PRIVATMEGLEREN

# PARKVEIEN 1

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Skadehefte

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunalinformasjon

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Enebolig
Parkveien 1 , 3510 HØNEFOSS
RINGERIKE kommune
gnr. 47, bnr. 252

## Markedsverdi

**2 000 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 185 m²**



**Befaringsdato:** 10.09.2025 **Rapportdato:** 25.09.2025 **Oppdragsnr.:** 18022-120849 **Referansenummer:** RC1222

**Autorisert foretak:** Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Erik Mikarlsen

Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
*"Din eiendomspartner"*

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.

# DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.
Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.
Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT



**Rapportansvarlig**


Jan-Erik Mikarlsen

Uavhengig Takstingeniør

jan-erik@drammentakst.no

901 94 501

# 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.

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong/leca. Boligen har én etasje samt innredet kjeller.

Det er registrert en rekke arbeider utført ved ufaglært egeninnsats. Slike tiltak innebærer økt risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske krav eller normal byggeskikk. Dette kan medføre redusert kvalitet, feil funksjon og mulig forekomst av skjulte skader som ikke lar seg avdekke uten nærmere undersøkelser.

Eiendommen vurderes som et totalrehabiliteringsobjekt. Arbeider som må påregnes omfatter blant annet refundamentering, utskifting av masser og mur mot vei, samt riving og gjenoppbygging av kjeller (inkludert søknad om bruksendring). I 1. etasje må yttervegger og tilstøtende konstruksjoner åpnes for kontroll og utbedring av råteskader.
Bad og toalett må rives og bygges opp på ny.
Henviser forøvrig til rapportens enkelt punkter

Det gjøres oppmerksom på at avdekkings- og rivearbeider kan avdekke ytterligere skader og avvik i konstruksjonene.

**Enebolig - Byggeår: 1977**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Taktekkingen er lagt om i senere år.
Undertaket i boligen består av rupanel, papp, sløyfer og lekter.
Undertaket i garasje/utebod består av OSB-plater.

Renner og nedløp består av plastbelagt stål.
Beslag på isbord, pipefot, pipehatt og luftehatt/beslag.
Beslag på vindusbrett.
Beslag i overgang tak-vegg

Yttervegger er oppført i bindingsverk, isolert i henhold til byggemåte, og utvendig kledd med malt trepanel.

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonene består av takstoler.
Loftsbjelkelagene er isolert med mineralull.
Tilgang til loft via luke.

Vinduer består av tre med tolags isolerglass. Enkelte faste vinduer i stuen.
I kjelleren er det flere rømningsvinduer med utvendig lysgrav.
Det er varierende standard og alder på vinduene, noen er fra 2008-2016.
For boligen er det standard inngangsdør av tre med glassfelt, fra 2006.
For boligen er det standard terrassedør av tre med glassfelt, fra 2002.
For utebod er det standard inngangsdør av tre med glassrute, fra 2016.
For garasje er det leddport av metall med automatisk portåpner, fra 2016.
Innglasset terrasse ut fra stue. Består av bjelker og gulvbord av impregnert/behandlet treverk. Pilarer i tre, fundamentert i grunn med antatt støpte fundamenter.

Terrassegulvet er isolert med isopor fra undersiden. Terrassegulvet er tekket med plastfliser på innsiden.
Yttervegger i bindingsverk, uisolert, utvendig kledd med panel.
Innfelt glassfelt med skyvbare glass og plassbygget terrassedør ut til terreng.
Pulttak takkonstruksjon med sperrer i tre, festet mot yttervegg og lagt på yttervegger. Taket er tekket med profilerte plast takplater.
Takrenne/nedløp i plastbelagt stål, ingen overgangsbeslag.
Utvendig murtrapp med fliser.

INNVENDIG Gå til side

Gulver har laminat
Vegger har malte plater, panel.
Tak har malte/behandlede plater

Betongdekke i kjeller og i garasje.
1 .etg har standard trebjelkelag, med ref til byggeskikk /alder isolert.
Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.
Pipe består av leca, forblendet med teglstein. Sotluke i kjeller.
Frakoblet ildsted i stue, 1. etasje.
Murt peis i kjeller
Boligens kjeller er innredet og bekledd med plater på vegger, gulv har flis og laminat.
Boligens kjeller er opprinnelig godkjent som boder, lager, vaskekjeller, hobby.
Det er en behandlet tretrapp med teppe i trinn ned til kjeller.
Rekkverk på en side
Det er standard innvendige behandlede profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad er i fra ca 2008.
Gulv består av betong, tekket med fliser. Varme i gulv.
Det er registrert fall på deler av gulv mot sluk.
Veggene er tekket med fliser. Det ble ikke indikert / registrert unormalt med fukt i våtsone ved befaring.
Himling er tekket med malte flater.
Baderom inneholder innredning med servant.
Dusjnisje med glassdør
Hulltaking er ikke utført.

Vaskerom
Enkelt flislagt vaskerom uten dokumentasjon, men med registrerte avvik.
Gulv og vegger har flislagte flater.

Hulltaking er ikke foretatt, da hele kjelleren må strippes og bygges opp på ny.

Bad
Nytt flislagt bad fra 2016, ingen dokumentasjon og store setningsskader som medfører full rehab og refundamentering, jfr rapportens pkt fundament.
Hulltaking ikke utført da hele kjelleren må strippes, refundamenteres og bygges opp på ny.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra ca. 2014.
Inneholder innredning med behandlet / profilerte fronter. Takhøye

# Beskrivelse av eiendommen

overskap og glass i enkelte
fronter / dører.
Benkeplate av laminat. Flis på vegg over benk
Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og frittstående oppvaskmaskin.
Plass for kjøle/fryseskap
Ventilator med direkte avtrekk montert over komfyr.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom er flislagt.
Innredning med servant og frittstående toalett

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør er i kobber.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg ettersees / kontroll av rørlegger.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt ved befaring.
Vannmåler og stoppekran er i kjeller.
Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.
Det er naturlig ventilasjon i boligen. Ventil i enkelte rom og ventil i enkelte vinduer
Det er fra bad og kjøkken avtrekk.
Montert varmepumpe.
Standard sanitærinstallasjoner i boligen.
200 ltr v.v.bereder, fra 2004, plassert i vaskerom.
Sikringsskap i kjeller med 40 A overbelastningsvern og automatsikringer for kurser. Strømmåler
og automatisk avleser.
Hovedsakelig skjult opplegg, noe åpent i boligen.
Det er ikke røykvarslere eller pulverapparat lokaliser i boligen.
Montering av røykvarslere og pulver apparat lukker avvik

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av leirholdige / løsmasser/jord.
Stedvis er det synlig grunnmursplast over terreng.
Dreneringsarbeid er utført av tidligere eier.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle på grunn. Med referanse til alder - byggemåte, ukjent fuktsikringog isolert mot grunnen.
Boligen har grunnmur av leca, utvendig pusset og behandlet.
Det er i gårdsplass og mot riksveien en stablesteinsmur av betongblokker.
Eiendommen er stort sett flat rundt bygningen. Det er en skråning opp til hovedvei.
Steinlagt gprdsplass og opparbeidet hage
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige. Vann og avløp er fra byggeår

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 233 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 233 m² |
| Totalpris | 2 000 000 |

## Arealer Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 000 000

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

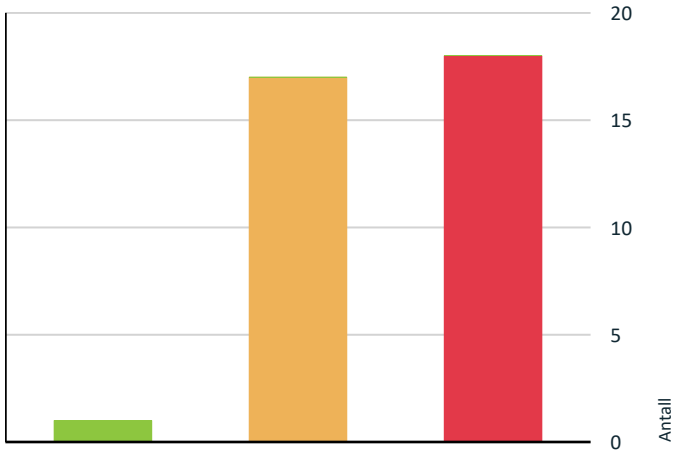
### Enebolig

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

Kjeller er ikke bruks endret og byggemeldt carport med bod er blitt garasje med bod

# Sammendrag av boligens tilstand

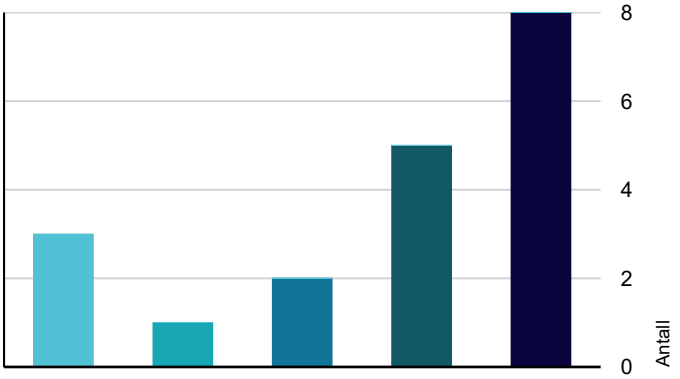
## Fordeling av tilstandsgrader




- 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.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen selger etter en tvistesak og eiendommen selges med de store feil og mangler som er beskrevet i skaderapport og i dette dokument.
Viktig og merke seg at det må påregnes store kostnader for og få boligen tilbake i normal stand og sette seg inn i all dokumentasjon i saken.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** | Gå til side |
| **Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** | Gå til side |

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

# Sammendrag av boligens tilstand

| | | |
|---|---|---|
| | **Våtrom > Kjeller > Bad > Generell** | Gå til side |

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | | |
|---|---|---|
| | **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| | **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| | **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| | **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| | **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| | **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| | **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| | **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| | **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| | **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| | **Tekniske installasjoner > Varmesentral** | Gå til side |
| | **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| | **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| | **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |
| | **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| | **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| | **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1977

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 1982 | Tilbygg | Carport med bod |
| 2016 | Ombygging | Det er utført ombygging og oppussing av kjeller |

## UTVENDIG

### TG 3 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongtakstein. Taktekkingen er lagt om i senere år.
Undertaket i boligen består av rupanel, papp, sløyfer og lekter.
Undertaket i garasje/utebod består av OSB-plater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende avslutning i overgangen mellom taket på garasjen og veggen på boligen.
Det mangler beslag i denne overgangen.
Taktekkingen har normal kvalitet med hensyn til alder og forventet levetid. Regelmessig ettersyn og eventuelt vedlikehold må påregnes.
Vindskier og gesims krever også regelmessig vedlikehold.
Normal forventet levetid før omlegging av takstein er 30–60 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør monteres beslag i overgangen mellom tak og vegg på garasjen for å hindre inntrenging av vann og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen.

Manglende beslag kan føre til at vann trenger inn i bygningskonstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader, råte og påfølgende kostbare reparasjoner.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp består av plastbelagt stål.
Beslag på isbord, pipefot, pipehatt og luftehatt/beslag.
Beslag på vindusbrett.
Beslag i overgang tak-vegg

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende beslag i overgangen mellom tak på garasje og bolig, jf. punkt om taktekking.

Det er heller ikke tilfredsstillende overgang mellom vannbrett og beslag på vindu ved innglasset balkong, da det mangler 2-trinns tetting.

Normal forventet brukstid før utskifting av takrenner og nedløp i sink eller plastbelagt stål er ca. 25–35 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende beslag i overgangen mellom tak på garasje og bolig, samt sørges for korrekt 2-trinns tetting mellom vannbrett og beslag på vindu ved innglasset balkong.

Manglende eller utilstrekkelig tetting kan føre til fukt- og vannskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelene. Tiltak bør iverksettes for å redusere risikoen for slike skader.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**





## TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk, isolert i henhold til byggemåte, og utvendig kledd med malt trepanel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport

Det er ikke registrert luftespalte bak kledningen, og det er heller ikke tilfredsstillende musetetting.

Råteskade er observert i vegg ved inngang, og denne har spredt seg til det innvendige gulvet. Gulvet har hevet seg slik at dør til toalett ikke kan åpnes.

Det er fare for omfattende råteskader i overgang mellom vegg og gulv, samt innover gulv i entré, toalett og bad.

Normal forventet tid før reparasjon av laft uten utvendig kledning er ca. 20–60 år. Normal forventet tid før reparasjon av bindingsverk av tre er ca. 40–80 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Råteskadet veggkonstruksjon og tilstøtende gulv må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og sikre byggets bæreevne og funksjon.

Det bør etableres luftespalte bak kledningen og tilfredsstillende musetetting for å redusere risiko for fremtidige råte- og skadedyrproblemer.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt fare for omfattende råteskader, svekket konstruksjon og redusert brukbarhet av tilstøtende rom som toalett og våtrom.

Setninger og bevegelser i grunnmuren kan ha påvirket veggkonstruksjonen, og det kan ikke utelukkes at det avdekkes ytterligere skader ved åpning av konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**









## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonene består av takstoler.
Loftsbjelkelagene er isolert med mineralull.
Tilgang til loft via luke.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det ble påvist gamle fuktskjolder på undertaket. På befaringsdagen ble det ikke registrert fukt.
Det er stedvis begrenset lufting nede ved raftet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Gamle fuktskjolder på undertaket bør følges opp med jevnlige kontroller for å avdekke eventuell utvikling av nye fuktproblemer, da dette kan føre til råte eller soppdannelse over tid.

Begrenset lufting ved raftet bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, slik at risikoen for fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen minimeres.

## TG 3 Vinduer

Vinduer består av tre med tolags isolerglass. Enkelte faste vinduer i stuen.
I kjelleren er det flere rømningsvinduer med utvendig lysgrav.
Det er varierende standard og alder på vinduene, noen er fra 2008-2016.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduer i kjelleren tilfredsstiller ikke kravene for varig opphold. Fri åpning på rømningsvinduer i kjelleren er ca. 0,65 m bredde og 0,65 m høyde, noe som gir en samlet fri åpning på ca. 1,3 meter. Avstanden fra gulv til underkant av vindu er over 1 meter, og det må derfor tilrettelegges med en rampe for å sikre rømningsvei.

Et rømningsvindu må i åpen stilling ha en fri åpning på minst 0,5 m bredde og minst 0,6 m høyde, og summen av fri bredde og høyde må være minst 1,5 meter.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres en rampe eller tilsvarende tiltak for å sikre tilfredsstillende rømningsvei fra kjellervinduene, i henhold til gjeldende krav til fri åpning og høyde fra gulv, slik kjelleren er innredet og fremstod på befaring.

Manglende tilrettelegging for rømningsvei kan medføre økt risiko ved brann eller andre nødsituasjoner, da det kan bli vanskelig å evakuere personer fra kjelleren.

Kjelleren må påregnes strippet og bygget opp på ny etter at refundamentering er gjort. Det må også søkes bruksendring av kjelleren, noe som påløper kostnader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TG 3 Dører

For boligen er det standard inngangsdør av tre med glassfelt, fra 2006.
For boligen er det standard terrassedør av tre med glassfelt, fra 2002.
For utebod er det standard inngangsdør av tre med glassrute, fra 2016.
For garasje er det leddport av metall med automatisk portåpner, fra 2016.

**Årstall:** 2002 **Kilde:** Andre opplysninger

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er avvik ved inngangsdøren, med tegn til fukt- og råteskader i yttervegg og gulv.
Det er utettheter rundt garasjeporten, noe som kan være forårsaket av setnings- eller bevegelsesproblemer i bygget, inkludert garasjen.
Døren inn til garasjen må justeres, det samme gjelder terrassedøren.
Normalt intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.
Forventet levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år.

**Konsekvens/tiltak**

- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres kontroll og eventuelt utbedring av inngangsdør for å avklare og utbedre eventuelle fukt- eller råteskader i yttervegg og gulv, for å unngå videre skadeutvikling.

Utettheter rundt garasjeport bør tettes for å forhindre varmetap, trekk og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Dør inn til garasje og terrassedør bør justeres for å sikre funksjonell bruk og forhindre unødvendig slitasje eller skade.

Regelmessig kontroll og vedlikehold av tredører anbefales for å forlenge levetiden og redusere risiko for funksjonssvikt.

Manglende vedlikehold og oppgradering kan føre til fuktinntrengning i underliggende eller bakenforliggende konstruksjoner, noe som kan medføre skader og økte utbedringskostnader.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**







## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset terrasse ut fra stue. Består av bjelker og gulvbord av impregnert/behandlet treverk. Pilarer i tre, fundamentert i grunn med antatt støpte fundamenter.

Terrassegulvet er isolert med isopor fra undersiden. Terrassegulvet er tekket med plastfliser på innsiden.

Yttervegger i bindingsverk, uisolert, utvendig kledd med panel. Innfelt glassfelt med skyvbare glass og plassbygget terrassedør ut til terreng.

Pulttak takkonstruksjon med sperrer i tre, festet mot yttervegg og lagt på yttervegger. Taket er tekket med profilerte plast takplater. Takrenne/nedløp i plastbelagt stål, ingen overgangsbeslag.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen vurderes som svak og må forsterkes.
Det er registrert bruk av isopor som isolasjon, noe som ikke er tillatt og må fjernes.
Det er avvik knyttet til beslagløsning og innsettingsdetaljer ved vinduer.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen må forsterkes for å sikre tilstrekkelig bæreevne og unngå fare for konstruksjonssvikt.

Isopor må fjernes, da dette ikke er godkjent isolasjonsmateriale, for å redusere risiko for fuktskader og svekket brannsikkerhet.

Beslagløsninger og innsettingsdetaljer ved vinduer må utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende skader på konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



### TG 3 Utvendige trapper

Utvendig murtrapp med fliser.

**Vurdering av avvik:**
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er omfattende skader på trappen, med tilhørende følgeskader inn i konstruksjonen.
Trappen er konstruert for høyt, noe som medfører at fukt transporteres inn i veggkonstruksjonen til boligen. Dette har resultert i følgeskader og råteskader.

**Konsekvens/tiltak**
• Påviste skader må utbedres.

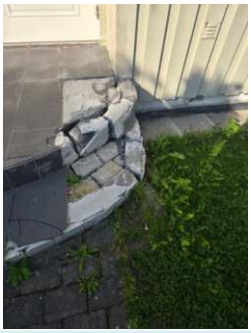
De påviste skadene må utbedres, og trappen bør rettes opp eller byttes ut for å hindre ytterligere følgeskader i konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre skadene er økt risiko for ytterligere forringelse, redusert sikkerhet og mulige skader på tilstøtende bygningsdeler.

Tiltaket må sees i sammenheng med yttervegg og fundamentering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**





## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulver har laminat
Vegger har malte plater, panel.
Tak har malte/behandlede plater

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er stedvis registrert overflateavvik på innvendige flater.

Overflater i kjeller består for det meste av demonterte veggplater, jf. punkt om fundament og rom under terreng.

Overflater i 1. etasje fremstår tilsynelatende hele og i god stand, men deler av overflatene vil bli berørt av en kommende renovering i forbindelse med setningsskader og refundamentering. Det anbefales nærmere kontroll av fukt- og råteskader i yttervegg og gulv.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør påregnes generelt vedlikehold og eventuelle oppgraderinger av overflater.

Det er risiko for følgeskader når boligen må delvis rives for å utbedre setningsskader og fukt/råte, som nevnt under fundament og rom under terreng. Manglende utbedring kan føre til ytterligere skade på konstruksjonen og økte kostnader over tid.

Punktet må sees i sammenheng med de øvrige merknadene.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke i kjeller og i garasje.
1 .etg har standard trebjelkelag, med ref til byggeskikk /alder isolert.

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

Det er målt retningsavvik.
Underetasje/kjeller har noe nivåforskjeller.
I 1. etasje er det målt avvik på 5–19 mm.
Største ujevnheten er i entréen, der gulvet har reist seg og det bør åpnes for nærmere undersøkelse.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det anbefales å åpne gulvet i entréen for nærmere undersøkelse av årsaken til oppreisningen, samt vurdere utbedring av nivåforskjeller i kjeller og 1. etasje.

Konsekvensen av å ikke utbedre retnings- og nivåavvik kan være redusert brukskomfort, økt slitasje på gulv og overflater, samt risiko for videre skader på konstruksjonen dersom årsaken til oppreisningen ikke avdekkes og utbedres.

## TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avklare om radonnivået er innenfor anbefalte grenser.
Dersom målingen viser verdier over 100 Bq/m³, kan det bli nødvendig med tiltak for å redusere radonnivået, noe som kan medføre ekstra kostnader.
Manglende måling gir usikkerhet om innemiljøet og mulig helserisiko.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Pipe og ildsted

Pipe består av leca, forblendet med teglstein. Sotluke i kjeller.
Frakoblet ildsted i stue, 1. etasje.
Murt peis i kjeller

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

I stue i 1. etasje er det satt på en plate og ildstedet er blendet. Det er imidlertid ukjent om blendingen er utført tilfredsstillende helt inn til røykrøret, og dette bør kontrolleres nærmere.

I kjelleren er det en murt, åpen peis. Det må monteres ildfast plate på gulvet foran peisen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Blendingen av ildstedet i stuen bør kontrolleres nærmere for å sikre at den er utført forskriftsmessig helt inn til røykrøret, for å unngå risiko for røyk- eller brannspredning.

Ildfast plate må monteres på gulvet foran peisen i kjelleren for å redusere risikoen for brann ved bruk av peisen.





## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Boligens kjeller er innredet og bekledd med plater på vegger, gulv har flis og laminat.
Boligens kjeller er opprinnelig godkjent som boder, lager, vaskekjeller, hobby.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Boligens kjeller er ikke bruksendret til den bruken som var på befaring, og det må søkes om bruksendring.

Det er store setningsskader i boligens grunnmur. Skadene er observert på langvegg mot riksveien ved inngangen til boligen, samt på gavlvegg der garasje er bygget.
Saltutslag/merker på innvendig grunnmur, jfr pkt drenering

Det er registrert sprekker og bevegelser i muren som følge av jordtrykk, hvor muren har blitt presset inn ca. 5 cm.

På muren mellom innforing er det stedvis registrert en del saltutslag og gamle fuktmerker.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Boligens kjeller må strippes helt, og det må påregnes tiltak ved refundamentering eller forsterking av grunnmur. Dette innebærer en nærmere kontroll av konstruksjonen over grunnmur.

Tiltak må også påregnes utvendig, hvor masser må graves opp og det må tilbakefylles med lette drensmasser. Tiltakene må prosjekteres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende utførelse.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere setningsskader, fuktinntrengning og svekket bæreevne i konstruksjonen, noe som kan medføre alvorlige bygningsmessige skader og redusert sikkerhet.

Hulltaking er ikke foretatt. For det første er veggplater revet og hele kjelleren må stripps for gjenoppbygging

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Over 300 000**





## TG 2 Innvendige trapper

Det er en behandlet tretrapp med teppe i trinn ned til kjeller.
Rekkverk på en side

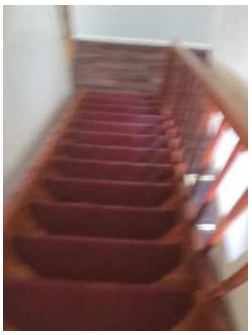
**Vurdering av avvik:**
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Det bør monteres håndløper på vegg for å ivareta sikkerheten ved bruk av trappen.

Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre fallulykker, spesielt for barn.

Manglende håndløper og for store åpninger i rekkverket medfører økt risiko for personskade.



## TG 2 Innvendige dører

Det er standard innvendige behandlede profilerte dører.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Mindre overflateavvik kan forekomme, og noe småjusteringer kan påregnes over tid.
Normal intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.
Forventet levetid for tredører er 30–50 år.

**Konsekvens/tiltak**
- Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres kontroll og eventuelle justeringer av dører for å sikre god funksjon og forhindre økt slitasje på dørblad og karm.

Mindre overflateavvik og behov for småjusteringer er normalt over tid, men manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og økt slitasje.

# VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 1.ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Bad er i fra ca 2008.
Gulv består av betong, tekket med fliser. Varme i gulv.
Det er registrert fall på deler av gulv mot sluk.
Veggene er tekket med fliser. Det ble ikke indikert / registrert unormalt med fukt i våtsone ved befaring.
Himling er tekket med malte flater.
Baderom inneholder innredning med servant.
Dusjnisje med glassdør

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke tilfredsstillende membran, klemt til sluk.
Sprekker-riss i fug-flis.
Vannrør går gjennom vegg inne i dusjsonen uten tilfredsstillende membrantetting. Vann følger vannrør rett inn i konstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det må etableres tilfredsstillende membranløsning med korrekt klemring til sluk, og membranmuffe i gjennomføringer

Vannrør gjennom vegg i dusjsonen på denne måten medfører fukt i konstruksjon.

Manglende utbedring medfører økt risiko for fuktskader, råte og sopp i tilstøtende og underliggende konstruksjoner.
Badet kan ikke brukes slik det fremstår.
Fare for skjulte skader er tilstede, noe som er anført på yttervegg og etasjeskille. Dette rommet er avgrenset mot råte i yttervegg og toalett.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## 1.ETASJE > BAD

### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Hulltaking er ikke utført, da tilstøtende rom har flislagt toalett på motsatt side av våtsonen, og påviste råteskader ligger mot yttervegg, hvor hulltaking ikke er gjennomførbart.

Vurderingene er derfor basert på registrerte avvik, og det anbefales at badet strippes helt ned og bygges opp på nytt.

Dette punktet må sees i sammenheng med de øvrige anførte råteskadene som grenser til dette rommet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Badet må strippes helt ned og bygges opp på nytt.
Dette kostnadsestimatet må sees i sammenheng med hele badet

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport






KJELLER > VASKEROM

## TG 3 Generell

Enkelt flislagt vaskerom uten dokumentasjon, men med registrerte avvik.
Gulv og vegger har flislagte flater.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

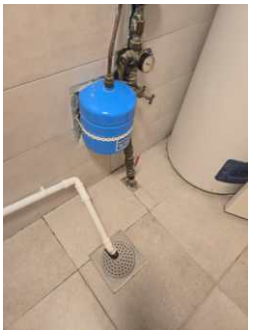
Det er ikke tilfredsstillende membran.
Det er registrert sprekker som kan forbindes-relateres med setning i grunnmur.
Men før oppgradering må grunn og fundament forsterkes/refundamenteres.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør etableres tilfredsstillende membran for å sikre mot fuktskader.
Sprekker i gulv og vegger må utbedres, og det anbefales å forsterke eller refundamentere grunn og fundament før oppgradering.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrenging, fuktskader og ytterligere setningsskader i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da hele kjelleren må strippes og bygges opp på ny.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Sprekker og ikke tilfredsstillende membran

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det må gjennomføres utbedring av sprekker og etableres tilfredsstillende membran for å sikre mot fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, soppdannelse og redusert levetid på bygningsdelene.

## KJELLER > BAD

### TG 3 Generell

Nytt flislagt bad fra 2016, ingen dokumentasjon og store setningsskader som medfører full rehab og refundamentering, jfr rapportens pkt fundament.

**Årstall:** 2016

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Flislagt bad må rives og det på påregnes refundamentering, pga store bevegelser/sprekker/setning i grunnmur

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det flislagte badet må rives og at det gjennomføres refundamentering, grunnet store bevegelser, sprekker og setningsskader i grunnmuren.

Dette bør gjøres for å unngå ytterligere skader på bygningskonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

# Tilstandsrapport





KJELLER > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da hele kjelleren må strippes, refundamenteres og bygges opp på ny.

**Årstall:** 2016

**Vurdering av avvik:**
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Det er avvik:

Det ble ikke indikert unormale fuktverdier ved bruk av overflateindikator.
Sprekker har forårsaket brudd på membran

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres fullstendig rehabilitering av kjelleren, inkludert utbedring av sprekker og etablering av ny membran, for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og svekkelse av konstruksjonen.

## KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra ca. 2014.
Inneholder innredning med behandlet / profilerte fronter. Takhøye overskap og glass i enkelte fronter / dører.
Benkeplate av laminat. Flis på vegg over benk
Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og frittstående oppvaskmaskin.
Plass for kjøle/fryseskap

**Årstall:** 2014

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er noe overflateslitasje/sår og endeskjøt i benkeplate er ikke foliert.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør utbedres overflateslitasje og endeskjøt på benkeplaten bør folieres for å hindre fuktinntrengning, som kan føre til svelling og skade på benkeplaten.

1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator med direkte avtrekk montert over komfyr.

# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### 1.ETASJE > TOALETTROM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom er flislagt.
Innredning med servant og frittstående toalett

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

Det er tegn til skade i gulvet mot yttervegg og i selve ytterveggen. Dette området viser tegn til råte, og gulvet i entreen har hevet seg.
Nærmere undersøkelse og utbedring må påregnes.

**Konsekvens/tiltak**
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør gjennomføres grundigere undersøkelser for å avdekke skadeomfanget, og nødvendige utbedringer må utføres for å hindre videre utvikling av råte og fuktskader.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere skade på konstruksjonen, redusert inneklima og økte utbedringskostnader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Vannrør er i kobber.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg ettersees / kontroll av rørlegger.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt ved befaring.
Vannmåler og stoppekran er i kjeller.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er observert variert VVS-opplegg, og mye tyder på at røropplegget er fra byggeåret.
Det må påregnes omfattende tiltak ved oppgradering av boligens våtrom i begge etasjer, og det er derfor påregnelig med oppgradering til rør-i-rør-system.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales at røropplegget gjennomgås av rørlegger for vurdering av tilstand og behov for oppgradering til rør-i-rør-system, spesielt med tanke på kommende tiltak i våtrommene.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre og ufagmessig utført røropplegg er økt risiko for lekkasjer, vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.

**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.

Det anbefales å vurdere utskiftning av innvendige avløpsrør i forbindelse med fremtidige oppgraderinger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer eller skader på grunn av aldrende rør, noe som kan medføre følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

## TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i boligen. Ventil i enkelte rom og ventil i enkelte vinduer
Det er fra bad og kjøkken avtrekk.

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

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

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom for å sikre tilfredsstillende luftutskiftning. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

## TG 2 Varmesentral

Montert varmepumpe.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er ukjent om det er utført service på anlegg.
Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utført service, og det anbefales at anlegget kontrolleres av fagperson. Manglende service og vedlikehold kan føre til redusert effektivitet, økt energiforbruk og forkortet levetid på varmepumpen, samt økt risiko for driftsstans og kostbare reparasjoner.

## TG 2 Varmtvannstank

Standard sanitærinstallasjoner i boligen.
200 ltr v.v.bereder, fra 2004, plassert i vaskerom.

**Årstall:** 2004

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**

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

Varmtvannsberederens alder tilsier økt risiko for plutselige skader eller lekkasjer.
Det anbefales å vurdere utskifting for å unngå potensielle vannskader og driftsstans.

## TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i kjeller med 40 A overbelastningsvern og automatsikringer for kurser. Strømmåler
og automatisk avleser.
Hovedsakelig skjult opplegg, noe åpent i boligen.

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?
   **Ukjent**

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

**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?
   **Ja**

**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**

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Anlegg må påregnes tiltak, da det meste av vegger i kjeller er åpnet.**
    **Det anbefales på generelt grunnlag at det utarbeides en egen el kontroll / gjennomgang av hele anlegget.**

**Generell kommentar**

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat er kun for utvidet kontroll

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er ikke røykvarslere eller pulverapparat lokaliser i boligen.
Montering av røykvarslere og pulver apparat lukker avvik

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Ja**

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

Byggegrunn av leirholdige / løsmasser/jord.

## TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Stedvis er det synlig grunnmursplast over terreng.
Dreneringsarbeid er utført av tidligere eier.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ikke synlig en helhetlig drenering rundt hele bygningskroppen.
Drensplasten skal være avsluttet over terreng rundt hele bygget.
Det er stedvis synlig saltutslag på innvendig grunnmur, noe som tyder på fuktinnsig.

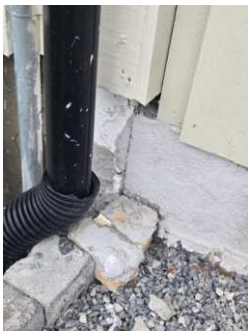
**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må etableres ny drenering og drensplast utvendig, dette vil være naturlig og ta i forbindelse med utbedring av setningsskader i grunnmuren.

Ved slike inngrep anbefales det også å isolere utvendig grunnmur for å redusere varmetap og fuktrisiko.

Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring kan føre til økt fuktinntrengning, skader på grunnmur og forringelse av innemiljøet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**









## TG 3 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med betongplate / såle på grunn. Med referanse til alder - byggemåte, ukjent fuktsikringog isolert mot grunnen.
Boligen har grunnmur av leca, utvendig pusset og behandlet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert til dels store sprekkdannelser/setning i boligens grunnmur.
Det samme er på fundament til garasjen. Dels oppsmuldring av betongsåle mot åpninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Påviste skader må utbedres.

Refundamentering eller forsterking av grunnmuren bør vurderes og gjennomføres for å hindre videre setninger og sprekkdannelser, da dette kan medføre redusert bæreevne og risiko for alvorlige konstruksjonsskader.
Kan ikke utelukke at fundamet garasje må forsterkes.
Det må inn en statiker og det må prosjekteres før man gjør tiltak

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

# Tilstandsrapport



## TG 3 Forstøtningsmurer

Det er i gårdsplass og mot riksveien en stablesteinsmur av betongblokker.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Muren bør utbedres eller bygges opp på nytt for å hindre videre forverring og risiko for utrasing, som kan medføre fare for personer og skade på eiendom.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**





## TG 2 Terrengforhold

Eiendommen er stort sett flat rundt bygningen. Det er en skråning opp til hovedvei.
Steinlagt gprdsplass og opparbeidet hage

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales å arrondere terrenget rundt deler av bygningen slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, ideelt 1:50 på minst 3 meter ut fra bygget.
Dette bør vurderes i sammenheng med eventuell masseutskifting og drenering.
Manglende fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

# Tilstandsrapport





## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige. Vann og avløp er fra byggeår

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved videre aldring kan være økt risiko for lekkasjer, brudd eller driftsstans, noe som kan medføre plutselige og kostbare reparasjoner.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

233 m²/185 m²

*Enebolig:* Entré, Toalettrom, Gang, 2 Bad, 3 Soverom, 2 Trapperom, Stue, Kjøkken, Bod, Garasje, Innglasset balkong, Vaskerom, Kjellerstue, 2 innredet rom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 2 000 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

Kr 2 000 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

| | |
|---|---|
| **Markedsverdi** | **2 000 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **2 000 000** |

**Markedsvurdering**

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Tolpinrud, like utenfor sentrum av Hønefoss.
Eiendommen ligger langs veien inn til sentrum.
Nærhet til idrettsanlegg

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | | |
|---|---|---|---|
| Offentlig, kommunale avgifter og forsikring oppgis av megler | Kr. | | 1 |
| Vedlikehold | Kr. | | 24 000 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **24 000** |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 4 500 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 4 000 000 |
| **Sum teknisk verdi - Enebolig** | Kr. | | **500 000** |

| | | |
|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | **500 000** |

## Tomteverdi

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

| | | |
|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | 1 500 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | **1 500 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **2 000 000** |

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

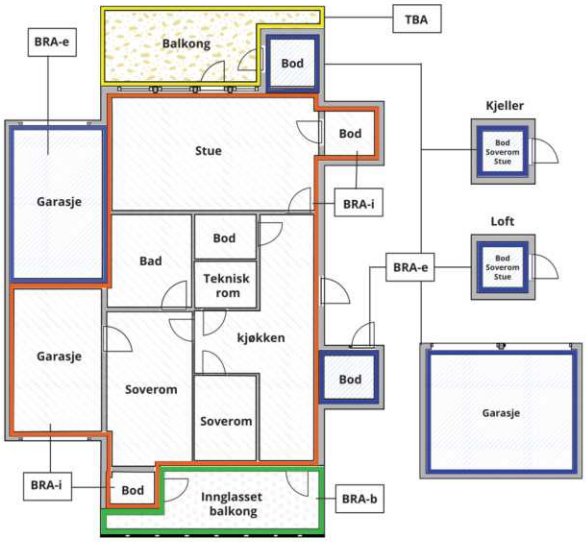
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1.Etasje | 98 | 30 | 18 | 146 | |
| Kjeller | 87 | | | 87 | |
| **SUM** | **185** | **30** | **18** | | |
| **SUM BRA** | **233** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1.Etasje | Entré, toalettrom, gang 2, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom kjeller, stue, kjøkken | Bod, garasje | Innglasset balkong |
| Kjeller | Vaskerom, bad, trapperom, kjellerstue, 2 innredet rom | | |

**Kommentar**

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-i.
Bra-e er bod-garasje.
Bra-b er innglasset terrasse-balkong

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Kjeller er ikke bruks endret og byggemeldt carport med bod er blitt garasje med bod

**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:* Innredning av kjeller er ikke godkjent for varig opphold og det er ikke tilfredsstillende rømning.
Kjeller er ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel.
Tiltak er påregnelig

## 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** | 98 | 87 |

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 10.9.2025 | Jan-Erik Mikarlsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3305 RINGERIKE | 47 | 252 | | 0 | 897 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**

Parkveien 1

**Hjemmelshaver**

Suliga Magdalena Anna, Suliga Marcin Andrzej

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Parkveien 1 er en attraktiv enebolig med god beliggenhet i et veletablert boligområde på Tolpinrud i Hønefoss. Boligen ligger i landlige omgivelser med svært gode solforhold. Området er et meget barnevennlig boligstrøk, ca. 1,4 km vest for Hønefoss sentrum i et stabilt og rolig nabolag. I nærområdet finner man gode lekearealer, egen stadion og Tolpinrud barnehage som ligger i kort avstand fra boligen. I tillegg er det også kort vei til Blåbærskogen barnehage (ca. 750 m) på Hvelven mellom Tolpinrud og Hønefoss sentrum.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Regulering planer og forhold innhentes av megler og må gjennomgås. Området er bestående av boliger og noe næring

**Om tomten**

Eiendommen er opparbeide med gårdsplass og hage

**Tinglyste/andre forhold**

Det er spesielle forhold som kjøper må gjøre seg kjent med. Det har vært en tvistesak pga feil og mangler. Kjøper må gjøre seg kjent med de feil og mangler som er beskrevet i tidligere rapporter og denne rapport. Det må påregnes omfattende tiltak og kostnader ved boligen, både utvendig og innvendig.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 3 800 000 | 2020 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Del med takstmann | 10.09.2025 | Gjennomgått og må sees i sammenheng med rapporten | Fremvist | | Nei |
| Tegninger | | Gjennomgått | Innhentet | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Innhentet | | Nei |
| Egenerklæring | | Blir ikke utfylt | Eksisterer Ikke | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | | Gjennomgått | Fremvist | | Nei |
| Tidligere takst | | Det er utarbeidet tilstandsrapport og en reklamasjonsrapport etter foriige eiendomstransaksjon. Som endte med heving. Dokumenter må gjennomgås og fremlegges av megler | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 25.09.2025 | |
| 2 | 25.09.2025 | |
| 3 | 25.09.2025 | |
| 4 | 03.10.2025 | |

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.

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

# 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/RC1222

## 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

# Viktig salgsinformasjon!

## *Parkveien 1, 3510 Hønefoss*

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskaper. Reklamasjonssaken var gjenstand for rettslig tvist, hvor partene kom til forlik på heving av kjøpet før hovedforhandling. Alle skadedokumenter/tekniske vurderinger er fremlagt her, dersom det er ønskelig med kopi av ytterligere dokumenter knyttet til rettstvisten, ta kontakt med megler.

Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

Eiendommen vil *ikke* bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

Eiendommen har førsterisiko bygningsforsikring inntil 60% av verdi.

**Dokumentliste:**

1. div byggesaksdokumenter 1982
2. tilstandsrapport av 07.04.2020 (forrige salg)
3. egenerklæring av 07.04.2020 (forrige salg)
4. Skaderapport Rambøll/ Bjørn Grubbli, 02.03.2021
5. NGI teknisk notat, 14.09.2021
6. Skadenotat Claims Link/ Pål Tron, 04.03.2022
7. Tabell, setningsmålinger, Scan Survey
8. Graf, setningsmålinger
9. Befaringsnotat Claims Link/ Pål Tron, 01.10.2024
10. div bilder

**Søknader som ikke er fullstendig utfylt og med nødvendige vedlagte vedlegg blir returnert til søker.**
Sendes med nødvendige vedlegg, alt i 2 eksemplarer, til:
**Ringerike bygningsråd,** Ringerike Rådhus, 3500 Hønefoss.

644/82

RINGERIKE KOMMUNE
Bygn.- og reg. vesenet
23 AUG 1982
Jnr. 959 Arkiv

# Søknad om byggetillatelse

for enkeltstående enebolig, uthus og garasje.

Byggeplassens gårdsnummer 47 bruksnummer 27 parsellnummer

Parkveien gate/vei nr. 1

Byggherre Larsen Oddvar Adr. 3500 Hønefoss

Privat telefon 21136 telefon i arbeidstiden

Arbeidets art (strek under): nybygg - tilbygg - ombygging - bruksendring

Annet

Byggets art (strek under): enebolig - garasje - uthus - annet

Tomtens størrelse 980 kvm. Tidligere bygg kvm. Nybygg kvm.

Følgende er vedlagt søknaden (strek under):

1. Kart med beliggenhet avmerket (fåes kjøpt i kommunens kartverksavdeling).
   Situasjonskart, (i regulerte strøk skal situasjonskart rekvireres i oppmålingsvesenet. I uregulerte strøk må situasjonskart være i målestokk 1:1000 eller 1:500. For strøk hvor kart 1:1000 kan skaffes skal dette brukes. Situasjonskartet skal vise byggets plassering med angitt høyde av topp grunnmur, og påføres alle naboers navn, samt vann-, og kloakk- og elektriske ledninger og adkomstvei).
   Likeledes skal garasje være inntegnet på situasjonskartet.
2. Tegninger av fundamenter, kjeller, alle etasjer, snitt, fasader. Etasjeplan skal være påført romareal/ lysareal.
3. Nabovarsel, kfr. bakerst i skjemaet.
4. Annet

**Byggherrens og den ansvarshavendes erklæring om arbeidets utførelse:**
Bygningslov, forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser og de krav bygningsrådet setter med hjemmel i ovennevnte vil bli fulgt.

Den ansvarshavende er ansvarlig for at byggearbeidet blir riktig og fagmessig utført. Han skal ha daglig tilsyn med arbeidet. For tidligere ikke godkjent ansvarshavende følger dokumentasjon av kvalifikasjoner vedlagt.

Hønefoss den 20 / 8 1982

Oddvar Larsen
Byggherrens underskrift

Anmelder Oddvar Larsen

Adresse Hønefoss

Oddvar Larsen
Ansvarshavendes underskrift og postadresse

21136
Telefon

Trykk Odd Paterud, Hønefoss

Eiendommen har adkomst fra (strek under): Riksvei - fylkesvei - kommunal vei - privat vei.

Minste avstand fra bygg:

1. Til midten av vei er: 12,5 m
2. Til nærmeste nabogrense er: 12,5 m
3. Til annen bebyggelse på egen eiendom er: ialut. m
4. Til høyspent kraftledning: m

Vann skal tas fra:

Kloakkavløp skal føres til:

Det skal installeres (strek under): Servanter - bad - vannklosett.

Annet

Byggegrunnen består av (strek under): fjell - grus - sand - leire.

Annet

Bygget skal fundamenteres (strek under): Til fjell - til frostfri dybde - på bakken.

Fundamentene består av (strek under): Grunnmur - pilarer - støpt såle uten grunnmur.

Annet

Bygget skal dreneres (beskriv rør, dimensjon, utledning):

Takvann skal føres til (strek under): Kloakkledning - egen ledning som føres til vassdrag - til terreng.

Annet

Grunnmur/kjellerytterv egger består av:

Kjellergulv består av:

Vegger består av: Vindingsvirke i lag panel.

Etasjeskillere består av:

Taket består av: Spyrtak - takbord - papp.

Tak tekkes med: Takstein Farge: Röd.

Takvinkel grader

Pipe består av (strek under): Tegl - støpte elementer - stål.

Antall pipeløp stk. Dimensjon og

Oppvarming skal skje (strek under): Oljefyrt ildsted - sentralfyringsanlegg - elektriske ovner.

Annet

Naboer kan varsles med rekommandert nabovarsel, i så fall skal søknaden ha vedlagt stemplet kvittering fra postverket som viser at varsel er sendt.
Eller naboene kan kvittere nedenfor:

**Erklæring**

Undertegnede er gjort kjent med søkerens byggeplaner, og løsningen av de sanitære forhold, og har intet å bemerke.

Navn Holm Eier/og evt. fester av

Navn Tvilung Eier/og evt. fester av

Navn Eier/og evt. fester av

Navn Eier/og evt. fester av

Navn Eier/og evt. fester av

Navn Eier/og evt. fester av

Eventuelle protester mot byggeplanene sendes bygningsrådet som eget skriv innen 14 dager, eller påføres her:

Protester:

Norsk takst

# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

## Bygningsteknisk gjennomgang med - verditakst

**Parkveien 1, 3510 HØNEFOSS**
Gnr 47: Bnr 252
3007 RINGERIKE KOMMUNE
Selveier Enebolig

47


SERTIFISERT TAKSTMANN
**Bjørn Erik Bilben**
Telefon: 917 08 067
E-post: bjorn@bilbentaksering.no
**Rolle: Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK
**Bilben Taksering AS**
Kremleveien 4, 3518 HØNEFOSS
Telefon: 917 08 067
Organisasjonsnr: 914 079 616


Dato befaring: 02.04.2020
Utskriftsdato: 07.04.2020
Oppdragsnr: 16229
Referansenr: e5bec2b

e5bec2b

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

# Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten.Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/268997a1-2a09-4692-b10d-78bacd611107

# Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER
Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN
Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK
Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN
Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.



KLAGEORDNING
Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:
- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN
NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.
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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER
Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER
- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

**Arealberegning**

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.



# Egne forutsetninger

Eiere av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.
Eiere har bebodd boligen siden 2007. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser.

Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen.
Det foreligger energiattest.

Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak.

Under er det opplistet normal byggeskikk fra forskjellige tidsepoker:
Før 1940: Gulv - leire, vegger - intet, tak - sagflis.
1940 - 1960: Gulv - leire og/eller noe mineralull. Vegger - intet noe mineralull. Tak: intet/noe mineralull.
1960 - 1987: Gulv - 10/15 cm mineralull. Vegger - 10 cm mineralull. Tak: 15 cm mineralull.
1988 - 1999: Gulv - 15 cm mineralull. Vegger - 15 mineralull. Tak: 20 cm mineralull.
1999 - 2008: Gulv - 30 cm mineralull. Vegger - 20 mineralull. Tak: 30/35 cm mineralull.
2008: Gulv - 30 cm mineralull. Vegger - 25 mineralull. Tak: 20 cm mineralull.
For støpt gulv på grunn gjelder andre isolasjonstykkelser: før 1970 - intet, ca 1970-1998 - ca 5 cm, 1998 - ca 20 cm.

Når det gjelder romfordeling, presiseres det at denne er angitt uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Hvorvidt arealene er godkjente av kommunen, fremgår kun av stemplede og godkjente tegninger. Godkjente tegninger er ikke fremvist ved befaring.

Bilben Taksering AS
Kremleveien 4, 3518 HØNEFOSS
Telefon: 917 08 067

# Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

# Konklusjon tilstand

Frittliggende enebolig oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong/leca.

Boligen er på 2 etasjer, med 1.etasje og innredet kjeller.

Eier opplyser at de har utført vedlikehold og oppgraderinger siden 2007. Kjeller er innredet, ikke noen rom i kjeller godkjent for varig opphold på denne eiendommen. Arbeider er utført av eiere eller med hjelp venner venner / dugnad.

- Lagt belegningsstein i gårdsplass.
- Garasje/utebod er revet og bygget opp på ny.
- Drenert rundt boligen.
- Vinduer og dører er skiftet ut.
- Taktekking er skiftet ut.
- Terrasse er innglasset og bygget tak.
- Innvendig overflater og dører er det meste pusset opp.
- Innredet kjellerrom.
- Bad og vaskerom er pusset opp.
- Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

REFERANSENIVÅ
Boligen er opprinnelig bygget i 1977.
Boligen skal derfor være oppført ihht byggeforskrifter av 1969.
Rapporten er utarbeidet som "Nivå 1"- rapport i hht. NS 3424 basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger. Selv om det foreligger tilstandsanalyse er det likevel påkrevd å undersøke eiendommen grundig før kjøp, ref. "lov om avhending av fast eiendom" § 3-10.
Sett ut ifra bygg forsk sin levetidstabeller vedr. bygningsdeler har enkelte bygningsdeler overlevd seg selv og det må automatisk påregnes kostnader til utbedringer og vedlikehold. Deler av konstruksjonen er gitt tilstandsgrad 2. Konsekvens av tilstandsgrad 2 er stort sett behov for mer enn normalt vedlikehold og kan påregnes oppgradert med tiden, tidsperspektiv kan ikke angis.
Tilstanden på el og røranlegg er ikke vurdert.
Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod på befaringsdagen.
Befaringen ble gjennomført med de begrensninger av at boligen var møblert og bebodd.

EGENSKAPER:
Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og det kan avvike noe fra dagens bygningskrav, standard innemiljø, energiøkonomisering etc.
Bygningens referansenivå er byggeår og byggeskikk på oppføringstiden. Med utgangspunkt i dette er teknisk utførelse og overflater, generelt vurdert mot hva som kan forventes av standard som følge av bygningens alder.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:
Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med ref til byggeår. Det må likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold og enkelte oppgraderinger. Her nevnes i hovedtrekk bad i begge etasjer som må påregnes tiltak. Bad er ikke bygget opp tilfredsstillende med membran mot sluk. Ved videre bruk må dusjkabinett monteres. Rømningsvinduer i kjeller er ikke iht. krav. I tillegg er det feil / ufagmessig avslutning for yttervegg / kledning på garasje/utebod og innglasset terrasse. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt. Eventuelt skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

50

# Markedsverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Eiendommens beliggenhet er avgjørende for verdifastsettelsen og det er ihensyntatt de forhold som er nevnt i rapporten og som er opplyst av rekvirent. Det er i taksten foretatt en erfaringsmessig fradrag for slit, elde og utidsmessighet. Beregning av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og standard.

Tomteverdi er iht NT's retningslinjer ikke satt synlig i teknisk verdiberegning. Tomtens verdi og beliggenhet er likevel hensyntatt i normal salgsverdi.

| | | |
|---|---|---|
| **Markedsverdi (normal salgsverdi)** | **kr** | **4 000 000** |

HØNEFOSS, 07.04.2020

Bjørn Erik Bilben
Eiendomsutviker - Takstmann
Telefon: 917 08 067

51

Bilben Taksering AS
Kremleveien 4, 3518 HØNEFOSS
Telefon: 917 08 067

# Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata | |
|---|---|
| **Kunde:** | [redacted] |
| **Takstmann:** | Bjørn Erik Bilben |
| **Befaring/tilstede:** | Befaringsdato: 02.04.2020.<br>- [redacted]<br>- Bjørn Erik Bilben. Tlf. 917 08 067 |

| Eiendomsopplysninger | |
|---|---|
| **Eiend.betegnelse:** | Selveier Enebolig |
| **Beliggenhet:** | Eiendom sentralt beliggende i veletablert boligområde på Tolpinrud med rolige omgivelser. Tolpinrud ligger ca. 1,5 km syd/vest for Hønefoss sentrum med lekeplasser ved bolig, fotball-stadion og barnehage i nærområdet. Jernbane på nedsiden av feltet. |
| **Bebyggelsen:** | Frittliggende enebolig på to plan, bygget i 1977. |
| **Standard:** | Boligen har en god planløsning og bra standard på flater, innredninger og installasjoner. Boligen er oppusset - oppgradert og kjeller er innredet de senere år. |
| **Om tomten:** | Eiendommen er opparbeidet med beplantet hage og belegningsstein i gårdsplass og frem til inngangsparti på baksiden av huset. Parkering i gårdsplass, i tillegg til garasje. |
| **Konsesjonsplikt:** | Konsesjonsfritt. |
| **Regulering:** | Regulert område. |
| **Kommuneplan:** | Kommuneplan for Ringerike. Merket som boligområde. |
| **Adkomstvei:** | Offentlig. |
| **Tilknytning vann:** | Privat frem til offentlig |
| **Tilknytning avløp:** | Privat frem til offentlig. |
| **Andre forhold:** | Kjeller er innredet, ikke noen rom i kjeller godkjent for varig opphold på denne eiendommen. Det er ikke opplyst om andre spesielle forhold som berører eiendommen.<br><br>Eiendommen selges/overdras i den stand og befatning den var ved besiktigelse, jfr. Lov om avhending av fast eiendom, §3-2, 2.ledd og §3-9. |

52

| Matrikkeldata | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 3007 RINGERIKE Gnr: 47 Bnr: 252 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 897 m² Arealkilde: Eiendomsverdi.no |
| Hjemmelshaver: | [redacted] |
| Adresse: | Parkveien 1, 3510 HØNEFOSS |

**Kilder/vedlegg**

| Dokument/kilde | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Situasjonskart | 04.04.2020 | Innhentet. | | | |
| Brukstillat./ferdigatt. | | Ikke fremlagt. Innhentes av megler. | | | |
| Grunnbokutskrift | | Ikke fremlagt. Innhentes av megler. | | | |
| Målebrev | | Ikke fremlagt. Innhentes av megler. | | | |
| Reguleringsplaner | | Ikke fremlagt. Innhentes av megler. | | | |
| Egenerklæring | 07.04.2020 | Gjennomgått. | | | |
| Eiendomsverdi.no | 04.04.2020 | Innhentet. | | | |
| Eiere | | Var tilstede og ga informasjon. | | | |
| Megler | | Har gitt info om eiendommen. | | | |

| Kommentar egenerklæring |
|---|
| Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger. |
| Egenerklæring er gjennomgått og er en del av denne rapport. |

# Bygninger på eiendommen

## Enebolig over 2 plan

| Bygningsdata | |
|---|---|
| Byggeår: | 1977 Kilde: Eiendomsverdi.no |
| Anvendelse: | Bolig |
| Ombygging: | År: 2016 - 2018. Garasje/utebod ble revet ned og bygget opp igjen. Utført av eiere. |

**Arealer**

| | Bruttoareal | Bruksareal BRA m² | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Etasje | BTA m² | Totalt | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM | Kommentar |
| 1. etasje | 162 | 149 | 99 | 50 | Entré, wc, gang, 3 soverom, bad, trapperom ned, stue m/terrassedør, innglasset terrasse, kjøkken i åpen løsning, utebod, garasjerom. |
| Kjeller | 107 | 87 | 87 | | Trapperom, kjellerstue/soverom, bad/wc, vaskerom, soverom m/garderobe.<br><br>Romhøyde i kjeller er ca. 2,1 meter, men varierer noe fra rom til rom. |
| Sum bygning: | 269 | 236 | 186 | 50 | |

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

| Kommentar areal |
|---|
| - Innglasset terrasse utgjør ca. 19 m² (innvendig mål ca. 6,75 x 2,8 m).<br>- Garasje utgjør ca. 21 m² (innvendig mål ca. 5,0 x 4,2 m).<br>- Utebod utgjør ca. 9 m² (innvendig mål ca. 2,15 x 4,2 m) |

**Romfordeling**

| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|
| 1. etasje | Entré, gang, 3 soverom, bad, trapperom ned, stue m/terrassedør, kjøkken i åpen løsning, wc | Innglasset terrasse, utebod, garasjerom |
| Kjeller | Trapperom, kjellerstue/soverom, bad/wc, vaskerom, soverom m/garderobe | |

# Konstruksjoner

## Enebolig over 2 plan

### Grunn og fundamenter - Enebolig over 2 plan

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

| Direkte fundamentering | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Byggegrop består av leire / løsmasser. Byggegrop er gravd ut og kultet opp med pukk.<br><br>Boligen er fundamentert med betongplate / såle på grunn. Ref til alder - byggemåte, ikke fuktsikret - isolert mot grunn.<br>Gulv i kjeller består av betong. Flere gulv i kjeller er med tilfarergulv og er tekket med plater / div. overflater av eiere de senere år.<br><br>Garasjen er fundamentert med betongplate / såle på grunn, ikke fuktsikret - isolert mot grunn.<br>Oppmurt kant i leca for yttervegger. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det er ikke registrert setningsskade i boligens synlige fundament. Stedvis noe ujevnheter og nivåforskjeller kan forekomme. TG1<br><br>Det ble ikke indikert unormal fukt på gulvoverflater under terreng ved befaring. TG1<br>Tilfarergulv under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.<br><br>Det er ikke fremlagt radonmålinger for bolig. (TG2) TG: 2 |

### Grunnmur - Enebolig over 2 plan

54

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

| Vegger mot grunn | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Grunnmur består av leca / betong. Utvendig pusset / behandlet av eiere samtidig med utførelse av drenering.<br><br>Yttervegger i kjeller er under terreng. Kjeller er innredet. Yttervegger er foret inn og kledd med plater / fliser av eiere de senere år.<br>Vegger / delevegger består av leca / betong og tre-reisverk. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det er ikke registrert setningsskader i synlig grunnmur. TG1<br><br>Det ble ikke indikert unormalt med fukt på overflater yttervegg under terreng ved befaring. TG1<br>Innkledde / foret inn bindingsverkskonstruksjoner under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep. TG: 1 |

## Drenering - Enebolig over 2 plan

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.

### Drenering

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Dreneringen er utført av eiere 2007. Stedvis synlig grunnmursplast over terreng.<br>Utførelse for drenering er ikke kjent. Se eiers egenerklæring.<br>Taknedløp går til rør ført i grunn. Taknedløp for innglasset terrasse går til rør lagt på terreng. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. |
| Tilstandsvurdering: | Det ble ikke indikert unormalt med fukt på overflater på yttervegg under terreng ved befaring.<br><br>Opplyst av eiere: I 2007 var det vannlekkasje i kjelleren, antatt på grunn av mye regn. Etter oppgradert / ny drenering har det ikke vært fuktinntrenging i kjeller.<br><br>Selv om drenering er oppgradert / fornyet må det likevel påregnes noe fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Eldre kjellere med støpte konstruksjoner er på generelt grunnlag ikke egnet til innredning. |

## Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig over 2 plan

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

### Utvendige overflater

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Yttervegger i boligen og i garasje/utebod består av tre / bindingsverk, etter byggemåte isolert.<br>Utvendig kledd med trepanel.<br>Gavlveggen på boligen mot garasje/utebod er kledningen skiftet ut de senere år. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Kledning kan påregnes regelmessig vedlikehold samt enkelte tiltak.<br><br>-Det er feil / ufagmessig avslutning for kledning og beslag (på gavlveggen) på boligen i overgangen på tak-vegg mot garasje/utebod. Taksteinen er lagt mot / i kontakt med kledningen, det må påregnes tiltak. TG2<br>-Det er feil / ufagmessig avslutning for yttervegg / kledning på garasje/utebod i overgangen mot grunnmur. Underligger for kledningen er avsluttet mot grunnmur, det må påregnes tiltak. TG2 | TG: 2 |

55

## Vinduer og dører - Enebolig over 2 plan

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

### Vinduer

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Vinduer består av tre med tolags isolerglass. Enkelte faste vinduer i stuen.<br>For kjeller er det flere rømningsvinduer med utvendig lysgrav. Fri åpning på rømningsvinduer i kjeller er ca. 0,65 m bredde og 0,65 høyde. Summen av fri bredde og høyde er ca. 1,3 meter.<br><br>Vinduer i boligen er fra 2008 / 2010 og vindu i garasje/utebod er fra 2016. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold og tiltak.<br><br>-Det gjenstår tilfredsstillende tetting rundt et stuevindu utvendig og innvendig. TG2<br>-Rømningsvinduer i kjeller er ikke iht. dagens krav, summen av fri bredde og høyde være på minst 1,5 m. TG2<br><br>Krav iht. TEK17: Et rømningsvindu må i åpen stilling ha en fri åpning på minst 0,5 m bredde og minst 0,6 m høyde. Samtidig må summen av fri bredde og høyde være på minst 1,5 m. | TG: 2 |

| Ytterdører og porter | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | For boligen er det standard inngangsdør av tre med glassfelt, fra 2006.<br>For boligen er det standart terrassedør av tre med glassfelt, fra 2002.<br>For utebod er det standard inngangsdør av tre med glassrute, fra 2016.<br>For garasje er det leddport av metall med automatisk portåpner, fra 2016. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Dører kan påregnes noe justering / vedlikehold. | TG: 1 |

| Innvendige dører | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Hovedsakelig nyere formpresset dører i lett utførelse. Dørkarmene er malt og dørbladene er skiftet ut de senere år.<br>Enkelte eldre finerte dører som er malt, en med glass. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Dører kan påregnes generelt vedlikehold / justeringer og enkelte tiltak.<br><br>-Enkelte dører har slitasje / småskader. TG2 | TG: 2 |

## Takkonstruksjon - Enebolig over 2 plan

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

| Takkonstruksjoner | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonene består av takstoler.<br>Loftsbjelkelagene er isolert med mineralull.<br>Tilgang til loft via luke med fastmonterte trappestige i himling i boligen og i garasjen. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det er noen gamle fuktmerker i undertaket i boligen i retning mot garasje/utebod, men det er ikke registrert / indikert unormalt med fukt i konstruksjonenes innsider.<br>Det er registrert lufting i konstruksjonene. | TG: 1 |



## Taktekking - Enebolig over 2 plan

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

| Taktekking og membraner | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Taket er tekket med betongtakstein. Taktekking er lagt om senere år.<br>Undertaket i boligen består av rupanel.<br>Undertaket i garasje/utebod består av osb-plater. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Taktekket kan påregnes regelmessig ettersyn / evt vedlikehold og ferdigstillelse.<br><br>-Taktekket har normal kvalitet. TG1<br>-Det gjenstår tilfredsstillende tetting /avslutninger for takutstikket over garasjen (mot boligen). Det må påregnes ferdigstillelse med vindskier / beslag. TG2 | TG: 2 |

## Renner, nedløp og beslag - Enebolig over 2 plan

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

| Utvendige beslag | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Renner og nedløp består av plastbelagt stål.<br>Beslag på isbord, pipefot, pipehatt og luftehatt / beslag.<br>Beslag på vindusbrett.<br>Beslag i overgang tak-vegg mellom garasje/utebod og boligen.<br><br>Beslag er av nyere dato / lagt om senere år. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. | |

| | | |
|---|---|---|
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Påregnes tiltak, regelmessig ettersyn og rengjøring / vedlikehold.<br><br>-Renner er ikke funksjonsprøvd. Det ble ikke registrert utette renner / nedløp ved befaring. TG1<br>-Det er ikke montert snøstoppere på yttertak. TG2 | TG: 2 |

## Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig over 2 plan

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

### Trapper og ramper

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Innvendig behandlet tretrapp. Rekkverk / handløper på en side. Teppefliser i inntrinn.<br><br>Utvendig fra terreng til inngangsdør er det støpt trapp tekket med fliser, utført de senere år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal standard. Trapper vil alltid være gjenstand for forventet vedlikehold. | TG: 1 |

### Balkonger, terrasser ol.

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Innglasset terrasse ut fra stue. Består av bjelker og gulvbord av imp / behandlet treverk. Pilarer i tre, fundamentert i grunn med antatt støpte fundamenter.<br>Terrassegulvet er isolert med isopor fra underside. Terrassegulvet er tekket med plastfliser på innside.<br>Yttervegger i bindingsverk, uisolert, utvendig kledd med panel. Innfelt glassfelt med skyvbare glass og plassbygget terrassedør ut til terreng.<br>Pulttak takkonstruksjon med sperrer i tre, festet mot yttervegg og lagt på yttervegger. Taket er tekket med profilerte plast takplater. Takrenne / nedløp i plastbelagt stål, ingen overgangsbeslag.<br><br>Terrassen er av eldre dato som er bygget om / innglasset de senere år, utført av eiere. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Terrasse kan påregnes justering / vedlikehold og tiltak.<br><br>-Det gjenstår tilfredsstillende tetting over vindu / vegg i gavler (er tekket med plast). TG2<br>-Det er feil / ufagmessig avslutning for yttervegg / kledning i overgangen mot terrassegulv. Kledningen er avsluttet mot plastfliser på terrassegulvet, det må påregnes tiltak. TG3 | TG: 3 |



## Piper og ildsteder - Enebolig over 2 plan

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

### Piper, plassbygde ildsteder m.v.

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Pipe består av leca, forblendet med teglstein. Sotluke i kjellerstue/soverom.<br>Frakoblet ildsted i stue, 1. etasje.<br>Murt peis i kjellerstue/soverom. |
| Tilstandsvurdering: | Ikke registrert noe unormalt / skader på synlige pipeflater innvendig, men røykrøret for frakoblet ildsted i 1. etasje ikke er tettet. Peisen i kjellerstue/soverom må ikke benyttes.<br><br>Pipe / ildsteder, funksjonelt, er ikke kontrollert av takstmann. Dette utføres av det lokale feiervesen. |

## Etasjeskillere - Enebolig over 2 plan

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

### Frittbærende dekker

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Etasjeskiller består av tre / trebjelkelag, tekket med plater / bord, etter byggemåte isolert. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normalt god stabilitet i gulv. Stedvis registrert noe knirk og ujevnheter / retningsavvik i gulv. TG: 1 |

## Bad - Enebolig over 2 plan

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

### Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Bad er i fra 2008, utført av eiere.<br>Gulv består av betong, tekket med fliser. Fall mot sluk i dusj. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Bad må påregnes oppgradering / tiltak.<br><br>-Det ble ikke indikert / registrert unormalt med fukt i våtsone ved befaring. TG1<br>-Det er tilfredsstillende høyde på terskel over gulv. TG1<br>-Det er fall på gulv, men ikke tilfredstillende iht. krav. TG2<br>-Det er enkelte sprekker i flis / fug i dusj. TG2<br>-Det er ikke tilfredstillende avslutning på membran mot sluk. TG3<br><br>Ved videre bruk av baderom, må det monteres lukket dusjkabinett, noe som hindrer fuktbelastning på flater og dermed forlenger badets levetid. TG: 3 |

58

### Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Bad er i fra 2008, utført av eiere.<br>Veggene er tekket med fliser. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | -Det ble ikke indikert / registrert unormalt med fukt i våtsone ved befaring.<br>-Fliser er lagt noe ujevnt. TG: 1 |

### Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Himlinger er tekket med behandlet / malte plater. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal standard.<br><br>-Det ble ikke indikert / registrert unormalt med fukt ved befaring. TG1 TG: 1 |

### Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Baderomsinnredning er i fra 2008, montert av eiere.<br>Baderomsinnredning med behandlede overflater og heldekkende servant. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det kan påregnes småjusteringer / vedlikehold med tiden. TG: 1 |

### Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Dusjhjørne med foldedører og plast sluk i gulv.<br>Strålelampe / varme på vegg, av eldre dato. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Dusjhjørne kan påregnes generelt vedlikehold. TG1<br>Eldre installasjoner må påregnes oppgradert. TG2 TG: 2 |

| Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad | |
|---|---|
| Beskrivelse: | El. avtrekksvifte montert i himling til luftekanal. Tilluft ved dør. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | TG: 1 |

| Overflater på innvendige gulv - Kjeller / Bad/wc | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Bad er i fra 2016, utført av eiere.<br>Gulv består av betong, tekket med fliser. Fall mot sluk i dusj. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Bad må påregnes oppgradering / tiltak.<br><br>-Det ble ikke indikert / registrert unormalt med fukt i våtsone ved befaring. TG1<br>-Det er tilfredsstillende høyde på terskel over gulv. TG1<br>-Det er fall på gulv, men ikke tilfredstillende iht. krav. TG2<br>-Det er ikke tilfredstillende avslutning på membran mot sluk. TG3<br><br>Ved videre bruk av baderom, bør det monteres lukket dusjkabinett, noe som hindrer fuktbelastning på flater og dermed forlenger badets levetid. TG: 3 |

| Overflater på innvendige vegger - Kjeller / Bad/wc | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Bad er i fra 2016, utført av eiere.<br>Veggene er tekket med fliser. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Bad må påregnes vedlikehold / tiltak.<br><br>-Det ble ikke indikert / registrert unormalt med fukt i våtsone ved befaring. TG1<br>-Fliser er noe ujevnt / ufagmessig lagt og det er enkelte små sprekker i flis / fug. TG2 TG: 2 |

| Overflater på innvendig himling - Kjeller / Bad/wc | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Himlinger er tekket med malte plater. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal standard.<br><br>-Det ble ikke indikert / registrert unormalt med fukt ved befaring. TG: 1 |

| Innredning og garnityr for våtrom - Kjeller / Bad/wc | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Baderomsinnredning er i fra 2016, montert av eiere.<br>Baderomsinnredning med behandlede overflater og heldekkende servant. Overskap med speil. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det kan påregnes småjusteringer / vedlikehold med tiden. TG: 1 |

| Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kjeller / Bad/wc | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Dusjhjørne med plast sluk i gulv.<br>Varmekabler i gulv, ikke sjekket. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det kan påregnes generelt vedlikehold av utstyr for sanitærinstallasjoner.<br>Varmekabler er ikke sjekket / kontrollert. TG: 1 |

| Luftbehandling, generelt - Kjeller / Bad/wc | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Ventil i himling til luftekanal. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det kan påregnes tiltak.<br><br>-Ingen tilluft. TG: 2 |

## Toalettrom - Enebolig over 2 plan

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.

### Overflater, generelt - 1. etasje / Wc

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Gulvet er tekket med fliser.<br>Veggene er tekket med fliser.<br>Himling er tekket med himlingsplater.<br><br>Overflater fliser er av nyere dato, utført av eiere. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det ble ikke indikert / registrert unormal fukt ved befaring. | TG: 1 |

### Sanitærinstallasjoner, generelt - 1. etasje / Wc

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Wc inneholder servantskap med behandlede overflater og servanttopp.<br>Utstyrt med klosett.<br>Ventil i himling.<br><br>Innredning og utstyr er av nyere dato, montert av eiere. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det kan påregnes vedlikehold og småjusteringer. | TG: 1 |

### Overflater, generelt - Kjeller / Vaskerom

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Vaskerom er i fra 2016, utført av eiere. Vaskerom er ikke utført som våtrom.<br>Gulv består av betong, tekket med fliser. Ingen synlig membran.<br>Veggene er tekket med fliser.<br>Himling er tekket med malte flater. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | -Fliser er limt på gulv / vegger rundt div. rør og varmtvannsbereder. TG2. | TG: 2 |

### Sanitærinstallasjoner, generelt - Kjeller / Vaskerom

60

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Utstyrt med opplegg for vaskemaskin og plast sluk i gulv.<br>Ventil i vegg. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | | TG: 1 |

## Kjøkken - Enebolig over 2 plan

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

### Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken i åpen løsning

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Kjøkkeninnredning fra ca. 2014.<br>Inneholder innredning med behandlet / profilerte fronter. Takhøye overskap og glass i enkelte fronter / dører.<br>Benkeplate av laminat.<br>Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.<br>Plass for kjøle/fryseskap med tilkoblet vann og ismaskin.<br>Ventilator blåser avkast over tak. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Noe småjusteringer og vedlikehold kan påregnes. | TG: 1 |

## Innvendige overflater - Enebolig over 2 plan

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

### Overflater på innvendige gulv

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | 1.etasje: I boligen er det fliser og laminat. I garasje/utebod er det malt betong.<br>Kjeller: Fliser og vinylbelegg.<br><br>Overflater er hovedsakelig av nyere dato. |
| Tilstandsvurdering: | Tilstandsgrad er ikke vurdert. Overflateavvik er ikke kontrollert. Det må påregnes noe slitasje, merker, enkle avslutninger og løse belegg. |

### Overflater på innvendige vegger

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | 1.etasje: I boligen er det malt glassfiberstrie, malt panel, malte plater og tapet. I garasje/utebod er det plater.<br>Kjeller: Mdf-panelplater.<br><br>Overflater er hovedsakelig av nyere dato eller malt / pusset opp de senere år. |
| Tilstandsvurdering: | Tilstandsgrad er ikke vurdert. Overflateavvik er ikke kontrollert. Det må påregnes noe slitasje og merker. |

### Overflater på innvendig himling

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | 1.etasje: I boligen er det behandlede / malte himlingsplater. I garasje/utebod er det plater.<br>Kjeller: Malte plater og behandlede / malte himlingsplater.<br><br>Overflater er hovedsakelig av eldre dato, malte flater er malt / pusset opp de senere år. |
| Tilstandsvurdering: | Tilstandsgrad er ikke vurdert. Overflateavvik er ikke kontrollert. Det må påregnes slitasje, merker og stedvis noe heng i plater. |

## VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig over 2 plan

61

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Hovedledning inn i plast m/stoppekran, vannmåler og trykktank, plassert i vaskerom.<br>Vannrør består av kobber.<br>Avløp består av plast. Stakeluke i trapperom i kjeller, ikke sjekket.<br><br>Røropplegg i fra byggeår. |
| Tilstandsvurdering: | Røropplegget fungerte normalt ved befaring. Deler av stoppekran, vannmåler og trykktank i vaskerom er dels murt inn i vegg.<br><br>Røropplegget er ikke kontrollert av takstmann, med den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Nevnte betraktninger i rapporten må sees på som generelle. |

### Utstyr for sanitærinstallasjoner

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Standard sanitærinstallasjoner i boligen.<br>200 ltr v.v.bereder, fra 2004, plassert i vaskerom.<br>Frostfri utekran. |
| Tilstandsvurdering: | Sanitærutstyret fungerte normalt ved befaring.<br><br>Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring. |

| Varme, generelt | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Oppvarming består av strøm og vedfyring.<br>Det er montert varmepumpe i stue og kjellerstue/soverom.<br>Varmelampe på vegg i bad i 1. etasje.<br>Varmekabel i badegulv i kjeller.<br>Varmekabel i enkelte øvrige gulv i kjeller, ikke sjekket. |
| Tilstandsvurdering: | Undertegnede har ikke funksjons testet de forskjellige varme kildene i boligen, kun en enkel overflate beskrivelse ingen tilstandsbeskrivelse.<br><br>- Regelmessig service på varmepumpe må påregnes.<br>- Ildsteder må ikke benyttes, se punkt: Piper, plassbygde ildsteder m.v.. |

| Luftbehandling, generelt | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Naturlig ventilasjon i boligen.<br><br>I wc og bad i 1. etasje samt bad i kjeller er det ventiler i himling tilkoblet luftekanal som går over tak. Enkelte klaffeventiler i yttervegg / grunnmur og i de fleste vinduskarmer er det spalteventiler for tilluft. |
| Tilstandsvurdering: | Kapasitet for ventilasjon er ikke vurdert og det er ikke satt tilstandsgrad for ventilasjon. Behov for ventilasjon vil variere og må tilpasses bruk av bolig. |

## Elektriske anlegg - Enebolig over 2 plan

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

| Elkraft, generelt | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Sikringsskap i kjeller med 40 A overbelastningsvern og automatsikringer for kurser. Strømmåler og automatisk avleser.<br>Hovedsakelig skjult opplegg i boligen. |
| Tilstandsvurdering: | Inntakskabelen fra bakken utvendig ligger dels løst over taket på boligen / garasjen og fram til inntaket til loftet til boligen. Det må påregnes utbedringer.<br><br>El anleggets tilstand er ikke vurdert utover beskrivelse, da dette ligger utenfor takstmann sitt fagområde. |

62

| Belysningsutstyr | |
|---|---|
| Beskrivelse: | 1. etasje: Det er montert downlights i entré, wc, gang, stue og kjøkken.<br>Kjeller: Det er montert downlights i trapperom, kjellerstue og bad.<br><br>Downlights er montert av eiere de senere år. |
| Tilstandsvurdering: | Belysning er ikke sjekket eller vurdert utover beskrivelse, da dette ligger utenfor takstmann sitt fagområde. |

## Diverse utstyr - Enebolig over 2 plan

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

| Utvendig solavskjerming | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Eldre markiser for to soveromsvinduer. |
| Tilstandsvurdering: | Utvendig solavskjerming er ikke funksjonsprøvd.<br><br>- Utvendig solavskjerming er slitt / skadet og kan påregnes oppgradering. |

| Fast inventar, generelt | |
|---|---|
| Beskrivelse: | 1.etasje: I gang og et soverom er det plassbygget skyvedørsgarderobe med speildører. Et soverom er det frittstående garderobeskap med behandlede overflater.<br>Kjeller: Trapperom er det frittstående garderobeskap med behandlede overflater og speil. I kjellerstue/soverom er det stor plassbygget skyvedørsgarderobe med behandlede dører og speil fra 2016. Soverom(m/garderobe) er tilknyttet stor åpen garderobe. |
| Tilstandsvurdering: | Tilstandsgrad er ikke vurdert. Det kan påregnes småjusteringer / vedlikehold. |

## Annet - Enebolig over 2 plan

| Annet | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Internett/tv fra TelenorFiber.<br>Parabol. |

# Beregninger

| Årlige kostnader | | |
|---|---|---|
| Estimerte gjennomsnittlige vedlikeholdskostnader (pr. mnd. kr 1 250) | kr | 15 000 |
| I tillegg kommer forsikring, offentlige og kommunale avgifter samt evt. eiendomsskatt, se salgsprospekt | | |
| **Sum årlige kostnader** | **kr** | **15 000** |

| Teknisk verdi bygninger | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Enebolig over 2 plan** | | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | kr | 4 400 000 | | |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | kr | - 1 400 000 | | |
| **Sum teknisk verdi – Enebolig over 2 plan** | | | **kr** | **3 000 000** |
| **Sum teknisk verdi bygninger** | | | **kr** | **3 000 000** |

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

**Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven**

Meglerfirma: DNB EIENDOM AVD. HØNEFOSS Oppdragsnr.: 5102000083

Adresse: Parkveien 1

Postnr.: 3510 Sted: HØNEFOSS

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

Dersom eiendommen selges som dødsbo, ved fullmakt eller er ubebodd av selger siste 12 mnd er det krav til Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport eller Eiendomsrapport (BMTI).

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig: -

Når kjøpte du boligen? 2007 Hvor lenge har du bodd i boligen? 12 år 9 mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Sparebank 1 Polise/avtalenr.:

Selger 1 Fornavn: [redacted] Etternavn: [redacted]

Selger 2 Fornavn: [redacted] Etternavn: [redacted]

64

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

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Vanlig oppussing

**2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

Beskrivelse: 2016 av egen innsats

**2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse:

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

Beskrivelse: Selv utført arbeid

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Ble utført av egeninnsats

**2.5 Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse: [redacted]

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

Beskrivelse: [redacted]

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Vannlekasje (2007), etter drenering har det ikke vært noe

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Sprekker i fliser (vaskerom)

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Satt på nytt tak, nye takrenner

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

Beskrivelse: egeninnsats

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

Beskrivelse:

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

66

22. **Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Rasfare mot snø og is fra taket

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende.
Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når selget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

| Dato | 7/4/2022 | Sted | Hønefoss | |
|---|---|---|---|---|

Signatur s[redacted]

Signatur selger [redacted]

67

**Besiktigelsen ble gjennomført av:**
Bjørn Grubbli
99304111
Rambøll Norge AS


**Skadenummer:** 2297666800001
**Arbeidsnummer:**
**Rapport opprettet:** 02.03.2021

# Skaderapport

| Informasjon om skaden | |
|---|---|
| **Skadenummer** | 2297666800001 |
| **Forsikringsselskap / Saksbehandler** | Fremtind Forsikring AS / Håvard Ramstad |
| **Kunde / Forsikringstaker** | [redacted]<br>Parkveien 1<br>3510 HØNEFOSS |
| **Forsikringstype** | |
| **Forsikringsform** | |
| **Egenandel** | 0.00 |
| **Skadestedets adresse** | Parkveien 1<br>3510 Hønefoss |
| **GNR/BNR** | |
| **Kontaktperson** | [redacted] (Kunde)<br>[redacted]<br>[redacted] |
| **Skadedato** | 14.02.2021 |
| **Besiktigelsesdato** | 01.03.2021 |
| | |



| Personer til stede | | | |
|---|---|---|---|
| **Navn** | **Rolle** | **Mobiltelefon** | **E-post** |
| [redacted] | Ft | | |
| Bjørn A. Grubbli | Rambøll | | |

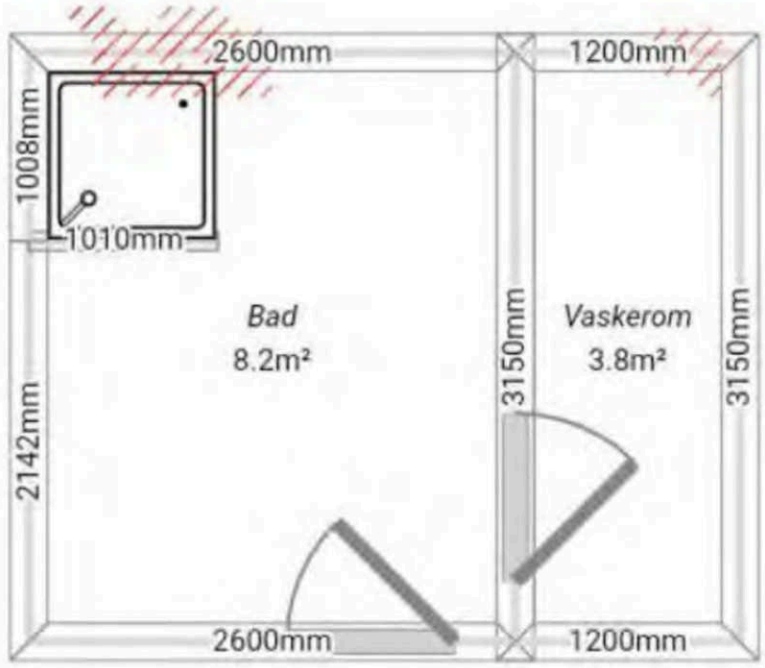
| Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt | | | |
|---|---|---|---|
| **Bygningstype** | **m²** | **Byggeår** | **Gjennomførte oppgraderinger/oppussing** |
| Enebolig | 236 | | Bad og vaskerom (våtrom) i kjeller pusset opp i 2016. |

| Øvrig informasjon om objektet |
|---|
| |

| Beskrivelse av skadet løsøre | |
|---|---|
| **Objekt** | **Verdi** |
| | |

**Planskisse**

## Etasje 1




Sprekker i flislagt overflate. Område er markert. Skader gjelder vegger under terreng. Synlig kantforskyvning i bruddområdet. Sprekker har oppstått grunnet bevegesler i bakenforliggende konstruksjon (grunnmur av lettklinkerblokker) sannynlig ifm. marktrykk mot grunnmur som oppstår ved tele. Baderom og vaskerom pusset opp av forrige eier som

egeninnsats i 2016. Det er opplyst i tilstandsrapport som ble utarbeidet ifm. salg av eindommen i 2020 om mindre sprekker i flis/fug i baderom, men området hvor dette har blitt ble registrert er ikke beskrevet.

**Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom**

| Rom | L (mm) | B (mm) | H (mm) | m² | Gulv | Vegg | Tak | Øvrig informasjon |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

**Årsak til skade**

**Type skade**

☐ Vannlekkasje ☐ Brann ☐ Innbrudd ☒ Ytre påvirkning
☐ Glass ☐ Natur ☐ Øvrige:

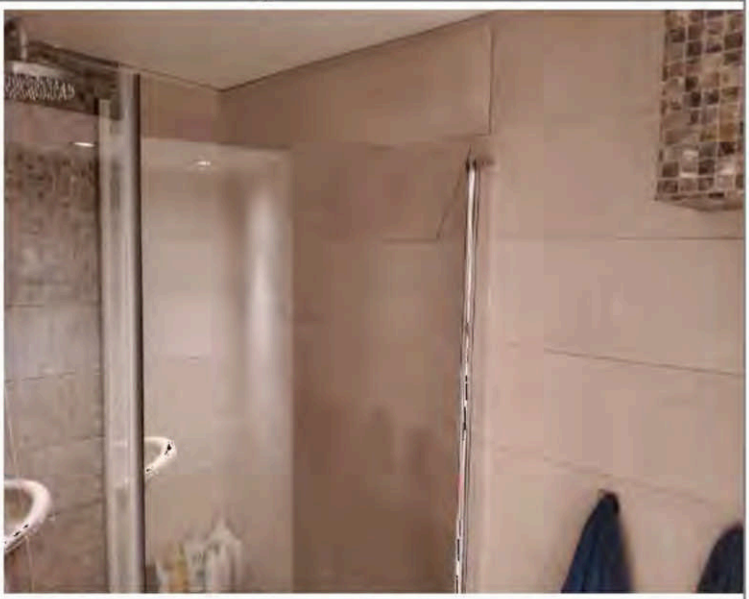
| Installasjon | Kilde | Årsak |
|---|---|---|
| | | |

**Hva forårsaket skaden, og hvorfor?**

Marktrykk mot grunnmur grunnet tele. En bakenforliggende årsak kan også være eldre setninger i grunnen (før nåværende eier overtok boligen).

Opplyst av ft. at de oppdaget sprekker i flislagt veggflate i bad og vaskerom i midten av februar 2021. De hadde da hørt "smell" i boligen i forkant av da skade ble oppdaget. Ft. opplyser videre at de overtok og flyttet inn i boligen høsten 2020. Det var da ingen synlige sprekker i området. Bad og vaskerom ble pusset opp av forrige eier i 2016. Arbeidet ble utført som egeninnsats. Arbeidet er ikke fagmessig utført.

Ved befaring registrerte vi kantforskyvning i bruddflaten hvor sprekk er synlig i dusjnisje. Dette indikerer at det også er sprekk i bakenforliggende konstruksjon av lettklinkerblokker, da flis sannsynlig er limt dirkete på grunnmur. Årsak til at skade i flislagt overflate er utløst nå er sannsynlig marktrykk mot utvendig grunnmur grunnet frost/tele i grunnen. Sprekkdannelser i grunnmur kan ha vært der før fliser ble montert i 2016 og vi kan heller ikke utelukke tidligere setninger i grunnen som den bakenforliggende årsak til skader i grunnmur.



Marktrykk mot grunnmur grunnet tele i grunnen er sannsynlig den utløsende årsak til sprekker i flislagt overflate. Sprekker skal iflg. ft. oppstått i midten av februar 2021. Ft. overtok og flyttet inn i boligen høsten 2020.

## Mulig regress?

Nei
Ikke relevant.

## Skadeomfang

Sprekker i flislagt overflate i bad og vaskerom. Sannsynlig også sprekker i grunnmur.

## Reparasjonsbehov

Bad i kjeller:
Her må fliser på vegg mot grunnmur fjernes slik at man for vurdert tilstand på grunnmur. Ved større sprekker i grunnmur kan det bli nødvendig å grave opp utvendig, skifte ut eksisterende masser mot mur, samt avstivning av vegg.

***Spesielle betingelser:***

## Igangsatt arbeid

Ingen

## Beboelighet

***Beboelighet:*** Ja

***Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.:*** NOK

**Annen info:**

## Beskrivelse av avtale med kunde

Kontanttilbud:

***Annen info:***

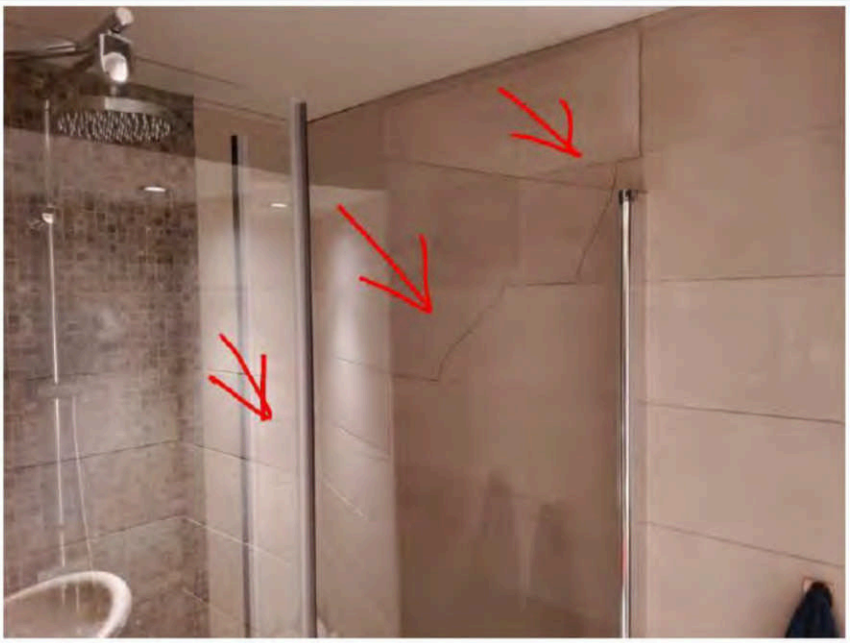
## Oppsummering

Marktrykk mot grunnmur grunnet tele i grunnen har sannsynlig ført til bevegelser i grunnmur slik at sprekker i flislagt overflate har oppstått. Sprekker skal iflg. ft. oppstått i midten av februar 2021. Det hadde da vært en lengre kuldeperiode etter en høst/vinter med mye nedbør. Ft. overtok og flyttet inn i boligen høsten 2020. Bad og vaskerom der skade har oppstått ble pusset opp av forrige eier i 2016. Arbeid utført som egeninnsats. Arbeid er ikke fagmessig utført. Det er opplyst i tilstandsrapport som ble utarbeidet ifm. salg av eiendommen i 2020 om mindre sprekker i flis/fug i baderommet, men området hvor dette har blitt registrert er ikke beskrevet. Skader i grunnmur kan ha vært der også før nåværende eier overtok boligen. Vi kan heller ikke utelukke tidligere setninger i grunnen som den bakenforliggende årsak til skader.

## Bilder av stedet



Bad i kjeller.



Sprekker i flislagt overflate



Kantforskyvning i bruddet. Flis sannsynlig limt direkte på grunnmur av lettklinkerblokker. Sannsynlig sprekker også i grunnmur.



Arbeid utført som egeninnsats. Bad og vaskerom ble pusset opp i 2016. Oppbygging av våtrom er ufagmessig utført.



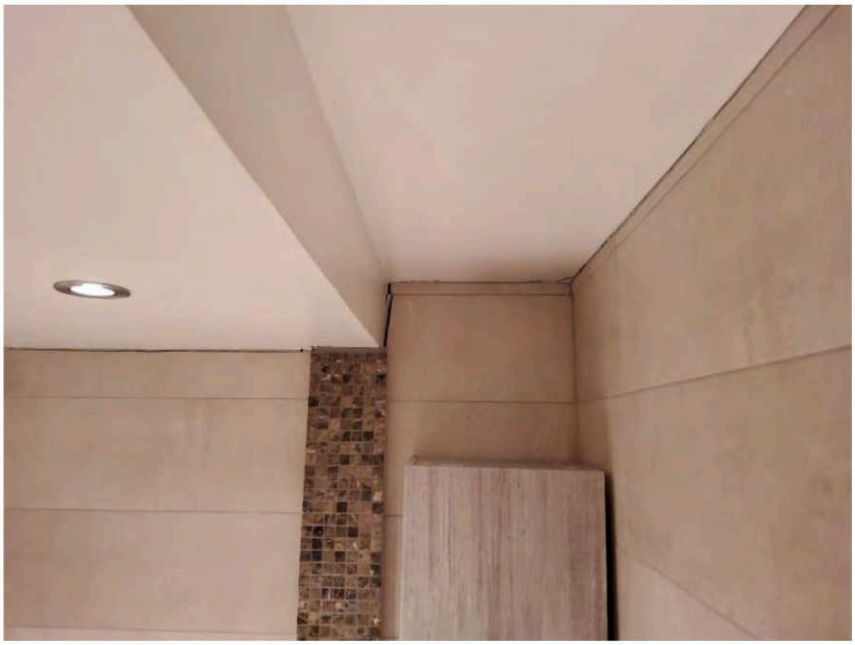
Vaskerom.

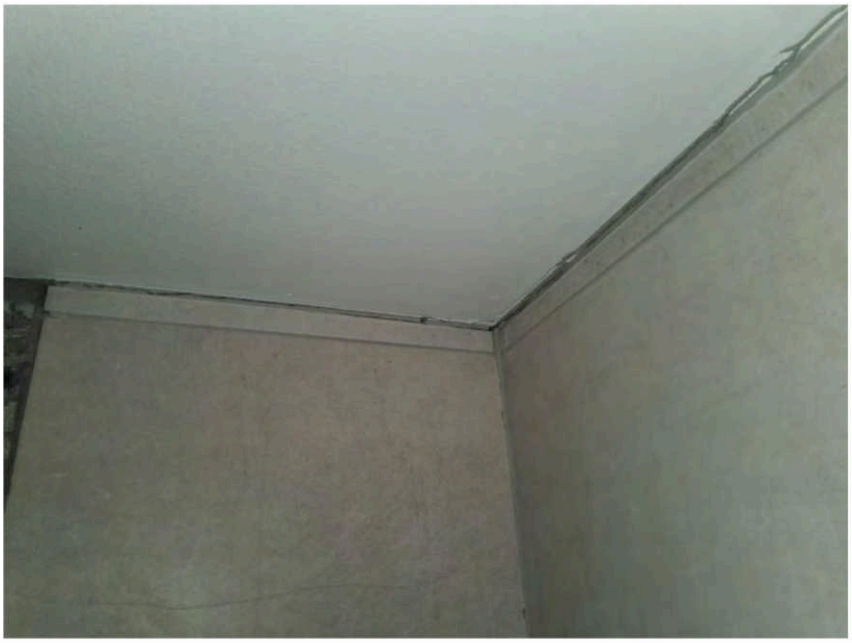


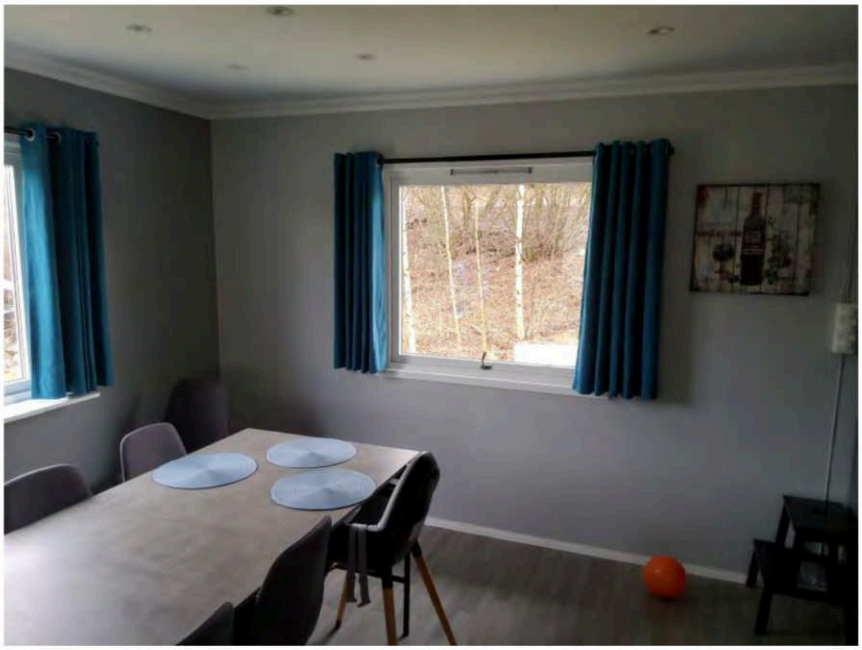
Avstivende vegg i mur/lettklinker. Skråriss/-sprekker er ofte kjennetegn som indikerer skader forårsaket av setninger i grunn. Vi kan derfor ikke utelukke at bakenforliggende årsak til skader er eldre setninger.



Det er benyttet hardfug i overgang mellom bygningsdeler.







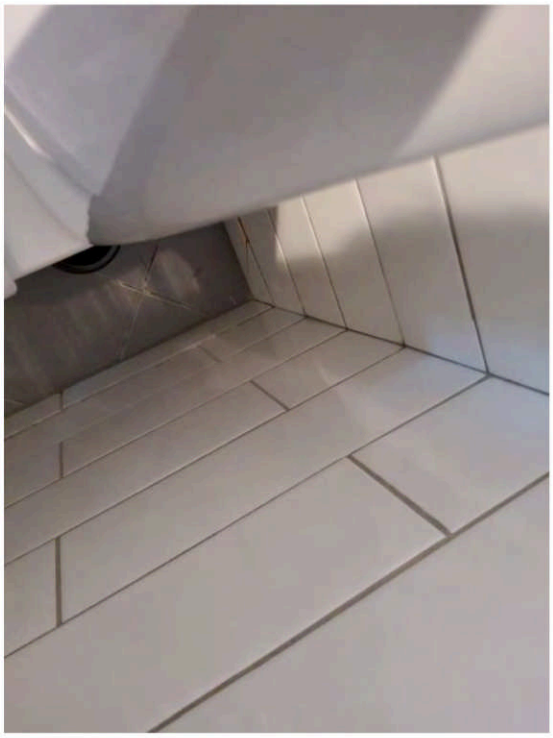
Stue 1. et.



Påvist sprekk under vindu. Sprekk er i en plateskjøt. Vi mener dette ikke har noen sammenheng med påvist skade i kjeller. Forholdet skyldes naturlige fuktbevegelser i materialet.



Toalett 1. et.



Påvist sprekk i flis bak toalett.



Forholdet har sannsynlig sammenheng med feil ved utførelse av flisarbeidet eller underlaget. Vi mener dette ikke har noen sammenheng med påvist skade i kjeller.



Utvendig grunnmur



Sprekker i pussjikt Skader grunnet feil ved utførelse.



Det ble påvist og registrert til dels store ujevnheter grunnet telehiv i hellelagt gårdsplass samt område med støttemurer. Forholdet skyldes feil/mangler ved utført grunnarbeid.





Besiktigelsen ble gjennomført av:

Bjørn Grubbli
99304111
bjorn.andre.grubbli@ramboll.no
Rambøll Norge AS

NGI Teknisk notat

| | |
|---|---|
| Til: | [redacted] |
| v/ | |
| Kopi til: | Guro Tuv, TD-Legal |
| Dato: | 2021-09-14 |
| Rev.nr. / Rev.dato: | 0 |
| Dokumentnr.: | 20210473 |
| Prosjekt: | Parkveien 1, Hønefoss |
| Prosjektleder: | Kristoffer Kåsin |
| Utarbeidet av: | Kristoffer Kåsin |
| Kontrollert av: | Luca Agrini |

# Parkveien 1, skader på bygg

## Innhold


**1 Innledning 2**
**2 Beskrivelse av observerte skader 2**
2.1 Innvendig i kjeller 2
2.2 Innvendig i 1.etasje 2
2.3 Utvendig 2
**3 Bakgrunnsinformasjon om grunn og bygg 3**
3.1 Grunnforhold - tidligere utførte undersøkelser 3
3.2 Historikk på tomten 3
3.3 Byggemetode for huset 5
**4 Vurdering av årsak til skader 5**
4.1 Årsak til setninger 6
4.2 Årsak til frosttrykk 6
**5 Anbefalinger for videre arbeider/undersøkelser 7**


## Kontroll- og referanseside

# 1 Innledning

NGI har blitt engasjert av eier av Parkveien 1 på Hønefoss etter at det er observert skader på bygget. Eier av bygget har overtatt bygget i slutten av 2020, og observerbare skadene oppstod tidlig i 2021. NGI ved Kristoffer Kåsin var på befaring i bygget 17. juni. NGI har også mottatt bilder fra eier av bygget og takstrapport fra takstmann, Rambøll, som har gått gjennom byggets skader tidligere.

# 2 Beskrivelse av observerte skader

Det vises innledningsvis til skaderapport (rapport 2297666800001 – datert 02.03.2021) fra Rambøll for beskrivelse av observerte skader, men NGI er ikke nødvendigvis enig i angivelsen av grunnen til at skadene har oppstått. Det fokuseres i dette notatet ikke på mindre skader/deformasjoner – fokus er i stedet på de større strukturelle skadene som er observert.

## 2.1 Innvendig i kjeller

I kjeller er det observert store diagonale sprekker på utvendig kjellervegg på veggen som vender mot øst inne på flislagt bad og vaskerom.

Sprekkene følger til dels flisene, noe som er vanlig siden fugene er svakeste punkt i overflaten. Diagonale sprekker som observert er svært ofte knyttet til skjærbrudd i veggen. På badet er det sprekker også mellom lettvegger og fliser andre steder i rommet. På vaskerommet er det også observert sprekker på vegg som står normalt på ytterveggen med mest skader. På bilder som er tatt tidligere så kan det sees at enkelte av sprekkene som nå er lukket, dvs at de observeres kun som streker på flisene, tidligere har vært flere milimeter åpne. Dvs at det er noe forskjell i hvordan bygget brukes i dag. Det er også observert fukt i en sville inne i vegg bak inspeksjonsluken ved dusj. Det er usikkert om denne fukten kommer fra dusj eller om det er kommet gjennom vegg.

## 2.2 Innvendig i 1.etasje

Det er observert sprekker i fliser ved toalett i 1. etasje. Dette er rett over området der det er store sprekker i kjelleretasjen. På grunn av nærheten til skaden i etasjen under, så er det naturlig å sette disse skadene i sammenheng. Store sprekker i mur i etasjen under vil svært ofte forplante seg oppover i etasjene -selv om en vegg av bindingsverk vil ha stor evne til å ta opp deformasjoner før skader kan observeres. For å inspisere dette videre må vegg rives. Det er også observert at enkelte vinduer er trege, samt at noen dører også er noe trege. Dette kan eier av bygge bekrefte, men at dette også varierer noe med årstiden.

## 2.3 Utvendig

Det er utvendig på bygget observert skader og store ujevnheter ved inngangspartiet, der det er flislagte trinn ved inngangsdør.

Det er også observert store andre bevegelser i marken på utsiden av bygget, spesielt midt på plassens belegningssteiner. Grunnen til disse skadene er ikke kjent, men det kan være knyttet til skader etter telehiv, knyttet til telefarlige masser i grunnen.

Garasjen ser ut til å ha sprekker i bunnplate som følge av setninger, der det ser ut til at garasjen setter seg mest i øst.

# 3 Bakgrunnsinformasjon om grunn og bygg

## 3.1 Grunnforhold - tidligere utførte undersøkelser

NGI gjennomførte i 2017 grunnundersøkelser på naboeiendommen, Topinrudveien 2B i forbindelse med prosjektet "Fellesprosjektet Ringeriksbanen E16". Totalsonderingen som ble utført der viser løsmasser til stort dyp. Resultatene er vist i NGI rapport 20160796-01-R. Borpunktet er navngitt 5G06003. Det er i dette punktet utført en totalsondering. Det er boret til over 65 m dybde uten å påtreffe berg. Generelt består grunnen av sand med innskutte tynne leirlag ned til ca 13 m. Fra 13 m til 38 m er det leire. Videre ned fra 38 m og ned til 60 m er det leire, men med noen lag med sand og fastere materialer i enkelte intervaller.

Undersøkelser gjort 31.juli 2017 ved Parkveien 9 – borpunkt 5G05008. Det er her utført totalsondering og CPTu. Disse undersøkelsene viser at grunnforholdene er relativt like der også, selv om det er noen mindre forskjeller – blant annet er berg påtruffet ved 48,5 m dybde, dette indikerer at grunnforholdene er relativt homogene over et større område. På grunn av dette så kan en anta at undersøkelsene som er utført tidligere er representative for grunnen under Parkveien 1.

Generelt så er bløt leire mest setningsømfintlig, men det er ikke observert at leiren i området er spesielt bløt. I tillegg så ligger leiren relativt langt nede i grunnen, slik leiren ikke bør ha stor innvirkning på huset i Parkveien 1. Sand, om denne er løst lagret, kan ha et relativt høyt setningspotensiale – men generelt mindre enn bløt leire. Sanden som er undersøkt i området kan ikke sies å være spesielt løst lagret. Eventuelle setninger i området som følge av andre arbeider burde på grunn av dette være like over tomten.

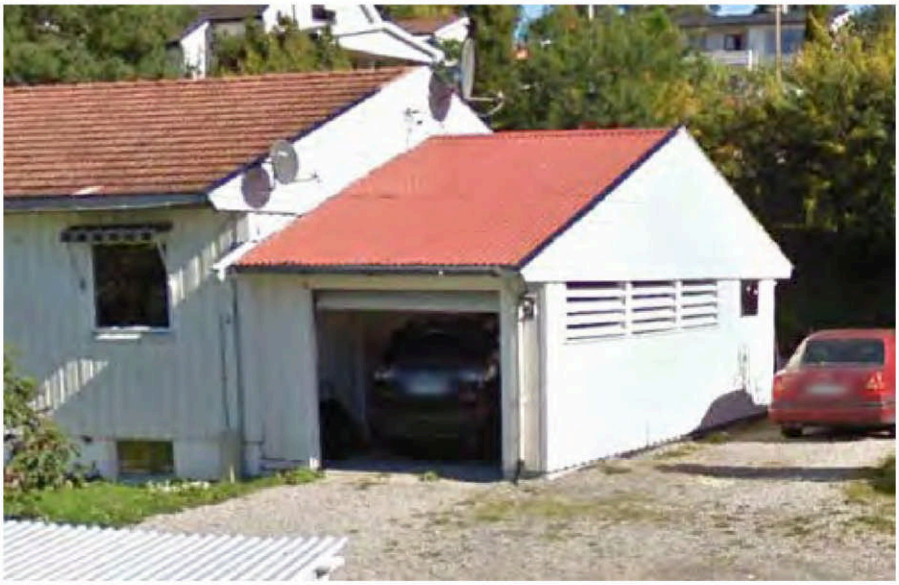
## 3.2 Historikk på tomten

Ved innsyn i flyfoto over området så kan det sees at tomten var ubebygget i 1967 – som er siste bildet før bygget kommer med på bildene. Bygget kommer med på flyfoto fra 1983. Byggeår for huset er 1977, så dette stemmer godt med dette.

På bildene så kan en se at Askveien er på samme sted på flyfoto 1967 og 1983, det kan se ut som om veien ikke er flyttet. På disse bildene kan en ikke se støttemuren i skråningen mot øst – denne blir først tydelig på bildene fra 2005 – den er ikke synlig på bildet fra 2004 heller, men dette har ikke god klarhet. Ut fra å gå gjennom kartene som

er tilgjengelige så kan det tyde på at skråningen ble endret, med oppsetting av støttemur, mellom bildene i 2007 og 2008.

Det er opplyst i prospektet at garasjen er endret relativt nylig, der den gamle garasjen ble revet i 2018 og ny garasje ble satt opp på samme sted. Utformingen av garasjen ser ikke til å ha endret seg. Det første bildet er hentet fra Google Earth – datert 2010, og det andre bildet er hentet fra prospektet. Ut fra bildene og flyfoto så ser det ut som om garasjen er forstørret noe mot sør.



*Figur 1: Bilde tatt fra Parkveien 1, Google Earth, 2010.*



*Figur 2: Garasje klippet ut fra prospektet*

Hvilket arbeid som er utført utover å skifte ut garasjen er ikke kjent, men det kan se ut som om det er skiftet betongdekke og grunnmur i garasjen, dette er naturlig om garasjen er utvidet.

## 3.3 Byggemetode for huset

Huset ser ut å være bygget ved at det er gravd ut for kjeller, og at garasjen er bygd med plate direkte på grunn. Det er ikke kjeller under garasjen, så denne vil bevege seg forskjellig fra huset ellers, siden det er full vekt av jorden under garasjen, mens under huset så er det gravd ut full kjeller. Dette innebefatter at setningspotensialet i alle tilfeller skal være mindre under huset enn under garasjen. Det er ukjent om det er momentstiv forbindelse mellom huset og garasjen.

Fra historiske foto kan det ikke stadfestes om terrenget er endret ved oppføring av bygget, men siden området er relativt flatt utenom skråningen mot øst, så er det svært sannsynlig at en ved oppføring av bygget har gravd ut for bygget og så reetablert terrenget til opprinnelig nivå. Dette er den mest kostnadseffektive metoden å gjøre jobben på. Det er sannsynlig at massene under garasjen og inntil veggene derfor er tilførte masser om de ikke har benyttet de stedlige massene til tilbake fyllingen.

# 4 Vurdering av årsak til skader

I tilfellet ved Parkveien 1 så er det sannsynlig at det er flere sammenfallende årsaker til skadene, og det er ikke mulig å peke på en enkelt faktor til skadene. Videre undersøkelser inn i årsaken til skadene vil medføre store inngrep, som utgraving av massene på utsiden av baderomsveggen og riving av bad/vaskerom innvendig.

Skadene som er observert er konsistente med et skjærbrudd i veggen bak flisene i kjeller. Skjærbrudd som dette er normalt forårsaket av differensialsetninger, dvs at en del av veggen beveger seg nedover relativ til den andre delen av veggen – evt at en annen del av bygget synker, og veggen deretter blir revet i stykker i strekk. Om garasjen synker i sørenden av bygget og dermed drar den sørlige veggen i huset med seg mot sør vil kunne gi bevegelser som det som er observert. Om veggen i huset har er bygget av lettklinkerblokker(Leca) og lite armering så vil veggen ha relativt liten motstandsdyktighet mot strekk.

I tillegg kan det se ut som om veggen i dette tilfellet har beveget seg innover i rommet i badet – dette har sannsynligvis noe sammenheng med at veggen ikke lenger er en kontinuerlig skive. Siden det er observert at sprekkene i veggen varierer noe med årstiden, så kan frosttrykk mot veggen gi et mulig bidrag til skadene som er observert. Jordtrykket som kjelleren har vært utsatt for i byggets levetid ansees ikke til å gi skader på veggen, siden dette er jordtrykket som bygget skal være prosjektert for å ta opp.

## 4.1 Årsak til setninger

Det kan være mulig at fyllmassene som ble brukt under garasjen er av dårlig kvalitet ( masser som har organisk innhold eller som har korngradering som lar noe av massen vaskes ut over tid) eller at utleggingen ble gjort med for dårlig komprimering og at disse massene har tapt volum som følge av dette. Dette er setninger som vil oppstå over tid, og som vil merkes over lang tid. Eksempelvis vil organisk innhold råtne over tid, og materialet vil sakte omlagres mens det mister volum. Setningen vil oppstå på overflaten til slutt og vil kun merkes når byggematerialene sin evne til å ta opp deformasjoner overskrides. Slike skader burde være mulige å observere på overflaten etter så lang tid som bygget har eksistert, men skadene kan fjernes fra overflaten dersom det gjøres overflatearbeider. Eksempel kan være oppussing av overflater, uten av bakenforliggende årsak til skadene fjernes, da vil skadene oppstå på nytt etter at de nye overflate materialene sin evne til å ta opp deformasjoner vil overskrides. Her kan det nevnes at fliser har liten evne til å ta opp deformasjoner sammenlignet med f.eks utvendig trepanel som har svært stor evne til å ta opp deformasjoner.

Om garasjen er utvidet fra opprinnelig fotavtrykk kan utvidelsen av garasjen gi setninger som følge av økt vekt på undergrunnen om det ikke er tatt ut nok masser til å kompansere for den økte vekten. Feil bruk av masser under utvidelsen vil også kunne føre til deformasjoner i dette området, som gjennom taklinjen vil kunne føre til overføring av tvangskrefter til resten av bygget.

## 4.2 Årsak til frosttrykk

Den mest sannsynlige årsaken til frosttrykket er at det dannes islinser i jorden på utsiden av bygget. Dette er vanligvis omtalt som telehiv. Telehiv kan virke i alle retninger dersom forholdene er lagt til rette for det. Telehiv dannes i jord som er telefarlig, og kan sette opp store trykk mot vegger om dette oppstår. Kjellervegger er selvfølgelig bygget for å ta opp jordtrykk som følge av statisk trykk av jord mot veggen og noen ganger til å ta opp trykk fra vann mot veggen. Men det er svært sjelden av vegger dimensjoneres for å ta opp frosttrykk – siden det skal tilbakefylles med "ikke telefarlige masser" langs veggen i frostdybden. Det er observert at det i overflaten finnes masser med høyt finstoffinnhold ved inngangspartiet og det er godt mulig at disse massene finnes lenger ned også, selv om dette ikke er kjent. Det er mulig at huset opprinnelig ble bygget med tilbakefylling med masser som ikke er telefarlige, men at det i senere tid er tilført masser med høyt finstoffinnhold og at disse massene har blitt transportert ned i underliggende fyllmasser og deretter gjort disse telefarlige. Ved frost som går i dybden kan da disse massene fryse og generere et frosttrykk mot veggen som denne ikke er dimensjonert for. For å undersøke dette videre må det graves ut og gjøres kornfordelingsanalyser på massene.

# 5 Anbefalinger for videre arbeider/undersøkelser

Dersom det skal gjøres videre undersøkelser inn i skadene på bygget så bør badet og vaskerommets fliser rives mot utvendig vegg for at en skal kunne få innsikt i skadene under flisene og historikken til rommene. Dette vil også kunne gi innsyn i om det er mulig å se om det kan observeres eldre skader på bygningsdeler bak det som er pusset opp de senere år. Setninger påløper generelt over lang tid, men kan oppstå dersom det tilføres ytterligere last på grunnen ved bygging eller om masser brytes sammen. Dette vil da være en konsekvens av bruk av feil masser eller at fundamenteringen er for svak. Slike svakheter vil som regel ikke være mulig å observere før setningene manifesterer seg som deformasjoner i bygg/terreng.

Det bør også graves ut på utsiden av bygget under oppsyn av geotekniker for å kartlegge mulige årsaker til skadene. Det må også sikres at skråningen mot øst er stabil under disse arbeidene for å hindre skader på Askveien og for å sikre bygget mot utglidninger fra skråningen i øst under utgravingen.

For å kartlegge bygget ellers så bør det installeres setningsbolter på bygget for å overvåke deformasjoner på flere steder slik at en kan få innsikt i om bygget fremdeles beveger seg og hvor disse bevegelsene oppstår. Om ikke baderom og vaskerom rives innvendig så anbefales det at en overvåker sprekkevidder for å ha kontroll på disse. Landmålingsingeniører bør utføre disse oppgavene, de kreves høy nøyaktighet og målinger over relativt lang tid, ca hver mnd i 1 – 2 år.

# Kontroll- og referanseside/ Review and reference page

| **Dokumentinformasjon/*Document information*** | | |
|---|---|---|
| **Dokumenttittel/*Document title***<br>Parkveien 1, skade på bygg | | **Dokumentnr./*Document no.***<br>20210473-01-TN |
| **Dokumenttype/*Type of document***<br>Teknisk notat / Technical note | **Oppdragsgiver/*Client***<br>Synøve Winnje | **Dato/*Date***<br>2021-08-05 |
| **Rettigheter til dokumentet iht kontrakt/*Proprietary rights to the document according to contract***<br>NGI | | **Rev.nr. & dato/*Rev.no. & date***<br>0 / |
| **Distribusjon/*Distribution***<br>FRI: Kan distribueres av Dokumentsenteret ved henvendelser / FREE: Can be distributed by the Document Centre on request | | |
| **Emneord/*Keywords***<br>Kjeller, setninger, skade, sprekker | | |

| **Stedfesting/*Geographical information*** | |
|---|---|
| **Land, fylke/*Country***<br>Norge | **Havområde/*Offshore area*** |
| **Kommune/*Municipality***<br>Oslo | **Feltnavn/*Field name*** |
| **Sted/*Location***<br>Oslo | **Sted/*Location*** |
| **Kartblad/*Map*** | **Felt, blokknr./*Field, Block No.*** |
| **UTM-koordinater/*UTM-coordinates***<br>**Sone: Øst: Nord:** | **Koordinater/*Coordinates***<br>**Projeksjon, datum: Øst: Nord:** |

**Dokumentkontroll/*Document control***
**Kvalitetssikring i henhold til/*Quality assurance according to NS-EN ISO9001***

| ***Rev/ Rev.*** | ***Revisjonsgrunnlag/Reason for revision*** | **Egenkontroll av/ *Self review by:*** | **Sidemanns-kontroll av/ *Colleague review by:*** | **Uavhengig kontroll av/ Independent review by:** | **Tverrfaglig kontroll av/ *Inter-disciplinary review by:*** |
|---|---|---|---|---|---|
| 0 | Originaldokument | 2021-08-05<br>Kristoffer Kåsin | 2021-08-05<br>Luca Agrini | | |
| | Revisjon med informasjon om garasjeutvidelse | 2021-09-14<br>Kristoffer Kåsin | 2021-09-14<br>Luca Agrini | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

| **Dokument godkjent for utsendelse/ *Document approved for release*** | **Dato/*Date*** | **Prosjektleder/*Project Manager*** |
|---|---|---|
| | 14. september 2021 | Kristoffer Kåsin |

NGI (Norges Geotekniske Institutt) er et internasjonalt ledende senter for forskning og rådgivning innen ingeniørrelaterte geofag. Vi tilbyr ekspertise om jord, berg og snø og deres påvirkning på miljøet, konstruksjoner og anlegg, og hvordan jord og berg kan benyttes som byggegrunn og byggemateriale.

Vi arbeider i følgende markeder: Offshore energi – Bygg, anlegg og samferdsel – Naturfare – Miljøteknologi.

NGI er en privat næringsdrivende stiftelse med kontor og laboratorier i Oslo, avdelingskontor i Trondheim og datterselskap i Houston, Texas, USA og i Perth, Western Australia.

www.ngi.no

NGI (Norwegian Geotechnical Institute) is a leading international centre for research and consulting within the geosciences. NGI develops optimum solutions for society and offers expertise on the behaviour of soil, rock and snow and their interaction with the natural and built environment.

NGI works within the following sectors: Offshore energy – Building, Construction and Transportation – Natural Hazards – Environmental Engineering.

NGI is a private foundation with office and laboratory in Oslo, branch office in Trondheim and daughter companies in Houston, Texas, USA and in Perth, Western Australia

www.ngi.no

Ved elektronisk overføring kan ikke konfidensialiteten eller autentisiteten av dette dokumentet garanteres. Adressaten bør vurdere denne risikoen og ta fullt ansvar for bruk av dette dokumentet.

Dokumentet skal ikke benyttes i utdrag eller til andre formål enn det dokumentet omhandler. Dokumentet må ikke reproduseres eller leveres til tredjemann uten eiers samtykke. Dokumentet må ikke endres uten samtykke fra NGI.

Neither the confidentiality nor the integrity of this document can be guaranteed following electronic transmission. The addressee should consider this risk and take full responsibility for use of this document.

This document shall not be used in parts, or for other purposes than the document was prepared for. The document shall not be copied, in parts or in whole, or be given to a third party without the owner's consent. No changes to the document shall be made without consent from NGI.

NGI
OSLO
TRONDHEIM
HOUSTON
PERTH

NORGES GEOTEKNISKE INSTITUTT
NGI.NO

Hovedkontor Oslo
PB. 3930 Ullevål Stadion
0806 Oslo

Avd. Trondheim
PB. 5687 Torgarden
7485 Trondheim

T 22 02 30 00
F 22 23 04 48
NGI@ngi.no

BANK
KONTO 5096 05 01281
ORG.NR 958 254 318MVA

ISO 9001/14001
CERTIFIED BY BSI
FS 32989/EMS 612006

Claims Link

**TEKNISK AVDELING**
**NOTAT** **04.03.2022**

| | |
|---|---|
| Saksnr: | E2035125 |
| Befaringsdato: | 24.01.2022 |
| Adresse: | Parkveien 1, 3510 Hønefoss |
| Gnr./ Bnr./Snr. | 47/252 i Ringerike Kommune |
| Takstmann | Pål Tron |
| Bygningstype: | Enebolig |
| Byggeår: | 1977 |
| Saksbehandler: | Birgitte Midtskog |
| Sakstype: | Selgerforsikring – Bevegelse i grunnmur. |

## 1. Innledning.

### 1.1. Beskrivelse av oppdraget.

Kjøper av eiendommen har etter overtakelse reklamert over sprekker og bevegelse i grunnmur. Jeg har fått i oppdrag å besiktige forholdene og vurdere skadeårsak, utbedringsalternativer og kostnader.

### 1.2. Mottatt og innhentet dokumentasjon.

1. Salgsoppgave DNB Eiendom
2. Tilstandsrapport/ eierskifte rapport Bilben Taksering
3. Skadevurdering NGI
4. Kjøpers reklamasjon.
5. Selgers egenerklæringsskjema.

### 1.3. Kortfattet eiendomsbeskrivelse:



Enebolig oppført i 1977. Grunnmur består av Leca og betong. Yttervegger i kjeller er kledd med plater. For øvrig yttervegger i bindingsverk og utvendig kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein.

1.4. Plantegninger/oversikt.

1. etg. U. etg.




2. **Bakgrunn/ Påberopte forhold:**
Kjøper overtok eiendommen 28.08.2020. Etter overtakelse 26.02.21 ble det reklamert over

-Feil/mangler deformerte belegningsstein
-Feil/mangler garasjeport
-Sprekker i huset. Både bad, kjøkken, vaskerom. Gjelder både første og annen etasje.
-Feil vinduer/dører. Kjøkken,stue og vaskerom nede
- Feil/mangler med sluk på bad
- Feil/mangler med elektrisk anlegg
- Skader på fasade/konstruksjon

Kjøper engasjerte etter dette NGI til å vurdere forholdene ytterligere. NGI utarbeidet rapport 14.09.2021 og har vurdert forholdene slik:

Det er i kjeller observert diagonale sprekker på utvendig kjellervegg på veggen som vender mot inne på flislagt bad og vaskerom.

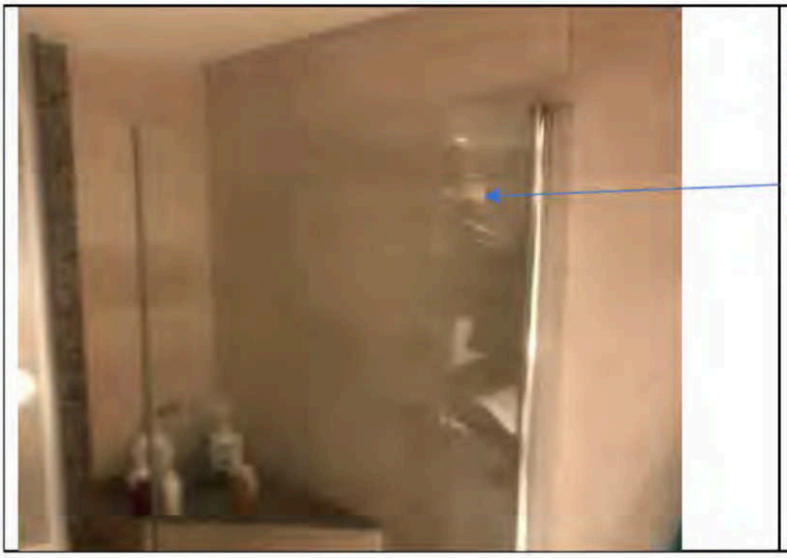
Det er registrert sprekker på fliser ved toalett i 1. etg. Dette er rett over område hvor det er sprekker i kjelleretasjen.

Utvendig er det registrert skader og store ujevnheter ved inngangsparti. Det er også registrert bevegelser i marken på utsiden av bygget, spesielt midt på plassens belegningsstein.

Garasjen har sprekker i bunnplate.

NGI anbefales ytterligere undersøkelser og arbeider beskrevet under:
*Dersom det skal gjøres videre undersøkelser inn i skadene på bygget så bør badet og vaskerommets fliser rives mot utvendig vegg for at en skal kunne få innsikt i skadene under flisene og historikken til rommene. Dette vil også kunne gi innsyn i om det er mulig å se om det kan observeres eldre skader på bygningsdeler bak det som er pusset opp de senere år. Setninger påløper generelt over lang tid, men kan oppstå dersom det tilføres ytterligere last på grunnen ved bygging eller om masser brytes sammen. Dette vil da være en konsekvens av bruk av feil masser eller at fundamenteringen er for svak. Slike svakheter vil som regel ikke være mulig å observere før setningene manifesterer seg som deformasjoner i bygg/terreng. Det bør også graves ut på utsiden av bygget under oppsyn av geotekniker for å kartlegge mulige årsaker til skadene. Det må også sikres at skråningen mot øst er stabil under disse arbeidene for å hindre skader på Askveien og for å sikre bygget mot utglidninger fra skråningen i øst under utgravingen. For å kartlegge bygget ellers så bør det installeres setningsbolter på bygget for å overvåke deformasjoner på flere steder slik at en kan få innsikt i om bygget fremdeles beveger seg og hvor disse bevegelsene oppstår. Om ikke baderom og vaskerom rives innvendig så anbefales det at en overvåker sprekkevidder for å ha kontroll på disse. Landmålingsingeniører bør utføre disse oppgavene, de kreves høy nøyaktighet og målinger over relativt lang tid, ca hver mnd i 1 – 2 år.*

## 3. Bilder.



**Bilde 1.**
Viser dusj i bad u-etg.

Viser sprekk i fliser.



**Bilde 2.**
Viser samme sprekk som bilde over.



**Bilde 3.**
Viser utvendig trapp mot bad i u-etg.

## 4. Opplysninger i tilstandsrapport.

| **Grunn og fundamenter - Enebolig over 2 plan** | |
|---|---|
| Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. | |
| **Direkte fundamentering** | |
| Beskrivelse: | Byggegrop består av leire / løsmasser. Byggegrop er gravd ut og kultet opp med pukk.<br><br>Boligen er fundamentert med betongplate / såle på grunn. Ref til alder - byggemåte, ikke fuktsikret - isolert mot grunn.<br>Gulv i kjeller består av betong. Flere gulv i kjeller er med tilfaregulv og er tekket med plater / div. overflater av eiere de senere år.<br><br>Garasjen er fundamentert med betongplate / såle på grunn, ikke fuktsikret - isolert mot grunn.<br>Oppmurt kant i leca for yttervegger. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det er ikke registrert setningsskade i boligens synlige fundament. Stedvis noe ujevnheter og nivåforskjeller kan forekomme. TG1<br><br>Det ble ikke indikert unormal fukt på gulvoverflater under terreng ved befaring. TG1<br>Tilfaregulv under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.<br><br>Det er ikke fremlagt radonmålinger for bolig. (TG2) |

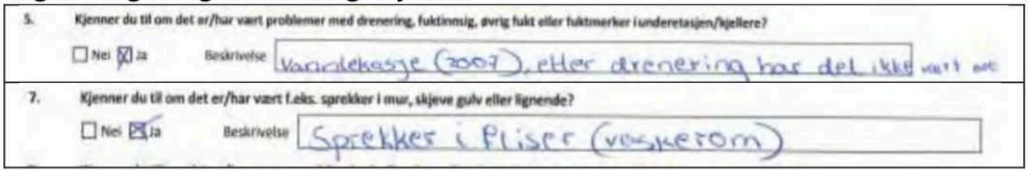
| Grunnmur - Enebolig over 2 plan | |
|---|---|
| Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. | |
| **Vegger mot grunn** | |
| Beskrivelse: | Grunnmur består av leca / betong. Utvendig pusset / behandlet av eiere samtidig med utførelse av drenering.<br><br>Yttervegger i kjeller er under terreng. Kjeller er innredet. Yttervegger er foret inn og kledd med plater / fliser av eiere de senere år.<br>Vegger / delevegger består av leca / betong og tre-reisverk. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det er ikke registrert setningsskader i synlig grunnmur. TG1<br><br>Det ble ikke indikert unormalt med fukt på overflater yttervegg under terreng ved befaring. TG1<br>Innkledde / foret inn bindingsverkskonstruksjoner under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep. |

| Drenering - Enebolig over 2 plan | |
|---|---|
| Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle. | |
| **Drenering** | |
| Beskrivelse: | Dreneringen er utført av eiere 2007. Stedvis synlig grunnmursplast over terreng.<br>Utførelse for drenering er ikke kjent. Se eiers egenerklæring.<br>Taknedløp går til rør ført i grunn. Taknedløp for innglasset terrasse går til rør lagt på terreng. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. |
| Tilstandsvurdering: | Det ble ikke indikert unormalt med fukt på overflater på yttervegg under terreng ved befaring.<br><br>Opplyst av eiere: I 2007 var det vannlekkasje i kjelleren, antatt på grunn av mye regn. Etter oppgradert / ny drenering har det ikke vært fuktinntrenging i kjeller.<br><br>Selv om drenering er oppgradert / fornyet må det likevel påregnes noe fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Eldre kjellere med støpte konstruksjoner er på generelt grunnlag ikke egnet til innredning. |

| Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig over 2 plan | |
|---|---|
| Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. | |
| **Utvendige overflater** | |
| Beskrivelse: | Yttervegger i boligen og i garasje/utebod består av tre / bindingsverk, etter byggemåte isolert. Utvendig kledd med trepanel.<br>Gavlveggen på boligen mot garasje/utebod er kledningen skiftet ut de senere år. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Kledning kan påregnes regelmessig vedlikehold samt enkelte tiltak.<br><br>-Det er feil / ufagmessig avslutning for kledning og beslag (på gavlveggen) på boligen i overgangen på tak-vegg mot garasje/utebod. Taksteinen er lagt mot / i kontakt med kledningen, det må påregnes tiltak. TG2<br>-Det er feil / ufagmessig avslutning for yttervegg / kledning på garasje/utebod i overgangen mot grunnmur. Underligger for kledningen er avsluttet mot grunnmur, det må påregnes tiltak. TG2 |

| Overflater på innvendige gulv - Kjeller / Bad/wc | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Bad er i fra 2016, utført av eiere.<br>Gulv består av betong, tekket med fliser. Fall mot sluk i dusj. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Bad må påregnes oppgradering / tiltak.<br><br>-Det ble ikke indikert / registrert unormalt med fukt i våtsone ved befaring. TG1<br>-Det er tilfredsstillende høyde på terskel over gulv. TG1<br>-Det er fall på gulv, men ikke tilfredstillende iht. krav. TG2<br>-Det er ikke tilfredstillende avslutning på membran mot sluk. TG3<br><br>Ved videre bruk av baderom, bør det monteres lukket dusjkabinett, noe som hindrer fuktbelastning på flater og dermed forlenger badets levetid. |

## 5. Opplysninger i selgers egenerklæringsskjema.



5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Vannlekkasje (2007), etter drenering har det ikke vært

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Sprekker i fliser (vaskerom)

## 6. Teknisk vurdering.

De registreringer som er beskrevet av NGI er sammenfallende med egne observasjoner.

Det har oppstått en større sprekk i yttervegg på bad u- etg. Det ble registrert mindre sprekker på vaskerom og toalett 1. etg. Sprekker i vaskerom er opplyst om av selger i sin egenerklæring.

Sprekk på bad oppstod plutselig opplyser kjøper.

De registrerte sprekkdannelser er alle på yttervegg tett mot utvendig støpt trapp.

Selger opplyser å ha utført arbeider med å bytte drenering selv i 2007. Det ble gravd opp rundt boligen, nye drensrør, duk rundt drensrør, grunnmurspapp. Det ble fylt med pukk rundt dreneringsrør og det ble fylt tilbake med grus.

Det ble observert en del telehiv i marken som er belagt med belegningsstein.

Den kraftige sprekken som har oppstått i yttervegg på bad kjeller ligger direkte mot den utvendige trapp.

Utvendig trapp har skader grunnet frostsprengning og telehiv.

NGI vurderer skadeårsak til å ha sammenheng med telehiv i masser under garasje og at dette skal gi spenninger i grunnmur og boligkonstruksjonen.

Garasjen er etablert opprinnelig sammen med boligen. Garasjen er i nyere tid utvidet i bredde. Betongplaten til garasjen er utvidet og det er utført en oppretting/ påstøp på hele platen. Det ble observert mindre sprekk i skjøt på betongplaten som ikke er av konstruktiv art. Sprekken vurderes som en mindre svinnsprekk.

Det vurderes til at mest sannsynlig årsakssammenheng er massene under trapp ved inngangsparti. Trappen blir påvirket av telehiv i bakken. Trappen er støpt inn til grunnmuren og om den er ytterligere forankret til grunnmur sees ikke uten at trappen rives. Sprekkdannelse i vegg på bad er rett bak trappen og vaskerom, og wc i 1. etg. er i samme området.

Det anbefales å fjerne trappen. Grave opp langs grunnmur hvor trapp har vært, utbedre muren og etablere en god telefri fylling for utvendig trapp. Ny trapp støpes og flislegges. Alternativt trapp i trekonstruksjon kan anbefales.

Telehiv i belegningsstein skyldes dårlig masser under steinen. Skal dette utbedres må belegningsstein fjernes, det må foretas masseutskfting og belegningsstein reetableres. Det er ca. 70 m2 belegningsstein som er berørt av dette.

Innvendig anbefales å fjerne påforet vegg i dusj og reetablere denne. I tilstandsrapport anbefales videre bruk med dusjkabinett og baderommet var gitt en tilstandsgrad 3. Det er vanskelig å si hvordan membraner og fuktsikring reetableres, men med bakgrunn i baderommets tilstand er fuktsikring mangelfull.

For å vurdere om garasjens betongplate har en årsakssammenheng med skaden anbefales å foreta målinger over tid, slik som beskrevet av NGI. Dette vil kunne avkrefte eller bekrefte om garasjens fundamenter er utsatt for telehiv og har en medvirkende årsak.

### 6.1. Konklusjon:

Mest sannsynlig skadeårsak vurderes til å være forårsaket av telehiv i utvendig trapp. Trappen er støpt inn mot grunnmuren og oghså muligens forankret inn mot denne. Trappen har påført grunnmur og boligen spenninger og forårsaket sprekkdannelser og bevegelser.

### 6.2. Kostnad:

Det vises til kostnadsestimat under.

| Kostnadsestimat Parkveien 1 - Hønefoss. | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Post.** | **Betegnelse** | **Enh.** | **Antall** | **Pris** | **Sum** | **25%mva** | **Total** |
| 1. | Utgraving av masser/ trapp. | timer | 24 | 1650 | 39600 | 9900 | 49500 |
| 2. | Borttransport av masser. | RS | 1 | 11000 | 11000 | 2750 | 13750 |
| 3. | Inntransport av masser. | RS | 1 | 11000 | 11000 | 2750 | 13750 |
| 4. | Utbedring av grunnmur. | RS | 1 | 8000 | 8000 | 2000 | 10000 |
| 5. | Reetablering av trapp. | RS | 1 | 45000 | 45000 | 11250 | 56250 |
| 6. | Reetablering av belegningsstein | RS | 1 | 8000 | 8000 | 2000 | 10000 |
| 7. | Innvendige utbedringer. | RS | 1 | 18000 | 18000 | 4500 | 22500 |
| 8. | Rigg og drift. | RS | 1 | 20000 | 20000 | 5000 | 25000 |
| | | | | | | | |
| | **Sum post 1-8.** | | | | **160600** | **40150** | **200750** |

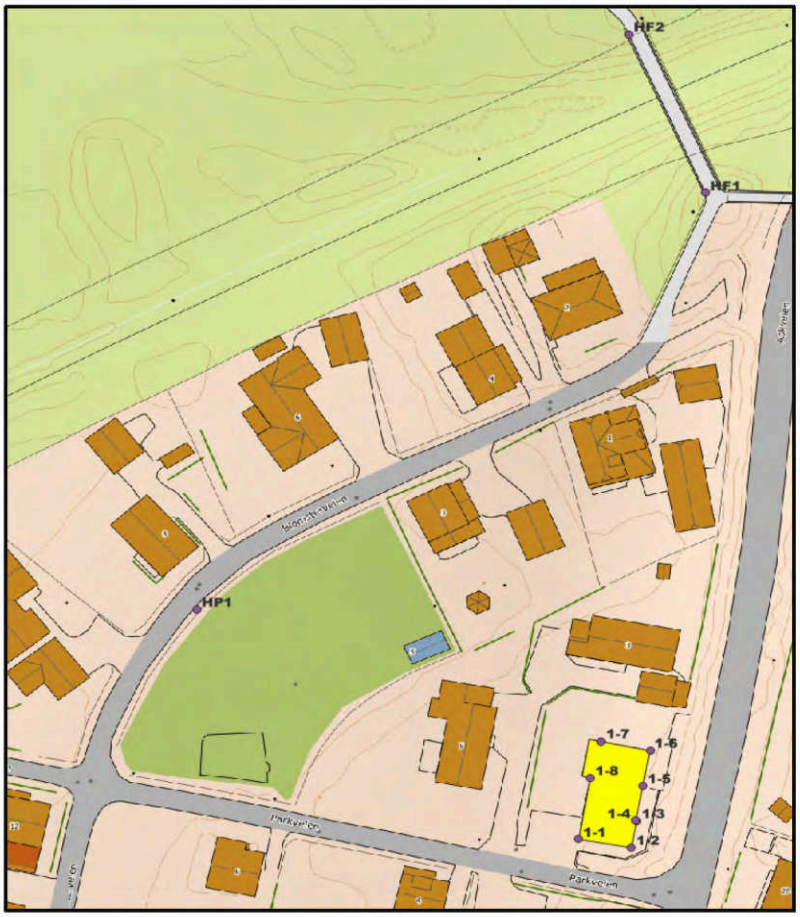
Rapport utarbeidet etter beste skjønn.

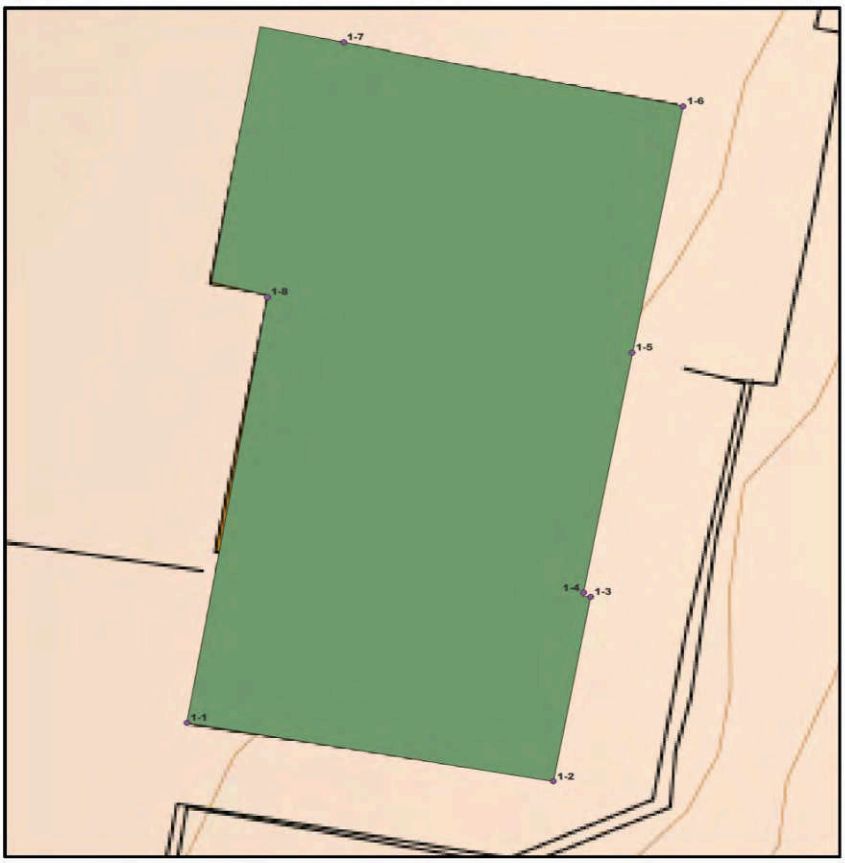
Med vennlig hilsen
**Claims Link AS/ Teknisk Avdeling**

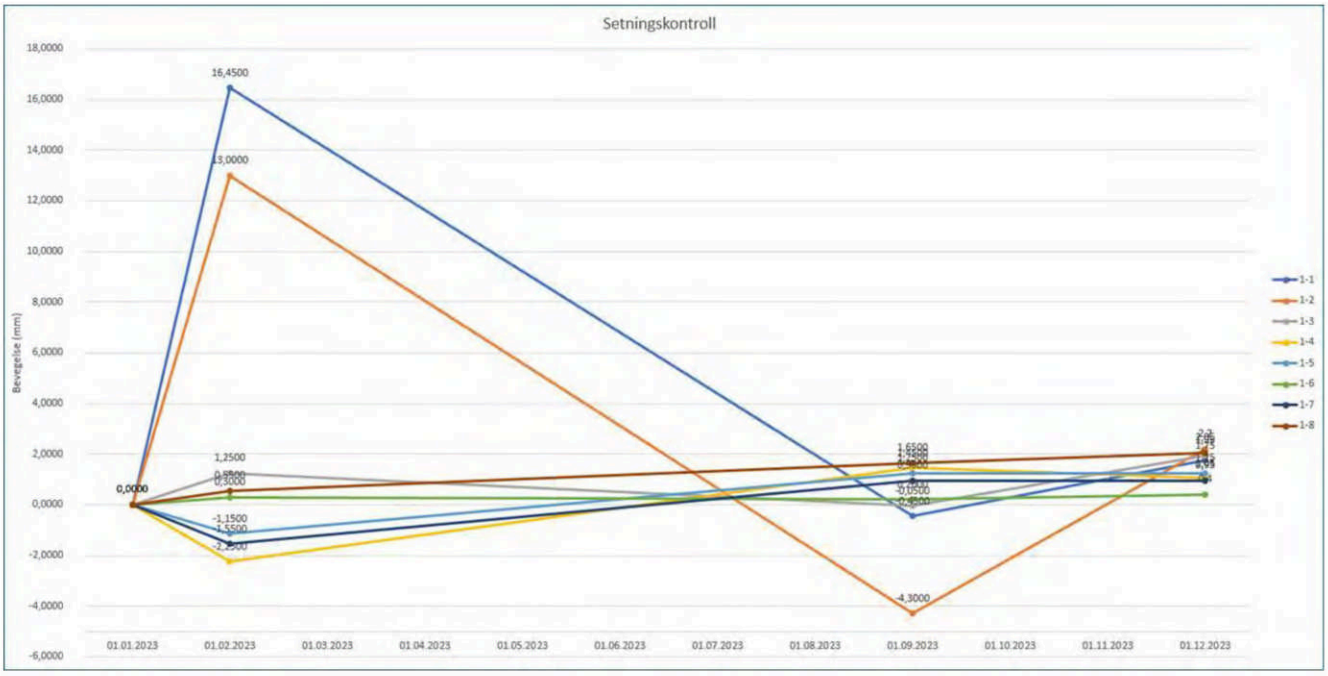
Pål Tron
Murmester/takstmann

| Advokatfirmaet Oslo Legal AS | | | Parkveien 1, Hønefoss | | | | | | Scan Survey | | | Kabelgata 8<br>0581 OSLO | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6885-Rapport | | | Setningskontroll | | | | | | | | | | |
| Punkt-ID | UH<br>09,01,2023 | M2<br>06,02,2023 | M2-UH<br>Millimeter | M3<br>14,09,2023 | M3-M2<br>Millimeter | M3-UH<br>Millimeter | M4<br>22.12.2023 | M4-M3<br>Millimeter | M4-UH<br>Millimeter | M5 | Dato | M5-M4<br>Millimeter | M5-UH<br>Millimeter |
| 1-1 | 95.2844 | 95.3008 | 16 | 95.2839 | -17 | 0 | 95.2861 | 2 | 2 | | | | |
| 1-2 | 95.3333 | 95.3463 | 13 | 95.3290 | -17 | -4 | 95.3355 | 7 | 2 | | | | |
| 1-3 | 95.4106 | 95.4118 | 1 | 95.4105 | -1 | 0 | 95.4125 | 2 | 2 | | | | |
| 1-4 | 95.3991 | 95.3968 | -2 | 95.4005 | 4 | 1 | 95.4001 | 0 | 1 | | | | |
| 1-5 | 95.3766 | 95.3754 | -1 | 95.3778 | 2 | 1 | 95.3778 | 0 | 1 | | | | |
| 1-6 | 95.2096 | 95.2099 | 0 | 95.2098 | 0 | 0 | 95.21 | 0 | 0 | | | | |
| 1-7 | 94.9863 | 94.9847 | -2 | 94.9872 | 2 | 1 | 94.9872 | 0 | 1 | | | | |
| 1-8 | 94.9415 | 94.9420 | 1 | 94.9431 | 1 | 2 | 94.9435 | 0 | 2 | | | | |
| HF2 | 96.6045 | - | - | 96.6054 | - | 1 | 96,6053 | 0 | 1 | | | | |
| Høydefastmerke_HF1 - 100m | | | | | | | | | | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Advokatfirmaet Oslo Legal AS | Parkveien 1, Hønefoss | Scan Survey | Kabelgata 8<br>0581 OSLO |
| 6885-Rapport | Setningskontroll | | |
| Boltskisser | | | |




Setningskontroll
Bevegelse (mm)
18,0000
16,0000
14,0000
12,0000
10,0000
8,0000
6,0000
4,0000
2,0000
0,0000
-2,0000
-4,0000
-6,0000
16,4500
13,0000
1,2500
0,0000
-4,3000
01.01.2023
01.02.2023
01.03.2023
01.04.2023
01.05.2023
01.06.2023
01.07.2023
01.08.2023
01.09.2023
01.10.2023
01.11.2023
01.12.2023
1-1
1-2
1-3
1-4
1-5
1-6
1-7
1-8

**BEFARINGSNOTAT**

Adresse: Parkveien 1, Hønefoss 01.10.2024
Befaringsdato: 25.09.2024
Tilstede: Marcus Sori, [redacted], [redacted], Guro Tuvo g Pål tron

**BEFARING AV GRUNNMUR, UTEAREALER OG GARASJE.**

1. **Garasje** ble utvidet av selger med ca. 80 cm. mot vest. Det er også anført at garasjen er utvidet 1,5 meter mot nord. Dette stemmer ikke utfra byggetegninger og bilder. Garasjeplate er opprinnelig fundamentert støpt plate i byggegrop, pilarer og drager. Utvidelsen på 80 cm. ble ikke støpt med pilarer og er utført som betongplate på mark.

2. **Grunnmur**. Grunnmur er oppført i 25 cm. Lecablokker. Veggene er bygget inn på innvendig side med bindingsverk, isolasjon og panel/ plater. Det er av dekket svikt i grunnmur mot nord hvor veggen har brudd og er forskjøvet ca. 4 cm. innover. Vegg mot vest har samme sprekkdannelse, men vegg er ikke forskjøvet.

   Skadeårsak vurderes å ha sammenheng med stort jordtrykk som på vinterstid også kan gi teletrykk.

   Det er utvendig sprekker og riss. Det er utført en ufagmessig fornyelse av puss, hvor ny puss er trukket utenpå tidligere malt puss. Denne faller av og har svært lav heft. Det er tydelige sprekker bak det nye pusslaget.

3. **Drenering**. Selger har opplyst at drenering ble skiftet i 2007, det ble gravd opp rundt boligen, skiftet drensrør og benyttet pukk til omfylling og tilbakefylling.

4. **Skjevheter**. Det ble utført en enkel nivellering i 1. etg. Det ble målt ca. 10 mm horisontale skjevheter.

5. **Støttemurer.** Mot nord og vest er det en støttemur satt opp støttemur Type Asak eller tilsvarende. Denne har ingen deformasjoner med det ser ut som hele muren er trykket mot belegningssteinen som reiser seg mot muren. I forlengelsen av denne støttemur er det en annen støttemur satt opp i en annen type betongblokker. Denne muren har kollapset.

6. **Setninger**. Firma Scan Survey har utført setningsmålinger over 12 mnd. Målingene viser at den opprinnelige boligdelen og garasje står stabilt. Tilbygget på

garasje målepunkt 1-1 og 1-2 er ikke tilstrekkelig frostsikret og har hevninger vinterstid.

7. **Vurdering.**
Stort jordtrykk fra nord og nord/vest antas å være årsak til de skader som er avdekket. Det anbefales å forta en masseutskifting på nord og vestside hvor det etableres en fylling med større steinmasser. Dette bør utføres av en erfaring maskinentreprenør som kan påta seg ansvar og har god erfaring med denne type grunnforhold.

Garasje sikres på de opprinnelige søylefundamenter og det skiftes ut masser og eventuelt fundament på vestside. Fundamentene må frostsikres. Garasje justeres når nye fundamenter er etablert.

Grunnmur mot vest må skiftes eller forsterkes med innvendig støpt forsterkning(sprøytebetong.) Mot vest vurderes det som tilstrekkelig med en armert puss samt at jordtrykk reduseres på utvendig side.

Utbedring av grunnmur vil medføre innvendig overflatebehandling av yttervegger i bod og kjellerstue. Det antas at vaskerom og bad må rehabiliteres med ny membran og fliser. Det må foretas sikringsarbeider før arbeidene kan utføres.

Støttemurer og belegningsstein må reetableres.

Deler av arbeidene vil kreve ansvarsrett og prosjektering ovenfor kommune. Endelig prosjektering og utførelse kan variere utfra beskrivelse over.

8. **Kostnader.**
Kostnadene vurderes skjønnsmessig. Alle priser er inkl. mva.

| | | |
|---|---|---|
| a) | Masseutskifting og ny drenering mot vest og nord. Reetablering av støttemurer, trapp og belegningsstein. | Kr. 1 000 000,- |
| b) | Utbedring av grunnmur. (65 m2) | Kr. 550 000,- |
| c) | Innvendige arbeider. | Kr. 500 000,- |
| d) | Rigg, drift, ansvarsretter, byggesak, | Kr. 200 000,- |
| | Sum kostnadsoverslag | Kr. 2 250 000,- |

Kostnadene er kun et estimat og antas kan utføres både rimeligere og mer kostbart avhengig av endelig prosjektering, materialvalg og standard.

## 9. Bilder






Bilde 1. Bilde er tatt i bod mot nord lengst mot vest. Det er brudd i mur og den er forskjøvet ca. 40 mm.



Bilde 2. Viser vegg mot garasje- vest/ nord. Mindre forskyvning.



Bilde 3. Vegg mot garasje vest/sør. Mindre sprekk. Ikke forskyvninger.



Bilde 4. Vegg i kjellerstue mot nord.. Mindre sprekk. Ikke forskyvninger.



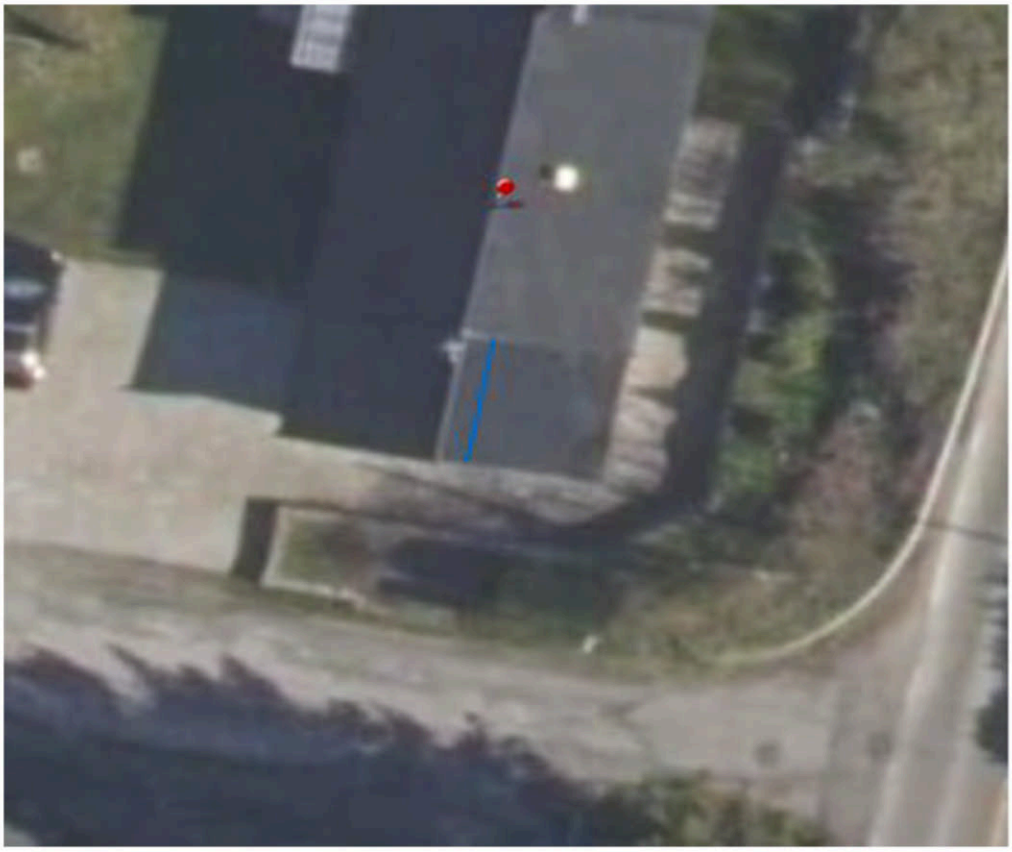
Bilde 5. Kjellerstue mot nord og øst. Ikke forskyvninger.



Bilde 6. Støttemurer mot nord sett fra Øst.



Bilde 7. Eldre foto av garasje før utvidelse.



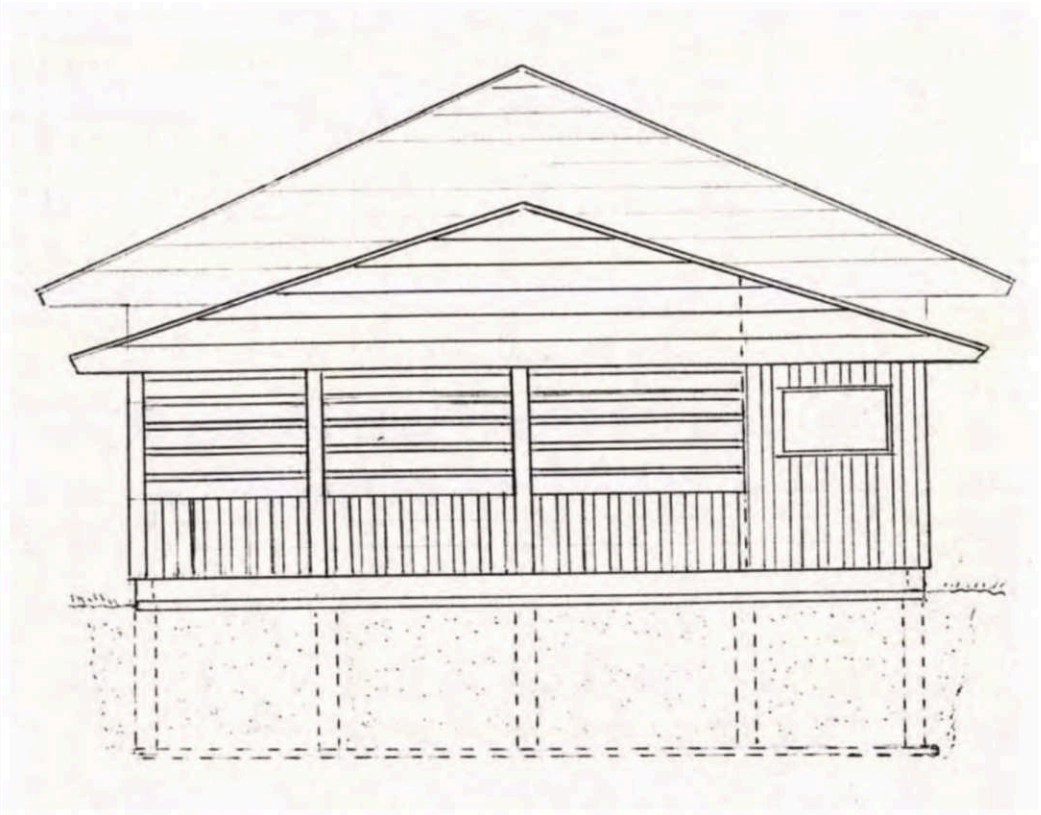
Bilde 8. Bilde av garasje i dag.



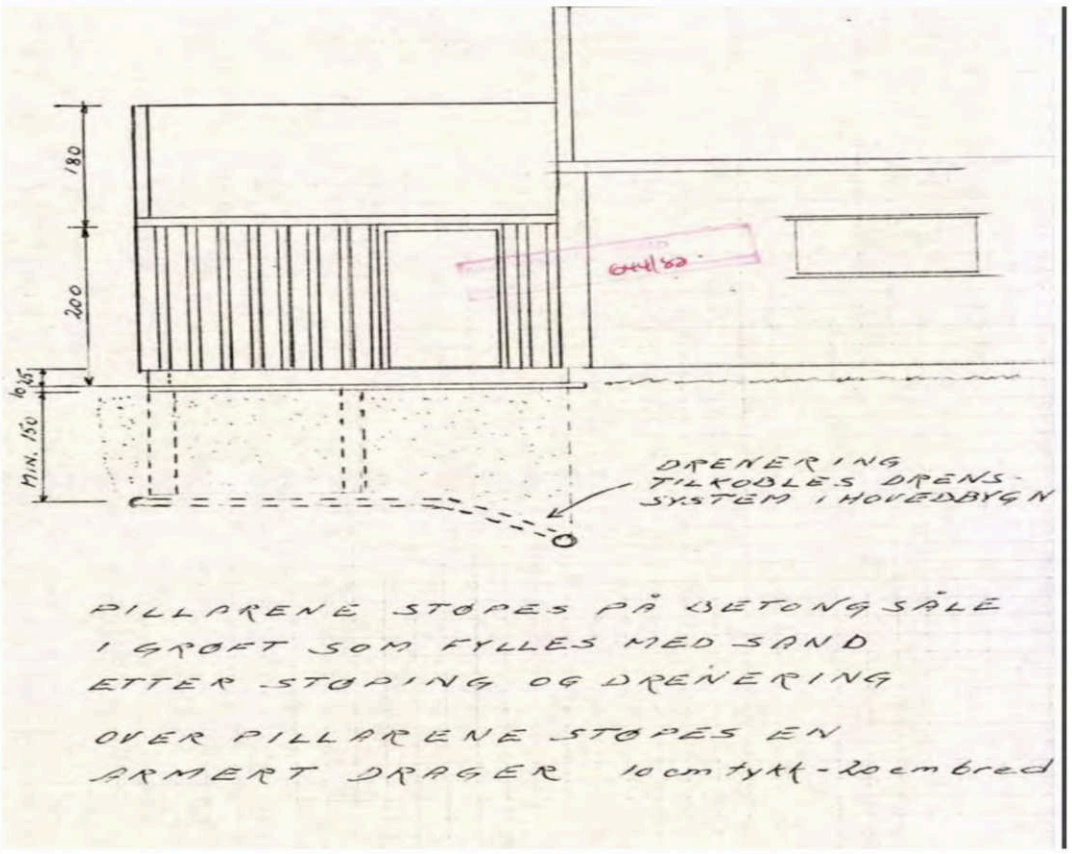
Bilde 9. Sprekk i garasjegulv. Støpe skjøt mellom gammel og tilbygget del.



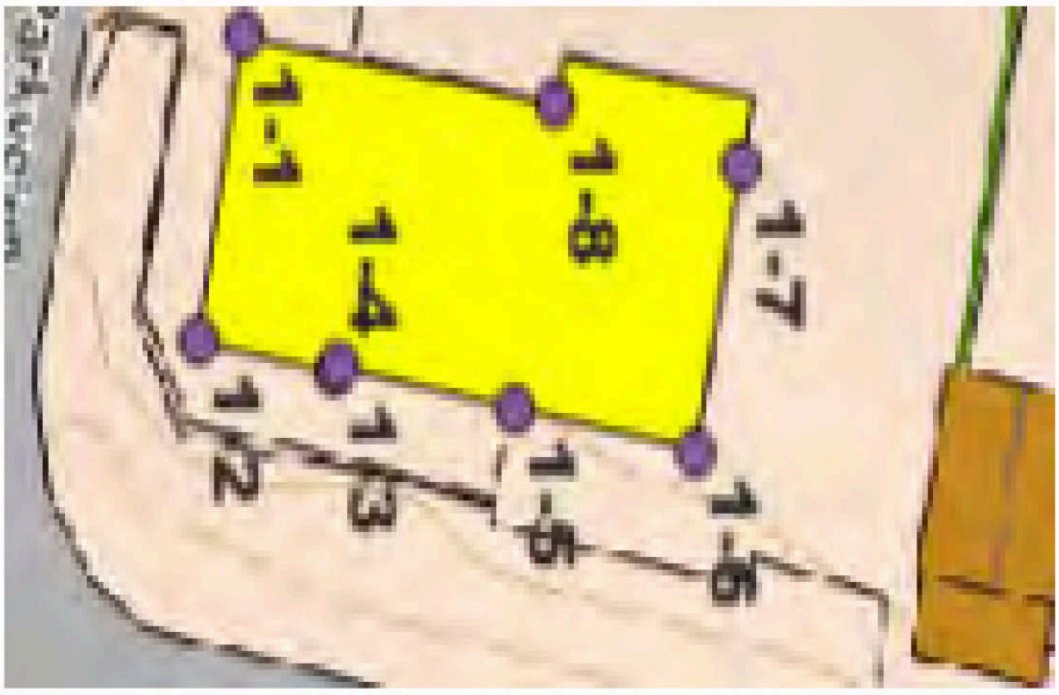
Bilde 10. Støttemur mot nord/vest. Mur presser mot belegningsstein.



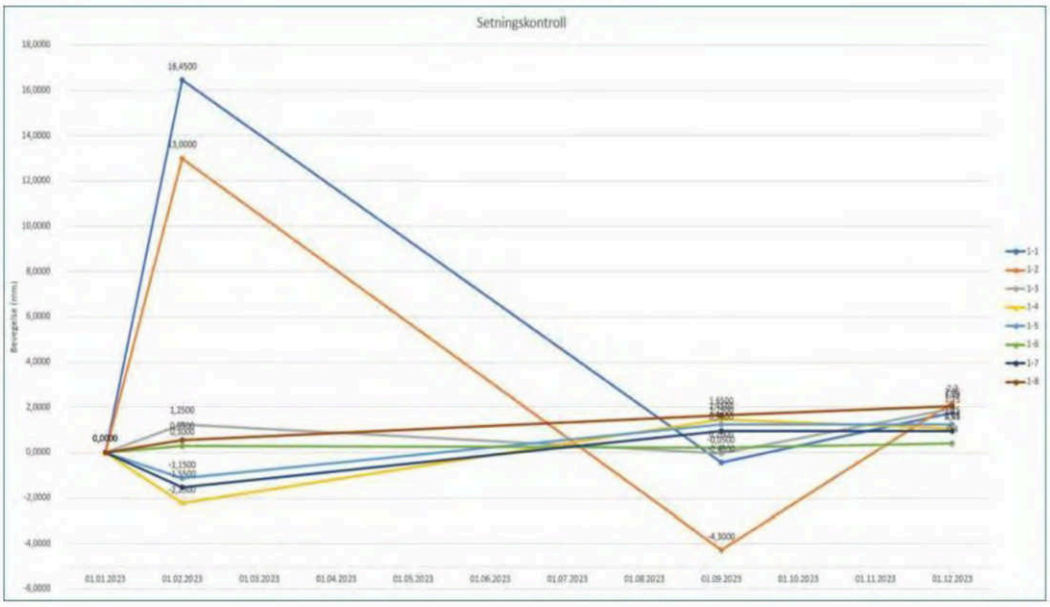
Bilde 11. Viser fundamentering på garasje mot vest.




Bilde 12. Viser fundamentering garasje mot Nord.




Bilde 12. Viser målepunkter Scan Survey




Bilde 13. Måleresultat. Scan Survey

**Lysaker 01.10.2024.**
**Claims Link AS**
**Teknisk avdeling**

**Pål Tron**






3




5


6


7

8




10





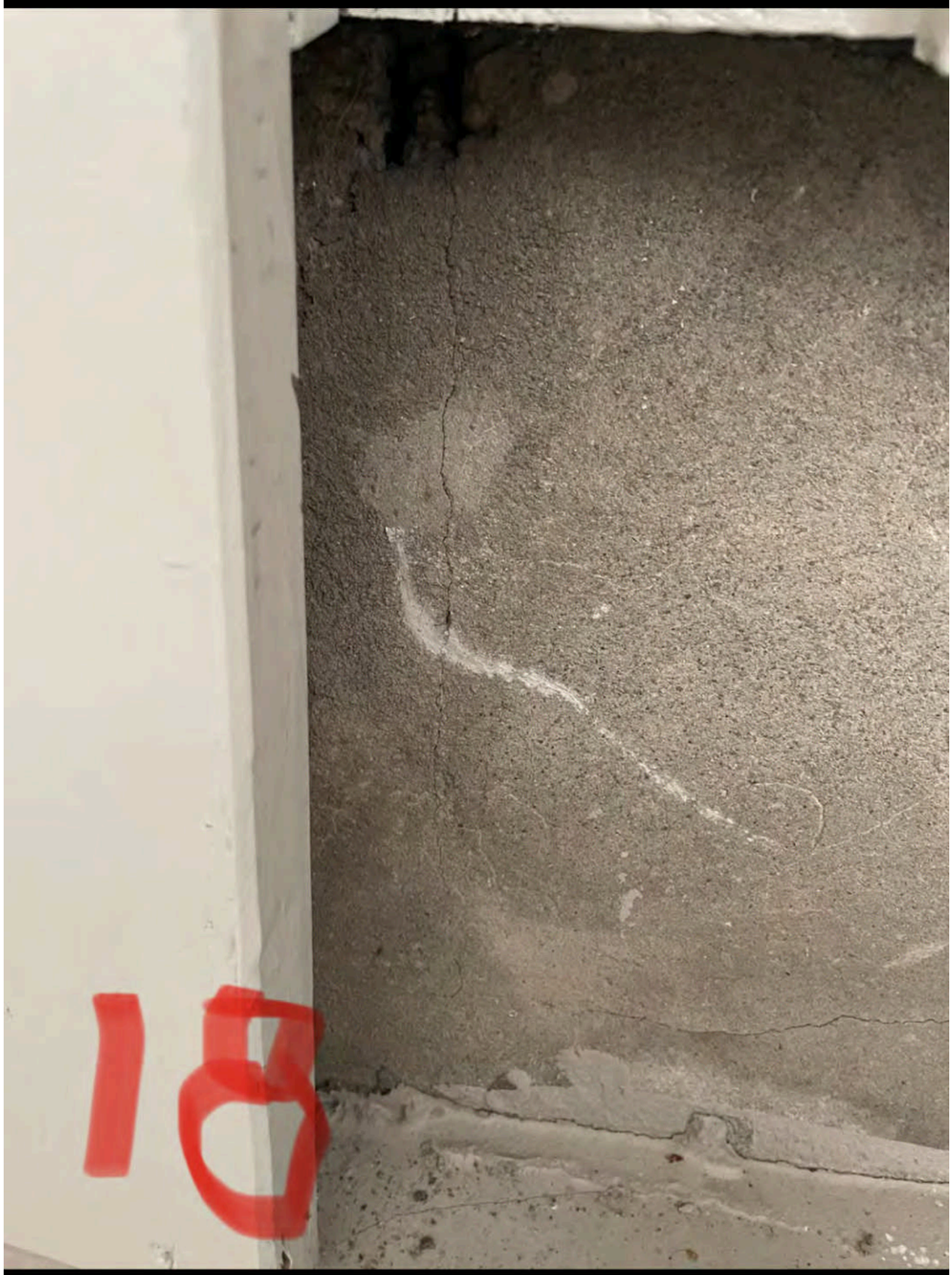

13


14


15

16

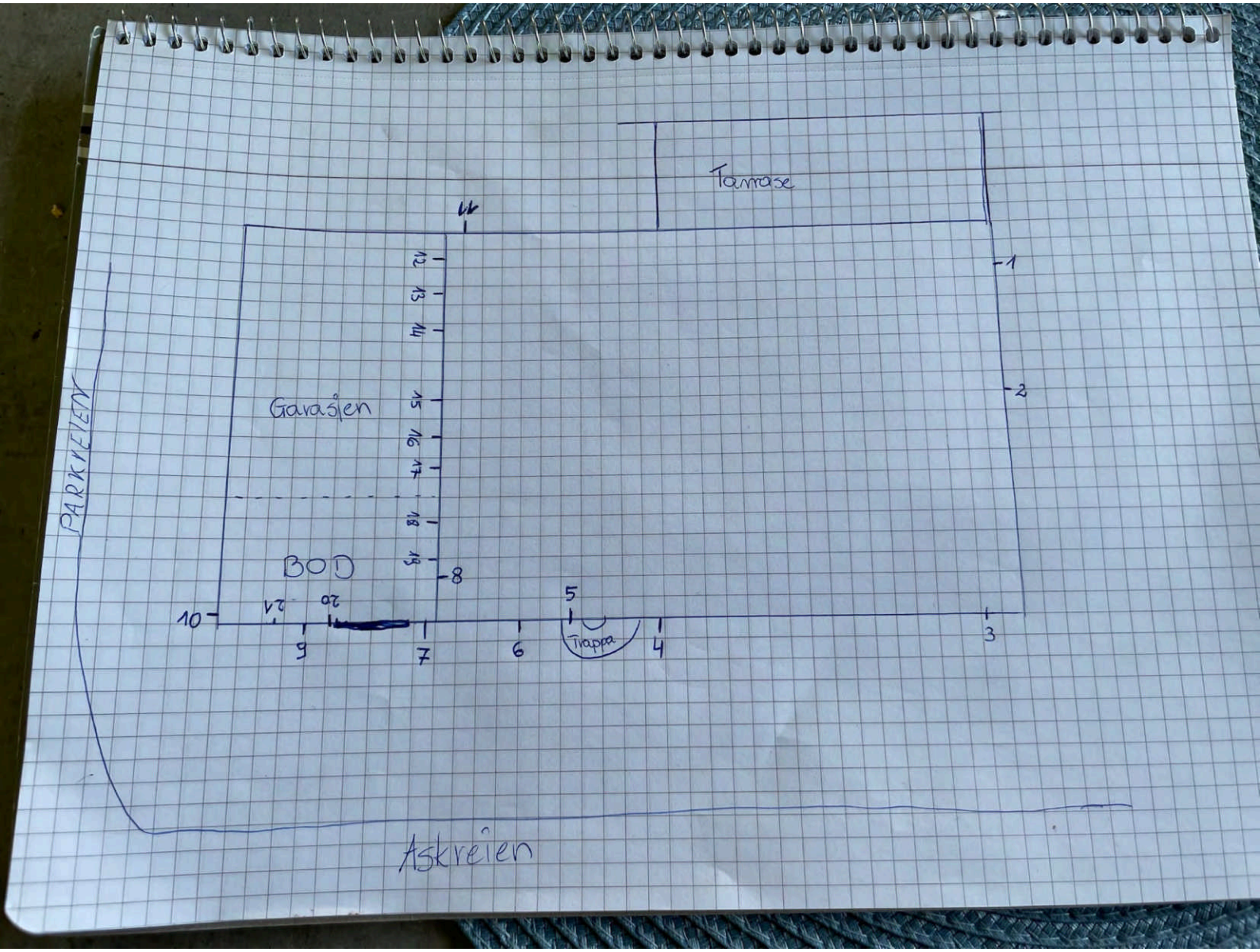

17


18


19


20


21


Terrasse
Garasjen
BOD
PARKERING
Trappa
Asfalt
11
12
13
14
15
16
17
18
19
8
10
21
20
9
7
6
5
4
3
2
1

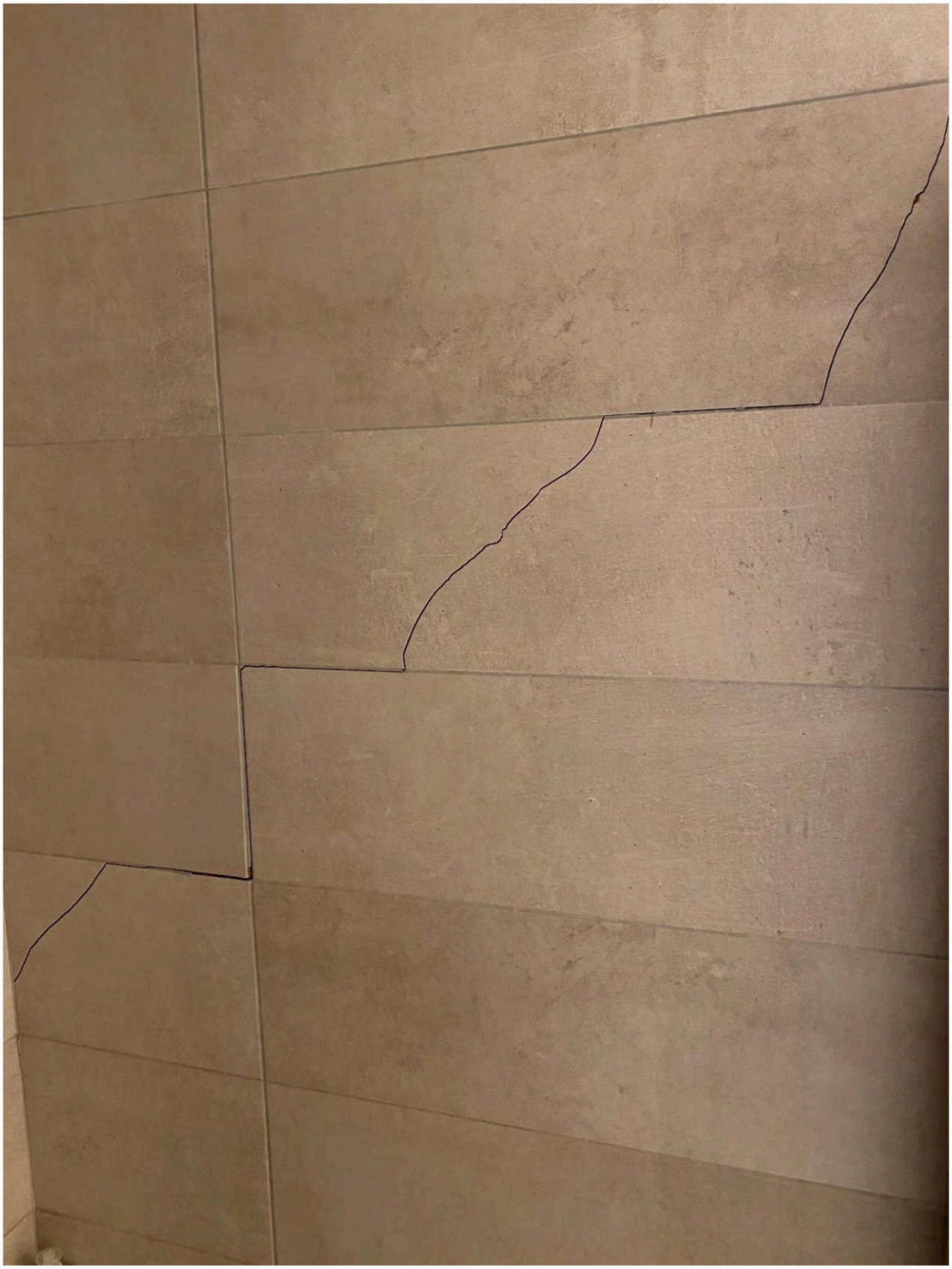






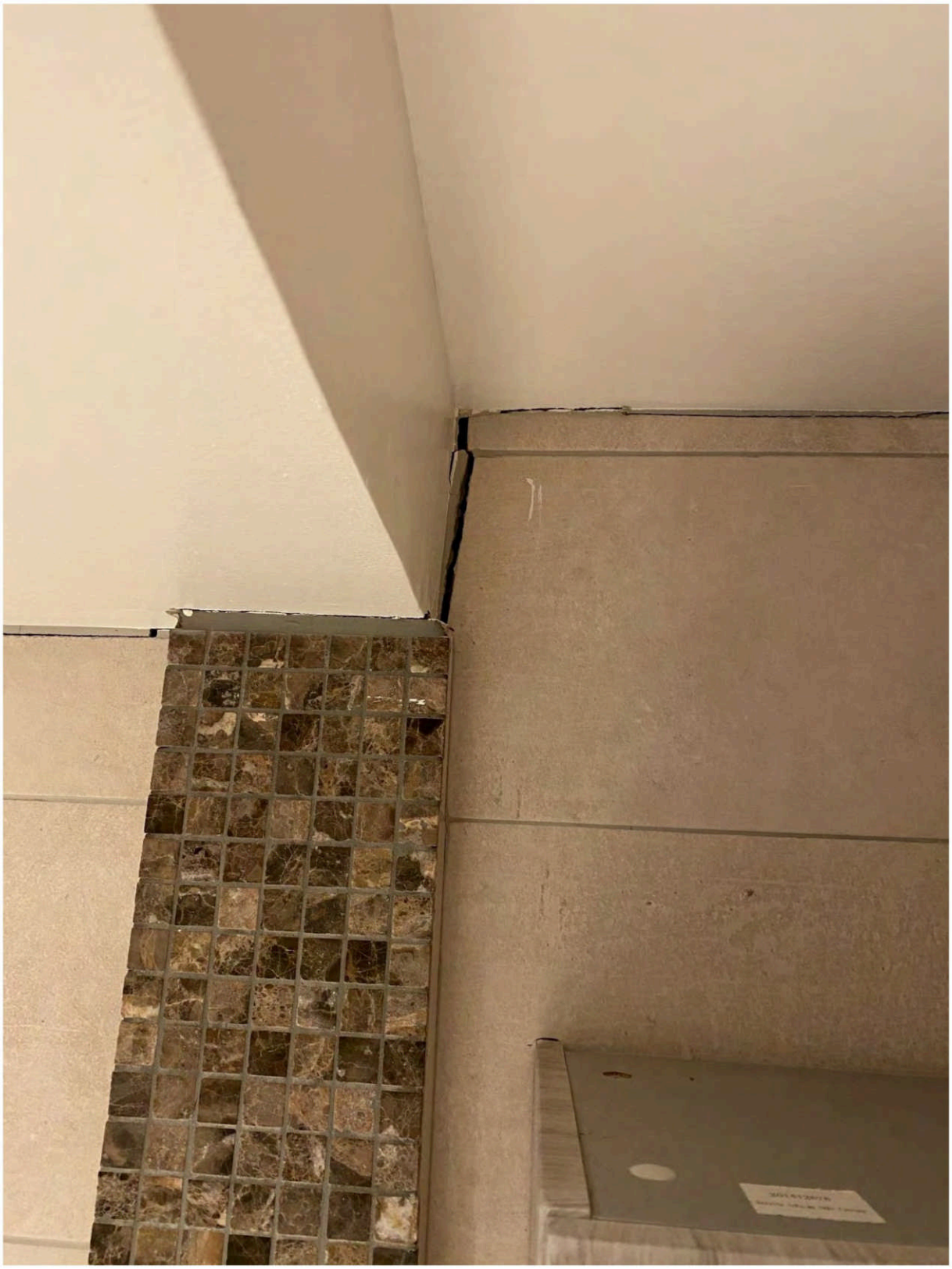


Bad












ecobubble 8.0kg



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Hønefoss |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 14250155 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Advokat Linda Asklund for Claims Llink AS |

| Gateadresse |
| --- |
| Parkveien 1 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| HØNEFOSS | 3510 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Co-assurandørene HDI, SCOR & Newline

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250155

## 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.

Eiendommen selges som ledd i et hevingsoppgjør mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskap. Selger er et forsikringsselskap. Selskapet har ikke bebodd boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen i sin helhet. Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet/ rengjort før overtakelse.

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: 14250155

# Parkveien 1

Nabolaget Høyby/Tolpinrud - vurdert av 50 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Benterud skole (1-7 kl.)<br>338 elever, 25 klasser | 6 min<br>2.8 km |
| Veien skole (1-7 kl.)<br>175 elever, 11 klasser | 6 min<br>3.6 km |
| Ullerål skole (1-7 kl.)<br>476 elever, 23 klasser | 9 min<br>4.1 km |
| Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.)<br>330 elever, 16 klasser | 18 min<br>1.6 km |
| Ringerike videregående skole<br>684 elever, 29 klasser | 21 min<br>1.9 km |
| Hønefoss videregående skole<br>675 elever, 44 klasser | 5 min<br>2.6 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Tolpinrud<br>Linje 100, 101, 108, 139 | 1 min<br>0.1 km |
| Hønefoss stasjon<br>Linje F4 | 4 min<br>2 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 4 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Blåbærskogen barnehage (0-5 år)<br>60 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Tolpinrud barnehage (0-5 år)<br>78 barn | 9 min<br>0.8 km |
| Hønefoss barnehage (0-5 år)<br>115 barn | 20 min<br>1.8 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Meny Kuben | 19 min |
| Rema 1000 Sentrumskvartalet | 20 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Kuben Senter | 19 min |
| Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss | 20 min |
| Kuben Vinmonopol | 19 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Tolpinrud idrettsanlegg | 10 min |
| Ringerike folkehøgskole | 12 min |
| EVO Hønefoss | 17 min |
| MOVA Hønefoss | 5 min |

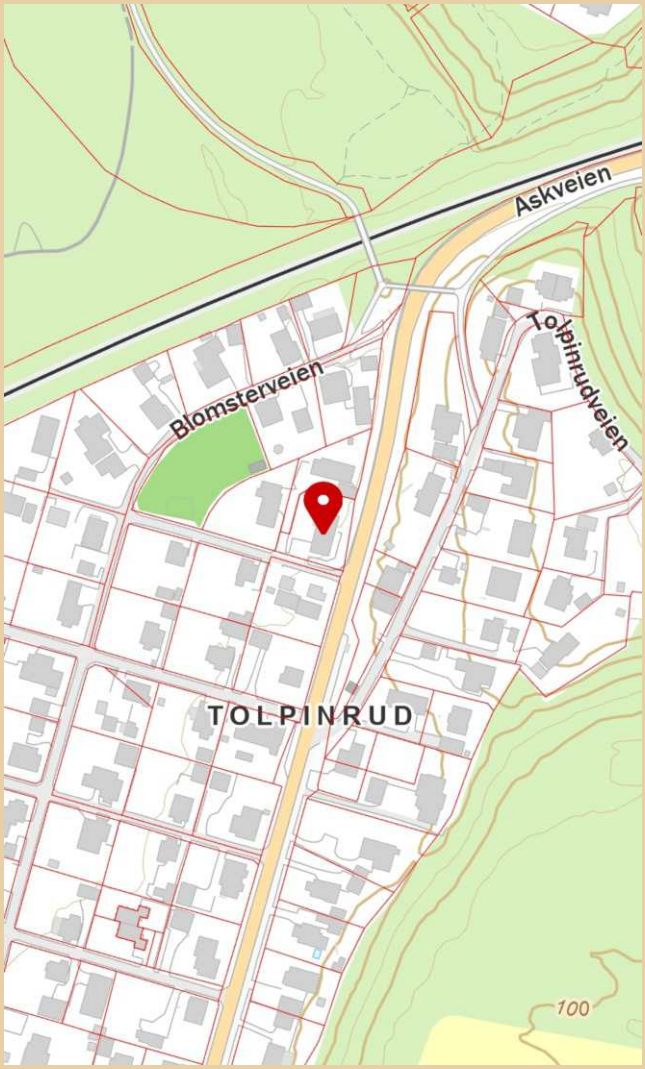
**Støynivået**
Lite støynivå 89/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

**Trafikk**
Lite trafikk 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

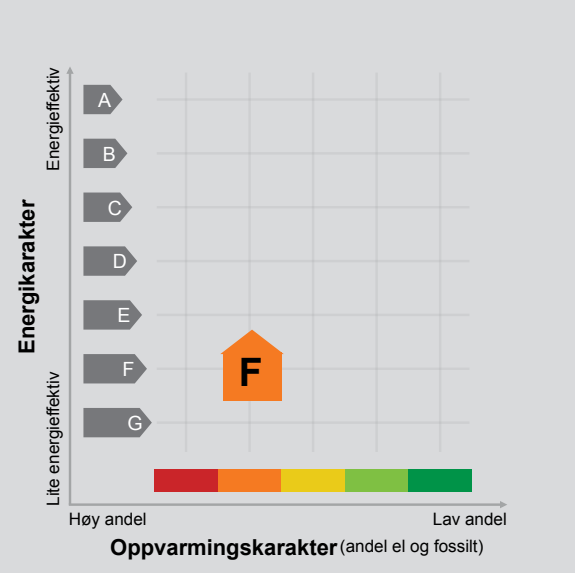
- Egen bil
- Gående




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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Parkveien 1 |
| Postnummer | 3510 |
| Sted | HØNEFOSS |
| Kommunenavn | Ringerike |
| Gårdsnummer | 47 |
| Bruksnummer | 252 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 159298930 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-171997 |
| Dato | 23.09.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Ringerike kommune

# KARTUTSNITT

| Eiendom: | Gnr: 47 | Bnr: 252 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Parkveien 1<br>3510 HØNEFOSS | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

- Kumlokk
- Mast
- Teiggrense god nøyaktighet
- Gjerde
- Stikkrenne
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Bolig
- Trapp
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve 5m
- Husnummer med bokstav.
- Bebygd område
- Matrikkelnummer
- Hekk
- Skap
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Idrettsanlegg
- Voll
- Mønelinje
- Taksprang
- Midtlinje bane
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Riving
- Fylkesveg gatenavn.
- Kanal og grøft
- Stedsnavn
- Eiendomsteig
- Skog
- Matrikkelnummer..
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrensepunkt
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Bru
- Kommunalveg gatenavn.
- Høydekurve
- Husnummer.
- Lekeplass
- Annet

# Ledningskart

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 47 | Bnr: 252 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Parkveien 1<br>3510 HØNEFOSS | | | |
| Annen info: | | | | |

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

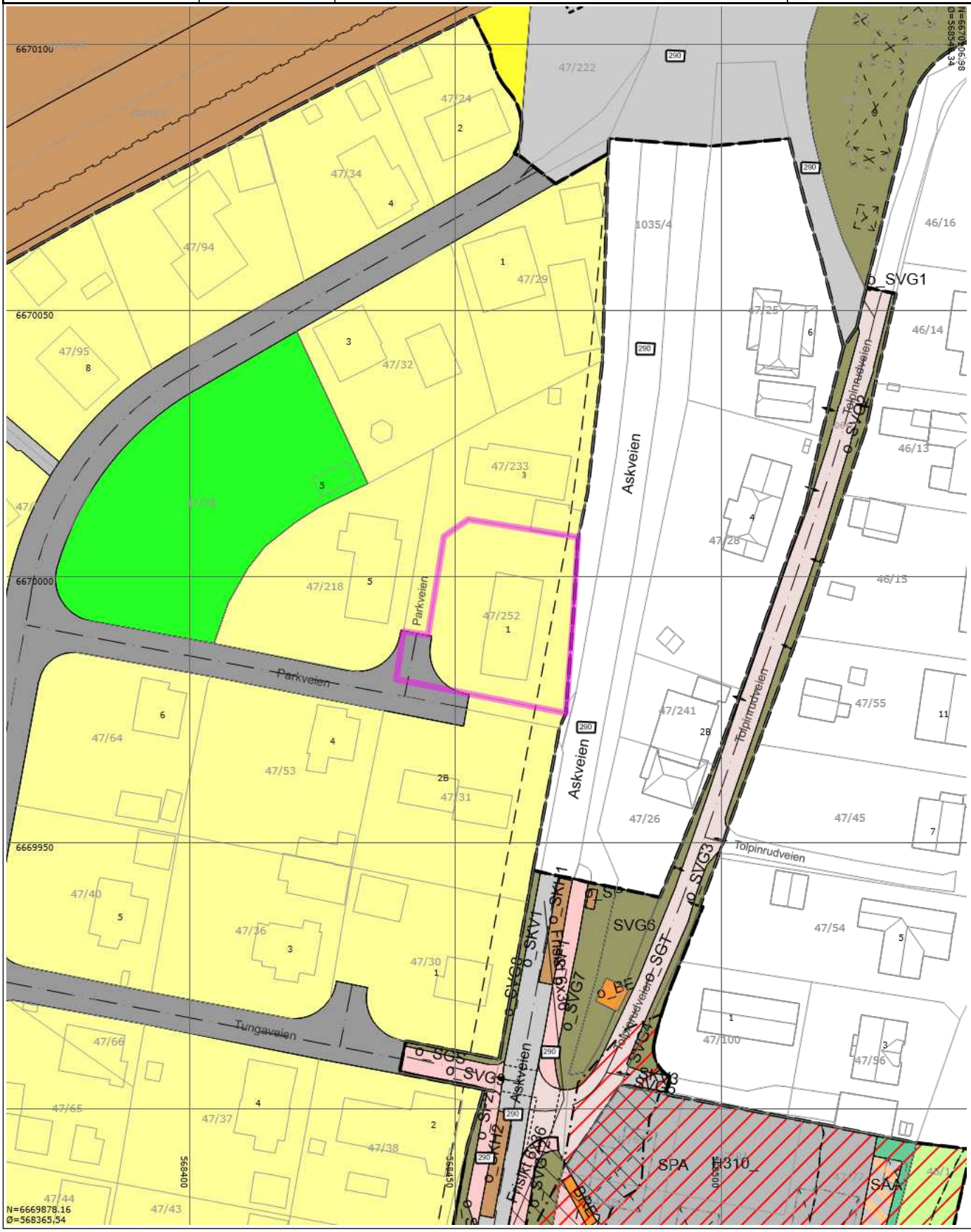
- Hekk
- Skap
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Idrettsanlegg
- Voll
- Mønelinje
- Taksprang
- Midtlinje bane
- Brannventil
- Påkoplingspunkt
- Stengeventil
- Overvannsledning
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Bru
- Kommunalveg gatenavn.
- Høydekurve
- Husnummer.
- Lekeplass
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrensepunkt
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Grenpunkt
- Septiktank
- Utviser
- Vannledning
- Bolig
- Trapp
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve 5m
- Husnummer med bokstav.
- Matrikkelnummer
- Mast
- Teiggrense god nøyaktighet
- Gjerde
- Stikkrenne
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Kum
- Sluk
- Spillvannsledning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Riving
- Fylkesveg gatenavn.
- Kanal og grøft
- Stedsnavn
- Eiendomsteig
- Matrikkelnummer..

Ringerike kommune

# Reguleringsplan

| Eiendom: | Gnr: 47 | Bnr: 252 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Parkveien 1<br>3510 HØNEFOSS | | | |
| Annen info: | Tolpinrud | | | |

Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

Fylkesvegboks

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

Stedsnavn

Husnummer.

Husnummer med bokstav.

Eiendomsgrense

Udefinert bygning

Bygning

Kanal og grøft

RpOmråde vedtatt - over bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

RpFareGrense

RpGrense

RpFormålgrense

RpStøyGrense

RpBestemmelseGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring

Avkjørsel - kun innkjøring

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Frisiktlinje

Regulert fotgjengerfelt

Regulert støyskjerm

Frittliggende småhusbebyggelse

Kjøreveg

Gangveg

Anlegg for lek

Bestemmelsesområde

Ras- og skredfare

Rød sone iht. T-1442

Gul sone iht. T-1442

Boligbebyggelse

Energianlegg

Renovasjonsanlegg

Uteoppholdsareal

Veg

Kjøreveg

Fortau

Torg

Gatetun

Gang-/sykkelveg

Annen veggrunn - grøntareal

Bane (nærmere angitt baneformål)

Trase for jernbane

Leskur/plattformtak

Annen banegrunn - tekniske anlegg

Kollektivholdeplass

Parkering

Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål

LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Gang- og sykkelveg

Veg

Bygningsdelelinje

Bygningslinje

Mønelinje

TakoverbyggKant

Taksprang

Jernbane

Udefinert bygning

Bygning

Kanal og grøft

Bru

Matrikkelnummer.

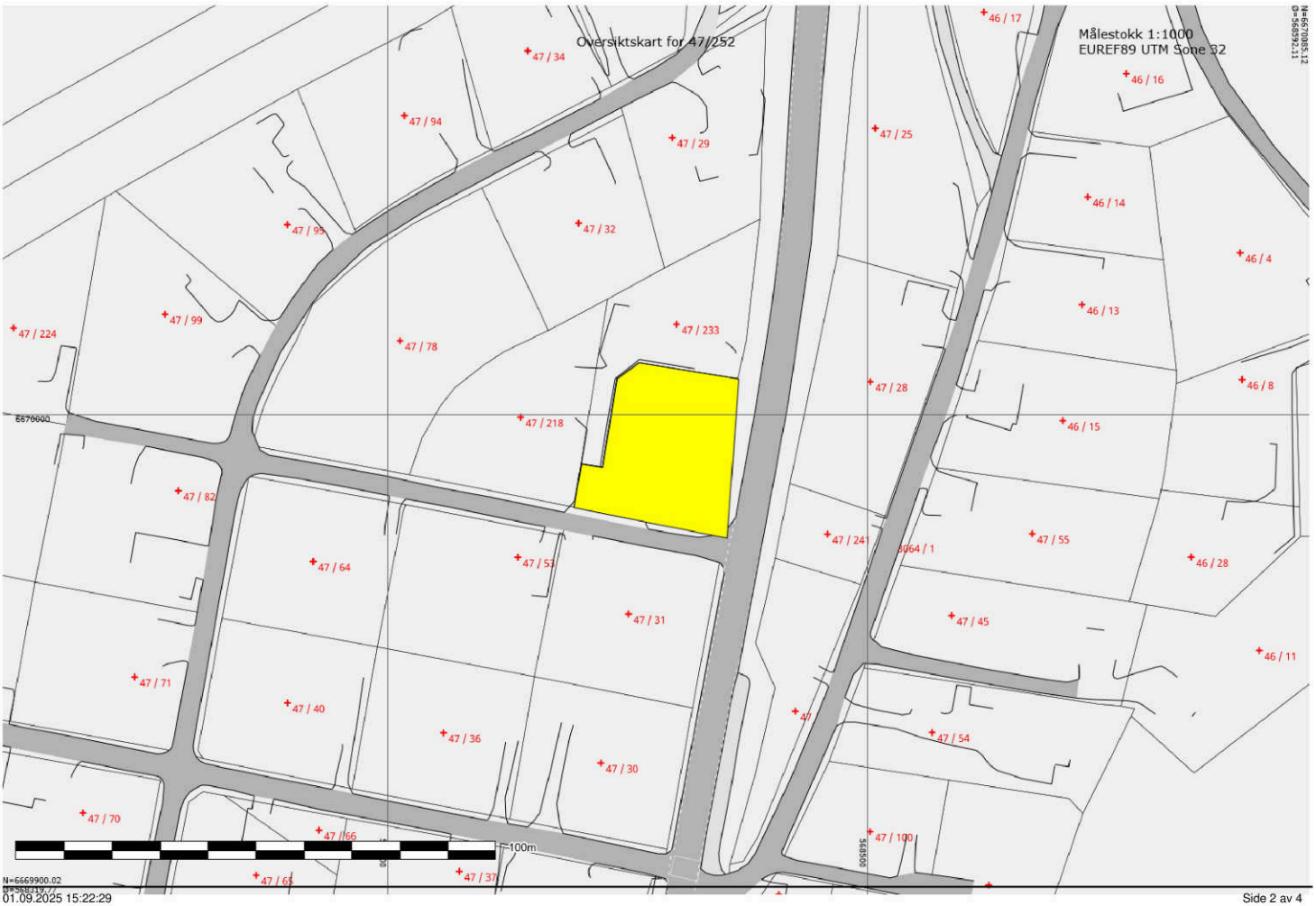
Ringerike kommune

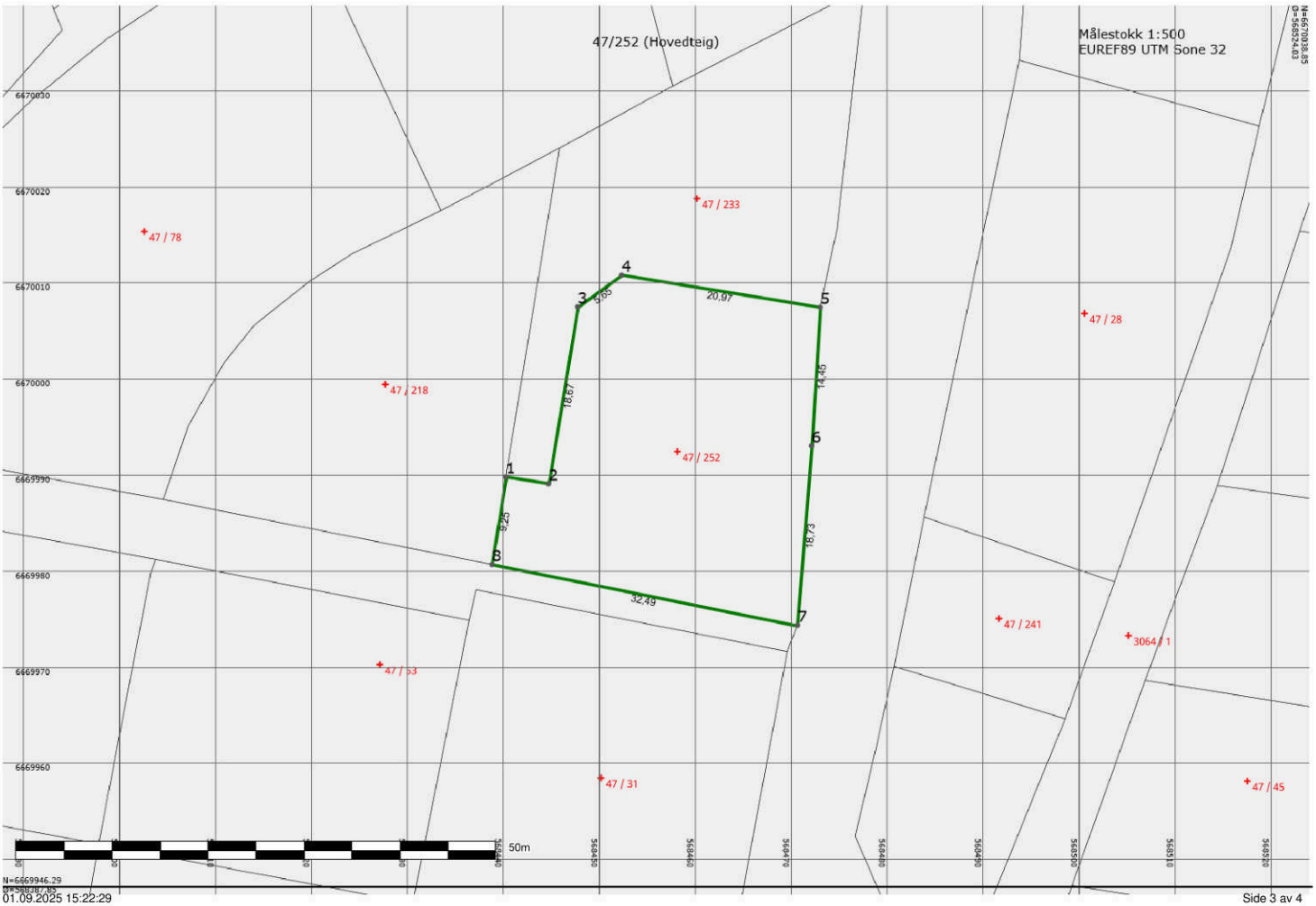
# Matrikkelkart

| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 3305 - Ringerike kommune | **47** | **252** | **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 47/252
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
47 / 34
47 / 94
47 / 29
47 / 95
47 / 32
47 / 224
47 / 99
47 / 78
47 / 233
47 / 218
47 / 82
47 / 64
47 / 53
47 / 31
47 / 71
47 / 40
47 / 36
47 / 30
47 / 70
47 / 66
47 / 65
47 / 37
46 / 17
46 / 16
47 / 25
46 / 14
46 / 4
46 / 13
47 / 28
46 / 8
46 / 15
47 / 241
4964 / 1
47 / 55
46 / 28
47 / 45
46 / 11
47 / 54
47 / 100
6670000
6669500
100m
N=6669900.02
01.09.2025 15:22:29




01.09.2025 15:22:29

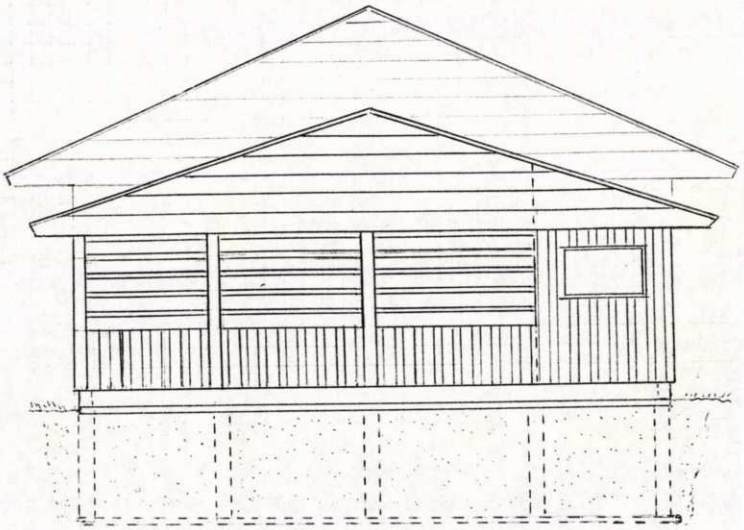
## Areal og koordinater

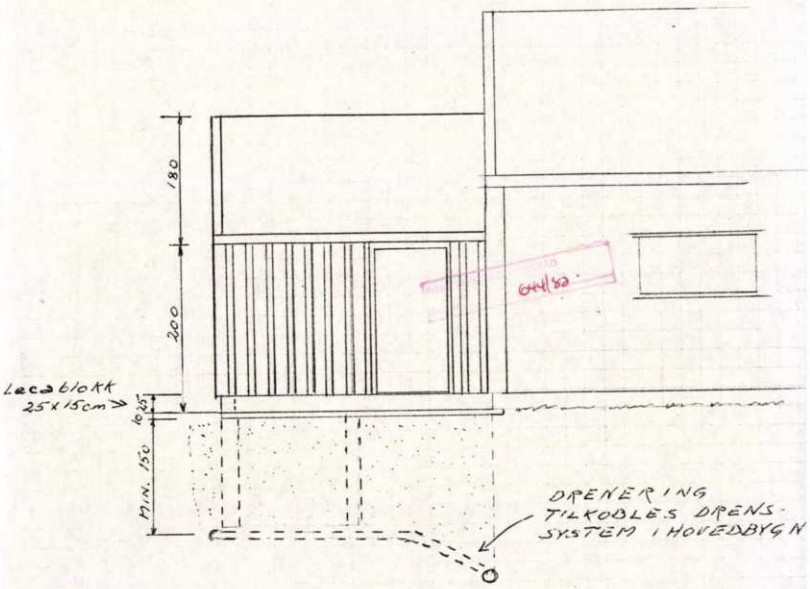
Areal: 897,00 Arealmerknad:

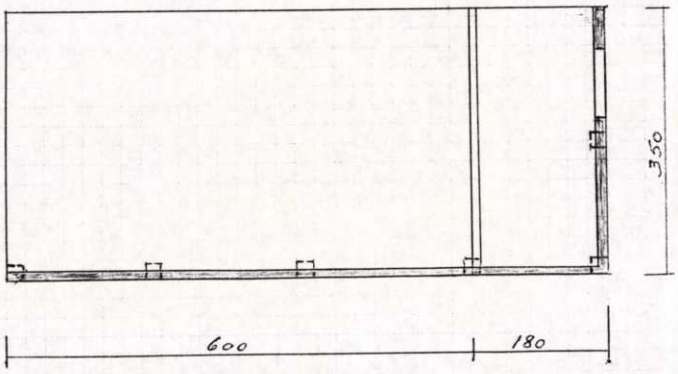
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6669992,40 Øst: 568458,18

### Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje | | | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Løpenr | Nord | Øst | Lengde | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
| 1 | 6669989,79 | 568440,30 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | |
| | | | 4,50 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 2 | 6669989,07 | 568444,74 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | |
| | | | 18,67 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 3 | 6670007,49 | 568447,76 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | |
| | | | 5,65 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 4 | 6670010,79 | 568452,35 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | |
| | | | 20,97 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 5 | 6670007,44 | 568473,05 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | |
| | | | 14,45 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 6 | 6669993,02 | 568472,14 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | |
| | | | 18,73 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 7 | 6669974,35 | 568470,70 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | |
| | | | 32,49 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 8 | 6669980,66 | 568438,83 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | |
| | | | 9,25 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |



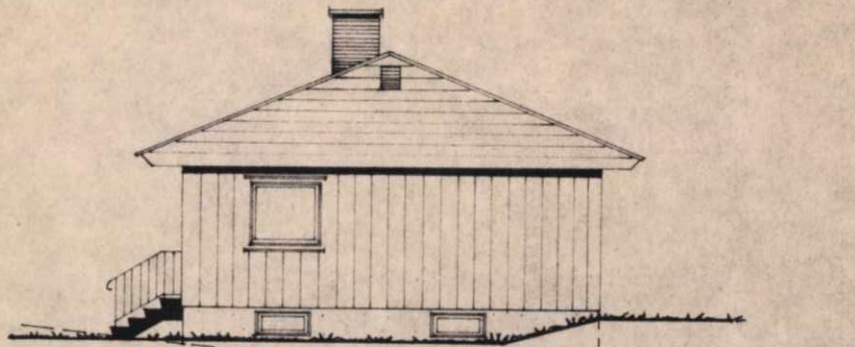


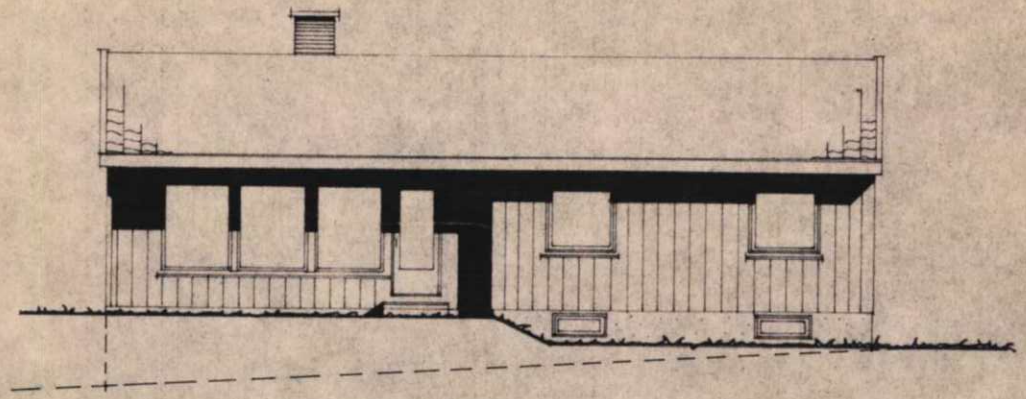

PILLARENE STØPES PÅ BETONGSÅLE
I GRØFT SOM FYLLES MED SAND
ETTER STØPING OG DRENERING

OVER PILLARENE STØPES EN
ARMERT DRAGER 10cm tykk - 20cm bred

CARPORT
ODDVAR LARSEN, Tolpinrud
Gnr 47 Bnr 27

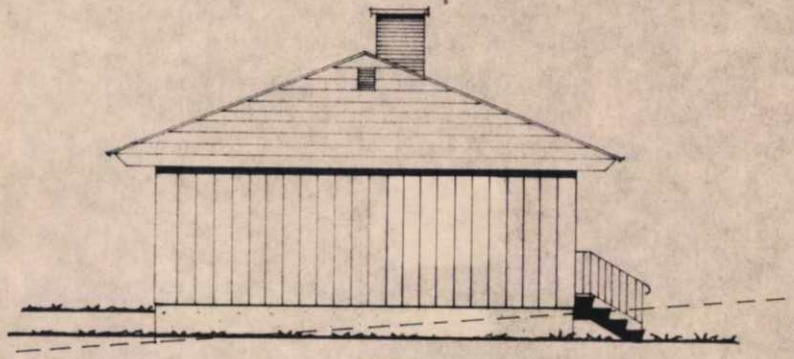


FASADE MOT - NORD

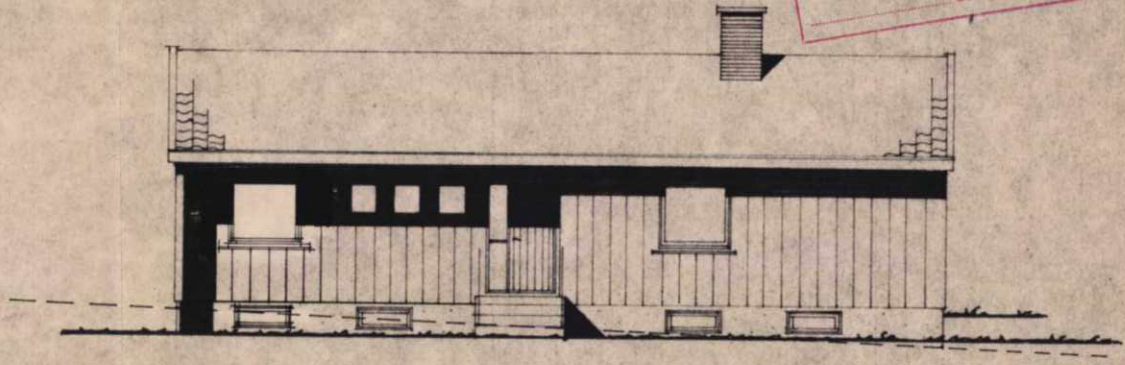


FASADE MOT - VEST

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak. nr. 1230/46.



FASADE MOT - SYD



FASADE MOT - ØST

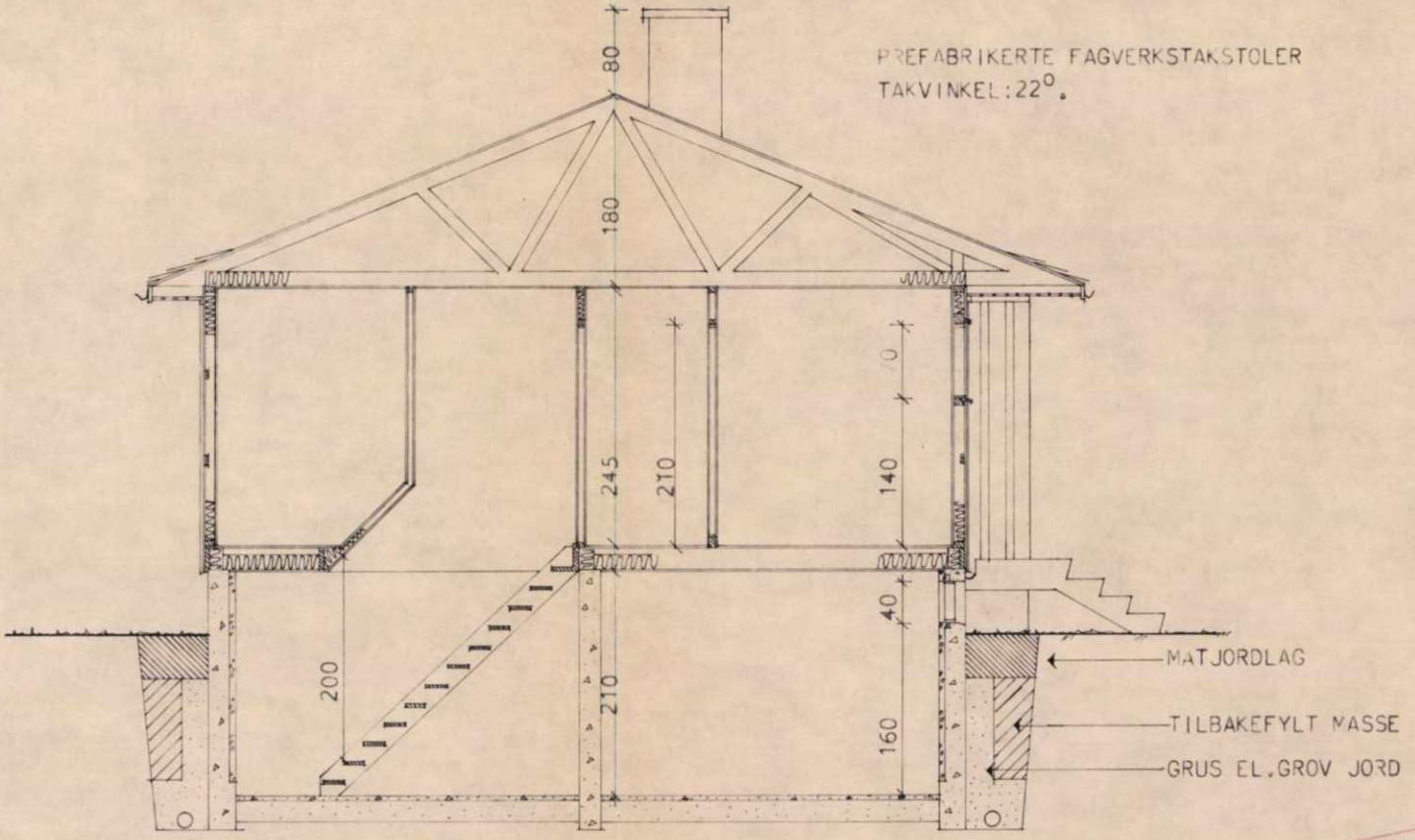
021-71

HUSBANKENS REG. NR.
FOR TYPETEGNINGER.

---- OPPRINNELIG TERRENG
——— PLANERT TERRENG

| | | | |
|---|---|---|---|
| BYGGHERRE ODVAR GARSEN, | TYPE L-71 ÷ | | MÅL: 1/100 |
| BYGGESTED G.NR. 47, B.NR. 27, | ENEBOLIG G.FL: 103,69 m². AREAL: 95 m² | | DATO 5/3-71 |
| BYGGEKOM RINGERIKE. | SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR | | KORR. |

ANT: 3 ARK. BLAD 4




PREFABRIKERTE FAGVERKSTAKSTOLER
TAKVINKEL: 22°.

SNITT A–A.

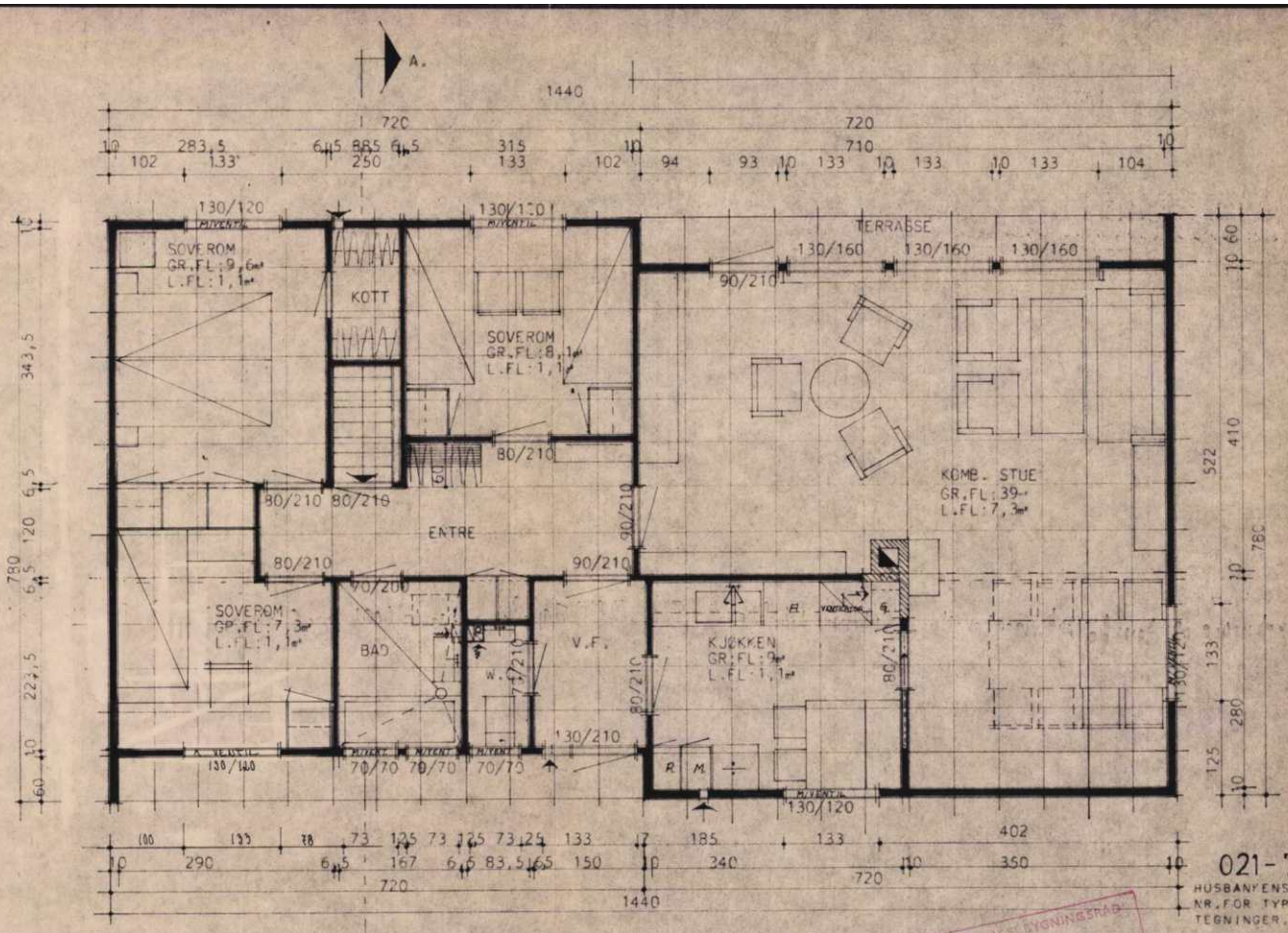
RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak. nr.

021-71

HUSBANKENS REG. NR.
FOR TYPETEGNINGER.

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV
OM ANDSVERK [illegible] 30. NR. 17
§ 4. OG MÅ IKKE [illegible] BENYTTES
UTEN VAR TILLATELSE.
SOLHEIMHUS

| | | | |
|---|---|---|---|
| BYGGHERRE: | TYPE L-71 | MÅL: 1/50 | BLAD 3 |
| BYGGESTED: | ENEBOLIG G.FL: 103,68m² L.AREAL: 95m² | DATO: 1/3-73 | |
| BYGGEKOM.: | SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR | KORR.: | |




021-71
HUSBANKENS REG. NR. FOR TYPE-TEGNINGER.

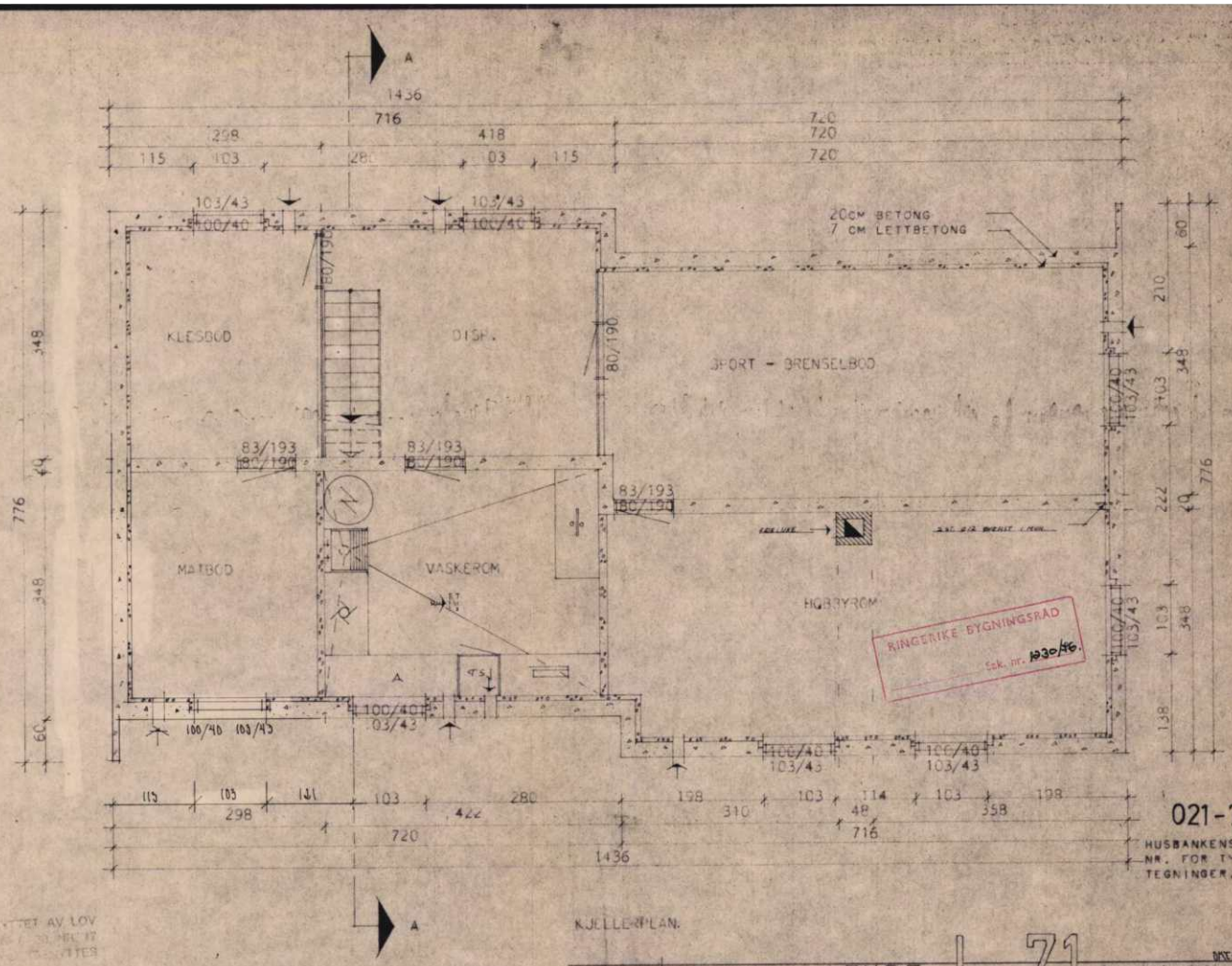
ANGÅENDE BYGNINGSRÅD

BYGGHERRE ODDVAR LARSEN,
BYGGESTED: L.NR. 47, B.NR. 27,
BYGGEKOM: RINGERIKE

TYPE L-71
ENEBOLIG G.FL: 103,68m², L.AREAL: 95m²

SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR

MÅL: 1/50 BLAD
DATO: 1/
KORR




KJELLERPLAN.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| BYGGHERRE | OSVAR LARSEN, | TYPE L-71 | MÅL 1/50 | BLAD |
| BYGGESTED | GAT. 47, B. DE. 11, | ENEBOLIG G.FL: 103,68m², L.ARTAL: 95 | DATO 7/5 71 | 2. |
| BYGGEKOM. | EIDSBERG. | SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR | KORR. | |

DAT. 3.6.76

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV
SOLHEIMHUS A/S

RINGERIKE KOMMUNE

# Utskrift av møtebok

for RINGERIKE BYGNINGSRÅD

i møte den 29/9-82.

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

Saksbehandler: Ingeniør S. Flaskerud SF.

SAK 644/82.

GNR 47 BNR 27 - ODDVAR LARSEN - CARPORT/BOD

Utskrift sendes: Oddvar Larsen, Parkveien 1, 3500 Hønefoss.

ORIENTERING:

Det søkes om tillatelse for oppføring av en carport og bod i tilknytning til eksisterende bolig. Carporten blir ca. 21 m² og boden ca. 6 m.

INNSTILLING:

I medhold av bygningslovens § 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. Nabovarsel fra eier av gnr. 47 bnr. 218 må innleveres.
3. Taktekking må være av samme type og farge som på eksisterende bolig.
4. Som ansvarshavende for dette arbeide godkjennes byggherren. Han er forpliktet til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende.

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

VEDTAK: Som innstillingen.

Rett utskrift:

Ingebjørg Flatin.

Ingebjørg Flatin.

RINGERIKE KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Til bygningsvesenet

B.rådsak nr. 1230 / 76

# FERDIGATTEST

I henhold til bygningslovens § 99 bevitnes herved at det for

Oddvar Larsen, Parkvn. 1, Tolpinrud, 3500 HØNEFOSS.

anmeldte byggearbeid på g.nr. 45 b.nr. 27

gate/vei: Parkveien nr. 1

er lovlig utført når følgende er ordnet:

Anmerkning: 1. Det gjenstår litt innredningsarbeide i kjeller.

---

Enebolig på ca. 103 $m^2$ oppført i tre i en etasje. Etasje-skiller av tre. 1 pipe, ettløp og ett ildsted.

Ringerike bygningsvesen, 20. september 1977

for bygningssjefen

Ringerike kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 3305 - Ringerike kommune | **47** | **252** | **0** | **0** | Parkveien 1, 3510 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) | 896.99m$^2$ |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| | PLANID | Plannavn (vedtaksdato) | Reguleringsformål | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Ja | | | | |
| | 3305 67-04 | Tolpinrud (6.10.1971) | Frittliggende småhusbebyggelse | 834.58m$^2$ |
| | 3305 67-04 | Tolpinrud (6.10.1971) | Kjørevei | 62.41m$^2$ |

## RELATERTE PLANER

| PLANID | Plannavn (vedtaksdato) |
|---|---|
| 477 | Tolpinrud torg (22.6.2023) |

## 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:

Det tas forbehold om feil og mangler.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET "TOLPINRUD", RINGERIKE KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.

Område for boligbebyggelse.

§ 2.

I området skal oppføres våningshus med tilhørende garasjer. I boligområdet tillates ikke industrielle anlegg, bensinstasjoner, verksteder, lagervirksomheter og opplag, bortsett fra felles garasjer eller andre spesielle anlegg som bare betjener beboerne i strøket, og som ikke medfører særlige ulemper.

§ 3.

a. For frittliggende våningshus skal utnyttelsesgraden være 0,15. For rekkehus/kjedehus skal utnyttelsesgraden være 0,20.

b. Bygningsrådet kan, hvor spesielle forhold taler for det, og hvor bebyggelsens behov for parkeringsareal og åpne arealer og for åpenhet forøvrig er tilfredsstillende ivaretatt, tillate overskridelse av de angitte maksimale utnyttingsgrader.

c. Hvor det planlegges småhusbebyggelse på enkelttomter eller et mindre antall tomter etter tomtedelingsplan, kan bygningsrådet legge følgende beregningsmåte til grunn:

d. Samlet etasjeareal, inklusive garasje (eventuelt uthus), må for frittliggende bolighus ikke overstige 20% av tomtens nettoareal. For vinkelhus, atriumhus og eneboliger i rekke eller kjede, tillates, hvor intet annet fremgår av planen, inntil 150 m2 etasjeareal for hver bolig.

§ 4.

a. Bebyggelsen skal holdes i en slik høyde at den virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Gjennomsnittlig høyde fra ferdigplanert terreng til hovedgesims respektive gavlspiss skal ikke overstige 3,5 m respektive 6,0 m for 1 etasjes bebyggelse, 4,5 m respektive 7,0 m for 1½ etasjers bebyggelse, 6,0 m respektive 8,0 m for 2 etasjes bebyggelse.

b. Bygningsrådet kan innenfor rammen av bygningslovgivningens bestemmelser, godkjenne at vinkelhus, atriumhus og eneboliger i rekke eller kjede bygges til nabogrense med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene om dette, og vilkårene etter bygningslovens § 70 nr. 2, annet ledd oppfylles.

c. Hvor det på planen er angitt mønneretning skal denne følges.

Bebyggelsen skal ha ensartet takform og takvinkel for sammenhørende grupper. Bygningsrådet kan for en gruppe hus fastsette takform og takvinkel.

Takoppbygg og nedskjæringer i takflaten, unntatt takluker, tillates ikke for 2 etasjes hus og forøvrig bare hvis bygningsrådet finner at særlige forhold taler for det.

§ 5.

a. Det skal til hver bolig være minst 2 biloppstillingsplasser for enebolig er.

b. For grupper av boliger som oppføres under ett, rekke- og kjedehus skal garasjer og parkeringsplasser være angitt i bebyggelsesplanen.

c. Garasjer skal plasseres som vist på planen. Forøvrig skal enkle garasjer (eller parkeringstak) fortrinnsvis bygges i sammenheng med bolighuset og tilpasses dette i form og utseende. Hvor spesielle forhold taler for det, kan bygningsrådet tillate oppført frittstående garasjer. Garasjer (eller parkeringstak) - og eventuelle uthus - skal i tilfelle plasseres slik i forhold til bolighus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Forøvrig kan garasjer plasseres i nabogrense innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene Ingen bygningsdel må rage over nabogrense. Hvor terrengmessige eller andre forhold gjør det vanskelig å legge garasje på egen tomt, kan bygningsrådet henvise til tomt for felles garasjeanlegg.

d. Garasjer tillates, hvor ikke annet er angitt i planen, bare oppført i 1 etasje og med grunnflate ikke over 40 m2. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen for våningshus selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 6.

For frittliggende våningshus skal det utenom garasje eller parkeringstak, være oppstillingsplass for minst 1 bil for hver bolig på egen grunn. Inn- og utkjøringsforhold til garasje skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre.

§ 7.

Bygningsrådet skal påse at bebygelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en innbyrdes harmonisk utførelse.

Bygningsrådet kan fastsette ens utvendig materialvalg for husgrupper.

§ 8.

a. Ved frittliggende boligbebyggelse kan tomtene innhegnes med busk- eller hekkplantning og kantstein. Hvis gjerde skal nyttes, skal dette være åpent flettverksgjerde inntil 80 cm høyt, inklusive eventuell støpt sokkel inntil 15 cm over ferdig gate.

Porter og portstolper skal ikke ha større høyde enn gjerde og fortrinnsvis være av samme materiale.

Gjerder m.m. skal anmeldes og godkjennes av bygningsrådet, som også kan kreve at innhegning, forstøtningsmurer, garasjeinnkjørsler m.m. skal utføres etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet for hvert kvartal eller gatelløp.

b. Ved frittliggende eller sammenkjedet bebygelse planlagt under ett, vinkelhus eller atriumhus og rekkehus, kan bygningsrådet godkjenne at tomtene etter en samlet plan helt eller delvis innhegnes med inntil 2 m høye tette gjerder. For rekkehus kan bygningsrådet forby gjerder innenfor delareal som hører til vedkommende rekkehus.

§ 9.

Tørkestativer med eventuell innhegning plasseres slik at det blir minst mulig ulempe for naboer og strøket. Bygningsrådet kan kreve slike innretninger plassert og utført etter en samlet plan for en gruppe bolighus.

Søppelbeholdere og oljefat skal plasseres slik at de blir lett tilgjengelige og minst mulig synlige.

§ 10.

For grupper av boliger som oppføres under ett, rekke- og kjedehus skal det utarbeides felles opparbeidelsesplan for terreng-behandling, beplantning og parkering.

§ 11.

For rekkehus skal antenneanlegg være felles for hvert hus.

Friområdene.

§ 12.

a. Friområdene skal opparbeides etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet.

b. I friområdene kan bygningsrådet tillate at det oppføres barne-hager og mindre bygninger i tilknytning til lek og idrett, og dessuten transformatorkiosker. Bygningsrådet skal ha for øyet at disse anlegg får en arkitektonisk tilfredsstillende utforming som harmonerer med boligbebyggelsen.

Fellesbestemmelser.

§ 13.

Mot hovedveger og samleveger tillates ikke porter eller inn- og utkjørsler for tomter som har mulighet for adkomst fra lokal veg. Slike tomter skal planlegges med adkomst fra lokalvegen.

Inn- og utkjøringsforholdene til tomtene skal godkjennes av bygningsrådet og være oversiktlige og mest mulig trafikksikre. Det skal ved byggeanmeldelsen gjøres greie for disse forhold.

§ 14.

Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomten tenkes planert og opparbeidet. Eksisterende terrengkoter skal være heltrukne og koter for ferdig planert terreng stiplet. Eksisterende terreng og nye planeringslinjer skal dessuten angis på fasadeopprissene.

§ 15.

Skjemmende forstøtningsmurer bør unngås og terrengforskjeller formidles ved mest mulig jevne terrenglinjer. Hvor planeringen likevel vil føre til forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt, bør det fortrinnsvis nyttes naturstein og bygningsrådet kan påby at planeringslinjene senkes, eventuelt heves, eller at det nyttes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.

§ 16.

Eksisterende trær bør søkes bevart. Forøvrig må tomtene ikke beplantes slik at det blir sjenerende for naboer eller for den kjørende trafikk.

§ 17.

Transformatorkiosker og stolper for elektrisitet og telefon skal søkes plassert så diskret som mulig, så vel på offentlig som på privat eiendom.

§ 18.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bygningsloven og bygningsvedtektene for Ringerike kommune.

§ 19.

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved privat servitutt å opprette forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 20.

Fra disse reguleringsbestemmelser kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Ringerike kommune, tillate/unntak i tilfeller hvor særlige grunner taler for det. mindre

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 6. oktober 19 71

# RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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


03.09.2025

# MEGLEROPPLYSNINGER

## Piper og ildsteder.

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| G.Nr: | **47** | B.Nr: | **252** | F.Nr; | | S.Nr | |
| Adresse: | Parkveien 1 | | | | | | |
| | | | | | | | |

| | JA | NEI |
|---|---|---|
| Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet? | **Ja** | |
| Dato for siste tilsyn: | **09.02.2022** | |
| Foreligger det avvik fra feiervesenet: | | **nei** |
| Dato for siste feiing: | ***05.11.2024*** | |

Antall Skorsteiner: 1
Antall Ildsted: 1

Merknader/Anmerkninger:

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

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato: 03.09.2025



Internt dokument

RINGERIKE
KOMMUNE

# Tilknytting til offentlig vann, kloakk og vei

| Gnr. | 47 | Bnr. | 252 | Fnr. | | Snr. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

| Adresse | Parkveien 1, 3510 HØNEFOSS |
|---|---|

| | Tilknyttet | Ikke tilknyttet |
|---|---|---|
| **Vann** | x | |
| **Avløp** | x | |
| **Vei** | x | |

| Kommentar | 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.<br><br>Det er huskjøpers ansvar å innhente status på boligens avløpsanlegg. |
|---|---|

Ringerike kommune

Dato: 03.09.2025.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

E-post: postmottak@ringerike.kommune.no
Hjemmeside: www.ringerike.kommune.no

RINGERIKE KOMMUNE

# Kommunale avgifter og gebyrer

| Gnr. | 47 | Bnr. | 252 | Fnr. | | Snr. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

| Adresse | Parkveien 1, 3510 HØNEFOSS |
|---|---|

## VANN- OG AVLØP

| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| Installert vannmåler | x | |

| | Dato | Målerstand ($m^3$) |
|---|---|---|
| Sist avlest | 31.12.2023 | 330 |

| Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år ($m^3$) * | 90 |
|---|---|

| Kommentar til vann og avløp | *Nye eiere må informeres om eventuell endring i forskudd. Vi beregner i gjennomsnitt 50 $m^3$ per pers per år.<br><br>**Vannpriser 2025:**<br>Pr. $m^3$: kr. 39,43 + mva.<br>Abonnementsgebyr fastledd: kr 995,- per år.<br><br>**Avløpspriser 2025:**<br>Pr. $m^3$: 66,48 + mva.<br>Abonnementsgebyr fastledd: kr. 1 638,- per år.<br><br>Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025.<br><br>Ringerike kommune tar forbehold om påløpte ikke fakturerte krav for vann- og avløpsavgifter. Vannmåler skal avleses og signert avlesning vedlegges overtagelsesprotokoll. |
|---|---|

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00
E-post: postmottak@ringerike.kommune.no
Hjemmeside: www.ringerike.kommune.no

## SEPTIKTANK

| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| **Septiktank** | | x |

| | |
|---|---|
| **Størrelse på septiktank ($m^3$)** | |

| | |
|---|---|
| **Kommentar til septiktank** | Kommunen har ikke komplett register over septiktanker, vi tar derfor forbehold om feil i disse opplysningene. |

## EIENDOMSSKATT

| | |
|---|---|
| **Eiendomsskatt, pr. år** | Kr. 2418,- |

| | |
|---|---|
| **Kommentar til eiendomsskatt** | Det tas forbehold om at bestemmelser om skattesats og eventuelle fritaksbestemmelser og bunnfradrag kan endres for hvert skatteår. |

## ANNET

| | |
|---|---|
| **Skyldig beløp** | Kr. 0,- (+ evt. renter og gebyrer) |

| | |
|---|---|
| **Kommentar** | Ringerike kommune foretar ikke mellomregning mellom selger og kjøper. Dette må gjøres opp personlig mellom partene, eller det kan gjøres opp via megler. |

Dato: 03.09.2025.

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Parkveien 1, 3510 Hønefoss
Gnr. 47, Bnr. 252, Ringerike kommune.

**Oppdragsnummer:**
14250155


**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.

---