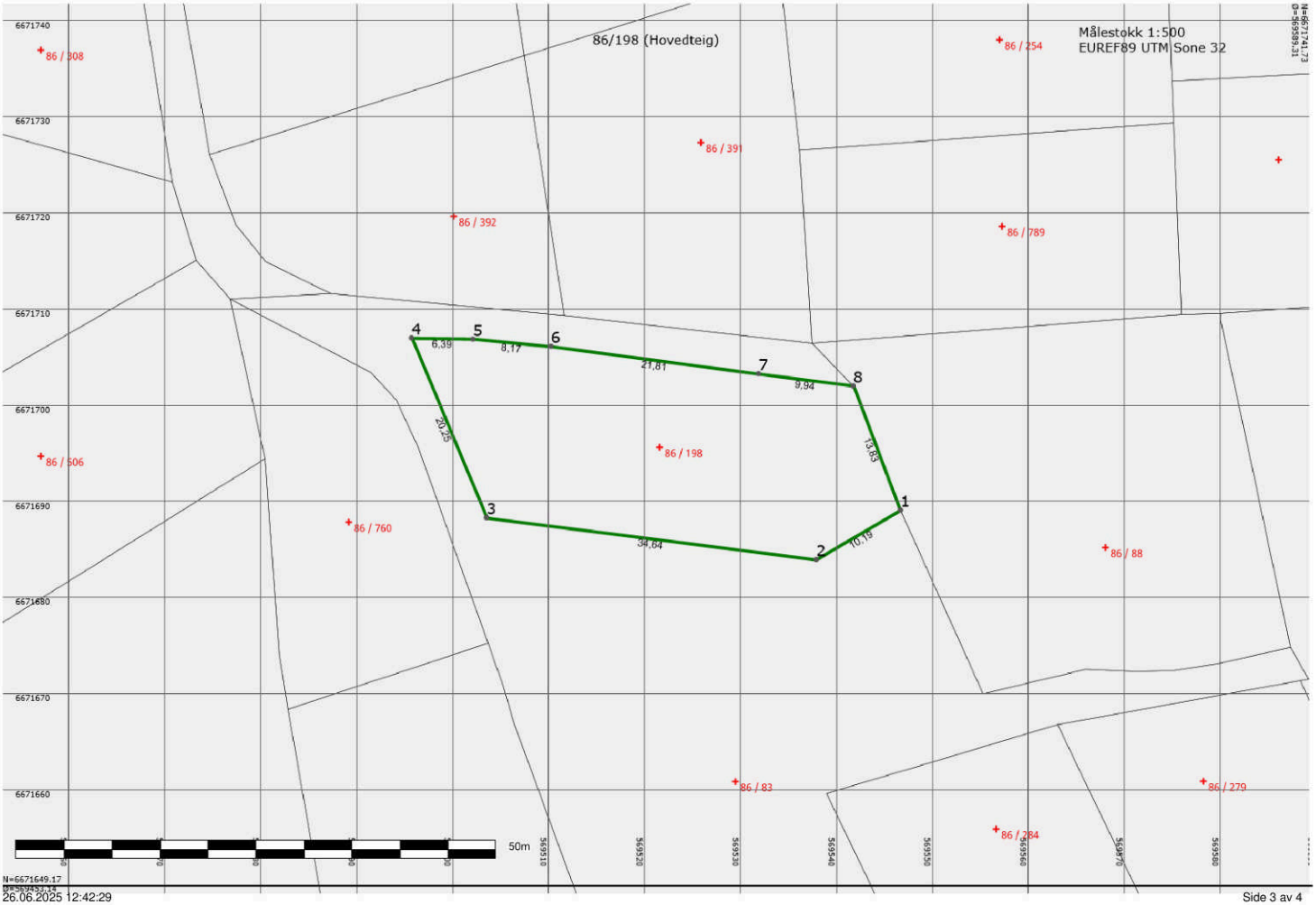
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**86**	**198**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 86/198
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
Mnr mangler
Mnr mangler
86 / 492
86 / 98
86 / 122
86 / 90
86 / 102
86 / 99
86 / 308
86 / 488
86 / 393
86 / 504
86 / 486
86 / 134
86 / 255
86 / 254
86 / 136
86 / 391
86 / 351
86 / 293
86 / 103
86 / 392
86 / 789
86 / 295
6671700
86 / 294
86 / 506
86 / 760
86 / 131
86 / 88
86 / 296
86 / 793
86 / 424
86 / 688
86 / 279
86 / 350
86 / 284
86 / 528
86 / 193
86 / 150
86 / 720
86 / 290
86 / 291
86 / 396
86 / 282
100m
559500
559500


86/198 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
86 / 308
86 / 254
86 / 391
86 / 392
86 / 789
86 / 506
86 / 198
86 / 760
86 / 88
86 / 83
86 / 279
86 / 284
1
2
3
4
5
6
7
8
6,39
8,17
21,81
9,94
13,83
10,19
34,64
20,25
50m

Areal og koordinater

Areal: 816,70 Arealmerknad:

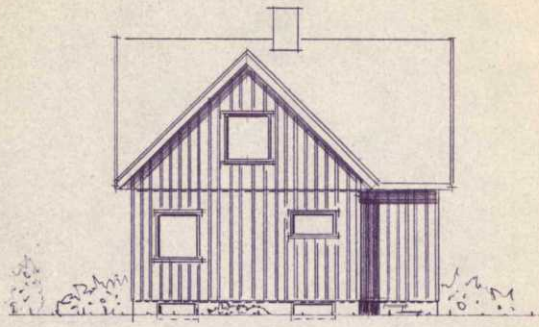
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6671695,58 Øst: 569521,61

Ytre avgrensning

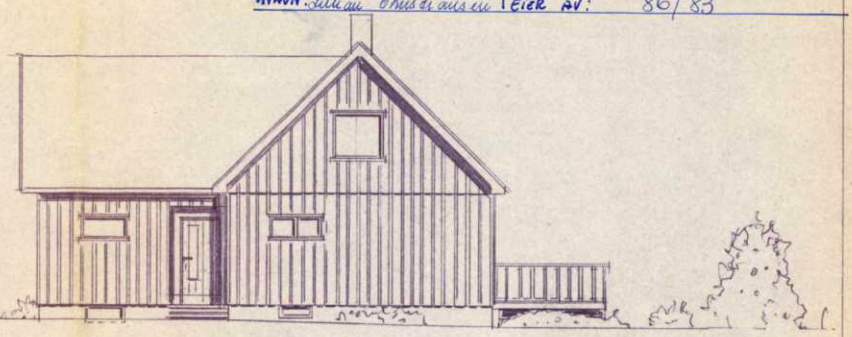
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6671689,07	569546,70	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			10,19	Ikke hjelpelinje		13	
2	6671683,92	569537,91	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			34,64	Ikke hjelpelinje		13	
3	6671688,29	569503,55	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			20,25	Ikke hjelpelinje		13	
4	6671706,98	569495,75	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			6,39	Ikke hjelpelinje		13	
5	6671706,85	569502,14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			8,17	Ikke hjelpelinje		13	
6	6671706,10	569510,28	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			21,81	Ikke hjelpelinje		13	
7	6671703,27	569531,91	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			9,94	Ikke hjelpelinje		13	
8	6671701,99	569541,77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			13,83	Ikke hjelpelinje		13	

NABOERKLÆRING :

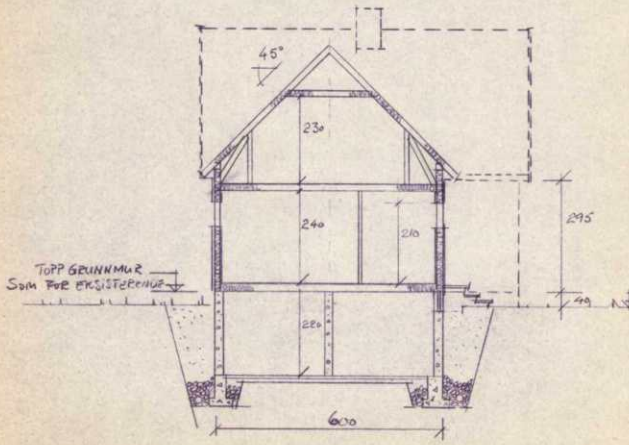
NAVN : K. Rundhaug	EIER AV :	86/88
NAVN : Elsa Kvistad	EIER AV :	86/391
NAVN : Lillian Christiansen	EIER AV :	86/83



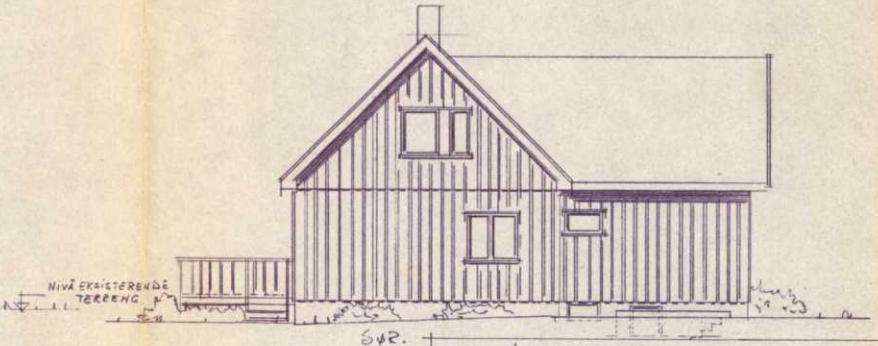
ØST.



NORD.



SNITT



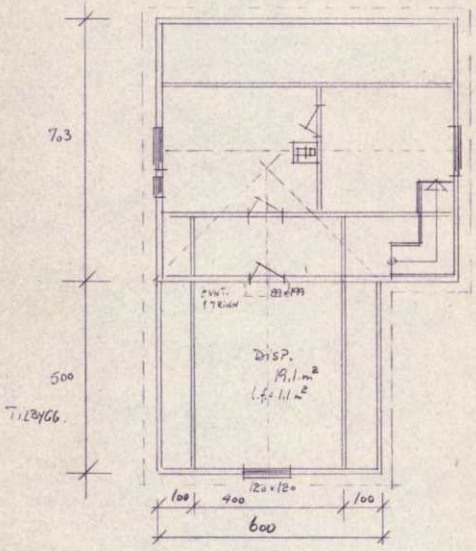
SØR.

Erstatter / suplerer tidligere tegning datert 21-6-83

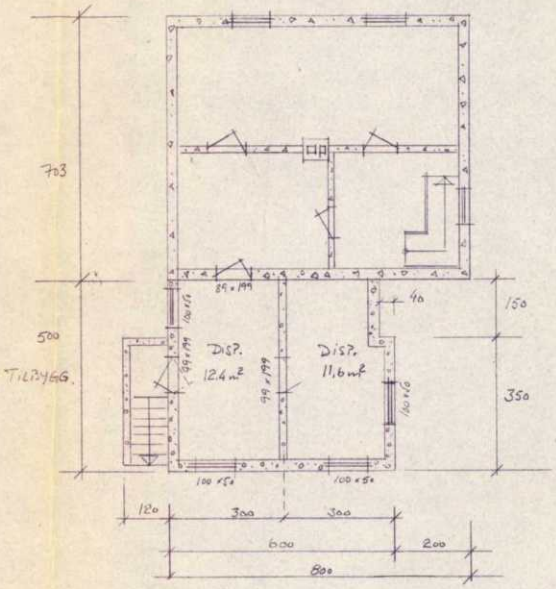
Torill Linnerud Slyngveien 13 3500 Hønefoss	FASADE VELT : Sum 25E	24-8-83 Am. M = 1:100
Tilbygg av enebolig, gnr. 86, bnr. 198.		
SNITT OG FASADER		2

NABOERKLÆRING:		
NAVN: K. Rundhaug	EIER AV:	86/88
NAVN: Elsa Kvasbøe	EIER AV:	86/391
NAVN: Lillian Christiansen	EIER AV:	86/83

LOFT.

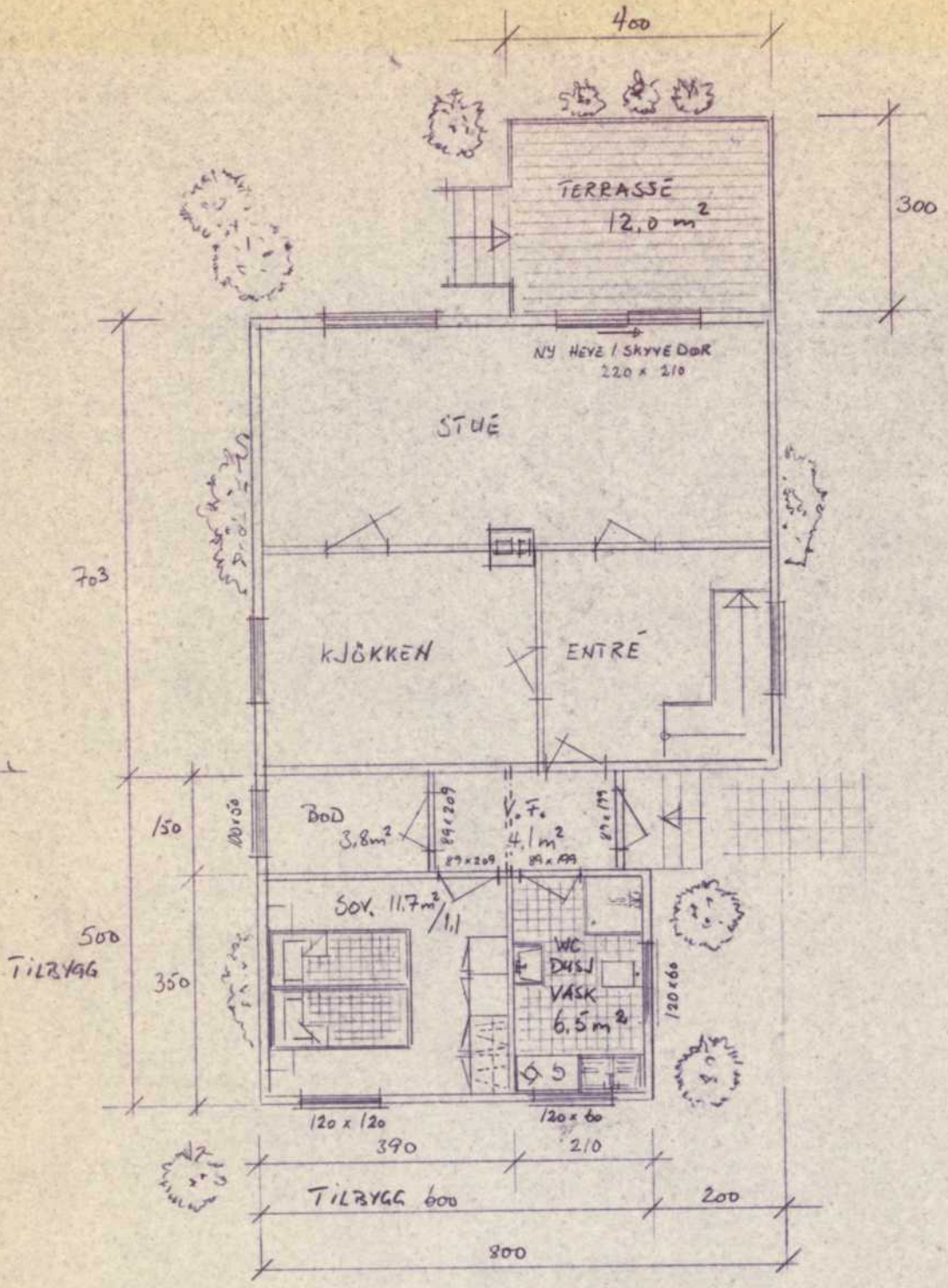


KJELLER



Erstatter/suplerer tidligere tegning datert 21-6-83		
Torill Linnerud Slyngveien 13 3500 Hønefoss		24 8 83 ~~Aym.~~ M = 1:100
Tilbygg av enebolig, gnr. 86, bnr. 198.		
PLAN LOFT OG KJELLER		3

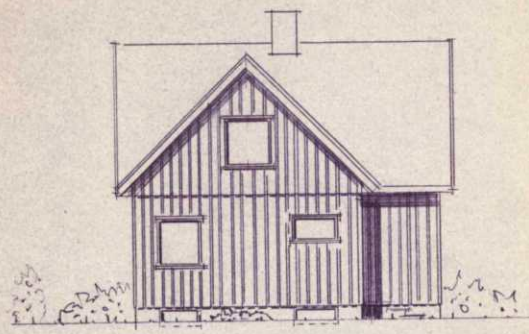
PLAN 1. ETG.



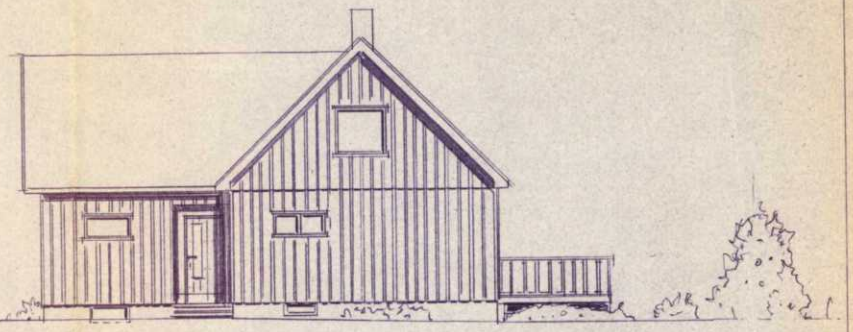
TIDLIGERE BYGG : 56.0 m²
TILBYGG : 30.0 "
86,0 m²

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Mj. 1214/83
Sak nr .....

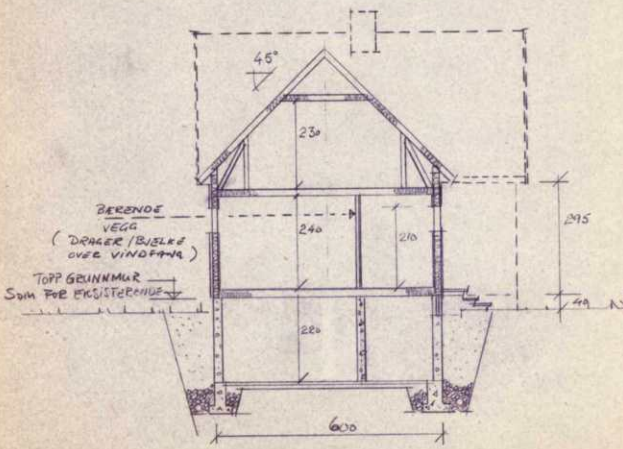
Torill Linnerud Slyngveien 13 3500 Hönefoss	Endret 30.8.83 AM. Bjelke i vindfang.	21-6-83 AM. M= 1:100
Tilbygg av enebolig, gnr. 86, bnr. 198		
Plan 1. etasje ~~Snitt~~ ~~Fasader~~		1



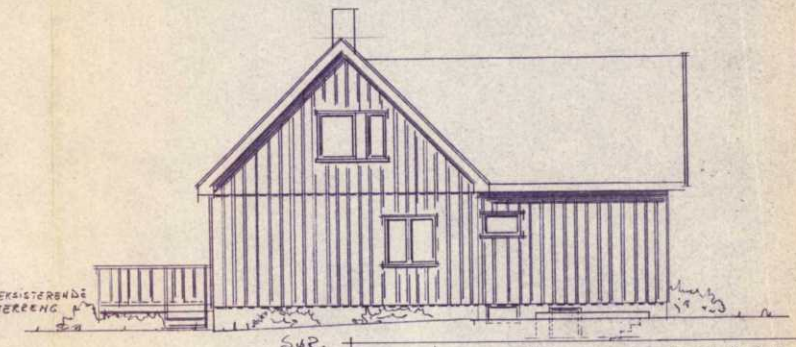
ØST.



NORD.



SNITT



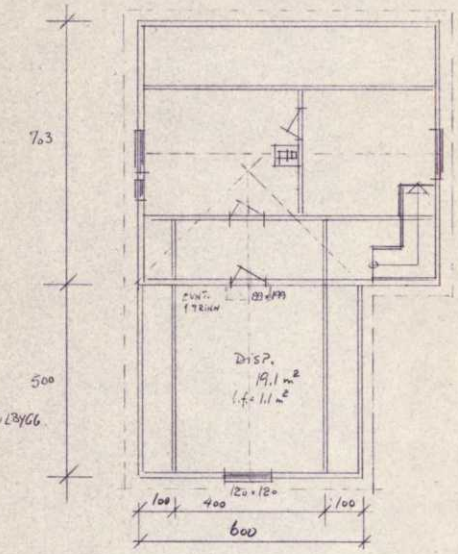
SØR.

Erstatter/suplerer tidligere tegning datert 21-6-83

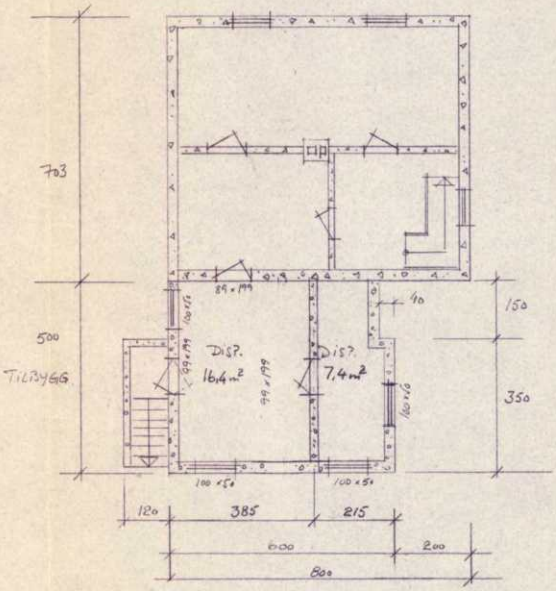
Torill Linnerud Slyngveien 13 3500 Hønefoss	FASADE VEST: SAMSØR. Endret 30.8.83 Am Flytkt delevegg i kjeller.	24-8-83 Am. M=1:100
Tilbygg av enebolig, gnr. 86, bnr. 198.		
SNITT OG FASADER		2

RINGERIIKE BYGNINGSRÅD
Sak nr 4/214/83

LOFT.



KJELLER



Erstatter/suplerer tidligere tegning datert 21-6-83		
Torill Linnerud Slyngveien 13 3500 Hønefoss	Endret 30.8.83 Arm. ~~Flyttet dekkrom i kjeller.~~	24 8 83 ~~Arm~~
		M = 1:100
Tilbygg av enebolig, gnr. 86, bnr. 198.		
PLAN LOFT OG KJELLER		3

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Ref.
Sak nr. 1214/83

RINGERIKE KOMMUNE

REFERATSAK: 1162/83.

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN Rådhuset - Hønefoss, telefon *23111

Arkiv nr.

Torill Linnerud
Slyngveien 13
3500 HØNEFOSS

GNR.86 BNR.198.
BS/IF

TILBYGG.

Det vises til Deres søknad datert 13/6 d.å.

I h.h.t. delegasjonsvedtak i Ringerike kommunestyre 30/5 -79 og bygninsglovens § 93 godkjennes søknaden på følgende betingelser:

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

2. Ringerike kraftverk forlanger at det for alle nybygg blir anordnet egen jordelektrode som beksyttelsejording for de elektriske installasjoner. Dette skal det tas hensyn til allerede ved fundamentering av bygget. Kfr. vedlagte "Utdrag av strømleveringsvilkår" 47:2.

3. Bad og WC skal luftes forskriftsmessig over tak. Kfr. Ringerike helseforskrifter.

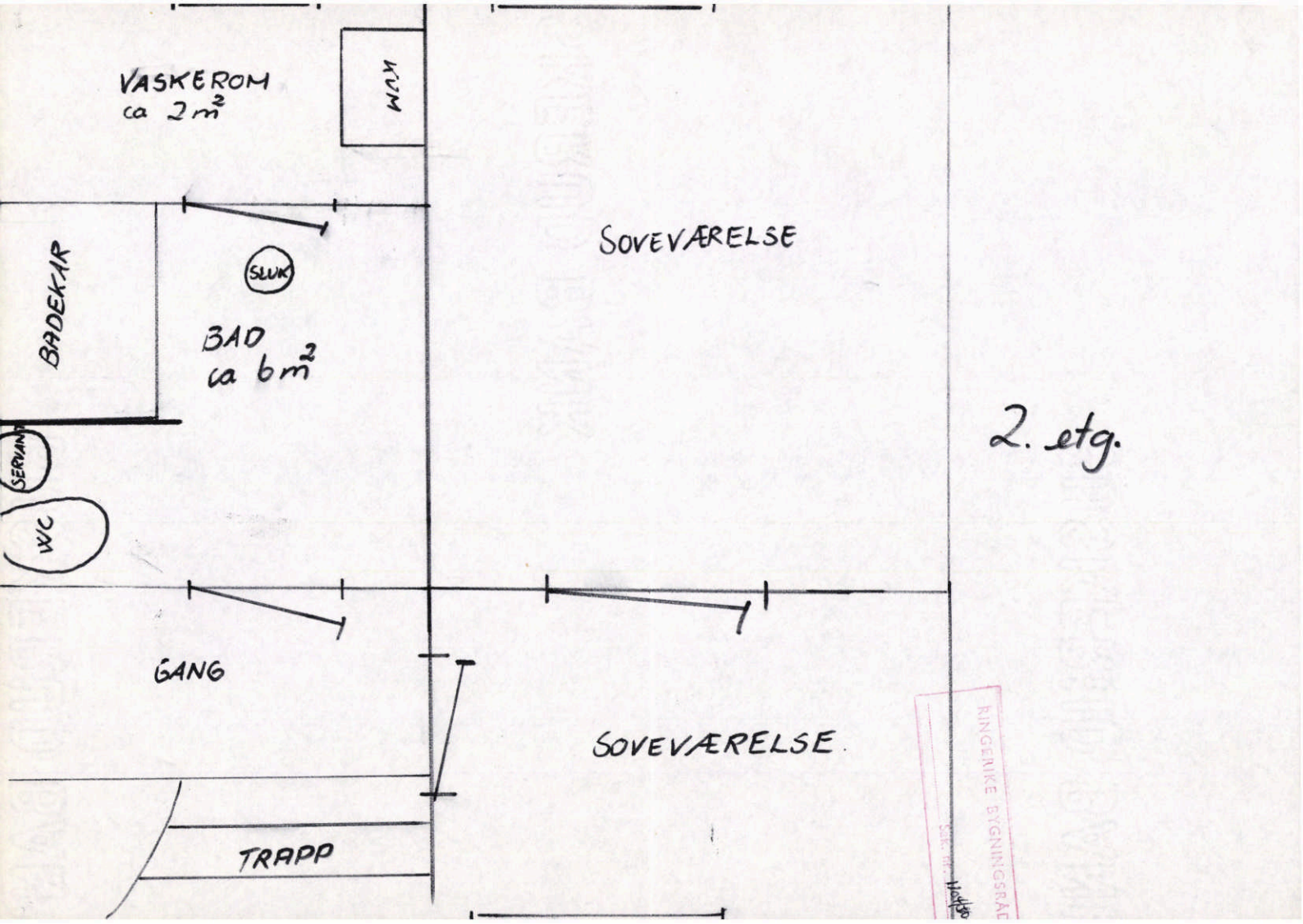
4. Som ansvarshavende for dette arbeide godkjennes Normann Solheim. Han skal ha bygningsloven og byggeforskriftene for hånden og føre daglig tilsyn med arbeidet.

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

RINGERIKE BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN, 11. juli 1983.

R.V. Herdlevær
bygn. og reg. sjef

Bjørn Småbråten
ing.


VASKEROM
ca 2 m²
VASK
SOVEVÆRELSE
SLUK
BADEKAR
BAD
ca 6 m²
SERVANT
WC
2. etg.
GANG
SOVEVÆRELSE
TRAPP

RINGERIKE KOMMUNE

REFERATSAK: 1104/76.

BYGNINGSSJEFEN Rådhuset - Hønefoss, telefon *23111

R. K. jnr. Ark

AS/eif

Fr. Torill Linnerud
Slyngveien 13
3500 HØNEFOSS

GNR.86 BNR.83 - SANITÆRANLEGG.

Det vises til søknad av 26/4 d.å.
Planene er gjennomgått og bygningssjefen finner å kunne godkjenne installasjon av bad og WC på følgende betingelser:

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

2. Byggekort vil ikke bli utstedt før ingeniørvesenet har godkjent rørleggeranmeldelsen, kfr. vedlagte "Orientering om tilkobling til kommunale vann- og avløpsledninger".

3. Søknad om å stå som ansvarshavende for dette arbeide må innleveres for godkjenning.

Når gebyr for saksbehandling og byggetilsyn er betalt, punkt 2 og 3 er oppfylt, kan byggekort utstedes.

RINGERIKE BYGNINGSVESEN, 24. mai 1976.

Alf Andreassen
bygningssjef

Asbjørn Skille
avd.ing.

BYGNINGSKONTROLLØR: Leif Moløkken.

RINGERIKE KOMMUNE

Byggesak

David Thams Breien
Slyngveien 13
3515 HØNEFOSS

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	22/7855 - 7	30.11.2022

Ferdigattest - Gnr/bnr 86/198 - Slyngveien 13 - Bruksendring

Byggesaksavdelingen godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loftdel av tilbygg og soverom i 1. etg mottatt 30.11.2022, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du har bekreftet at alle krav og vilkår som er stilt i tillatelsen og plan- og bygningslovgivningen er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen, eller deler av den, er ikke tillatt å bruke til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Ferdigattesten gjelder:
Beskrivelse: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Bygningsnr: Bygningsnummer 159291200

Vi gjør oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 sjuende ledd.

Klagefristen er 3 uker:
Det er mulig å klage på vedtaket. Klagen må være skriftlig og sendes kommunen innen 3 uker fra dere mottar dette vedtaket. Se mer på våre nettsider www.ringerike.kommune.no.

Med hilsen

Arne Hellum
avdelingsleder

Roar Nilsen
saksbehandler
roar.nilsen@ringerike.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

RINGERIKE KOMMUNE

Byggesak

David Thams Breien
Slyngveien 13
3515 HØNEFOSS

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	22/7855 - 3	09.08.2022

Saksnr.	Utvalg
516/22	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning

Tillatelse til tiltak - Gnr/bnr 86/198 - Slyngveien 13 - Bruksendring

Vedtak:
Søknaden om bruksendring er godkjent, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vilkår for tillatelsen:

1. Når tiltaket er ferdig, må du søke om ferdigattest. Det er ikke tillatt å bruke noen deler av tiltaket før kommunen har gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 21-10.

Tillatelsen gjelder i tre år:
Byggearbeidene må være igangsatt innen tre år etter at denne tillatelsen er gitt, ellers faller tillatelsen bort. Dersom byggearbeidet innstilles i lengre tid enn to år, faller også tillatelsen bort. Fristene kan ikke forlenges.

Dersom noen klager på dette vedtaket, begynner treårsfristen å løpe fra datoen for det endelige vedtaket i klagesaken.

Ansvar og gebyr:

Tiltakshavers ansvar i byggesaken:
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser i plan- og bygningsloven, forskrifter og øvrige bestemmelser. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene.

Gebyr:
Tiltakshaver må betale gebyr for behandling av søknaden. Betalingsreglement ligger på kommunens hjemmeside www.ringerike.kommune.no.

Beregning av gebyr

Varekode	Beskrivelse	Pris	Antall	Beløp
2810	Saksbehandling bruksendring Minstepris over 20 m²	6 950	1	Kr 6 950,-
	Totalt gebyr å betale			**Kr 6950 ,-**

Faktura til tiltakshaver David Thams Breien blir ettersendt.

Opplysninger om byggesaken:

Kommunikasjon:
Søknad registrert mottatt 08.08.2022

Tiltaket:
Bruksendringen omhandler innredning av loftdel av tilbygg godkjent 11. juli 1983 og utvidelse av soverom i 1. etg hvor tidligere bod og del av gang blir soverom.
Tiltakshaver opplyser at arbeidet er utført av tidligere eier, og manglende bruksendring ble oppdaget i forbindelse med salg av leiligheten. I arbeidet med utvidelse av soverom er bærevegg fjernet og erstattet med drager, og arbeidet er inspisert av takstmann/fagarbeider. Endringene fremkommer av innsendt følgeskriv med tegninger.

Det er også søkt bruksendring for vaskerom i kjeller. Vaskerom har takhøyde under 190 cm, og bygningsmyndigheten anser ikke dette for å være et rom for varig opphold og det er derfor ikke mulig, eller er behov for bruksendring. Arealet medregnes ikke som bruksareal.

Bygningsspesifikasjoner ifølge søknaden:

- BRA (bruksareal)
    - Eksisterende 134 m² (ifølge kommunens eiendomsskatt registeret)
    - Bruksendring til hoveddel 1. etg 4,3 m² (utvidelse av soverom).
    - Bruksendring til hoveddel loft etasje etg 19 m².

Plangrunnlag:
Eiendommen ligger i et område som omfattes av reguleringsplan nr. 261 - RABBA OG STORLØKKA vedtatt 23.11.2006.
I følge retningslinje §§ 1.2 og 1.3 i Kommuneplanens bestemmelser, er det ved reguleringsplaner (områdereguleringer og detaljreguleringer) eldre enn 01.01.2007 slik at kommuneplanens bestemmelser skal gjøres gjeldende der bestemmelser som både er nevnt i kommuneplan og reguleringsplan, har motstrid.

Eiendommen er regulert til formål: Bolig
Maks utnyttingsgrad: 25 % BYA.
Høydebegrensning: Mønehøyde: 9 m. Gesimshøyde: 7 m.

Nabovarsling:
På bakgrunn av nabo eiendommene anses ikke å bli berørt av tiltaket, er ikke naboer og gjenboere varslet. Kommunen fritar søkeren fra å varsle naboer og gjenboere siden deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet med hjemmel i plan og bygningsloven § 21-3.

Radon:
I deler av Ringerike er det registrert store forekomster av radon. Det skal gjennomføres nødvendige tiltak slik at konsentrasjon av radon i oppholdsrom ikke blir større enn 200 Bq/$m^{3,}$ med mindre det er gjennomført radonundersøkelser av byggegrunnen som dokumenterer at tiltak ikke er nødvendig.

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest/tilsyn:
Når tiltaket er ferdig, må du søke om ferdigattest.

Dersom du ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Du må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Det kan bli aktuelt at kommunen foretar tilsyn for eksempel i forbindelse med tidspunkt for søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Orientering om klage:

Klagefristen er 3 uker:
Det er mulig å klage på vedtaket. Klagen må være skriftlig og sendes kommunen innen 3 uker fra dere mottar dette vedtaket. Se mer på våre nettsider www.ringerike.kommune.no.

Søksmålsadgang:
Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket kan ikke reises uten at du har benyttet klageadgangen din, og klagen er avgjort av den høyeste klageinstansen som står åpen. Du kan likevel reise søksmål hvis det har gått 6 måneder fra første gang du klaget, og det ikke er din feil at saken ikke er avgjort, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Henviser til:
Ringerike kommunens delegeringsreglement vedtatt i Ringerike kommunestyre 20. juni 2013.

Med hilsen

Arne Hellum
avdelingsleder

Roar Nilsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**86**	**198**	**0**	**0**	Slyngveien 13, 3515 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	816.71m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	816.71m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3305 261	RABBA-STORLØKKA (23.11.2006)	Frittliggende småhusbebyggelse	816.71m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
for reguleringsplan nr. 261 "Rabba – Storløkka"

1.gangs behandling i planutvalget 02.07.01 sak 01/0112
Offentlig høring 07.07.01-01.09.01
2.gangs behandling i planutvalget 30.01.06, sak 20/06
Formannskapet 06.02.06, sak 22/06
Vedtatt av kommunestyret 16.02.06, sak 11/06
Pkt. 4.1 endret ved klagebehandling i kommunestyret 23.11.06, sak 155/06

---

1. Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet.
Området reguleres til følgende formål (Pbl §25):

	Betegnelser:
Byggeområder	
Boliger, Eneboliger	BBf 1-15
Bolig, Blokkbebyggelse	BB1
Offentlige trafikkområder	
Kjørevei	TV 1-7
Annet veiformål	TA 1-5
Gang- og sykkelvei	TGS1
Gangvei	TG1
Jernbane	TJ1
Friområde	[redacted]
Turvei	FT1-3
Lekeplass	FL
Spesialområder	
Frisiktsone veg	
Område for særskilte anlegg (nettstasjon/trafo)	S1-4
Friluftsområde	SF 1-4
Privat vei	SP1-2
Fellesområde	
Felles avkjørsel	FA 1-30

De ulike formålene er vist på plankartet.

2. Byggeområder

2.0 Fellesbestemmelser for byggeområder

1. Formål
Området skal nyttes til formålet byggeområde, underformål boliger.

2. Byggegrense
Der byggegrensen er vist på plankartet skal bygninger ikke plasseres nærmere veg/jernbane enn det byggegrensen viser uten eventuell dispensasjon fra reguleringsplanen. Dersom det søkes om byggetiltak mindre enn 30 meter fra spormidt på jernbane, må uttalelse fra Jernbaneverket innhentes.

3. Eksisterende bebyggelse som inngår i planen
Enkelte eksisterende bygninger innenfor planområdet er i strid med planen. Det er på plankartet angitt med eget symbol hvilke av disse som tillates gjenoppført med tilsvarende plassering og størrelse etter eventuell brann/skade selv om beliggenhet vil være i strid med byggegrense langs vei i planen.

4. Byggesøknad
Ved byggesøknad skal følgende være dokumentert: Husplassering, tilpasning til omgivelsene og utnyttelse av ubebygd areal.

5. Takform
Boligenes takform skal tilpasses strøkets karakter.

6. Radon
Det må sørges for at konsentrasjonen av radongass i innelufta ikke blir større enn 200 Bq/m^3. Fordi det generelt er radonutsatt grunn i Hønefoss må man være forberedt på å gjennomføre bygningsmessige tiltak for å redusere inntrenging av radongass ved oppføring av nye boliger.

7. Utforming, plassering og høyde på gjerde
I området kan det oppføres gjerde. Gjerde skal ikke være til hinder for sikt i avkjørsler, vegkryss osv. I frisiktsone som er vist på plankart, samt i øvrige kryss og i avkjørsler, kan gjerde ha høyde inntil 0,5 meter. Gjerde skal plasseres i nabogrense og kan utenom frisiktsone ha høyde inntil 1.0 meter.

8. Parkering
Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunal vedtekt eller bestemmelser som evt. måtte erstatte vedtekt. Ved beregning av antall parkeringsplasser, skal kun parkeringsplasser som kan brukes uavhengig av hverandre medregnes. Plass foran garasjeport eller foran andre biler medregnes eksempelvis ikke.

2.1 Byggeområder - Boliger - Frittliggende småhusbebyggelse

1. Formål
I området kan det bygges eneboliger. Eneboligene kan ha en ekstra boligenhet/sekundærleilighet pr. tomt. Den ekstra boligenheten kan ha bruksareal (BRA) inntil $65m^2$ beregnet etter NS 3940.

2. Byggehøyde
Byggehøyde for garasje er 3,5 meter for gesims og 5,0 meter for møne.

3. Utnyttingsgrad
Maks utnyttingsgrad BYA = 30,0 %. I nær tilknytning til boligen skal det være en privat uteplass som er egnet til rekreasjon og opphold. Det må være tilfredsstillende uteoppholdsareal for alle boenheter.

4. Boligtomt gnr. 86/83
Det tillates vertikaldelt 3-mannsbolig på tomt gnr. 86/83 (Slyngveien 15).

5. Boligtomt gnr. 317/390

Bolig med omriss på gnr. 317/390 (Rabbaveien 3) kan gjenoppbygges utenfor byggegrensen til veg ved eventuell brann/skade, men må ta hensyn til frisiktsonen som er markert på plankartet.

6. Fradeling
Fradeling av boligtomter tillates dersom forholdene ligger til rette for det blant annet med hensyn til terrengforhold, naboforhold, tomtestørrelse og teknisk infrastruktur.

2.2 Byggeområder - Boliger - Blokkbebyggelse

1. Formål
I området kan det bygges blokker.

2. Byggehøyde
Maksimal byggehøyde er cote 102,0.

3. Utnyttingsgrad
Maks utnyttingsgrad BYA = 35,0 %.

3. Offentlige trafikkområder

3.1 Kjøreveg

1. Formål
Området skal benyttes til offentlig kjøreveg med fortau.

2. Tekniske planer
Anlegg som kommunen skal overta og ha vedlikehold av skal utføres i henhold til planer som på forhånd er godkjent av kommunen.

3. Vegstandard
Vei med tilhørende avkjørsler o.l skal være utformet med en standard som det fremgår av kommunalteknisk veinorm utgitt av Norske Kommuners Sentralforbund 1981, eller bedre.

4. Utførelse av terrengbehandling
Terreng som er berørt av utbygging skal gis parkmessig sluttbehandling.

5. Vegers stigningsforhold
Veg skal ha stigning maksimalt 10%.

6. Avkjøringsforhold
Avkjørsler skal være utformet i tråd med kommunal norm.

7. Fartsdempere
Det kan anlegges fartsdempere på kommunale kjøreveger.

3.2 Gang/sykkelveg
Området skal nyttes til formål offentlig trafikkområde med underformål gang- og sykkelvei. TGS1 skal kunne nyttes som adkomst til boligeiendommene gnr. 86/304, 86/369, 86/300, 86/301.

3.3 Jernbane
Området skal benyttes til jernbane.

4. Friområder

4.1 Turvei
Området FT1-3 skal nyttes til offentlig turvei.
FT1 kan også nyttes som adkomstveg til boligeiendommene gnr. 86/641, 86/511 og 86/358.

4.2 Lekeplass, FL1
Området FL1 skal nyttes som offentlig friområde og kan nyttes til lek og idrett.

5. Spesialområder

5.1 Frisiktsone
I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.
Formål frisiktsone er vist på plankartet med sort skravur over formålsflaten.

5.2 Område for særskilte anlegg (nettstasjon/trafo)
Område S1, S2, S3 og S4 skal nyttes til nettstasjon.

5.3 Friluftsområde

1. Virksomhet
Det er ikke tillatt å drive virksomhet som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

2. Bygg og anlegg
Bygninger tillates ikke oppført i friluftsområder.

3. Terrenginngrep
I friluftsområdet skal det ikke - uten skriftlig avtale med Ringerike kommune - gjøres inngrep i terreng, ei heller under anleggsperioder ved utbygging.

4. Skogsdrift
Skogsdrift tillates i friluftsområdet, men skogsdriften må foregå på en slik måte at ikke områdenes verdi som friluftsområde ødelegges.

5.3 Privat vei

1. Privat parkeringsplass
Område SP2 på plankartet kan benyttes til privat parkeringsplass for eiendom gnr. 86/210.

6. Fellesområder

6.1 Felles avkjørsel

1. Eiendommer som er deltakere
Alle eiendommer som benytter felles avkjørsel, skal være medeier i denne med like andeler.

2. Opparbeiding
Valg av standard ved opparbeiding, samt drift og vedlikehold er opp til deltakerne i fellesarealet.

3. Allmen ferdsel
Gangtrafikk i FA16 er tillatt.

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

Kommunale eiendomsavgifter

Gnr.:	**86**	Bnr.:	**198**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Slyngveien 13, 3515 HØNEFOSS**						

	Ja	Nei
Vannmåler	**x**	

	Dato	Målerstand m^3
Sist avlest		**0**

Kommentar: **Vannmåler montert 24.01.2024.**

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

Eiendomsskatt, uten merverdiavgift for 2025	kr.	**2858,-**					pr.år
Slamavskiller tilkn.off	Ja	**x**	Nei		**4**	m^3	
Skyldig beløp på vann og avløp	kr.	**4300,-**					
	+ evt. renter og gebyr						

Kommentar:

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

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

Beregnet forbruk pr. år for vann og kloakk **220** m^3

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025.

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

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

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

Tilknytning til offentlig vann, kloakk og vei

Gnr.:	**86**	Bnr.:	**198**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Slyngveien 13, 3515 HØNEFOSS**						

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

Kommentar:

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025.

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

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

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

25.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**86**	B.Nr:	**198**	F.Nr:		S.Nr	
Adresse:	Slyngveien 13						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Dato for siste tilsyn:	**15.01.2021**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**Nei**
Dato for siste feiing:	***13.04.2024***	

Antall Skorsteiner: 1
Antall Ildsted: 1

Merknader/Anmerkninger:

Mangler røykvarsler i kjeller.

Slokkeapparet over 10 byttes ut.

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

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato:27.06.2025

Internt dokument

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Slyngveien 13, 3515 Hønefoss
Gnr. 86, Bnr. 198, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14250124

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Gunn Margit Andreassen

Mobil: 905 44 235

E-post: gunn.margit.andreassen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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