PRIVATMEGLEREN

ABRAHAMRUDVEIEN 97

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Abrahamrudveien 97 , 3512 HØNEFOSS
RINGERIKE kommune
gnr. 31,31, bnr. 8,8, snr. 0,0, fnr. 29

Markedsverdi

2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 21.07.2025 **Rapportdato:** 23.07.2025 **Oppdragsnr.:** 19962-1339 **Referansenummer:** XX4451

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

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

Norsk takst

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

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

Hammer Takst AS

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



Rapportansvarlig

Eivind Hammer

eivind@hammertakst.no

984 29 858

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Sommerhytte fra 1963 med meget god utsikt og solforhold vendt mot vest.
Hytten er fundamentert med betong og leca.
Overstående bindingsverk, uisolert, kledd med panel.
Pultakkonstruksjon, tekket med papp.
Boligen er i kurant stand, men noe vedlikehold/oppgraderinger må påregnes, som ny tekking, takrenner og beslag.

Fritidsbolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med papp og er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og takfotbeslag er i lakkert stål og plast.
Takvann ledes ut på terreng.

Bindingsverk fra byggeår kledd med panel og det er synlig asfaltplater på undersiden mot syd.

Taket er bygget opp som pultakkontruksjon med innvendig skråtak.
Bæring med taksperrer.
Luftespalte er synlig fra utsiden og eier opplyser om at det ikke er noen forekomst av ising på taket på vinteren.

Vinduene i malt tre med 2 lags isolerglass, samt enkelte ett lags vinduer med kitt fra byggeår.
Ett av isolerglassene i vinduet i spisestuen er punktert.
Glasset på Velux vinduet er sprukket og provisorisk dekket over.

Malt og ytterdør med panel og glassfelt.
Terrasse skyvedør i tre med isolerglass.
Eier opplyser om at skyvedøren går noe tregt på vinterstid når det er snø på taket.

Bjelkelag med spaltegulv, men det er ikke montert rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har heltre bordgulv.
Veggene og himlingen er kledd med panel.
Eier skal utbedre gulvet hvor den gamle deleveggen mellom soverommene var.
Det må forventes bruksslitasje, og merker etter tidligere innfestninger og oppheng.

Etasjeskiller i trebjelkelag
Det kontrolleres skjevheter, stikkprøvebasert på tvers av rom og i en radius på 2 meter.
Det er enkelte ujevnheter, som overstiger kravene til brukt bolig, hvor det er over 10 mm. forskjell innefor 2 meters måleavstand og/eller over 15 mm. på tvers av enkeltrom/soner.
Det er da høydeforskjell mot da soverommet til vest.

Det er ikke målt forekomst av radon i boligen.

Murt skorstein, med innfelt beslag over tak.
Innvendig tilknyttet peisovn stående på brannsikker plate.

Krypkjeller med synlig fjell og undersiden av bjelkelaget med plater/papp på udnersiden.

På befaringen var det ingen synlige tegn til skade/råte e.l.
Jeg målte fukt i trevirke som var godt under nivået for at det skal danne seg råte/mugg o.l.
Dette kan sammenlignes med nivået som den utvendige kledningen ligger på.

Innvendige fyllingsdører i heltre med speil.

KJØKKEN Gå til side

Åpen kjøkkenløsning med ensidinge innredninger.
Eier har omrokkert på innredningen og tatt ned en liten del av den gamle deleveggen.
Det er ikke etablert avtrekksvifte e.l. mht. kokesonen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har bordgulv, panel på veggene og i himlinge.
Det er montert en gulstående seperasjonstoalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er ikke etablert noe eget anlegg for ventilering.
Dette var ikke vanlig på tiden boligen ble bygget.
Utskiftning av luft er derfor via ventiler/spalter i vinduer.

Det elektriske anlegget i boligen er hovedsaklig åpent med synlige kabler.
Batteriet er på stellerommet og et mindre solcellepanel på taket.
Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK sin veiledning.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ikke gjort utgravinger eller inngrep som påvirker vannets naturlige bevegelser, og med hensyn til fundamenteringen er det usannsynlig at det vil være noen form for vanninntregninger.
Noe i krypkjelleren må anntas, men ikke av noen kritisk konsekvens.

Boligen er fundamentert med betong og lecablokker.
Tomten ligger innenfor faresone ifm. overvann, snø- og steinskred opplyst av NVE, NGI og Kartverket via Eiendomsverdi.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	78 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	75 m²
Totalpris	2 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

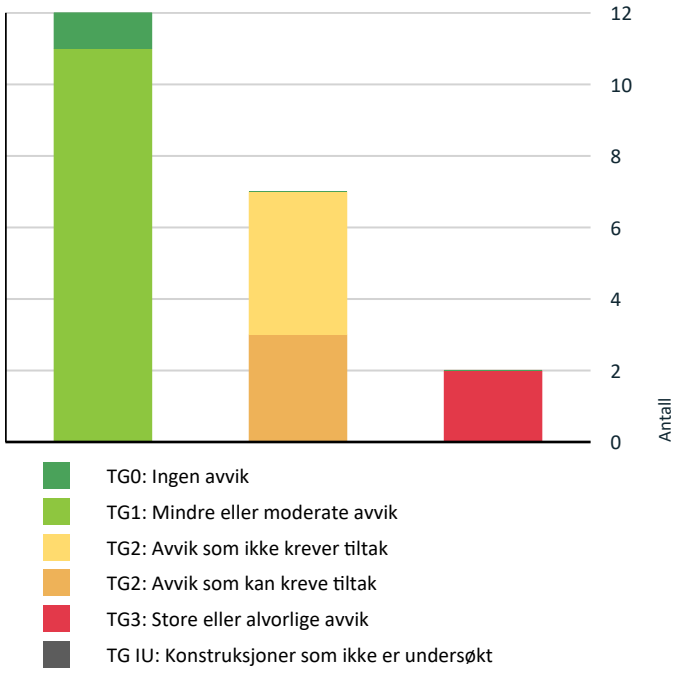
Fritidsbolig

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

Det er fremlagt plantegninger, hentet fra kommunen som stemmer med dagens bruk.
Eier opplyser at terrassen ikke er søkt/byggemeldt.

Sammendrag av boligens tilstand

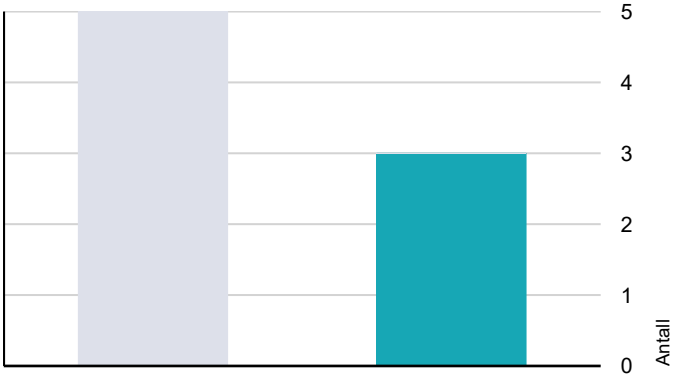
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

En mindre del av takrennen på vestsiden har knekt av

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Radon Gå til side

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2000	Tilbygget	Tilbygget mot vest på baksiden
2024	Ny terrasse	Montert ny terrasse med trapp ned til hagen
2024	Malt fasader	Malt fasader løpende til D.D
2024	Ny kjøkkenløsning og nytt kjøleskap	Demontert deler av kjøkkenveggen, flyttet kjøkkenskap og kjøpt gasskjøleskap
2024	Malt vegger i toaletrommet	Malt panel på toalettrommet
2024	Montert platting/dusjløsning	Montert platting/dusjløsning på østsiden med utsikt
2024	Soverom	Slått sammen to soverom på sydgavl til ett større soverom
2024	Utomhus	Ryddet opp utvendig, felt trær og fjernet stubber
2024	Malt vinduer og dører	Malt vinduer og dører på inn- og utside
2024	Nye gasstanker	Skiftet ut 4 gasstanker til dagens standard
2024	Ny "fjellplatting/hylle"	Renset og tilrettelaget terreng for uteoppholdsareal
2024	Vasket og rengjort takrenner	Vasket og rengjort takrenner

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med papp og er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og takfotbeslag er i lakkert stål og plast.
Takvann ledes ut på terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En mindre del av takrennen på vestsiden har knekt av

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takrennen må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverk fra byggeår kledd med panel og det er synlig asfaltplater på undersiden mot syd.
Hytten er uisolert.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er bygget opp som pultakkontruksjon med innvendig skråtak.
Bæring med taksperrer.
Luftespalte er synlig fra utsiden og eier opplyser om at det ikke er noen forekomst av ising på taket på vinteren.

TG 2 Vinduer

Vinduene i malt tre med 2 lags isolerglass, samt enkelte ett lags vinduer med kitt fra byggeår.
Ett av isolerglassene i vinduet i spisestuen er punktert.
Glasset på Velux vinduet er sprukket og provisorisk dekket over.

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Dører

Malt og ytterdør med panel og glassfelt.
Terrasse skyvedør i tre med isolerglass.
Eier opplyser om at skyvedøren går noe tregt på vinterstid når det er snø på taket.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Bjelkelag med spaltegulv, men det er ikke montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene har heltre bordgulv.
Veggene og himlingen er kledd med panel.
Eier skal utbedre gulvet hvor den gamle deleveggen mellom soverommene var.
Det må forventes bruksslitasje, og merker etter tidligere innfestninger og oppheng.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Murt skorstein, med innfelt beslag over tak.
Innvendig tilknyttet peisovn stående på brannsikker plate.

TG 1 Krypkjeller

Krypkjeller med synlig fjell og undersiden av bjelkelaget med plater/papp på udnersiden.
På befaringen var det ingen synlige tegn til skade/råte e.l.
Jeg målte fukt i trevirke som var godt under nivået for at det skal danne seg råte/mugg o.l.
Dette kan sammenlignes med nivået som den utvendige kledningen ligger på.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører i heltre med speil.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning med ensidinge innredninger.
Eier har omrokkert på innredningen og tatt ned en liten del av den gamle deleveggen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ikke etablert avtrekksvifte e.l. mht. kokesonen.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har bordgulv, panel på veggene og i himlinge.
Det er montert en gulstående seperasjonstoalett.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Det er ikke etablert noe eget anlegg for ventilering.
Dette var ikke vanlig på tiden boligen ble bygget.
Utskiftning av luft er derfor via ventiler/spalter i vinduer.

Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget i boligen er hovedsaklig åpent med synlige kabler.
Batteriet er på stellerommet og et mindre solcellepanel på taket.
Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK sin veiledning.

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

6. 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
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

Generell kommentar

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

LØSMASSER:
Forvitringsmateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.
Tilførte løsmasser ved bygging er ukjent.
REFERANSE:
Data er innhentet fra åpent tilgjengelig kartverk på nettet, generert av Norges Geologiske Undersøkelser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er ikke gjort utgravinger eller inngrep som påvirker vannets naturlige bevegelser, og med hensyn til fundamenteringen er det usannsynlig at det vil være noen form for vanninntregninger.
Noe i krypkjelleren må anntas, men ikke av noen kritisk konsekvens.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med betong og lecablokker.

TG 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1963

Kommentar
Antatt byggeår

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

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående bod (tidligere utedo)
Stående på stablestein og er i uisolert bindingsverk, kledd med panel.
Pultak, tekket med plater.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

75 m²/70 m²

Fritidsbolig: Entré, Spisestue, Kjøkken, 2 Soverom, Gang, Toalettrom, Stellerom

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 3 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 400 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 500 000

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 uten fradrag		**2 500 000**
Fradrag for festet tomt	-	110 000
Konklusjon markedsverdi		**2 400 000**

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 4 299		Kr. 4 299	Kr. 110 000
Årlig festeavgift	**Sist justert**	**Oppjustert festeavgift**	**Kapitalisert verdi (avrundet)**
Kr.		Kr.	Kr.

Markedsvurdering

MARKEDSVERDI:
Markedsverdi skal fastsette normal salgsverdi for boligen slik den fremstår på taksttidspunktet.
Den er en konsekvens av nedenforstående vurderinger.
PANTEKURANS:
Eiendommen oppfattes som et godt pantobjekt.
SALGBARHET:
Det er god etterspørsel etter boliger i prisklassen 1-3 millioner i dette området.
GENERELT/ANDRE FORHOLD:
Området er landlig og forholdsvis usentralt.
Endringer i markedsforholdene den senere tid er hensyntatt i vurderingene.
TEKNISK VERDI:
Teknisk verdi oppfattes å samsvare med markedsverdi.
EIENDOMSVERDI:
Det er gjort en vurdering mot Eiendomsverdi (et selskap som overvåker og registrerer aktivitet og utvikling i de norske eiendomsmarkedene), med eventuelle korrigeringer på areal, byggeår, standard og eierform.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Abrahamrudveien 122 ,3512 HØNEFOSS 62 m² 1960 3 sov		1 900 000				**30 645**
2	Abrahamrudveien 97 ,3512 HØNEFOSS 69 m² 1963 3 sov	12-05-2022	1 900 000	**1 900 000**		1 900 000	**27 536**
3	Gyllaveien 74 ,3512 HØNEFOSS 64 m² 1963 2 sov	13-06-2021	1 250 000	**1 750 000**		1 750 000	**27 344**
4	Abrahamrudveien 39 ,3512 HØNEFOSS 110 m² 1955 2 sov	07-03-2023		**2 535 000**		2 535 000	**23 045**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	810 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**1 100 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 100 000**

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.	1 400 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 500 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

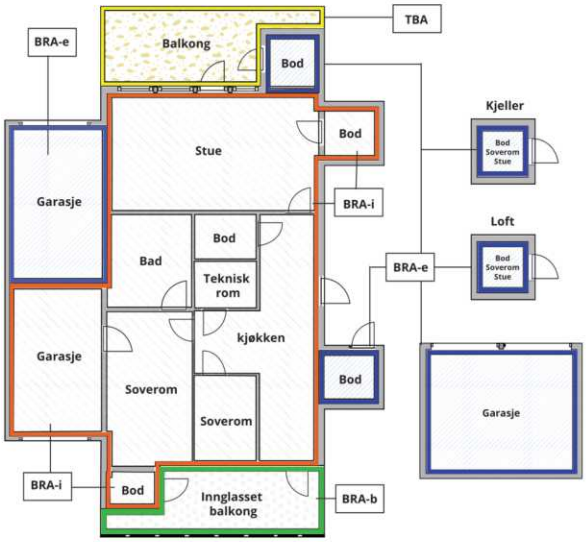
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	70	5		75	41
SUM	**70**	**5**			**41**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/stue, Spisestue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Gang, Toalettrom, Stellerom		

Kommentar

Krypkjellerrom på ca. 13 kvm. med lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt plantegninger, hentet fra kommunen som stemmer med dagens bruk.
Eier opplyser at terrassen ikke er søkt/byggemeldt.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under modernisering/tilbyggdrenisering/tilbygg

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	70	5
Bod	0	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.7.2025	Eivind Hammer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	31	8	29	0	889 m²	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Festet

Adresse | **Festekontrakt** | **Neste justering** | **Utløpsdato**

Abrahamrudveien 97

Hjemmelshaver
Larsen Arne Nicolai Schaanning

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	31	8	28	0	1273 m²	Norgeskart	Festet

Adresse | **Festekontrakt** | **Neste justering** | **Utløpsdato**

Abrahamrudveien 97 3512 HØNEFOSS

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytten ligger på østsiden av Steinsfjorden med meget god utsikt og solforhold over fjorden i vestlig retning.
Det er ca. 20 minutter inn til Hønefoss sentrum.

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

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg eller gate.
Informasjon fra vegvesenet: 3305 SV1 K S1D1 m204
(SV = Skogsvei)
(m = strekning)

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen er regulert til LNFR Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift.
Plan id: Kommuneplanens arealdel 2019-2030

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og en biloppstillingsplasser ovenfor hytten.
Ellers er det plenarealer rundt boligen.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 900 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	21.07.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	23.07.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	23.07.2025		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.07.2025	

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.

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/XX4451

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250136

Selger 1 navn
Arne N Schaanning Larsen

Gateadresse
Abrahamrudveien 97

Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3512

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 8272610

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250136

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier skrev at det hadde vært en liten taklekkasje i 2021. Det Ble reparert og takstmannen bekreftet det ved salget i 2022 at alt treverk innvendig var tørt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Eier har oppgradert hytta siden kjøpsåret: • Ny terrasse med trapp ned til hagen • Ny «fjellplatting/hylle" med magisk kveldssol. • Ny trapp fra «fjellplatting/hylle» ned på forsiden og naturpartiet foran hytta. • Ny kjøkkenløsning og benkeplate • Ny dusjsone på utsiden av hytta • Ny soverom, slått sammen to av de mindre soverommene til et stort soverom. • Uteareal er ryddet opp, felt trær, fjernet stubber og utsikten er blitt enda mer magisk. • Fasade malt på forsiden. • Vinduer malt på innside og utside. • Dører malt på innside og utside • Vasket og fikset takrenner • Alle gasstanker (4 stk) er byttet ut med dagens standardytta Hytta er 17,5 kvm (Tilbygget) større enn oppgitt i tilstandsrapporten den 24.04.2022

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilbygget er fra år 2001.

Document reference: 14250136

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier mener hytta er 17,5 kvm større enn oppgitt i tilstandsrapporten den 24.04.2022

Document reference: 14250136

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14250136

Abrahamrudveien 97

VINTERSPORT

Langrenn

Alpin



- Kjøretid til nærmeste anlegg: 24 min
- Skitrekk i anlegget: 1

DAGLIGVARE

Åsa Landhandleri	8 min
Spar Sundvollen	9 min

AVSTAND TIL BYER

Hønefoss	22 min
Sandvika	39 min
Oslo	51 min

AKTIVITETER

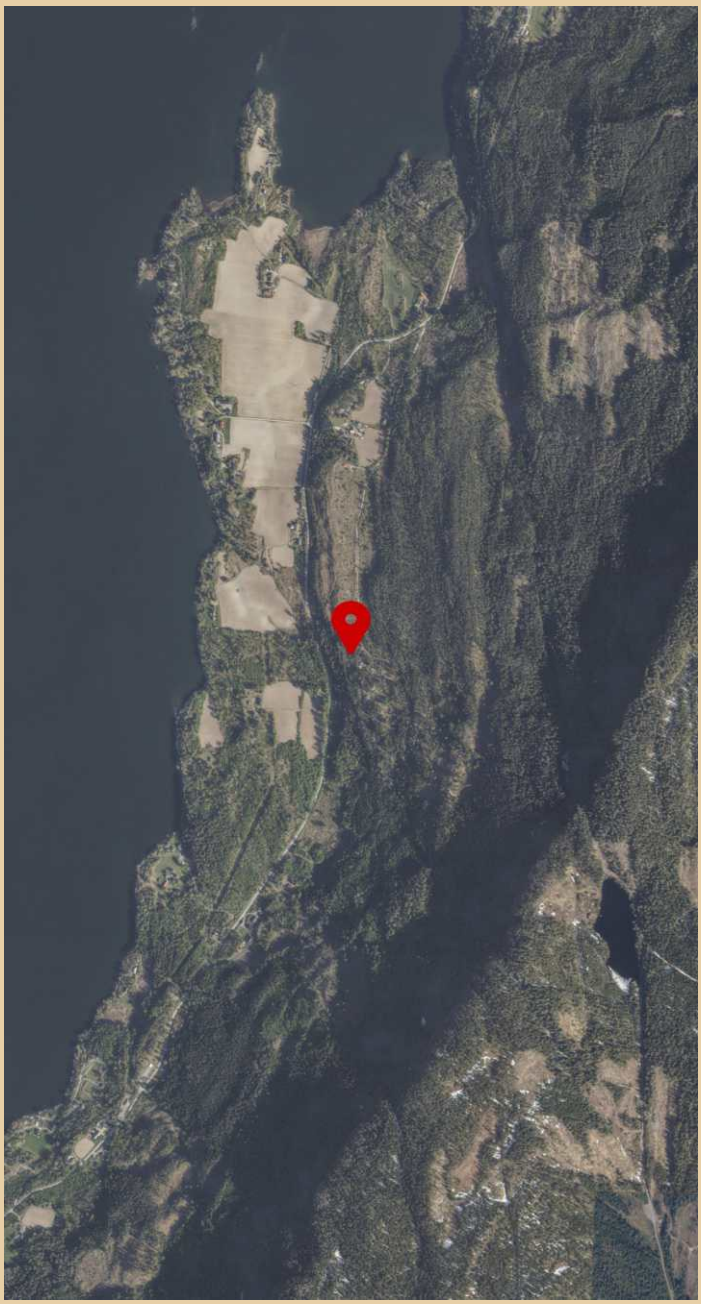
Kleivhallen	9 min
Grøndokka friområde	10 min
Vik skole ballbinge	14 min
Vik barneskole	14 min
Hole ungdomskole	14 min
Trøgstadbanen	17 min
Universitetet i Sørøst-Norge	18 min
Eikli skole	19 min

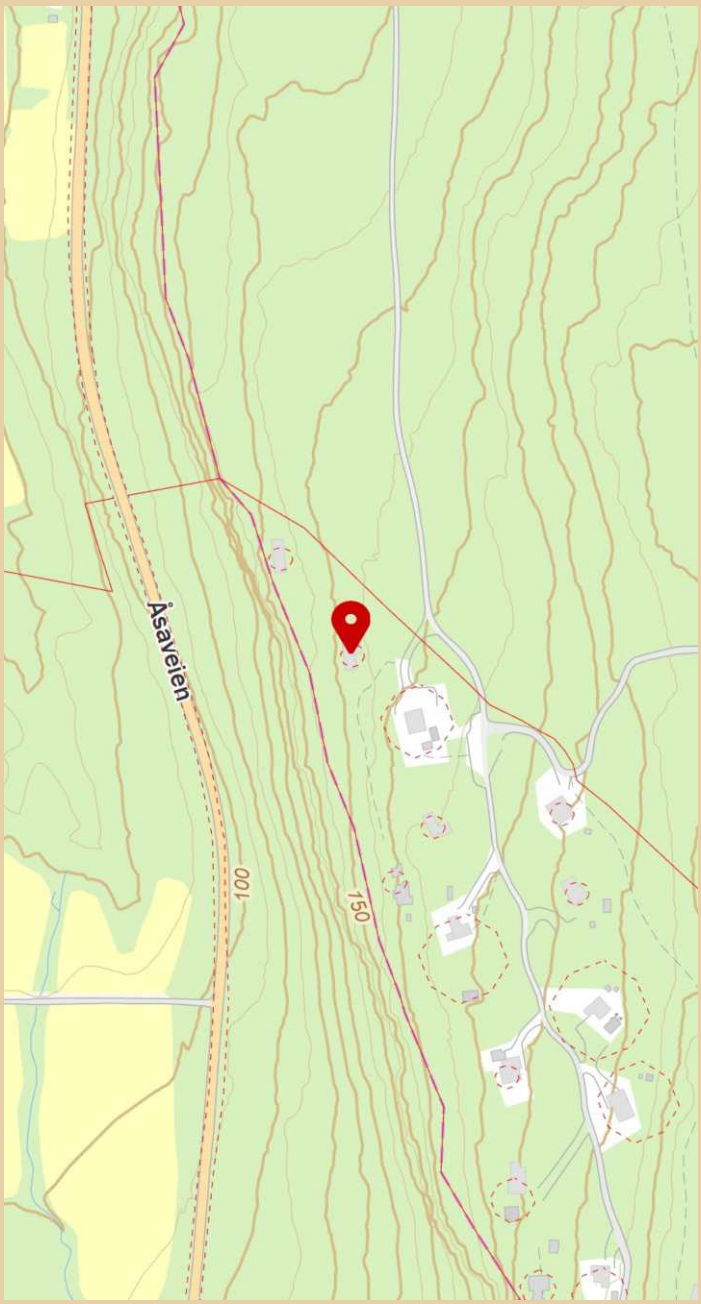
SPORT

Kleivhallen	9 min
Grøndokka friområde	10 min
Sporty24 Hole Express	13 min
EVO Hønefoss	21 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hønefoss stasjon Linje F4	22 min 15 km
Elvikbråtan Linje 211	11 min 1 km
Bråtan Linje 211	18 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

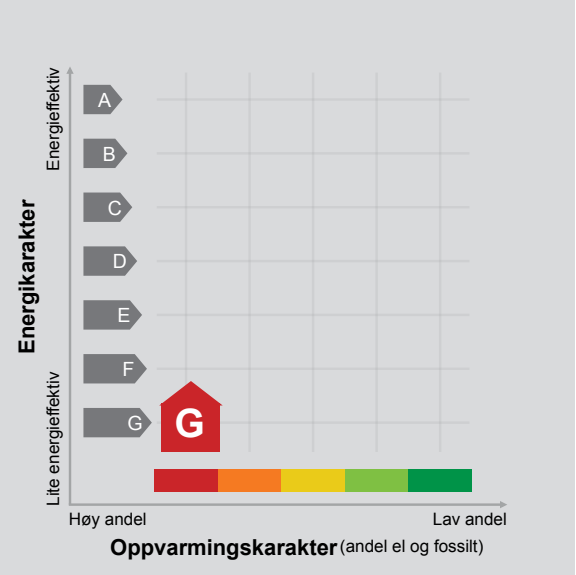




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Abrahamrudveien 97
Postnummer	3512
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	29
Bygningsnummer	20372818
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-147785
Dato	23.07.2025



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.

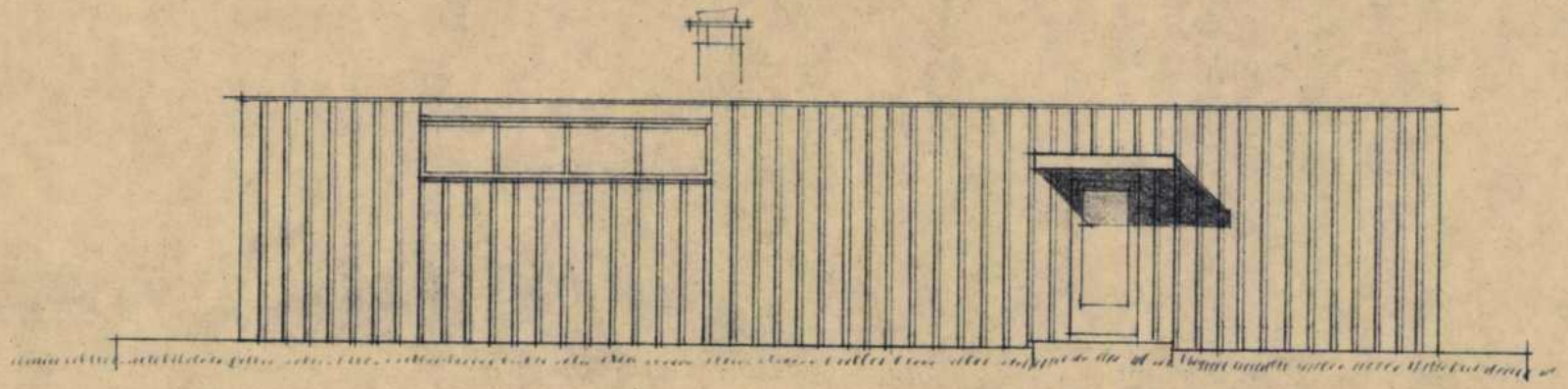
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

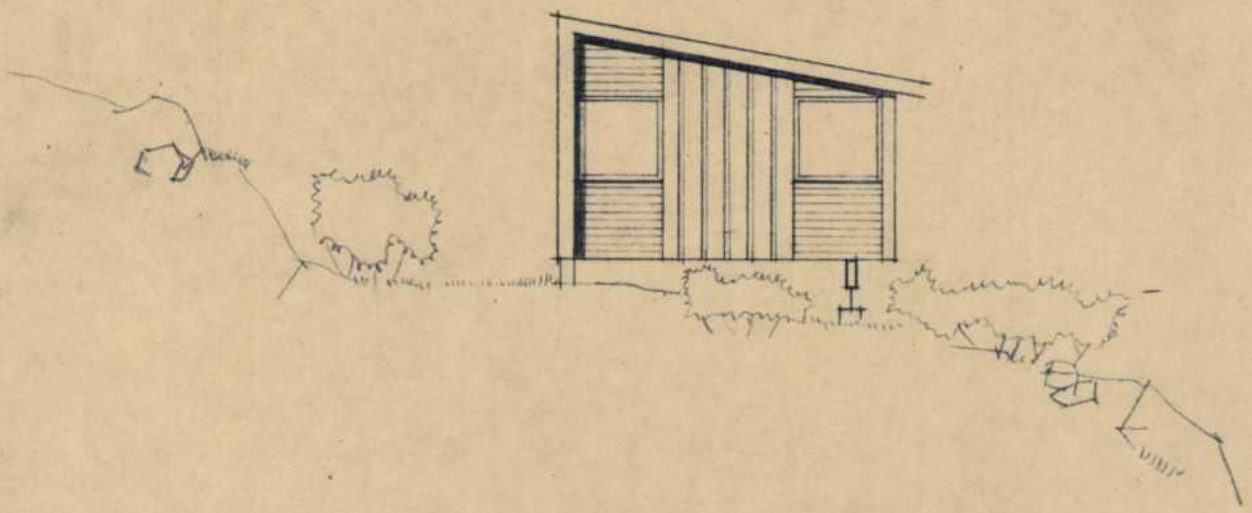


Norderhov Bygningsråd
Sak 347 /61

BL. 6.

SÆTHER OG GYTHFELDT
ARKITEKTER M.N.A.L. Hønefoss - Tlf. 1189.

For byggmester Tollpinsrud
Fasade mot øst 1 : 100.
Hønefoss 4. 12. 61.

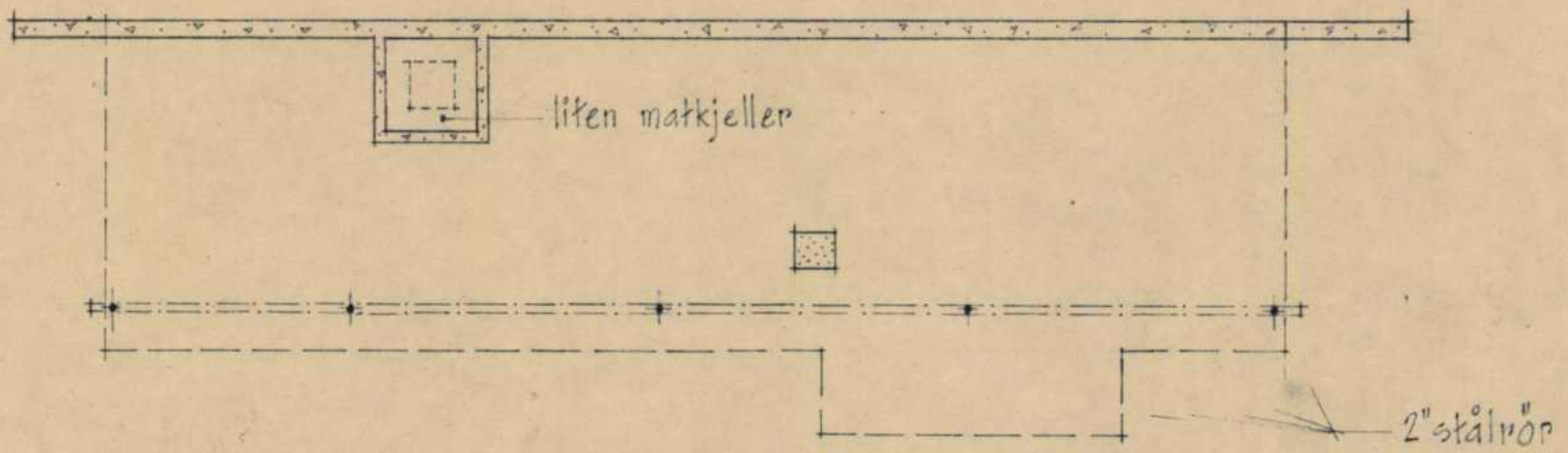


Norderhov Bygningsråd
Sak 347 /61

BL. 5.

SÆTHER OG GYTHFELDT
ARKITEKTER M.N.A.L. Hønefoss - Tlf. 1189.

For byggmester Tolpinrud
Fasade mot nord 1 : 100.
Hønefoss 4. 12. 61.



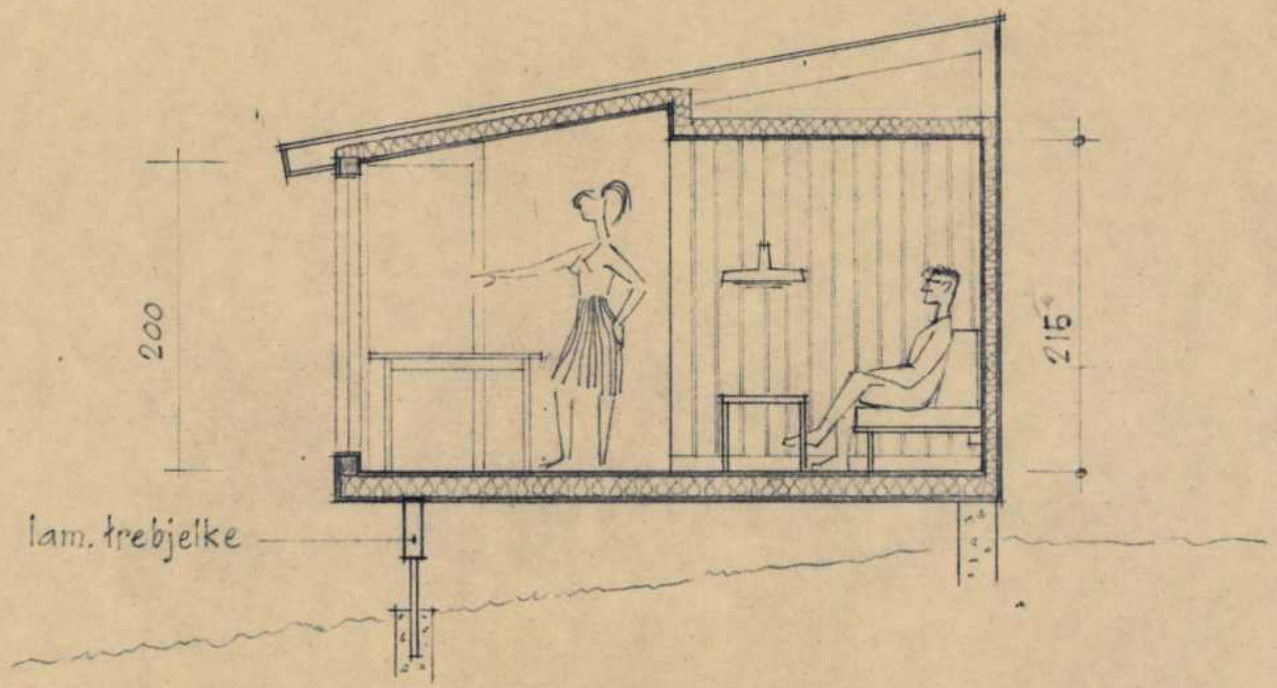
Norderhov Bygningsråd
Sak 347 / 61

BL. 7.

SÆTHER OG GYTHFELDT
ARKITEKTER M.N.A.L. Hønefoss - Tlf. 1189.

For byggmester Tolpinrud
Fundamentplan 1 : 100.
Hønefoss 4. 12. 61.

8/12



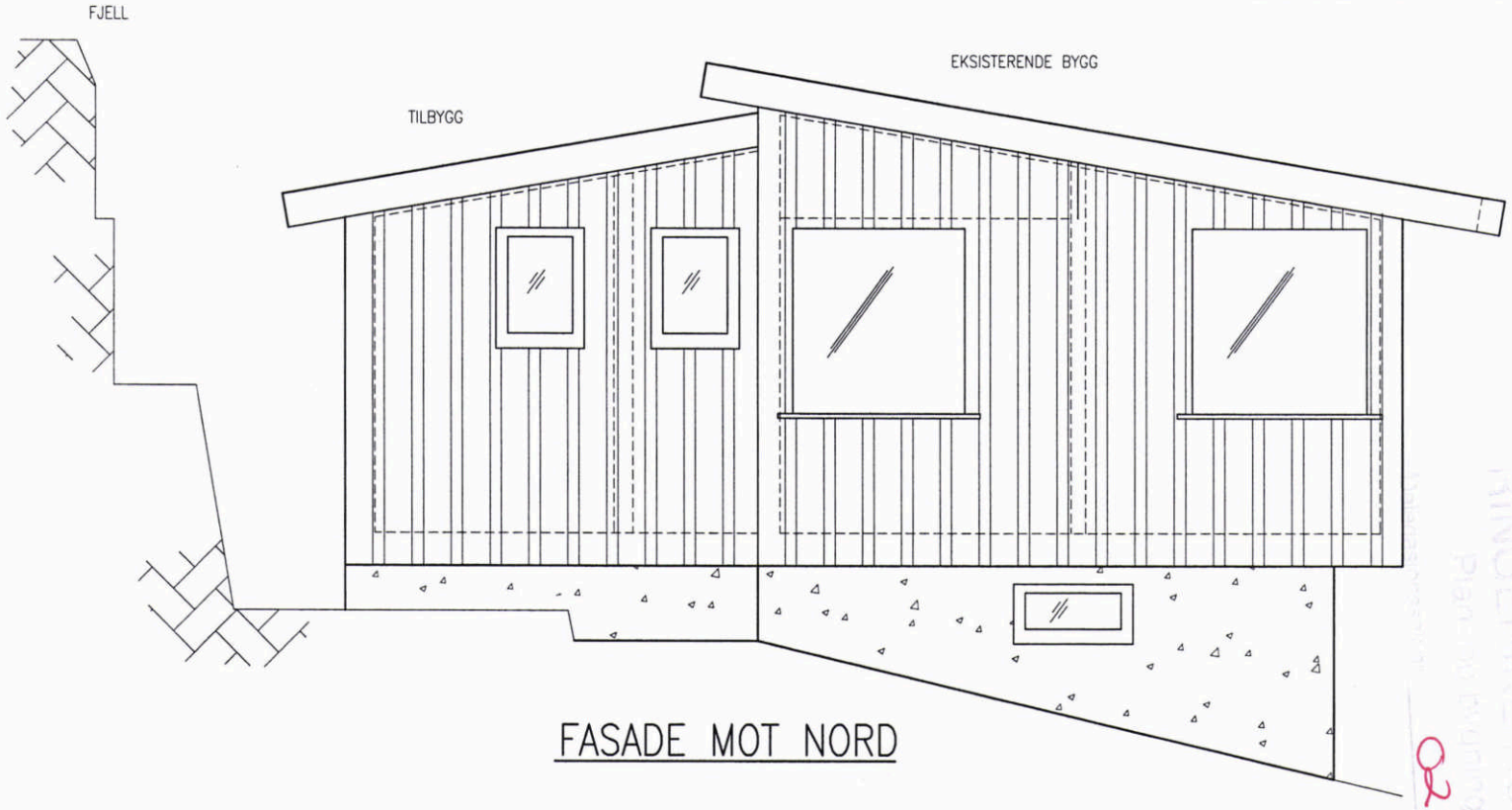
Norderhov Bygningsråd
Sak 347 /61

BL. 4.

SÆTHER OG GYTHFELDT
ARKITEKTER M.N.A.L. Hønefoss - Tlf. 1189.

For byggmester Tolpinrud
Snitt 1 : 50.
Hønefoss 4. 12. 61.

G.nr. 31, b.nr. 8
Feste nr. 29
ABRAHAMRUDVEIEN
RINGERIKE KOMMUNE



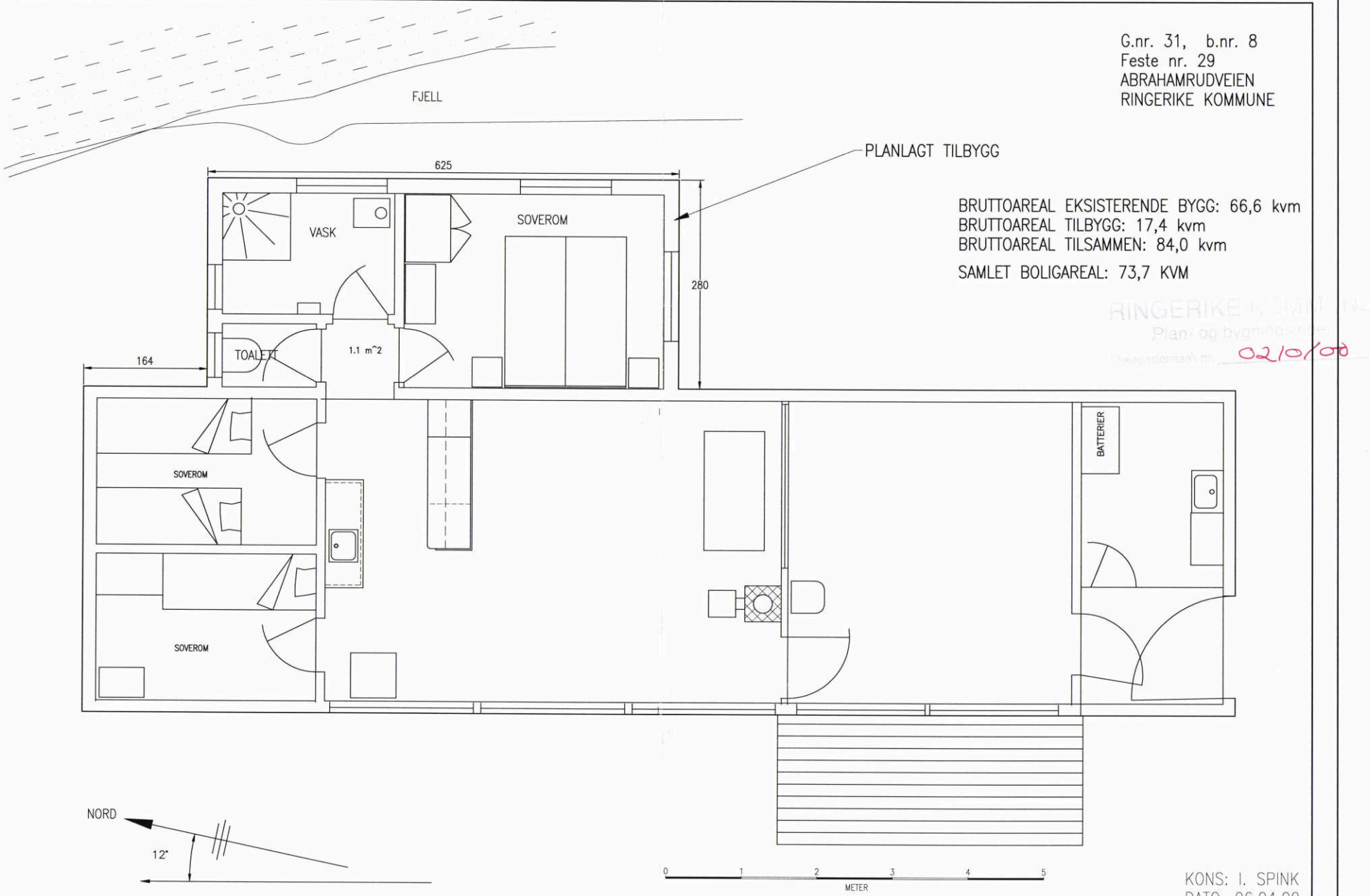
FASADE MOT NORD

KONS: I. SPINK
DATO: 06.04.00
MÅL 1:50

0 1 2 3 4 5
METER

RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og utviklingsetaten
02/10/00

G.nr. 31, b.nr. 8
Feste nr. 29
ABRAHAMRUDVEIEN
RINGERIKE KOMMUNE



BRUTTOAREAL EKSISTERENDE BYGG: 66,6 kvm
BRUTTOAREAL TILBYGG: 17,4 kvm
BRUTTOAREAL TILSAMMEN: 84,0 kvm

SAMLET BOLIGAREAL: 73,7 KVM

RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Søknadsnummer 0210/00

KONS: I. SPINK
DATO: 06.04.00
MÅL 1:50

Særutskrift

av møtebok for NORDERHOV BYGNINGSRÅD

i møte den 13. desember 1961.

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

Dessuten var tekniker Dønnem tilstede.

Sak 347/61.

Konrad Tolpinrud, Åsa.

Anm.v/ark. Sæther og Gythfeldt, Hønefoss. Hytte på gnr. 31 bnr. 8, parsell nr. 29.

Det lå ved:

1. 2 stk. byggeanmeldelser.
2. 2 sett tegninger.
3. 2 stk. situasjonsplaner.
4. Erklæring om nabovarsel.

Vedtak:

Søknaden godkjennes. Rom for kjemikalieklosett skal luftes over tak. Forøvrig kan de innsendte tegninger legges til grunn for arbeidets utførelse i samsvar med bygningslovens bestemmelser og gjeldende vedtekter. Byggekort følger vedlagt. Det er en forutsetning for godkjennelsen at søkeren retter seg etter de generelle bestemmelser som er utarbeidet for bebyggelse av hyttetomter på tomtefelter i Norderhov.

Rett utskrift:

Gunhild Skaume

Nr. 561 Eneratt Sem & Stenersen f. Oslo 10-59.

RINGERIKE KOMMUNE

Plan- og bygningstjenesten

Ian R. Spink
Reistadjordet 33

1394 Nesbru

Delegasjonssak nr. 0210/00

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
00/02007-002	012799/00	BYG 31/8-28,29		15.05.00

GNR.31/8-28,29 - ABRAHAMRUDVEIEN - UTVIDELSE AV HYTTE

Det vises til ovennevnte melding mottatt den 2.5.00. I meldingsskjemaet er det under vannforsyning angitt at regnvann samles i sisterene. Det er ikke innsendt søknad om utslippstillatelse, og vi forutsetter at det ikke er innlagt vann. Når det ikke er innlagt vann, gjelder ikke forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg. Skulle bruken av hytta føre til forurensing, kan kommunen ut i fra annet lovverk gripe inn. Toalettet forutsettes å være biodo el.l. I følge forskrift om saksbehandling og kontroll § 2 nr. 3 b inngår ikke tilbygg med våtrom i meldingsordningen. Vi forutsetter derfor at tilbygget ikke skal inneholde ordinært bad.

Vedtak:

I medhold av delegert myndighet, jfr. kommunens delegasjonsreglement vedtatt i Ringerike kommunestyre 17. desember 1992, aksepteres meldingen i henhold til plan- og bygningslovens § 86 a.

Når gebyr for saksbehandling: 3 GG, er betalt, kan arbeidet igangsettes. (Stortinget har vedtatt at 1 GG (grunnrettsgebyr) for år 2000 er kr 600,-.)

Det må ordnes en eller annen form for fysisk sikring av spranget øst for hytta slik at fallulykker unngås. Dette vedtak samt øvrige saksdokumenter skal alltid foreligge på byggeplassen.

Byggearbeidet må være igangsatt innen 3 år etter at denne tillatelsen er gitt, ellers faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

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

Se vedlagte orientering om klageadgang.

Med hilsen

Odd Garm
Sjefarkitekt

Saksbehandler: Arne Hellum
telefon: 32 11 74 80

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/605/23
Attesteringstidspunkt 2025-07-22 13:58

Avskrift av (Tadlaus) dagbok nr. 605 1960 3.

Ringerike Sorenskriverembete

B Y K S E L K O N T R A K T.

Undertegnede gårdbruker OLE HVAL, født 14/8 1911, og undertegnede Ove Talbraud, født _____ er blitt enige om følgende bykselkontrakt:

1) Hval som eier av gnr 31 bnr 8, VAKER i Norderhov (nedenfor benevnt eieren) bortleier til Ove Talbraud (nedenfor benevnt leieren) en parsell for et tidsrom av 10-tiår, regnet fra 1/4 1960.

   På utparselleringskartet har parsellen nr _____ og dens areal er oppgitt til 889 m2. Se oppmålt kartskisse.

   Da det er felles beite i trakten, kan ikke tomten inngjerdes.

2) I årlig avgift betales kr 111.13 (Hundreogelleve 13/100 -) som erlegges forskuddsvis for 1 år ad gangen, første gang 1/4 1960. Som sikkerhet for avgiften har eieren 1ste prioritet panterett i de hus som til enhver tid befinner seg på parsellen, samt i leieretten.

   Leieavgiften følger Statistisk Sentralbyrås levekostnadindeks. Regulering i forhold til denne indeks foretas hver 10-de- år og leieavgiften skal gå opp eller ned med like mange prosent som levekostnadsindeksen.

   Levekostnadindeksen pr 1/4 1960 ligger til grund.

3) På parsellen kan oppföres 1-en-hytte med uthus.
   Hus og leierett må ikke overdras til forening eller institusjon.

4) De trær som står på parsellen, eller som senere vokser opp eies av grunneieren.
   Leieren gjör/ avgjör hvilke trær han önsker skal hugges, mens eieren velger tidspunktet i året da hugsten skal foregå. Parsellen skal aldri snauhugges, men det skal foregå forstlig hugst.
   Parsellen kan fritt beplantes av leieren, dog ikke til gene for nabotomt.
   Grunneieren har rett til å komme fram med skogsvirke over parsellen i nödvendig utstrekning.

5) Leieren har rett til framkjöring av byggematerialer og ved samt framtidig rett til framkjöring av denslags såvel over hovedbölet som over andre parseller i tomteströket, med tilsvarende plikt for denne parsell.

   Ved kjöring skal påsees at det gjöres minst mulig skade/ulempe og hvis slik påföres i nevneferdig utstrekning, skal skadevolderen rette på skaden.

   Alle tomteeiere skal ha rett til i fornöden utstrekning å legge sti over andre parseller. Kun en sti skal brukes til hver parsell Den skal legges etter naturlig trace, mest mulig fjernt fra bebyggelse.
   Alle parseller i ströket skal ha rett til å hente vann fra forekommende bekker og tjern, med nödvendig adkomst.

   Bekker og tjern må ikke forurenses og på hver tomt må det sör-

ges for at avfall o.l. ikke blir liggende til gene for naboer, og at god orden iakttas.
Eieren vil på passelig sted på hovedbölet utvise plass for henleggelse av avfall.Alle som legger avfall der må sörge for at henleggelsen ikke er generlig for tomteeierne.

6) Ved leietidens utlöp har leieren rett til å forlange leien fortsatt for nye 10-ti-års perioder,mot å gi eieren beskjed senest 6 mndr.för hver 10 årsperiodes utgang.Ang. regulering av leie vises til punkt 2 foran.

7) Eieren vil sörge for at hovedbölets nå påhvilende pantegjeld frafaller pant i de rettigheter leieren har erhvervet ved nærværende kontrakt.

8) Byksleren betaler utgiftene til oppmåling,stempling, og tinglysing samt 2 % provisjon til h.r.adv. Kjörnæs & o.r.sakf. Kjörnæs,beregnet av avgaiftens kapitaliserte verdi(kapitalisert etter 5 %) jfr dog Sakförerforeningens fastsatte minimumsbelöp som skal legges til grund .

9) Denne bykselkontrakt er underskrevet i 3 eksemplarer,hvor hver av partene får ett.

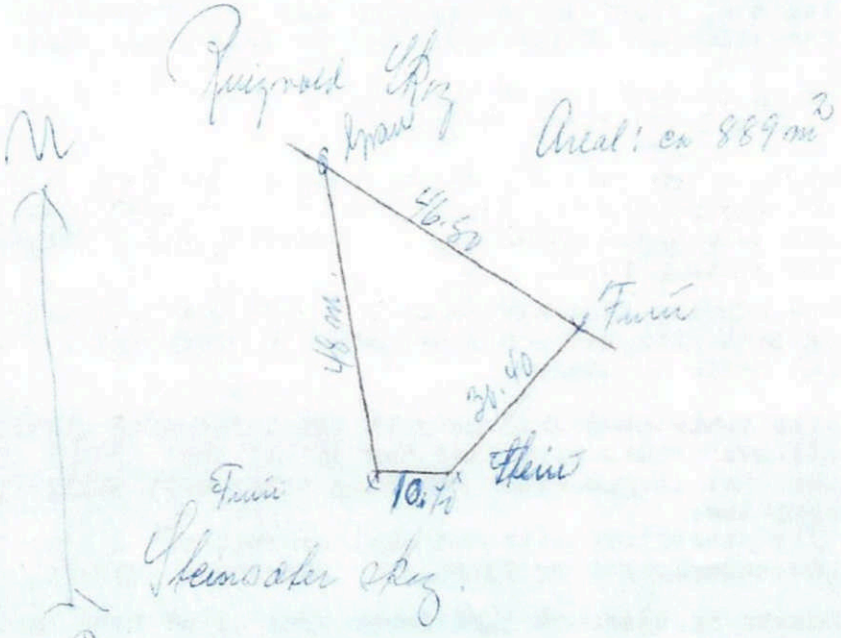
Leierens eksemplar vil av kjörnæs & Kjörnæs bli besörget tinglyst.

.....Hönefoss....den 7 / 3 1960

SOM EIER: SOM BYKSLER:

For Gro Tolpinrud
Konrad Tolpinrud

Ole Hval adr. Aasa i Norderhov



Kjörnæs 2/3-60.

Avskrift av [illegible] dagbok nr. 603 1960 3/3
Ringerike Sorenskriverembete

B Y K S E L K O N T R A K T.

Undertegnede gårdbruker OLE HVAL, født 14/8 1911, og undertegnede Ella Tallaksrud, født 19/7 1922 er blitt enige om følgende bykselkontrakt:

1) Hval som eier av gnr 31 bnr 8, VAKER i Norderhov (nedenfor benevnt eieren) bortleier til Ella Tallaksrud (nedenfor benevnt leieren) en parsell for et tidsrom av 10-tiår, regnet fra 1/4 1960.

   På utparselleringskartet har parsellen nr _____ og dens areal er oppgitt til 1272 m2. Se oppmålt kartskisse.

   Da det er felles beite i trakten, kan ikke tomten inngjerdes.

2) I årlig avgift betales kr 159.13 (Hundreogniogtini 13/100) som erlegges forskuddsvis for 1 år ad gangan, første gang 1/4 1960. Som sikkerhet for avgiften har eieren 1ste prioritet panterett i de hus som til enhver tid befinner seg på parsellen, samt i leieretten.

   Leieavgiften følger Statistisk Sentralbyrås levekostnadindeks. Regulering i forhold til denne indeks foretas hver 10-de- år og leieavgiften skal gå opp eller ned med like mange prosent som levekostnadsindeksen.

   Levekostnadindeksen pr 1/4 1960 ligger til grund.

3) På parsellen kan oppföres 1-en-hytte med uthus.
   Hus og leierett må ikke overdras til forening eller institusjon.

4) De trær som står på parsellen, eller som senere vokser opp eies av grunneieren.
   Leieren /gjør/ avgjör hvilke trær han önsker skal hugges, mens eieren velger tidspunktet i året da hugsten skal foregå. Parsellen skal aldri snauhugges, men det skal foregå forstlig hugst.
   Parsellen kan fritt beplantes av leieren, dog ikke til gene for nabotomt.
   Grunneieren har rett til å komme fram med skogsvirke over parsellen i nödvendig utstrekning.

5) Leieren har rett til framkjöring av byggematerialer og ved samt framtidig rett til framkjöring av denslags såvel over hovedbölet som over andre parseller i tomteströket, med tilsvarende plikt for denne parsell.

   Ved kjöring skal påsees at det gjöres minst mulig skade/ulempe og hvis slik påföres i nevneferdig utstrekning, skal skadevolderen rette på skaden.

   Alle tomteeiere skal ha rett til i fornöden utstrekning å legge sti over andre parseller. Kun en sti skal brukes til hver parsell. Den skal legges etter naturlig trace, mest mulig fjernt fra bebyggelse.
   Alle parseller i ströket skal ha rett til å hente vann fra forekommende bekker og tjern, med nödvendig adkomst.

   Bekker og tjern må ikke forurenses og på hver tomt må det sör-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/603/23
Attesteringstidspunkt 2025-07-22 13:58

ges for at avfall o.l. ikke blir liggende til gene for naboer, og at god orden iakttas.
Eieren vil på passelig sted på hovedbölet utvise plass for henleggelse av avfall.Alle som legger avfall der må sörge for at henleggelsen ikke er generlig for tomteeierne.

6) Ved leietidens utlöp har leieren rett til å forlange leien fortsatt for nye 10-ti-års perioder,mot å gi eieren beskjed senest 6 mndr.för hver 10 årsperiodes utgang.Ang. regulering av leie vises til punkt 2 foran.

7) Eieren vil sörge for at hovedbölets nå påhvilende pantegjeld frafaller pant i de rettigheter leieren har erhvervet ved nærværende kontrakt.

8) Byksleren betaler utgiftene til oppmåling,stempling, og tinglysing samt 2 % provisjon til h.r.adv. Kjörnæs & o.r.sakf. Kjörnæs,beregnet av avgaiftens kapitaliserte verdi(kapitalisert etter 5 %) jfr dog Sakförerforeningens fastsatte minimumsbeløp som skal legges til grund .

9) Denne bykselkontrakt er underskrevet i 3 eksemplarer,hvor hver av partene får ett.

Leierens eksemplar vil av kjörnæs & Kjörnæs bli besörget tinglyst.

Hönefoss .....den 7/3 1960

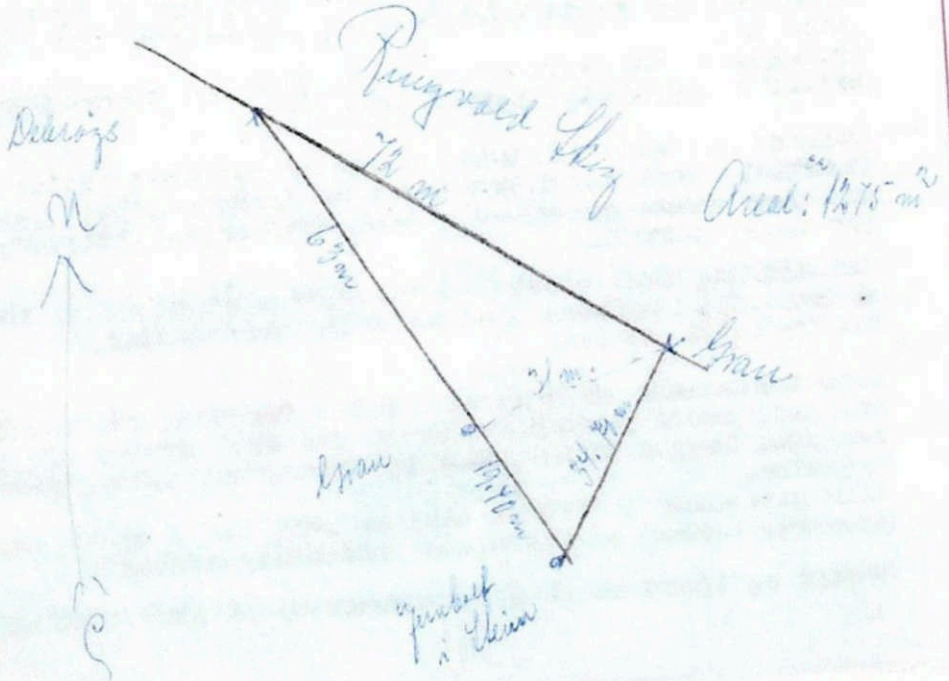
For Ella Tolpinrud
SOM BYKSLER:

SOM EIER:

Konrad Tolpinrud

Ole Hval

adr. Aasa i Norderhov



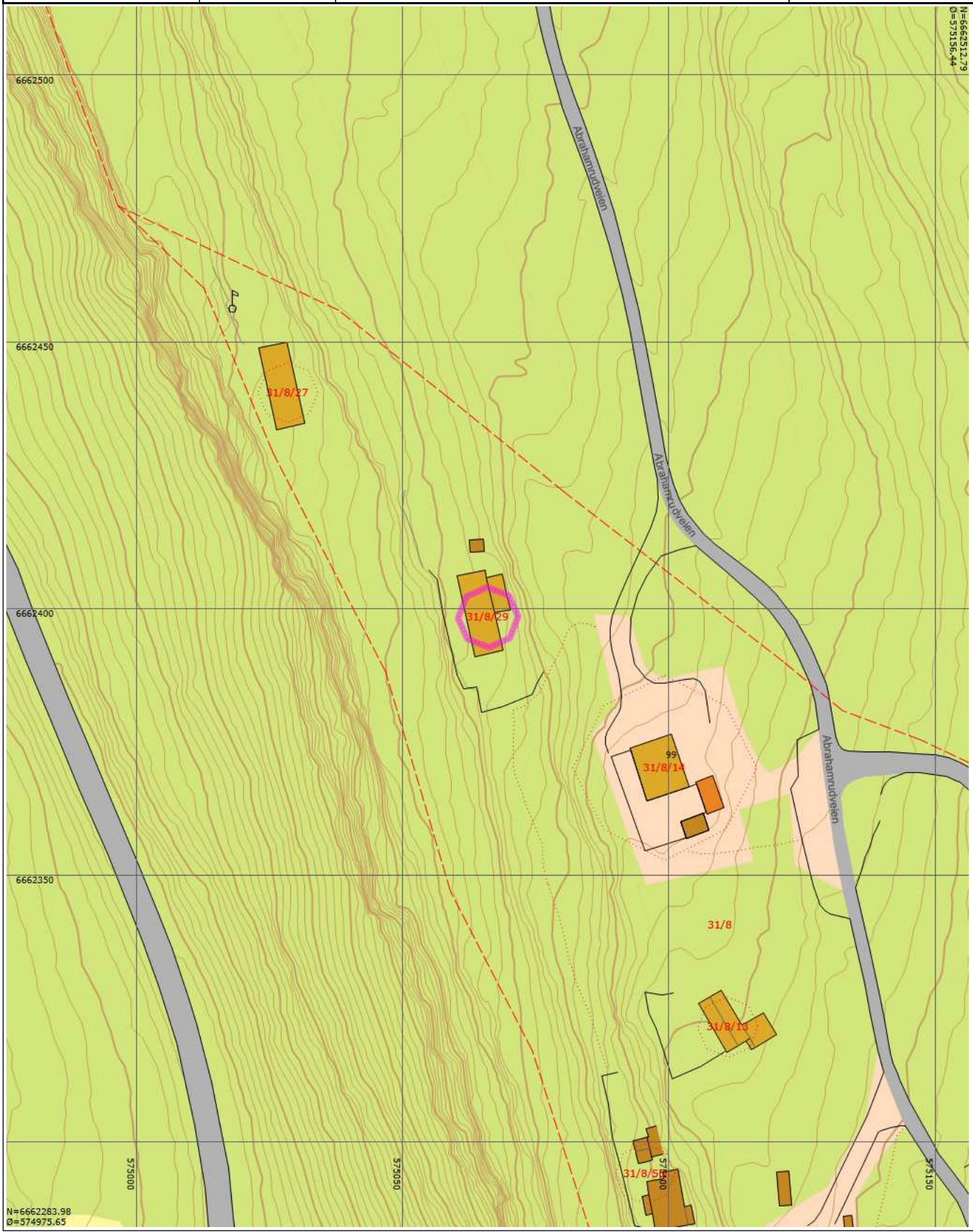
M.P.- 8/4 - 60.

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 31	Bnr: 8	Fnr: 29	Snr: 0
Adresse:	Abrahamrudveien 97 3512 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Teiggrense dårlig nøyaktighet	Teiggrense fiktiv	Flaggstang
Steingjerde	Gjerde	Loddrett mur
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Udefinerte bygg	Fritidsbolig	Garasje og uthus
Veg	Privatveg gatenavn.	Skogsbilveg gatenavn.
Høydekurve	Høydekurve 5m	Husnummer.
Eiendomsteig	Bebygd område	Dyrka mark
Skog	Annet	Matrikkelnummer
MatrikkelnummermedFnr	Matrikkelnummer..	

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 31	Bnr: 8	Fnr: 29	Snr: 0
Adresse:	Abrahamrudveien 97 3512 HØNEFOSS			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense fiktiv
- Flaggstang
- Steingjerde
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Udefinerte bygg
- Fritidsbolig
- Garasje og uthus
- Veg
- Privatveg gatenavn.
- Skogsbilveg gatenavn.
- Høydekurve
- Høydekurve 5m
- Husnummer.
- Eiendomsteig
- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedFnr
- Matrikkelnummer..

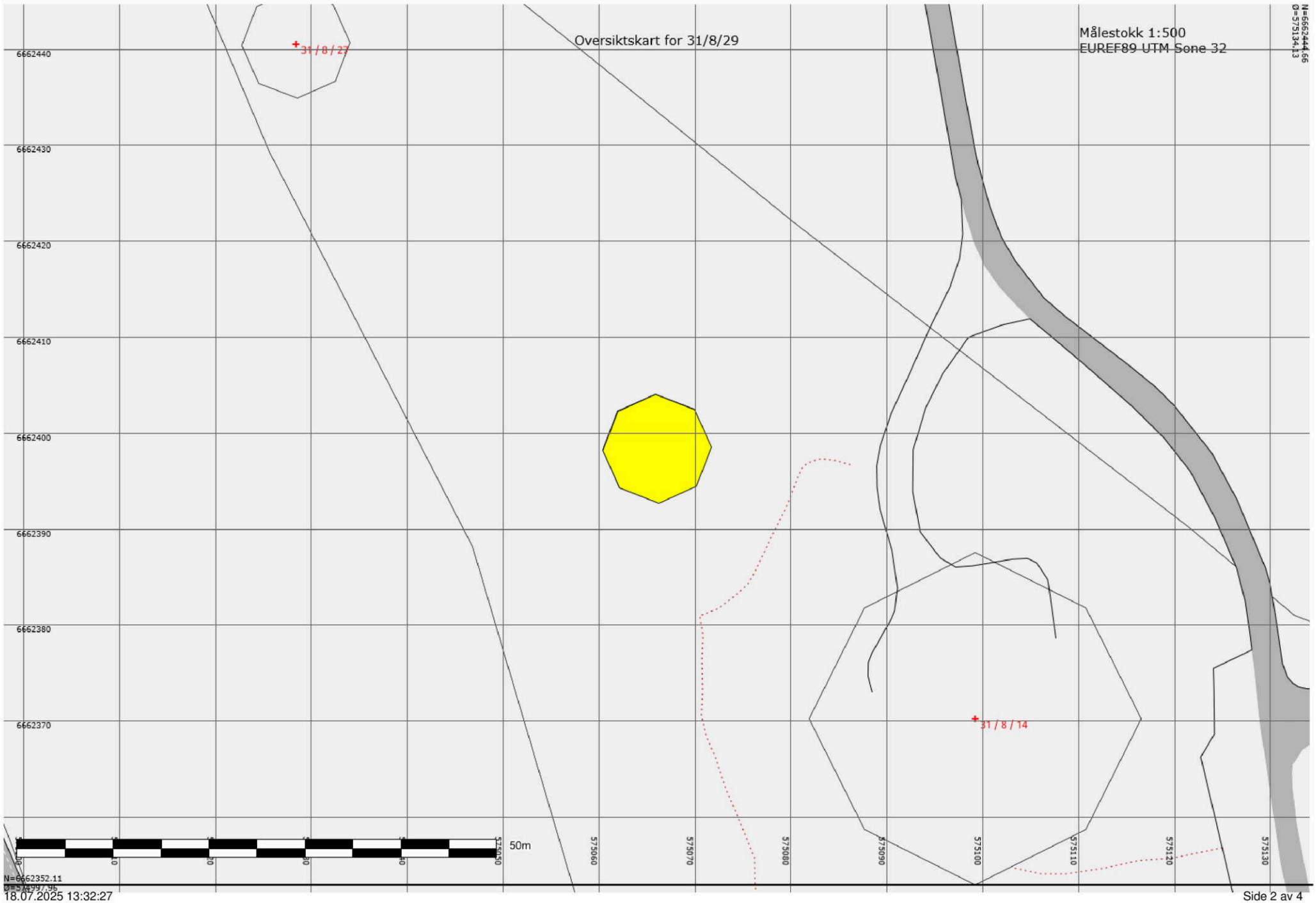
Ringerike kommune

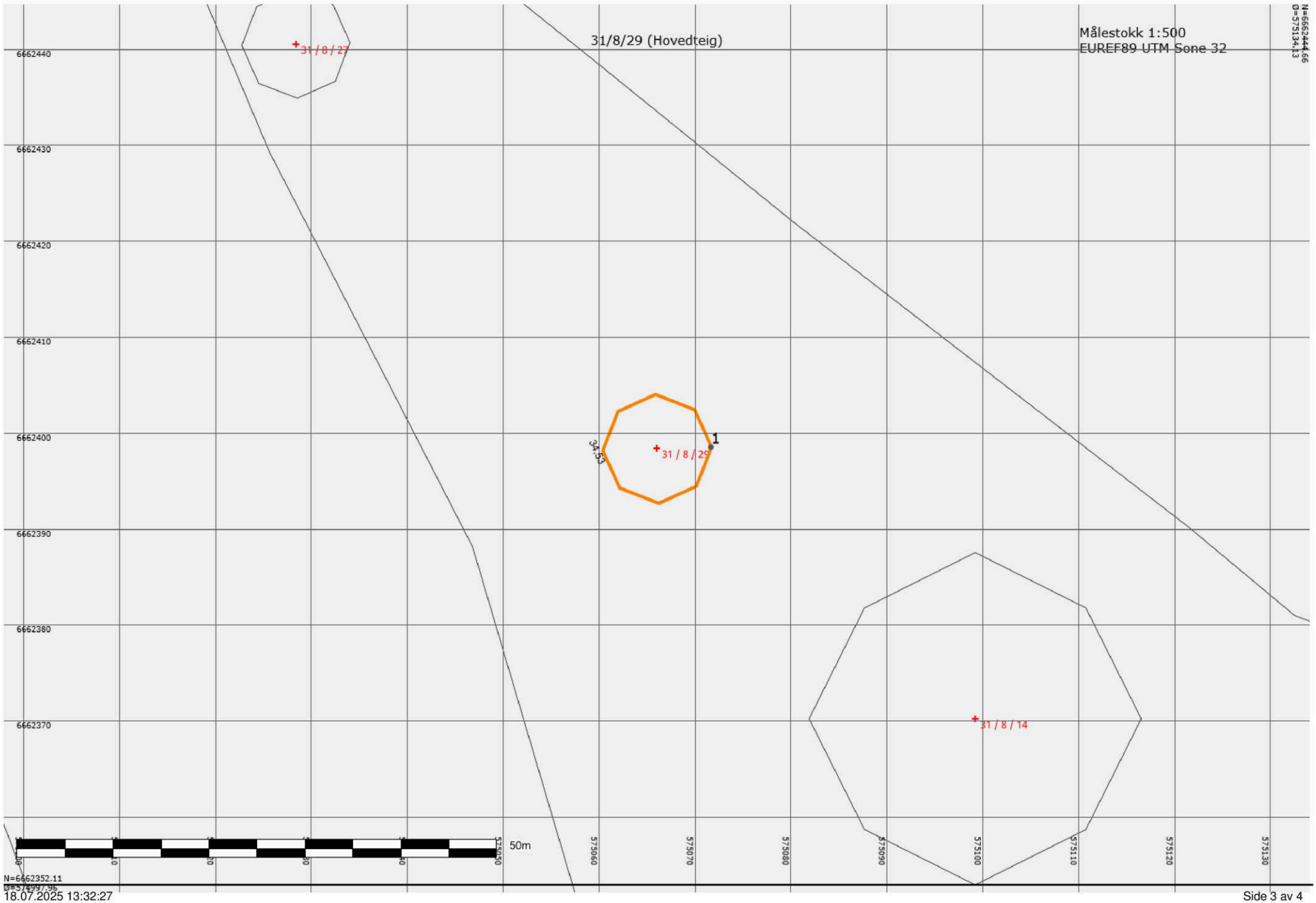
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**31**	**8**	**29**	**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 31/8/29
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6662444.66
Ø=575134.13
31/8/27
31/8/14
6662440
6662430
6662420
6662410
6662400
6662390
6662380
6662370
575050
575060
575070
575080
575090
575100
575110
575120
575130
50m
N=6662352.11
Ø=574997.96


31/8/29 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6662444.66
Ø=575134.13
31 / 8 / 27
31 / 8 / 29
31 / 8 / 14
1
34.53
6662440
6662430
6662420
6662410
6662400
6662390
6662380
6662370
575050
575060
575070
575080
575090
575100
575110
575120
575130
50m
N=6662352.11
Ø=574997.96

Areal og koordinater

Areal: 90,00 Arealmerknad: Fiktive grenser

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6662398,38 Øst: 575066,05

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6662398,53	575071,68	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	63 Generert sirkelgeometri	9999	
			34,53	Fiktiv grense		9999	

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**31**	**8**	**29**	**0**	Abrahamrudveien 97, 3512 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	89.97m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, kloakk og vei

Gnr.	31	Bnr.	8	Fnr.	29	Snr.	0

Adresse	Abrahamrudveien 97, 3512 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. Det er huskjøpers ansvar å innhente status på boligens avløpsanlegg.

Ringerike kommune

Dato: 18.07.2025.

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.	31	Bnr.	8	Fnr.	29	Snr.	0

Adresse	Abrahamrudveien 97, 3512 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler		x

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest		

Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m^3) *	

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. **Vannpriser 2025:** Pr. m^3: kr. 39,43 + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr 995,- per år. **Avløpspriser 2025:** Pr. m^3: 66,48 + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr. 1 638,- per år. Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. Ringerike kommune tar forbehold om påløpte ikke fakturerte krav for vann- og avløpsavgifter. Vannmåler skal avleses og signert avlesning vedlegges overtagelsesprotokoll.

SEPTIKTANK

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

	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. 940,-

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

ANNET

Skyldig beløp	[redacted]

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: 18.07.2025.

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:
Abrahamrudveien 97, 3512 Hønefoss
Gnr. 31, Bnr. 8, Fnr. 29 og Gnr. 31, Bnr. 8, Fnr. 28, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14250136

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.
