PRIVATMEGLEREN

HOFSFOSSVEIEN 58

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Hofsfossveien 58, 3517 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 50, bnr. 329

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 14.08.2025 **Rapportdato:** 19.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13717-1669 **Referansenummer:** JE4545

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

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

Bilben Taksering AS

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

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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Taktypen består av saltak / sperretak. Taket er tekket med sløyfer, lekter og sementstein. Renner og nedløp består av stål. Beslag på vindusbrett og i overgang mellom etasjer. Yttervegger består av tre / bindingsverk og tømmer, utvendig kledd med trepanel. Inngangsdører av tre. Terrassedør av tre med glassfelt. Kjellerdør i malt tre / finer. Vinduer består av tre med tolags isolerglass. Veranda og veranda med trapp, ved inngangspartier. Terrasse, ut fra stue i 1. etasje.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med laminat. Vegger er tekket med mdf-panelplater. Himling er tekket med behandlede plater. Kjeller/krypkjeller er det støpt grunnmur i pusset utførelse og støpte gulv på grunn. Innvendige behandlede tredører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom, 2.etasje, har fliser på vegger og himling har behandlede plater. Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og elektriske varmekabler. Inneholder behandlet innredning utstyrt med heldekkende servant, klosett og dusjkabinett. Opplegg til vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Bad/vaskerom, 1.etasje, har fliser på vegger og himling har behandlede plater. Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og elektriske varmekabler. Inneholder behandlet innredning utstyrt med heldekkende servant, klosett og dusjkabinett. Opplegg til vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning, 2.etasje, med behandlede overflater og laminat benkeplate. Fliser på vegg mellom benk og overskap. Opplegg til oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning, 1.etasje, med behandlede overflater og laminat benkeplate. Fliser på vegg mellom benk og overskap. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hovedledning inn i plast med stoppekran og vannmåler i kjeller. Vannrør består av kobber og plast rør-i-rør. Avløp består av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduskarmer. 2 stk. 200 ltr v.v.beredere. Egne Strømmålere med fjernavlesning for hver etasje. El-skap, i begge etasjer, inneholder 32 amper overbelastningsvern og jordfeilautomater for kurser. Skjult elektrisk opplegg. Røykvarslere og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

Oppvarming med strøm.
- Gulvvarme i badene (begge etasjer).
- Panelovner.
- Montert varmepumpe i 1. etasje.

Tv/internett:
- Internett/tv fra Viken Fiber / Altibox med uttak i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er tilnærmet flat med liten skråning ned mot vei. Boligen er fundamentert med betongplate / såle på grunn. Grunnmur består av betong, utvendig pusset - slemmet. Utvendige vann- og avløpsledninger med ukjent utførelse. Tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	120 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	120 m²
Totalpris	2 950 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

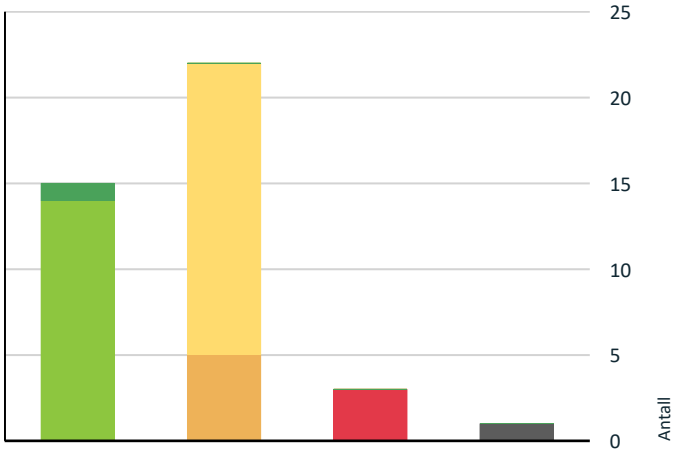
Enebolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

- Godkjente bygningstegninger av boligen finnes ikke i mappen for 50/329 i kommunens byggesaksarkiv. Heller ikke i mappen for avgivereiendom 50/318. Kommunen finner ikke søknad eller tillatelse for boligen. På flyfoto ser det ut til at det er oppført før 1965. Det har vært søknadsplikt for oppføring av nye bygninger siden 1965. Byggesaksavdelingen v/Arne Lange Hellum er orientert om forholdet.

Sammendrag av boligens tilstand

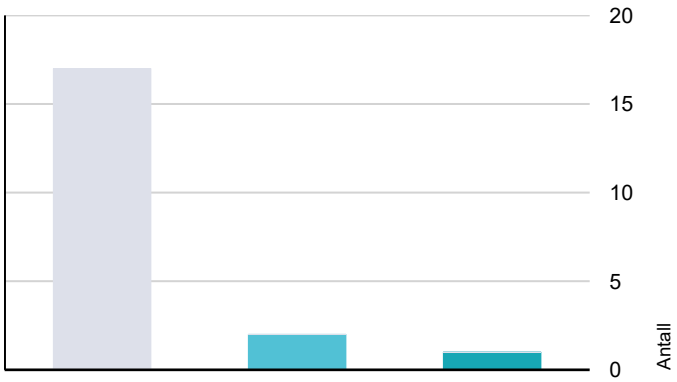
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Anvendelse
Utleie

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

Vedlikehold
Opplyst ved forrige omsetning:
- Rundt 2005 ble boligen rehabilitert, og det ble bl.a. skiftet kledning, vinduer, dører, tak, renner, nedløp, samt rehabilitert/oppusset innvendig.
- Eget strømabonnement og varmtvannsbereder til hver etasje.

Opplyst ved befaring:
- Lagt nye gulv og oppussing 1.etasje 2024 og ny kjøkkeninnredning 2025.

Kommentar
Opplyst ved forrige omsetning.

Tilbygg / modernisering

2005	Ombygging	Boligen ble ombygget og har blitt benyttet til utleie med en utleiedel i hver etasje. Boligen ble rehabilitert, og det ble bl.a. skiftet kledning, vinduer, dører, tak, renner, nedløp, samt rehabilitert/oppusset innvendig. Eget strømabonnement og varmtvannsbereder til hver etasje. Ingen dokumentasjon foreligger.
1960	Ferdigattest foreligger ikke.	Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med sløyfer, lekter og sementstein, fra 2005. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp består av stål. Beslag på vindusbrett og i overgang mellom etasjer.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tilstandsrapport



Bilde: Mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger består av tre / bindingsverk og tømmer, utvendig kledd med trepanel.
- Utvendig kledning fra 2005.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av sperretak. Undertaket består av rupanel. Loftsbjelkelag er isolert med mineralull. Tilgang til loft via luke i himling.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring bør utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000





Bilder: Kaldt loft er kun besiktiget fra luke og lyst med lommelykt da det ikke var gangbart areal for inspeksjon.





Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Vinduer består av tre med tolags isolerglass, fra 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis noe innvendig limrester og slitasje på tetningslister.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan påregnes vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Slitasje på tetningslister.



Bilde: Limrester på karm.

TG 2 Dører

Standard inngangsdører av tre, fra 2005. Terrassedør av tre med glassfelt, fra 2011. Kjellerdør i malt tre / finer, nyere dato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje på. tetningslister og enkelte dører er det utetthet / åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Ytterdør i 2. etasje tar i verandagulv (pga skjevheter i veranda).
Kjellerdør er det skade nederst på dørblad og det er manglende innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører må påregnes tiltak og justering / vedlikehold.

Tilstandsrapport



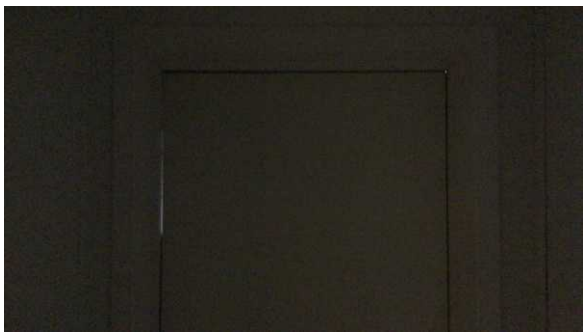
Bilde: Skade nederst på dørblad og manglende innsettingsdetaljer.



Bilde: Utetthet mellom dørblad og karm samt slitte tetningslister.



Bilde: Slitte tetningslister.



Bilde: Utetthet / åpning mellom dørblad og dørkarm.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda og veranda med trapp, ved inngangspartier, består av bjelker, gulvbord, trapper og pilarer / søyler av imp / behandlet treverk. Rekkverk av tre. Veranda for 2. etasje er tekket med plater i underkant.
Terrasse, ut fra stue i 1. etasje, består av bjelker, gulvbord og trapp av imp / behandlet treverk. Rekkverk av tre.
- Terrasse, ut fra stue i 1. etasje, fra 2011.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk og konstruksjoner.
TG2: Det er registrert enkel fundamentering og skjevheter i verandakonstruksjon og terrasse (verandaer heller / skråner mot dører, antar pga telehiv / beveger i grunn). Det er stor avstand mellom trinn i trapp. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG3: Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
TG2: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade / skjevheter. Avstand og åpninger mellom trinn i trapp bør oppgraderes til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat er basert på råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bilde: Fukt-/råteskader i konstruksjonen.



Bilde: Fukt-/råteskader i konstruksjonen.



Bilde: Stor avstand / åpninger mellom trinn.



Bilde: Fukt-/råteskader i konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er tekket med laminat. Vegger er tekket med mdf-panelplater. Himling er tekket med behandlede plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere består av tre / trebjelkelag. Himling i kjeller er nedforet, isolert og kledd med gipsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rom samt 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
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

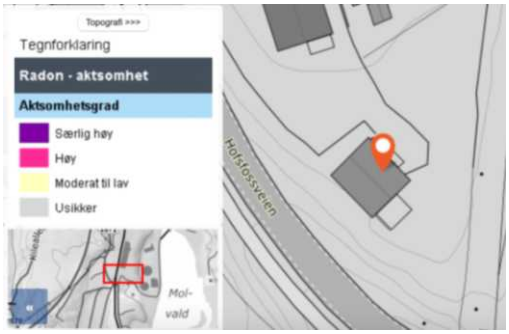
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



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

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe består av teglstein med sotluke i kjeller. Det er ikke montert ildsteder.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller/krypkjeller er det støpt grunnmur i pusset utførelse og støpte gulv på grunn. Hulltaking er ikke foretatt da rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Bilder: I kjeller er det synlig saltutslag og fukt/fuktmerker på gulv / vegger. Det er normalt for boliger/kjellere av denne alder å ikke ha drenering/fuktsikring. Generelt må det påregnes at grunnmur og kjellere i eldre boliger kan ha noe fuktopptak, dette må det tas hensyn til ved lagring og det er viktig med god lufting.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige behandlede tredører, fra 2005.

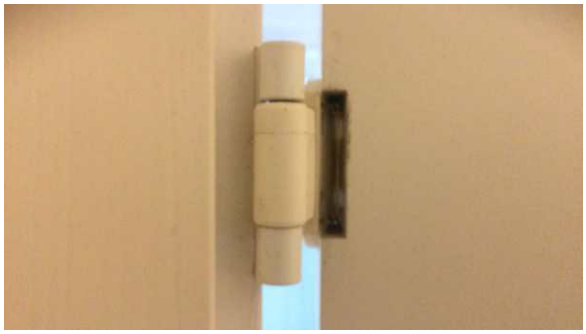
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport



Bilde: Dør subber i karm.



Bilde: Løsnet feste / hengsle.



Bilde: Skader i overflater.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom, 2.etasje, fra 2005.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og himling har behandlede plater.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Løsningen betinger bruk av lukket dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk og ukjent tettesjikt / membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder behandlet innredning utstyrt med heldekkende servant, klosett og dusjkabinett. Opplegg til vaskemaskin.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Bilde: Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg for våtsone uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Fuktmåling viser tørt, måleverdi ikke påvisbar.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom, 1.etasje, fra 2005.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og himling har behandlede plater.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Løsningen betinger bruk av lukket dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bilde: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder behandlet innredning utstyrt med heldekkende servant, klosett og dusjkabinett. Opplegg til vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg for våtsone uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Fuktmåling viser tørt, måleverdi ikke påvisbar.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning, 2.etasje, med behandlede overflater og laminat benkeplate. Fliser på vegg mellom benk og overskap. Opplegg til oppvaskmaskin.
- Innredning fra 2005.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe slitasje i bunnskap samt fuktsvell i underkant benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: slitasje i bunnskap.


Bilde: Fuktsvell i underkant benkeplate.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning, 1.etasje, med behandlede overflater og laminat benkeplate. Fliser på vegg mellom benk og overskap. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Komfyrvakt.
- Innredning fra 2005.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovedledning inn i plast med stoppekran og vannmåler i kjeller. Vannrør i kjeller består av kobber.
Fra kjeller til tappesteder i begge etasjer er det plast rør-i-rør med åpen grenfordeling i kjeller.
- Røropplegg i fra 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det er sluk i en tilliggende bod i kjeller.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberrør i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ledes ikke til sluk eller annen kompenserende løsning.

TG 2 Avløpsrør

Avløp består av plast.
- Røropplegg i fra 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduskarmer.
El. avtrekk for badene og kjøkkenventilatorer.

TG 2 Varmesentral

Luft-luft varmepumpe i stue 1.etasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

2 stk. 200 ltr v.v.bereder, plassert i kjeller. En varmtvannsbereder til hver etasje.
- Utstyr i fra 2005. En bereder er ny 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstanker. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at en varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG IU Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Oppvarming med strøm.
- Gulvvarme i badene.
- Panelovner.
- Montert varmepumpe i 1. etasje.

Tv/internett:
- Internett/tv fra Viken Fiber / Altibox med uttak i begge etasjer. Ny eier tegner evt. eget abonnement.

Det settes ikke tilstandsgrad for andre installasjoner.

TG 2 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.

Luftlinje inn. Egne Strømmålere med fjernavlesning for hver etasje.
El-skap, plassert i et soverom i 2. etasje, inneholder 32 amper overbelastningsvern og jordfeilautomater for kurser. Skjult elektrisk opplegg.
El-skap, plassert i entré i 1. etasje, inneholder 32 amper overbelastningsvern og jordfeilautomater for kurser. Skjult elektrisk opplegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Dagens eier har kun benyttet registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Hva som evt. er utført tidligere er ukjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   TG2: Samsvarserklæring fra 2005 er ikke fremvist / foreligger ikke. Innhent samsvarserklæring om mulig.
   TG1: Diverse tilleggsarbeider på anlegget og montert komfyrvakt, utført av Kindberg & Kristiansen elektriske as 2025, samsvarserklæring er fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det kan ikke fremlegges samsvarserklæring og dokumentasjon fra gjennomført sluttkontroll på arbeider utført etter byggetidspunktet. Dette gjelder i hovedsak ny innmat i sikringsskap og installasjoner etter oppussing bad og kjøkken. Kjøpere bes gjøre seg kjent med hvilke deler av installasjonen som ikke innehar slik dokumentasjon. For installasjoner utført på byggetidspunktet var det ikke krav til slik dokumentasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Sikringsskap i 2.etasje.



Bilde: Sikringsskap i 1.etasje.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukkere fra 2025. Brannslukningsutstyr er ikke funksjonstestet.

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med betongplate / såle på grunn. Ref til alder - byggemåte, ikke fuktsikret - isolert mot grunn. Grunnmur består av betong, utvendig pusset - slemmet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat med liten skråning ned mot vei.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger med ukjent utførelse. Tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

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

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

120 m²/120 m²

Enebolig: 2 Entré, 2 Stue/kjøkken, 4 Soverom, 2 Bad/vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 2 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 950 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 950 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørkeveien 11 ,3517 HØNEFOSS 76 m² 1981 2 sov	22-05-2023	2 500 000	**2 800 000**		2 800 000	**36 842**
2	Hofsfossveien 36A ,3517 HØNEFOSS 92 m² 2008 3 sov	15-05-2022	3 200 000	**3 350 000**		3 350 000	**36 413**
3	Ludvig Grønvolds vei 39 ,3517 HØNEFOSS 83 m² 1950 3 sov	05-10-2023	2 300 000	**2 150 000**		2 150 000	**25 904**
4	Hengsleveien 5 ,3515 HØNEFOSS 153 m² 1977 3 sov	13-08-2023	3 500 000	**3 375 000**		3 375 000	**22 059**
5	Sverre F Halvorsens vei 3 ,3517 HØNEFOSS 172 m² 1954 4 sov	06-11-2024	3 750 000	**3 625 000**		3 625 000	**21 076**
6	Vesleveien 17 ,3517 HØNEFOSS 158 m² 1977 3 sov	05-09-2023	3 400 000	**3 200 000**		3 200 000	**20 253**
7	Arne B. Bangs vei 22 ,3517 HØNEFOSS 159 m² 1984 3 sov	03-12-2023	2 690 000	**2 650 000**		2 650 000	**16 667**
8	Rabbaveien 96 ,3515 HØNEFOSS 143 m² 1920 2 sov	02-06-2025	2 400 000	**2 250 000**		2 250 000	**15 734**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, estimat	Kr.	30 000
Forsikring, estimat	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader, estimat	Kr.	40 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**80 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 940 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 550 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 550 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 550 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

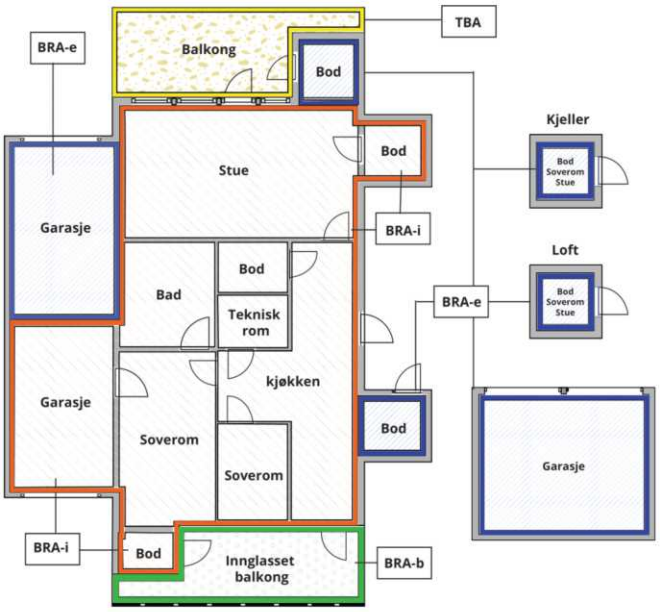
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
2.Etasje	61			61	7		61
1.Etasje	59			59	26		59
Krypkjeller						56	56
SUM	**120**				**33**	**56**	**176**
SUM BRA	**120**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom		
1.Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom		
Krypkjeller			

Kommentar

Oppmålt med lasermåler:
- Takhøyde loftsetasje: målt 2,3 m, men vil kunne variere
- Takhøyde 1. etasje: målt 2,28 m, men vil kunne variere
- Takhøyde kjeller / underetasje: målt 1,81 m, men vil kunne variere

Terrasse- og balkongareal (TBA):
- Veranda, ved inngangsparti 2. etasje, er på ca. 7 m².
- Veranda, ved inngangsparti 1. etasje, er på ca. 7 m².
- Terrasse, ut fra stue 1. etasje, er på ca. 19 m².

Areal ved lav himlingshøyde (ALH):
- Krypkjeller inneholder 4 boder, men har ikke målbart areal. Takhøyden varierer (under 1,9 meter) og gulvareal er på ca. 56 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: - Godkjente bygningstegninger av boligen finnes ikke i mappen for 50/329 i kommunens byggesaksarkiv. Heller ikke i mappen for avgivereiendom 50/318. Kommunen finner ikke søknad eller tillatelse for boligen. På flyfoto ser det ut til at det er oppført før 1965. Det har vært søknadsplikt for oppføring av nye bygninger siden 1965. Byggesaksavdelingen v/Arne Lange Hellum er orientert om forholdet.

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: - Utført tilstandsrapport VVS-installasjoner, utført av Rørleggermester Lien AS, ikke datert / signert.
- Forsikringssak i forbindelse med lekkasje fra loftsetasje 2025.
- Diverse tilleggsarbeider på anlegget og montert komfyrvakt, utført av Kindberg & Kristiansen elektriske as 2025, samsvarserklæring er fremvist.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: - Flere rom er oppmålt og har lavere takhøyde enn dagens krav (dagens krav er at takhøyde fra gulv til ferdig himling er 2,4 meter).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	120	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2025	Bjørn Erik Bilben	Takstingeniør
	Robert Richarsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	50	329		0	651.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hofsfossveien 58

Hjemmelshaver
Gammelseter & Rikardsen Invest AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hofsfossveien like ved Norske Skog og jernbanelinjen. Veletablert boligområde ca. 3 km nord for Hønefoss sentrum. Gangavstand til skoler. Bussforbindelse til sentrum. Ca. 5 min kjøring til Hønefoss, 35 min til Sandvika og 45 min til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen er opparbeidet med beplantet hage og gruset gårdsplass. Det er lydmur mot jernbanen på deler av tomt, det må påregnes noe støy.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst veirett over gnr: 50 bnr: 318 fra 27.07.2009.

Bebyggelsen

Frittliggende enbolig på to etasjer og krypkjeller med bodplass, er opprinnelig bygget i ca. 1960.
Deler av opprinnelig bygg består av tømmer og er trolig eldre, usikker alder. Boligen er omgjort til tomannsbolig og ikke søkt om dette.
Rehabilitert/ombygget rundt 2005 av en tidligere eier. Ingen dokumentasjon foreligger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Fusjon/Fisjon

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	14.08.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	17.08.2025		Fremvist		Nei
Eier	14.08.2025	Var tilstede og ga informasjon	Fremvist		Nei
Egenerklæring	14.08.2025	Boligen er blitt benyttet til utleie. Rekvirent / selger har begrenset kjennskap til boligen.	Eksisterer Ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Boligen er blitt benyttet til utleie. Rekvirent/selger har begrenset kjennskap til boligen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss
Oppdragsnr.
14250145
Selger 1 navn
Jimmy Cato Gammelseter
Gateadresse
Hofsfossveien 58

Poststed	Postnr
Hønefoss	3517

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

Jeg 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.

Documentreference:14250145

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.

Documentreference:14250145

Hofsfossveien 58

Nabolaget Follum - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Veien skole (1-7 kl.) 175 elever, 11 klasser	17 min 1.4 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 16 klasser	23 min 2 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	5 min 2.5 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	7 min 3.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Veien skole Linje 222, 241	17 min 1.4 km
Hønefoss stasjon Linje F4	23 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 3 min

BARNEHAGER

Veien barnehage (1-5 år) 37 barn	20 min 1.7 km
Hønefoss barnehage (0-5 år) 115 barn	5 min 2.4 km
Blåbærskogen barnehage (0-5 år) 60 barn	6 min 3.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sentrumskvartalet	4 min
Meny Kuben	5 min

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

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	5 min
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	4 min
Kuben Vinmonopol	5 min

SPORT

Veien skole	17 min
Veienmarka ungdommsskole	19 min
Sporty24 Hønefoss	5 min
EVO Hønefoss	5 min

«Fantastiske naboer og glimrende for barn.»

— Sitat fra en lokalkjent

Trafikk
Lite trafikk 92/100

—

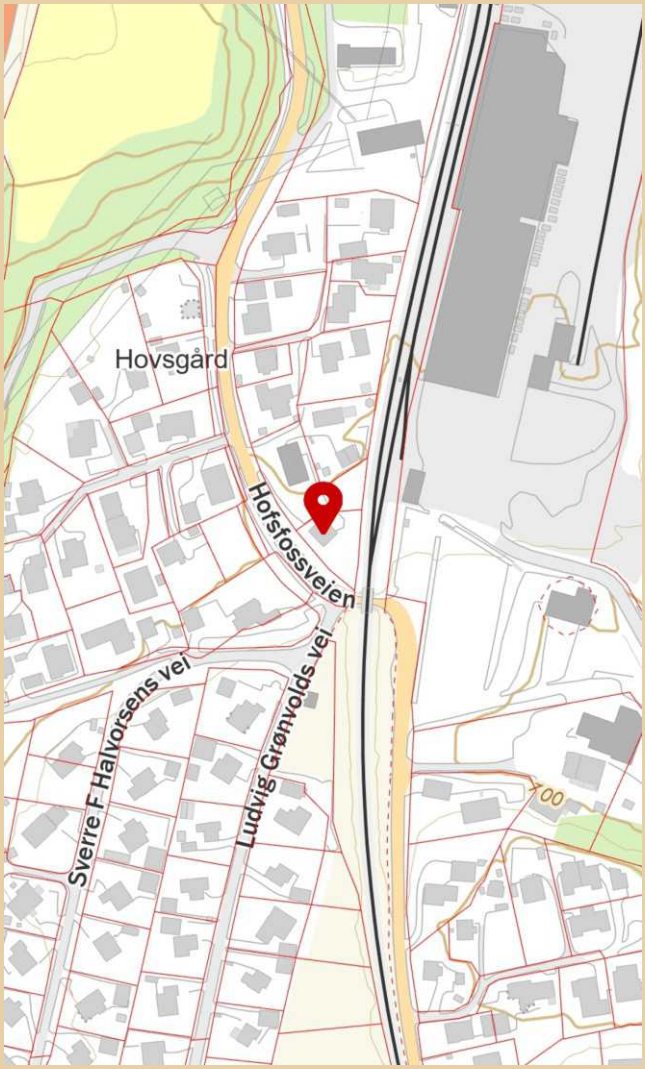
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

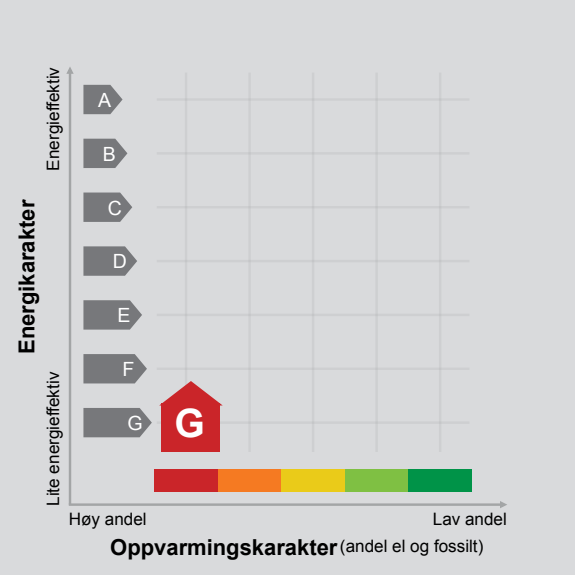
- Egen bil
- Sykkel



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	Hofsfossveien 58
Postnummer	3517
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	329
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	159290034
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-157405
Dato	20.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

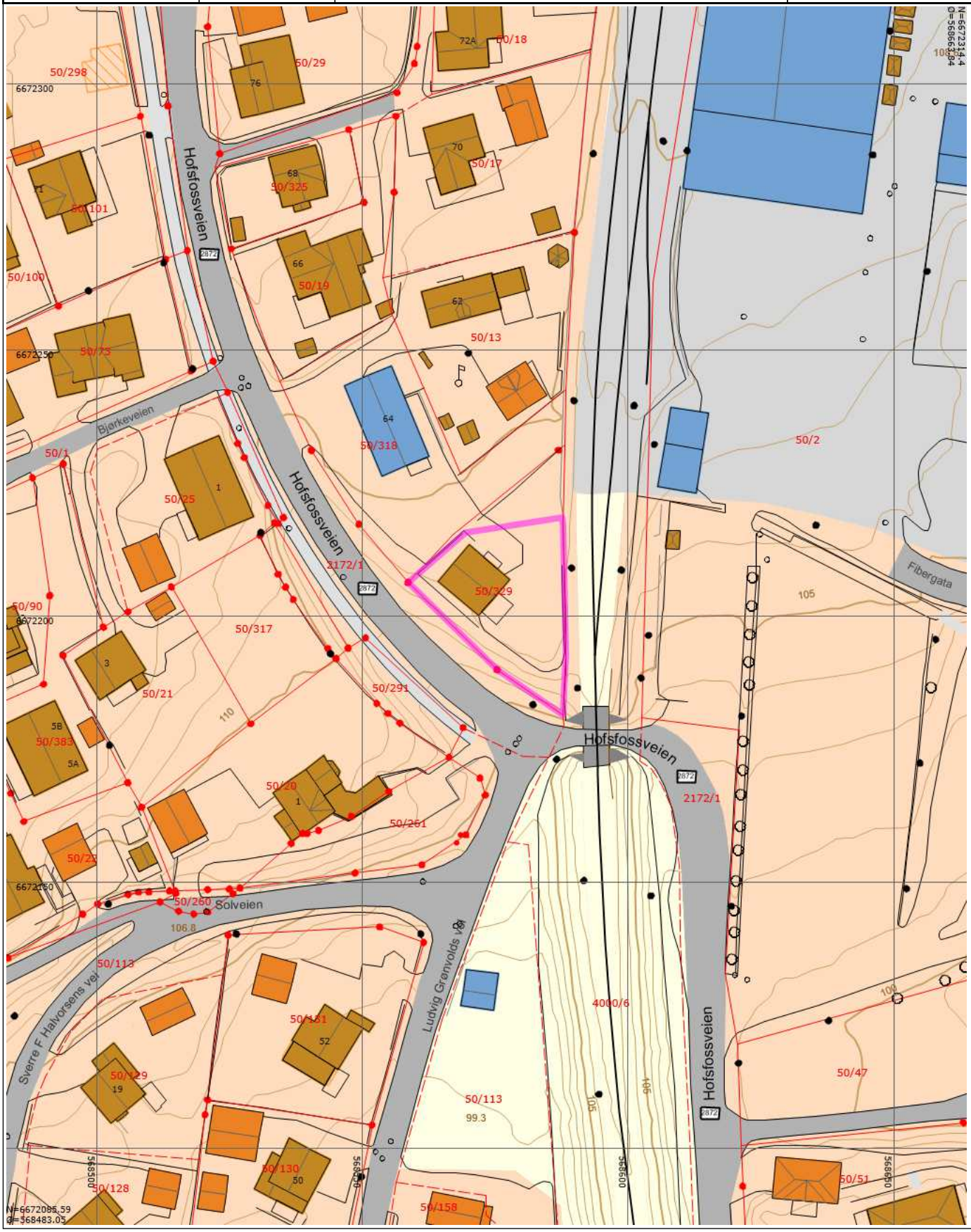
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 329	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hofsfossveien 58 3517 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

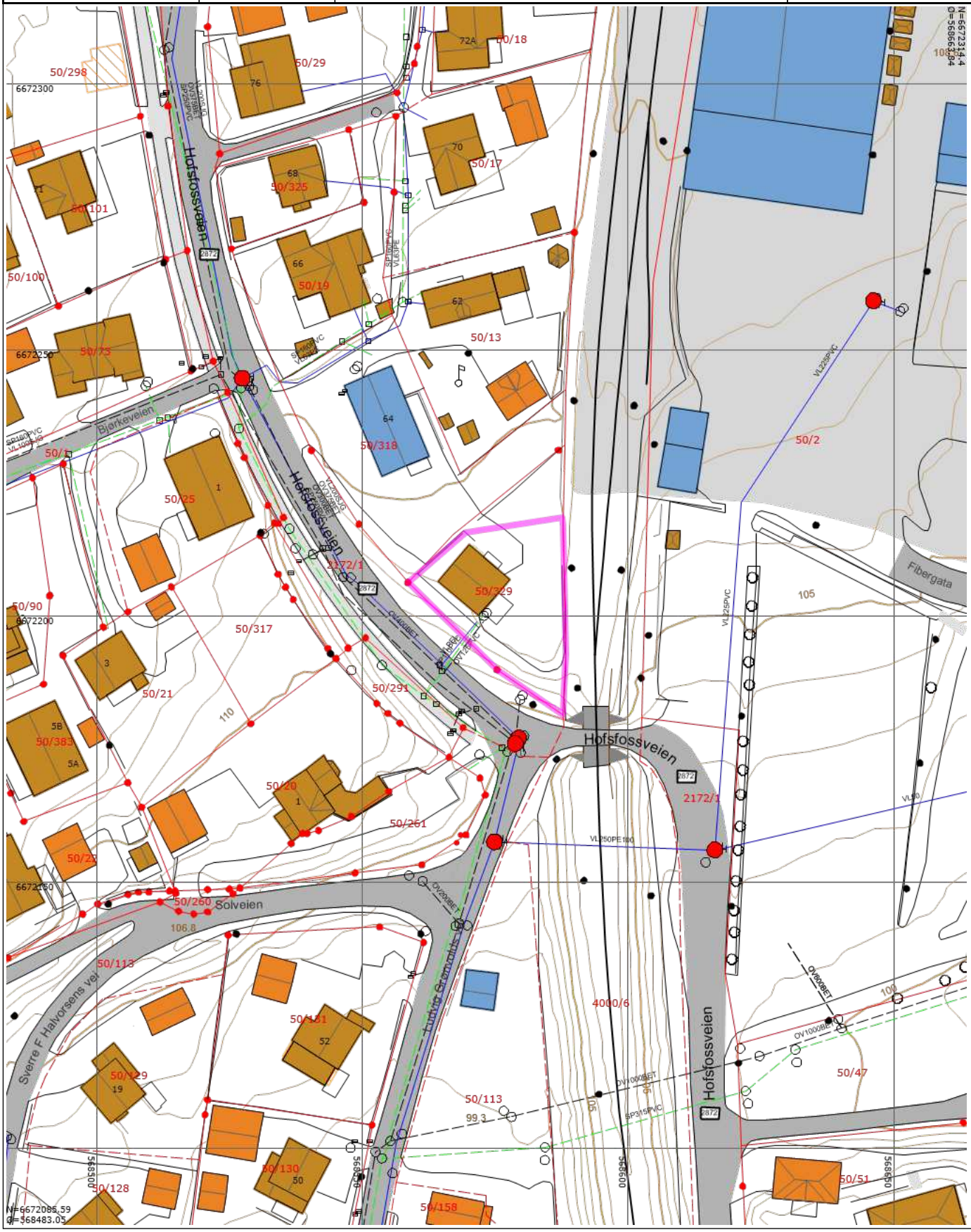
Høydetall kurver	Høydetall punkt	Sluk
Kumlokk	Innmålt tre	Hekk
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Kabelkanal	Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet
Teiggrense dårlig nøyaktighet	Teiggrense generert	Flaggstang
Gjerde	Loddrett mur	Skjerm
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Midtlinje bane
Midtlinje bane på bru	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Trapp
Skrå forstøtningsmur	Byggetiltak	Gang- og sykkelveg
Veg	Bru	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Høydekurve	Høydekurve 5m	Husnummer.
Husnummer med bokstav.	Eiendomsteig	Industriområde
Bebygd område	Annet	Matrikkelnummer

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 329	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hofsfossveien 58 3517 HØNEFOSS			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Høydetall kurver
- Høydetall punkt
- Innmålt tre
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Kabelkanal
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Flaggstang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Skjerm
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Midtlinje bane
- Midtlinje bane på bru
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Brannventil
- Kum
- Påkoplingspunkt
- Sluk
- Stengeventil
- Utviser
- Spillvannsledning
- Overvannsledning
- Vannledning
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Trapp
- Skrå forstøtningsmur
- Byggetiltak
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Bru
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve
- Høydekurve 5m
- Husnummer.
- Husnummer med bokstav.
- Eiendomsteig
- Industriområde
- Matrikkelnummer

Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	**50**	**329**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	651,3	0	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
22.06.2009	Nei	Nei	Nei			Nord: 6672207.87 Øst: 568572.86 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Oppmålingsforretning/arealoverføring	02.07.2025	03.07.2025	25/21732	Avgiver	50/329	-149.9
				Mottaker	50/318	149.9
Oppmålingsforretning	02.07.2025	03.07.2025	25/21732		4000/6	0
					50/329	0
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			50/329	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			50/329	0
Annen forretningstype	19.12.2011	19.12.2011			50/329	0
Annen forretningstype	11.10.2010	11.10.2010			50/329	0
Kartforretning	02.10.2009	02.10.2009	68/2009		2172/1	0
					4000/6	0
				Mottaker	50/329	802.5
				Avgiver	50/318	-802.5
Kart- og delingsforretning	22.06.2009	22.06.2009	68/2009	Mottaker	50/329	200.5
				Avgiver	50/318	-200.5

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
159290034	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	183	0	183

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Hofsfossveien	58			Nord: 6672206.16 Øst: 568570.86 System: EPSG:25832		Grunnkrets 512-Follum Postnummerområde 3517-HØNEFOSS SKOLEKRETS 8-Veien Kirkesokn 1-Hønefoss Stemmekrets 3-Veien Tettsted 2033-Hønefoss

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	J-Journalnummer: 68/2009 P-Målebrevsprotokoll: 83/65	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
651,3	Nord: 6672207,87008366 Øst: 568572,85999686 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10. Vi finner ikke søknad eller tillatelse for boligen. På flyfoto ser det ut til at det er oppført før 1965. Det har vært søknadsplikt for oppføring av nye bygninger siden 1965. Byggesaksavdelingen v/Arne Lange Hellum er orientert om forholdet.

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**50**	**329**	**0**	**0**	Hofsfossveien 58, 3517 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	651.28m^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

Kommentarer

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**50**	**329**	**0**	**0**	**Hofsfossveien 58, 3517 HØNEFOSS**

Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10.
Vi finner ikke søknad eller tillatelse for boligen i kommunes byggesaksarkiv. Byggesaksavdelingen er orientert om forholdet.

Det tas forbehold om feil og mangler.

Ringerike kommune

Kommentarer

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**50**	**329**	**0**	**0**	**Hofsfossveien 58, 3517 HØNEFOSS**

Godkjente bygningstegninger av boligen finnes ikke i mappen for 50/329 i kommunens byggesaksarkiv. Heller ikke i mappen for avgivereiendom 50/318.

Det tas forbehold om feil og mangler.

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, kloakk og vei

Gnr.	50	Bnr.	329	Fnr.		Snr.	

Adresse	Hofsfossveien 58, 3517 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: 08.08.2025.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hofsfossveien 58, 3517 Hønefoss
Gnr. 50, Bnr. 329, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14250145

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Cato Fegri

Mobil: 975 33 470

E-post: cato.fegri@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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