PRIVATMEGLEREN

BASSENGVEIEN 7

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Bassengveien 7, 3518 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 56, bnr. 308

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 09.10.2025 **Rapportdato:** 20.12.2025 **Oppdragsnr.:** 21108-1720 **Referansenummer:** NS6626

Foretak: Norm AS **Takstingeniør:** Daniel Sætrang Torgersbråten

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.

Norm AS

Norm er ditt lokale fagmiljø for taksering, energimerking og energirådgivning. Med hovedkontor i Hønefoss og avdelingskontorer på Nesbyen og Lunner er vi det største fagmiljøet for taksering, energimerking og energirådgivning i Ringerike, Hallingdal, Norefjellsregionen og Hadeland. Med lokal tilhørighet utfører vi taksoppdrag i blant annet Hønefoss, Hole, Jevnaker, Noresund, Nesbyen, Flå, Gol, Geilo, Hemsedal, Eggedal og Lunner.

Vi er åtte medarbeidere med erfaring fra privat og offentlig sektor. Våre takstingeniører er byggmestere og ingeniører med bred erfaring som utførende håndverkere og fra byggeledelse, utvikling og forvaltning av eiendom.

Energieffektivisering:
Vi har bred erfaring med Enova sine støtteordninger. Har du spørsmål om energimerking, eller ønsker veiledning innen energieffektivisering og energioppgradering av boliger, næringsbygg, sameier og borettslag hjelper vi deg gjerne. Ta kontakt for en uforpliktende samtale.

Ytterligere informasjon finnes på: www.norm.as



Rapportansvarlig

Daniel Sætrang Torgersbråten
Uavhengig Takstingeniør
daniel@norm.as
957 79 366

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

BELIGGENHET:
Eiendommen ligger øverst i Oppenåsen i Heradsbygda, og grenser mot øst til flotte friluftsområder med stier og skiløyper.
Eiendommen har meget gode solforhold og flott utsikt.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Enebolig over tre boligplan.
Underetasje/ kjeller er det etablert bi-enhet.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 193 m².
Terrasse mot nord, sør og vest.
Garasje med biloppstillingsplass.

STANDARD:
Boligen er fra 1998
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer/skrusikringer og i hovedsak åpent/skjult anlegg.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 693 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall og plast.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Normal slitasje må påregnes.
Tak som saltakkonstruksjon i tre. Utvendig synlig lufteventiler i gavl.
Inspeksjonsluke til knekott og loft for tilbygget del ved kjøkken.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Hovedytterdører i profilert utførelse og to lags glass.
Terrassedør med adkomst fra stue i tre og 2 laga glass.
Terrasse med adkomst fra stue/kjøkken. Fundamentert på tresøyler med betongfundament samt til boligens konstrsjon.
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Overbygget inngangsparti Fundamentert til boligens konstruksjon og på støttemur. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Overbygget del fundamentert med tresøyler. Tak som saltakkonstruksjon tekket med takstein.
Tretrapp til terreng.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater hovedsakelig preget av: Gulv: Laminat. Fliser.
Vegger: Tapet. Panelplater. Himlinger: Takplater.
Innvendige overflater hovedsakelig preget av: Gulv: Laminat. Fliser.
Vegger: Tapet. Himlinger: Malte betongelementer. Panel. Takplater
Etasjeskiller er av betongdekke mot kjeller.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har flislagt og pusset elementpipe.
I utleid del er det lukket ildsted med steinplate på gulv.
I stue for hoveddel er det ildsted med glass i dør og glassplate på gulv.
Rom under terreng med synlig grunnmurskonstruksjon mot terreng og flislagt/tapetsert overflater mot terreng.
Boligen har malt tretrapp. Rekkverk på én side.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speilskap med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Toalett.
Det er mekanisk avtrekk.

Bad/vaskerom
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt med nedsenker dusjsone.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne med dusjopplegg på vegg og glassdører. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

Bad/vaskerom
Enkelte ufagmessig utførelse.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Servantinnredning med heldekkende benkeplate og servanttopp. Speil med tilhørende belysning. Vegghengte skap. Dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Norema med profilerte fronter, laminat benkeplate og kjøkkenkum i stål.
Flislagt bakvegg over benkeplate.
Belysning under overskap.
Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer. Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og kjøkkenkum i stål.
Flislagt bakvegg over benkeplate.
Belysning under overskap.
Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer. Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom i utleid del med fliser på gulv. Tapet og Fliser på vegger og malte glatte flater for himling.
Utstyrt med: Servant. Speil. Vegghengt toalett.
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

I bolig er det synlig plast hovedvannledning med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler.
Synlige vannføringer i: Kobber/metall og plast rør-i-rør med vannfordelingsskap på bad i 1 etasje.
Det er avløpsrør av plast.
Felles varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på bad/ vaskerom i utleid del.
Sikringsskapet er plassert i gang for hoveddel og internt skap plassert i gang for utleid del.
El-anlegg med automatsikringer.
I hovedsak skjult ledningsnett.
Strømmåler med fjernavlesning i hoveddel og privatmåler i utleid del.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.
Grunnmur er oppført porebetong.
Forstøtningsmurer er av betong ved garasje og for etablert biloppstillingsplass.
Skrånende tomt.
Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger	4 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Byggemeldte tegninger er ikke innhentet eller gjennomgått av takstmann.

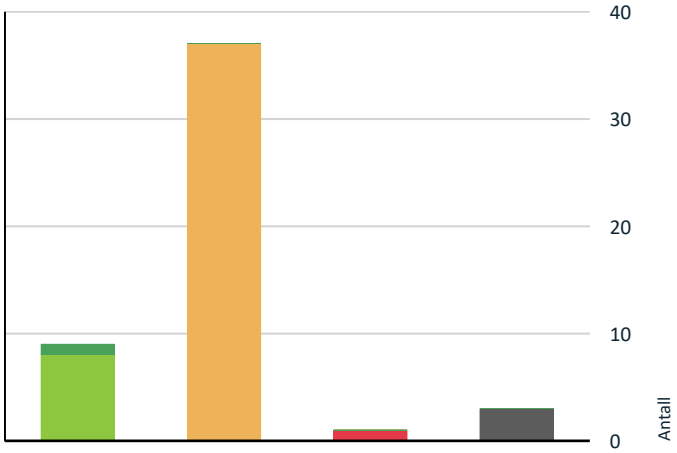
Garasje

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

Byggemeldte tegninger er ikke innhentet eller gjennomgått av takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

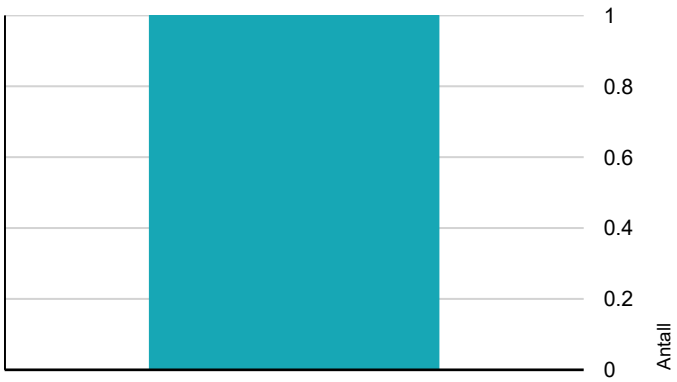
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Overflater i utleid del	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Dører i utleie del	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** 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
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1998

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

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

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall og plast.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Normal slitasje må påregnes.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak som saltakkonstruksjon i tre. Utvendig synlig lufteventiler i gavl.
Inspeksjonsluke til knekott og loft for tilbygget del ved kjøkken.

Vurdering av avvik:
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på isolerglass tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
Enkelte tettelister var harde/slitt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre vinduer.

TG 2 Dører

Hovedytterdører i profilert utførelse og to lags glass.
Terrassedør med adkomst fra stue i tre og 2 laga glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på isolerglass er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Slitasje på vrider/lås.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden dører fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med adkomst fra stue/kjøkken. Fundamentert på tresøyler med betongfundament samt til boligens konstrsjon. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Overbygget inngangsparti Fundamentert til boligens konstruksjon og på støttemur. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Overbygget del fundamentert med tresøyler. Tak som saltakkonstruksjon tekket med takstein.
Tretrapp til terreng.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Stedvis slitasje på overflater.

Utbedring av slitasje må påregnes.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater hovedsakelig preget av: Gulv: Laminat. Fliser. Vegger: Tapet. Panelplater. Himlinger: Takplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler. Påregnelig ved normalt bruk.
Folieslipp på takplater over ildsted i stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men dette avhenger om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater.



TG 2 Overflater i utleid del

Innvendige overflater hovedsakelig preget av: Gulv: Laminat. Fliser. Vegger: Tapet. Himlinger: Malte betongelementer. Panel. Takplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Laminatgulv på kjøkken med større fuktskader rundt frittstående kjøleskap.
Øvrig er det bruks og slitasjemerker på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er påregnelig med utskifting av enkelte overflater.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke mot kjeller.

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.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Selger opplyser:
Det ble foretatt radonmåling i sokkel leilighet før utleie i 2015. Dokumentasjon er ikke fremvist.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling er kun et krav ved videre utleie.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har flislagt og pusset elementpipe.
I utleid del er det lukket ildsted med steinplate på gulv.
I stue for hoveddel er det ildsted med glass i dør og glassplate på gulv.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng med synlig grunnmurskonstruksjon mot terreng og flislagt/tapetsert overflater mot terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er utført fuktsøk som indikerer forhøyede fuktverdier på grunnmur/støpt gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden rommene fungerer med dagens bruk. Det anbefales å utrede omfanget av fuktpåkjenning.
Temperatur bør heves, ventilasjon bør forbedres og årsak til fuktbelastning bør kartlegges.







TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Rekkverk på én side.
Det gjøres oppmerksom på at trapp til kjeller ledes ned til stengt/ låst dør og videre inn til utleid del.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Normale bruks og slitasjemerker må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.
Normale bruks- og slitasjemerker må påregnes.



TG 2 Dører i utleie del

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører med bruks og slitasjemerker.
Dør til trapp fra kjeller er låst på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag.

Tilstandsrapport





VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt. For vurdering av el.installasjoner anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann for alle el. installasjoner på våtrommet.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er uegnede materialer i våtsonen. (Takplater)
Dør er plassert i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Materiale og dør er ikke utsatt for direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen hvis ikke forhold er hensyntatt ved prosjektering. Forhold vil også kunne forkorte levetiden til materialet ved fuktpåkjenning. Vann i område rundt/på uegnet materiale bør unngås/begrenses.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har 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.

Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. manglende adkomst.
Det er ikke kjent om membran er etablert med oppkant under eiketerskel ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Utførelse for membran ikke kjent/dokumentert.

Konsekvens/tiltak

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

Innhent dokumentasjon om mulig.



LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speilskap med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fuktsvellinger på sideskrog til servantinnredning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å smøre silikon eller utføre vedlikehold der det er fuktsvellinger for å begrense videre utvikling av disse.



LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

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.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Stikkprøvebasert. Hulltaking med fuktsøk/fuktmåling kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen. Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/ vaskerom opplyst fra 2023.
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt. For vurdering av el.installasjoner anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann for alle el. installasjoner på våtrommet.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu er plassert i våtsonen.
Det er registrert flisfuger der det skulle vært benyttet bevegelsesfuger. Bevegelsesfuger benyttes for å redusere faren for sprekker og heftbrudd i flisbelegget.

Vindu er ikke utsatt for direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan i teorien føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen hvis ikke forhold er hensyntatt ved utførelse. Forhold vil også kunne forkorte levetiden til vinduet ved fuktpåkjenning. Vann i område rundt vindu bør unngås/begrenses. Det er ikke kjent om det er gjennomført tiltak for bortledning av vann rundt vindu.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med nedsenker dusjsone.
Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet utenfor nedsenket dusjsone har fall under 1:100. I slike tilfeller skal membranen ha en oppkant på minst 15mm over ferdig gulv ved terskel. Flis er fuget mot terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fall er ikke i henhold til preaksepterte løsninger, men tilfredstiller funksjonskrav.
Innhent dokumentasjon om mulig.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utførelse for membran ikke kjent/dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne med dusjopplegg på vegg og glassdører. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

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.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Stikkprøvebasert. Hulltaking med fuktsøk/fuktmåling kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen. Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt. For vurdering av el.installasjoner anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann for alle el. installasjoner på våtrommet.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.
Enkelte ufagmessig utførelse.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skruehull i vegger enkelte steder.
Ujevne størrelser på flisfuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vann på veggflater bør unngås.
Åpne hull har sannsynligvis punktert membran og fukt kan trenge inn i veggkonstruksjonen gjennom hull. Det kan ikke verifiseres om hull har ført til skade inne i konstruksjon, det vil på denne bakgrunn kunne være risiko for skade inne i konstruksjonen. Det anbefales utbedring slik at fukt ikke kan trenge inn i veggkonstruksjonen.
Det bør forsøkes å fjerne misfarginger med egnet produkt. I enkelte tilfeller er det ikke mulig å fjerne misfarginger.
Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting av overflate.

Tilstandsrapport







KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har 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 avvik:

Enkelte misfarginger på fuger og fliser registrert.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Tiltak:

Det bør forsøkes å fjerne misfarginger med egnet produkt. I enkelte tilfeller er det ikke mulig å fjerne misfarginger.
Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting av overflate.
Det er ikke behov for strakstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

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

Videre bruk av dusjkabinett med tett avløp til sluk er en forutsetning for videre bruk av våtrom, da vann på overflater bør unngås.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med heldekkende benkeplate og servanttopp. Speil med tilhørende belysning. Vegghengte skap. Dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Fuktsvellinger i bunnplate for servantinnredning.
Forventet brukstid for sanitærutstyr og innredning er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å smøre silikon eller utføre vedlikehold der det er fuktsvellinger for å begrense videre utvikling av disse.
Det er ikke behov for strakstiltak siden innredningen fungerer for dagens eier. Behov for utskifting/utbedringer vil avhenge av brukskrav og krav til estetikk av kjøper.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

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.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Norema med profilerte fronter, laminat benkeplate og kjøkkenkum i stål.
Flislagt bakvegg over benkeplate.
Belysning under overskap.
Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte bruks og slitasjemerker på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendig, men dette avhenger av brukskrav og krav til estetikk for kjøper.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og kjøkkenkum i stål.
Flislagt bakvegg over benkeplate.
Belysning under overskap.
Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktsvellinger i underkant av benkeplate over plass til oppvaskmaskin/kum.
Overflater med bruks- og slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendig, men dette avhenger av brukskrav og krav til estetikk for kjøper.







KJELLER > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid eller mer er oppnådd på ventilator/ vifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ingen strakstiltak ut i fra at ventilator fungerer i dag, men grunnet alder er det påregnelig at det vil kunne komme behov for utskifting.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i utleid del med fliser på gulv. Tapet og Fliser på vegger og malte glatte flater for himling.
Utstyrt med: Servant. Speil. Vegghengt toalett.
Mekanisk avtrekk.

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

Tidligere skruehull på veggfliser er registrert.
Misfarging på fuger og fliser er registrert.

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

Det bør forsøkes å fjerne misfarginger med egnet produkt. I enkelte tilfeller er det ikke mulig å fjerne misfarginger.







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

I bolig er det synlig plast hovedvannledning med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler.
Synlige vannføringer i: Kobber/metall og plast rør-i-rør med vannfordelingsskap på bad i 1 etasje.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Gjelder eldre kobber/metall vannføring.

Konsekvens/tiltak

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





TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon og naturlig ventilasjon.
Alder og vedlikehold av ventilasjonsanlegg er ikke kjent.
Videre undersøkelser må gjennomføres.

TG 2 Varmtvannstank

Felles varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på bad/ vaskerom i utleid del.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskapet er plassert i gang for hoveddel og internt skap plassert i gang for utleid del.
El-anlegg med automatsikringer.
I hovedsak skjult ledningsnett.
Strømmåler med fjernavlesning i hoveddel og privatmåler i utleid del.

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   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?
   Ukjent

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

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

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?
   Nei

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Sikringskap i hoveddel har ikke merking/ nummerering på sikringer i sikeingsskap.
    Sikringsskap i utleid del har ikke kursforteinelse.

    Da det ikke er fremvist samsvarserklæring for alle arbeider (også før 01.01.1999 da krav kom) skal det iht. NS3600 anbefales utvidet el-kontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El-sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Bygningssakkyndig er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget.
Kontrollen som blir utført av sertifisert EL kontrollør/takstmann anbefales på et generelt grunnlag utført i tillegg til tilstandsrapporten.

For elektrisk anlegg er det gjennomført 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 el tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet.
En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.





Sikringsskap i utleid del.

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.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmursplast/ avslutningslist har enkelte stader/ ikke tilstrekkelig avslutning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av grunnmursplast/ avslutningslist bør gjennomføres.





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført porebetong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte deler av grunnmur er ikke pusset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring på grunnmur bør gjennomføres.



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong ved garasje og for etablert biloppstillingsplass.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er registrert sprekker i forstøtningsmur,

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostandsestimat er gitt for montering av enkelt rekkverk. Kostander vil kunne variere etter ønsket materialvalg og utførelse.
For å fjerne sprekker i forstøtningsmur må rehabilitering påregnes om man ønsker en frostsikker mur uten skjevheter og sprekkdannelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Det er offentlig vannforsyning 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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen er ikke teknisk vurdert, se "Konstruksjoner".

Beskrivelse
Garasje. Oppført med støpt plate på mark. Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre og noe mindre Leca, kledd med liggende panel utvendig. I yttervegger er det: Leddport, boddør og vindu med ett-lags glass.
Mellom etasjer er det bjelkelag i tre.
Adkomst til loft via plassbygget trappestige uten rekkverk. Loft for lagring av lett kolli.
Tak som saltakkonstruksjon i tre, tekket med takshingel.
Garasje har innlagt strøm fra boligen.
Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert og det er ikke satt tilstandsgrad.

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.) og oppgaver som omfatter f.eks. maling og overflatebehandling, fordelt over flere år)	Kr.		35 000
Offentlige avgifter, estimert	Kr.		30 000
Stipulert forsikringspremie, estimert	Kr.		12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**77 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 700 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**260 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 960 000**

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

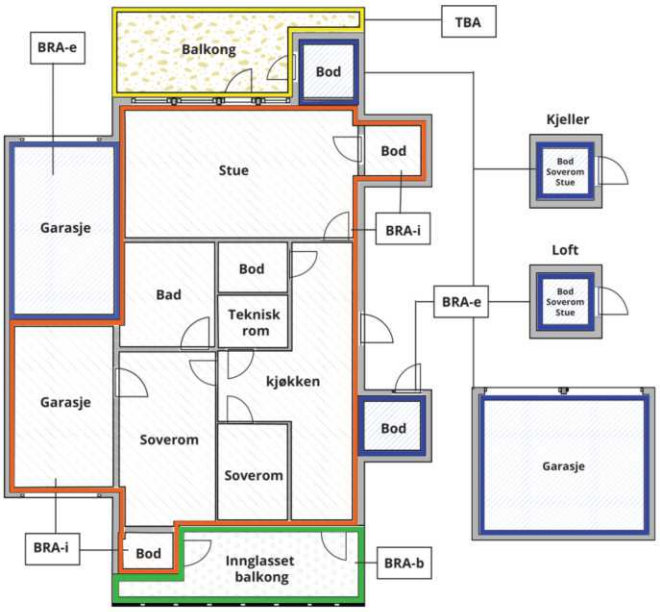
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	37			37	
1. Etasje	81			81	40
Kjeller	75			75	
SUM	**193**				**40**
SUM BRA	**193**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Stue, soverom, bad		
1. Etasje	Soverom, soverom 2, bad/vaskerom, gang, stue/kjøkken		
Kjeller	Gang, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, toalettrom, bod, bod 2		

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 2,37 m og skråhimling.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,40 m.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 2,24 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger er ikke innhentet eller gjennomgått av takstmann.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: "Netto romhøyde skal ikke være under 2,4 m. I deler av rom, i enkelte rom og i del av bygning kan det være lavere

høyde."
Avviket vurderes å ikke ha vesentlig betydning for boligens bruksformål.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		37		37	
SUM		**37**			
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger er ikke innhentet eller gjennomgått av takstmann.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	178	15
Garasje	0	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2025	Daniel Sætrang Torgersbråten	Takstingeniør
	Glenn Bålerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	56	308		0	693 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bassengveien 7

Hjemmelshaver
Bålerud Glenn

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Boligbebyggelse - nåværende.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.12.2025	
2	18.12.2025	
3	20.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

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 branntekniske 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.

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.

Forutsetninger

•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.

•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 funksjonstid: 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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte

Forutsetninger

som boligen.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når
det gjelder å vise alle typer avvik.

Gyldigheten på tilstandsrapporten varer i ett år fra rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250147

Selger 1 navn
Glenn Bålerud

Gateadresse
Bassengveien 7

Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3518

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: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: Avtale 0310753

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: 14250147

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bad i hovedetasje ble totalrenovert desember 2023

Arbeid utført av: TGK Bygg, Sigdal Elektro, Venåsen Rørservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: i hht byggetekniske krav

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje rundt pipe for rundt 5 år siden. Dette var en forsikringssak, som ble utbedret da

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

Beskrivelse: Det ble oppdaget mus på loft. Årsak var utettheter enkelte steder ved ytterpanel mot bakken. Anticimex bisto med tetting. Det har ikke vært registrert mus etter dette.

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: Nytt gulv og spiler på terrasse er utført med egeninnsats

Document reference: 14250147

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er utleieleilighet i sokkeletasje, som har vært utleid frem til nå

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er opplyst ved kjøp av boligen at dette var ordnet av tidligere eier

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

☑ 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

Beskrivelse: Det har vært fremmet forslag fra privat utvikler om etablering av tomter for eneboliger på andre siden av vanntårnet. Status er ukjent.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble foretatt radonmål av sokkel leilighet før utleie i 2015

21.1 Radonmåling

År: 2015

Verdi: Under anbefalte grenseverdier

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

Document reference: 14250147

Tilleggskommentar

Uteområdet ble oppgradert i 2024. Deler av uteområdet ble gravd opp, lagt duk og pukket opp, samt etablert noen bed rammet inn med stein. Arbeid utført av Ringerike Landskap.

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: 14250147

Bassengveien 7

Nabolaget Heradsbygda - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Helgerud skole (1-7 kl.) 233 elever, 13 klasser	17 min 1.5 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 16 klasser	7 min 3.8 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	11 min 6 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	13 min 7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bålerud Borettslag gjesteladere	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Oppenåsen Linje 222, 241	13 min 1.1 km
Hønefoss stasjon Linje F4	9 min 5.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

BARNEHAGER

Heradsbygda barnehage (1-5 år) 66 barn	18 min 1.6 km
Veien barnehage (1-5 år) 37 barn	7 min 3.6 km
Hønefoss barnehage (0-5 år) 115 barn	11 min 5.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Heradsbygda	5 min
Rema 1000 Sentrumskvartalet	10 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	10 min
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	10 min
Kuben Vinmonopol	10 min

SPORT

Helgerud skole	16 min
Heradsbygda stadion	6 min
Sporty24 Hønefoss	11 min
EVO Hønefoss	11 min

«Det er trygt å bo her og det er strålende utsikt og rolig»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

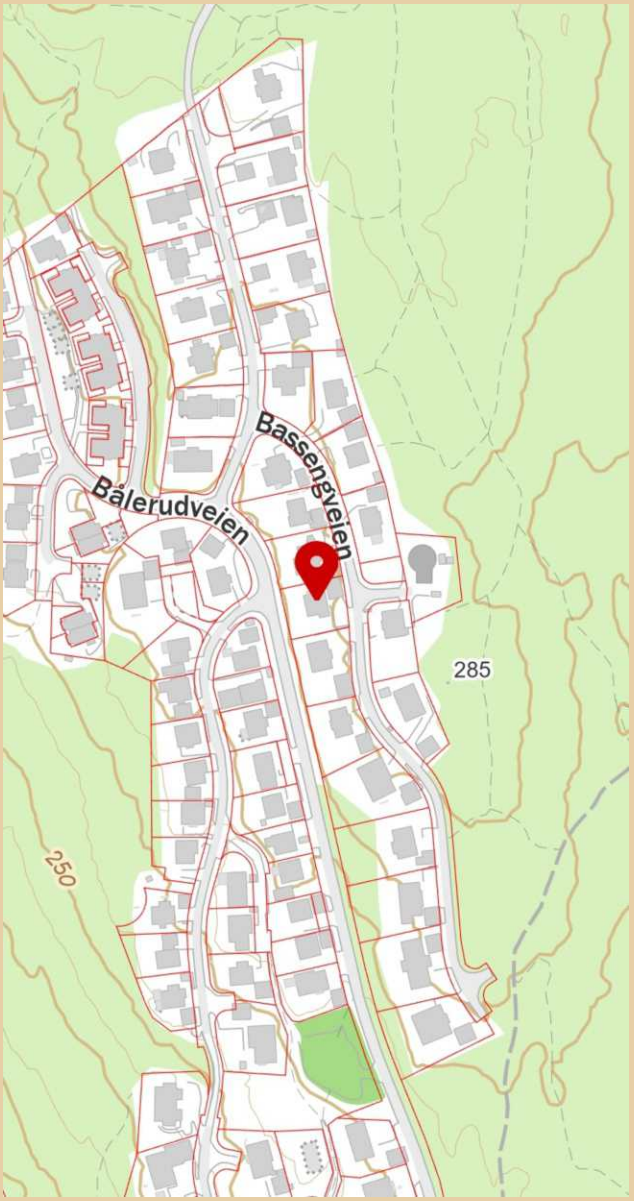
Trafikk
Lite trafikk 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

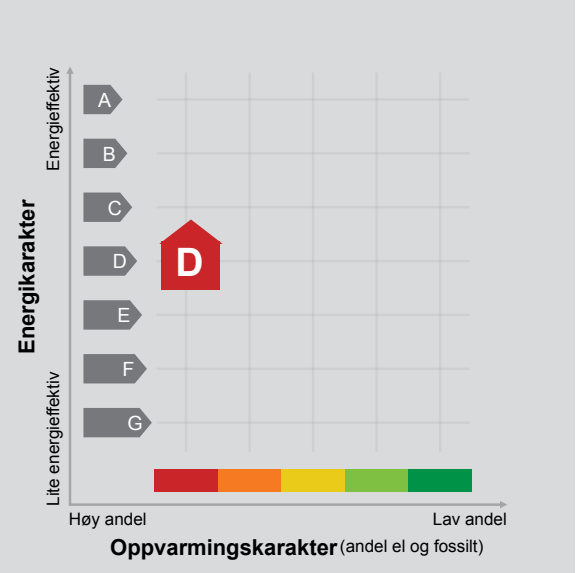


FINN

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bassengveien 7
Postnummer	3518
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	56
Bruksnummer	308
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20366567
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-236305
Dato	16.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 56	Bnr: 308	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bassengveien 7 3518 HØNEFOSS			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

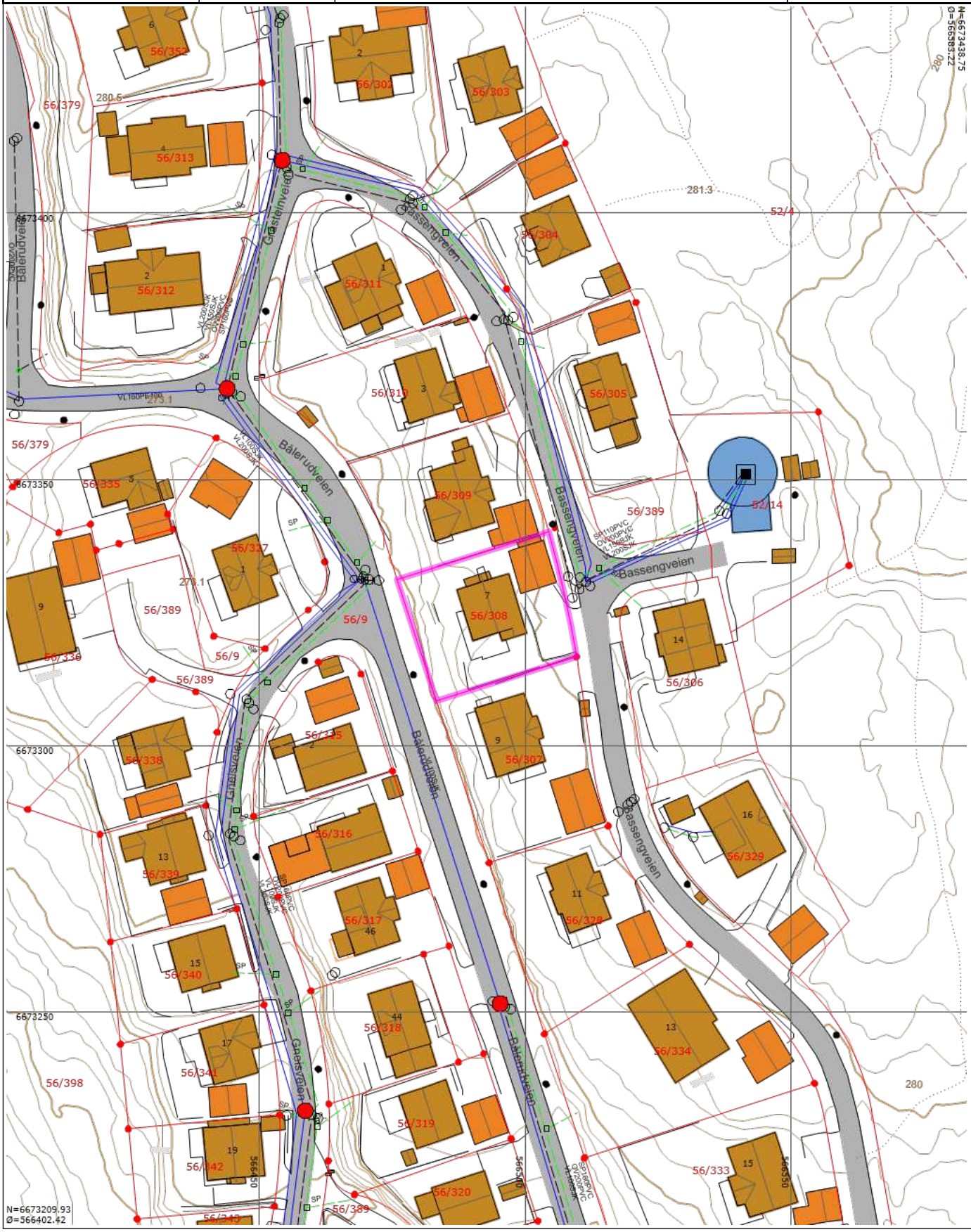
- Høydetall kurver
- Høydetall punkt
- Kumlokk
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Merket sti
- Sti
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Trapp
- Byggetiltak
- Veg
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve
- Høydekurve 5m
- Husnummer.
- Eiendomsteig
- Bebygd område
- Skog
- Annet
- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 56	Bnr: 308	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bassengveien 7 3518 HØNEFOSS			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Høydetall kurver	Høydetall punkt	Hekk
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet	Gjerde
Loddrett mur	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Merket sti
Sti	Basseng	Brannventil
Grenpunkt	Kum	Påkoplingspunkt
Sluk	Stengeventil	Utviser
Spillvannsledning	Overvannsledning	Vannledning
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Trapp
Byggetiltak	Veg	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Høydekurve	Høydekurve 5m
Husnummer.	Eiendomsteig	Matrikkelnummer
MatrikkelnummermedSnr		

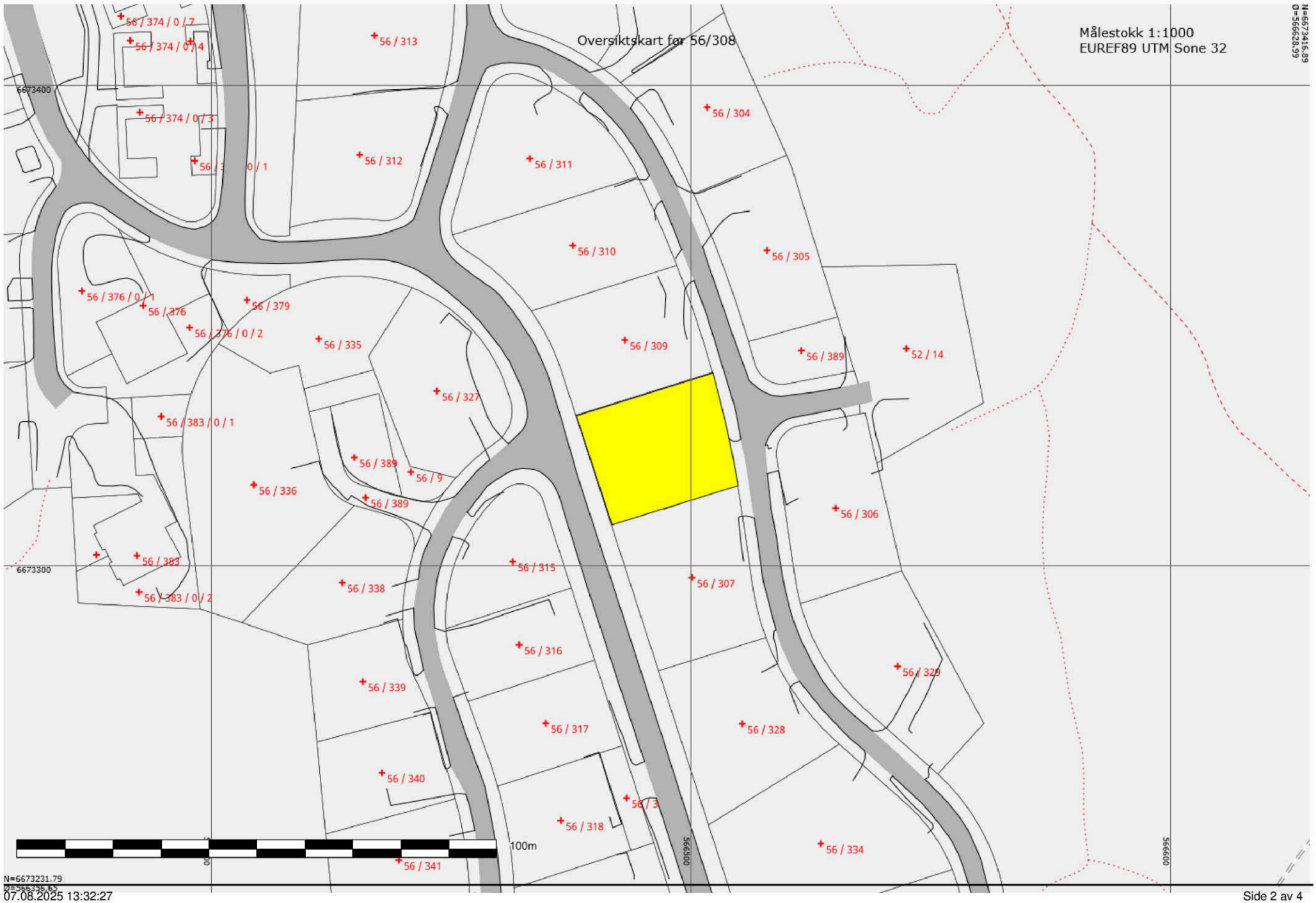
Ringerike kommune

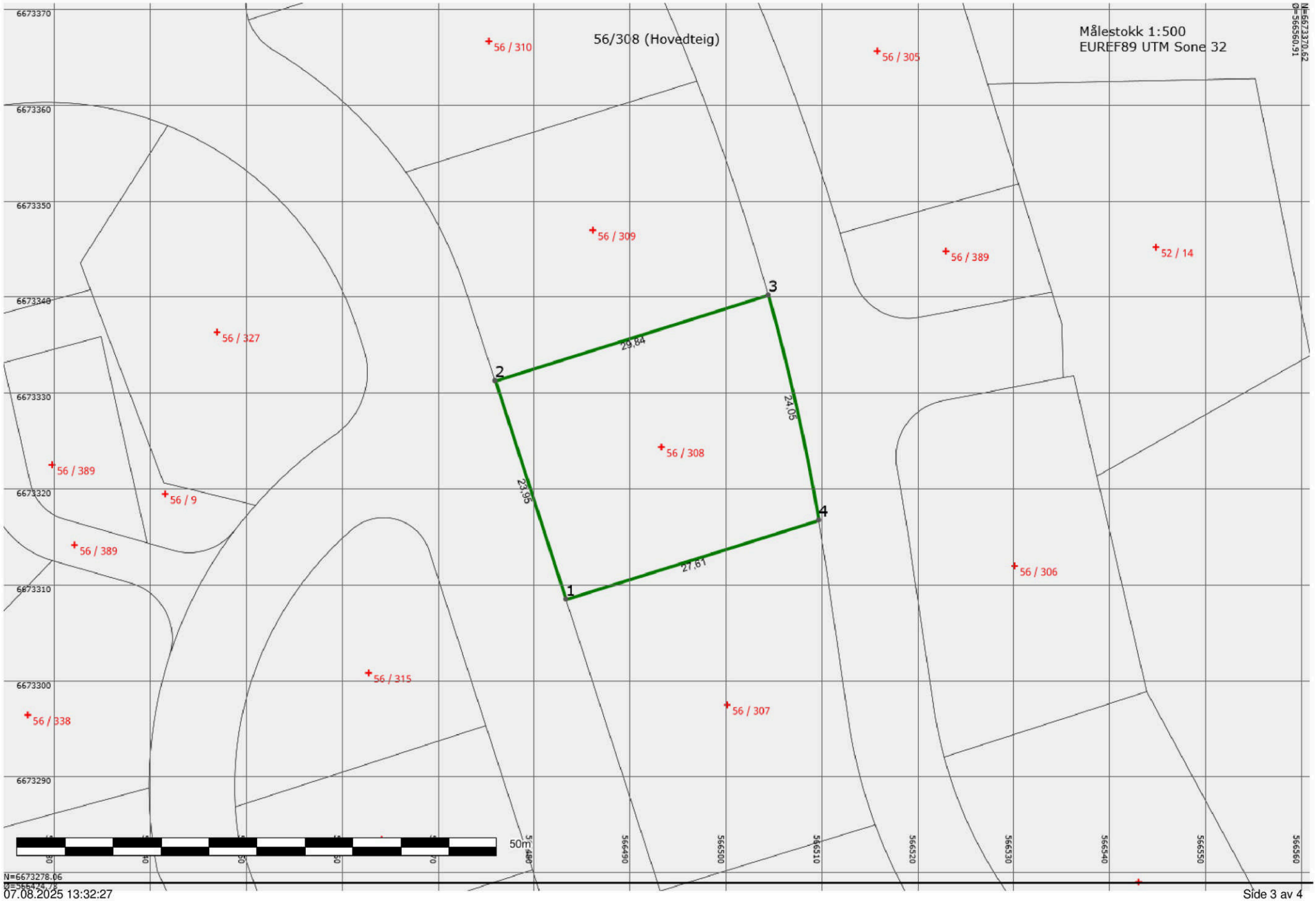
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**56**	**308**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 56/308
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6673416.89
Ø=566628.99
56 / 374 / 0 / 7
56 / 374 / 0 / 4
56 / 313
56 / 374 / 0 / 3
56 / 304
56 / 312
56 / 311
56 / 310
56 / 305
56 / 376 / 0 / 1
56 / 376
56 / 379
56 / 376 / 0 / 2
56 / 335
56 / 309
56 / 389
52 / 14
56 / 327
56 / 383 / 0 / 1
56 / 389
56 / 9
56 / 336
56 / 389
56 / 306
56 / 383
56 / 315
56 / 338
56 / 307
56 / 383 / 0 / 2
56 / 316
56 / 329
56 / 339
56 / 317
56 / 328
56 / 340
56 / 318
56 / 334
56 / 341
6673400
6673300
566500
566900
100m
N=6673231.79
Ø=566336.62


56/308 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6673370.62
Ø=566560.91
56 / 310
56 / 305
56 / 309
56 / 389
52 / 14
56 / 327
56 / 308
56 / 389
56 / 9
56 / 389
56 / 306
56 / 315
56 / 307
56 / 338
29,64
24,05
23,95
27,67
1
2
3
4
6673370
6673360
6673350
6673340
6673330
6673320
6673310
6673300
6673290
566480
566490
566500
566510
566520
566530
566540
566550
566560
50m
N=6673278.06
Ø=566424.76

Areal og koordinater

Areal: 693,00 Arealmerknad:

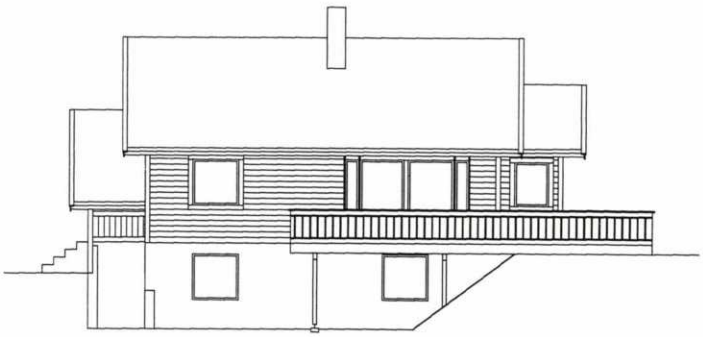
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6673324,32 Øst: 566493,31

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6673308,49	566483,34	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			23,95	Ikke hjelpelinje		13	
2	6673331,27	566475,95	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			29,84	Ikke hjelpelinje		13	
3	6673340,19	566504,43	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	235,42
			24,05	Ikke hjelpelinje		13	
4	6673316,73	566509,69	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			27,61	Ikke hjelpelinje		13	



FASADE SØR



FASADE VEST



FASADE NORD

Dato	Konstr/tegnet	Tracet	Målestokk
12.99	JEH		1:100
Kontroll	Standkontroll	Godkjent	

FASADER NYGÅRD

Erstatning for:	Erstattet av:
	02

Henvisning	Beregning

Tingvalla Kommune
Plan- og bygningsetaten

Godkjent, 18-2-99

56/308.



Dato 21.1.99	Konstr/tegnet JEH	Tracet	Målestokk 1100	
Kontroll	Stanakontroll	Godkjent		
P&BYGG AV VERANDA			Erstatning for:	Erstattet av:
			TEGN.NR 01	
Henvisning	Beregning			



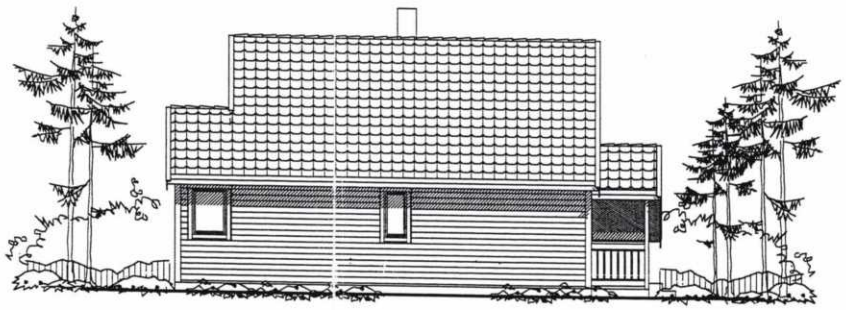
HUSBANK

RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsleder
Delegasjonssak nr. 97/0217

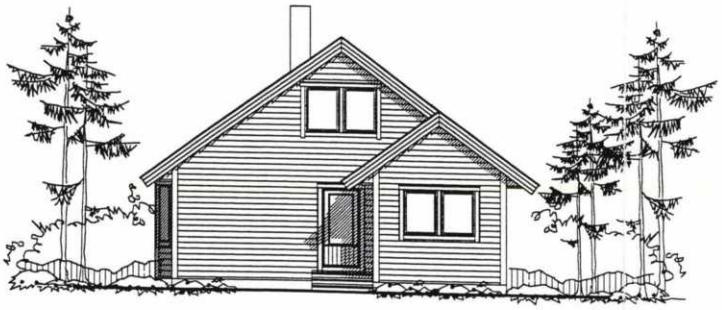
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
BYGGHERRE: HARALD NYGARD		MÅLESTOKK:	DATO: 11.04.97
BYGGEPLASS: BASSENGVEIEN 7 – RINGERIKE			TEGN: GHM
TEGN. TYPE: PERSPEKTIV			KONTR:
	TEGNET AV: ARNE BLADHOLM		TEGN. NR.

BLOCK WATNE AS — ARCOPLAN AS

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT ØST

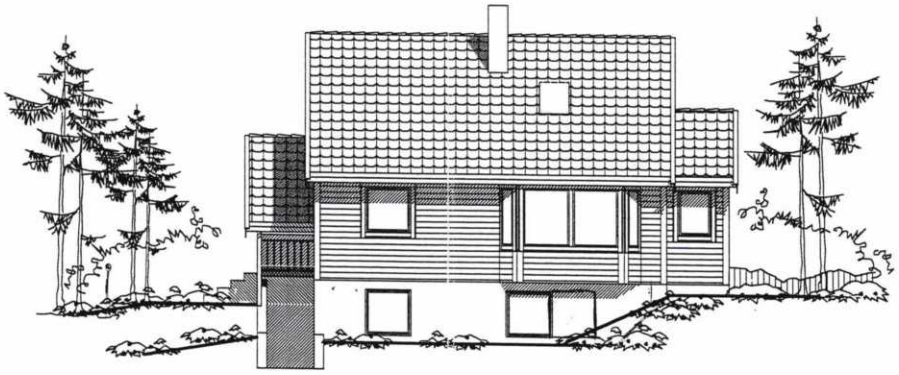


FASADE MOT SYD

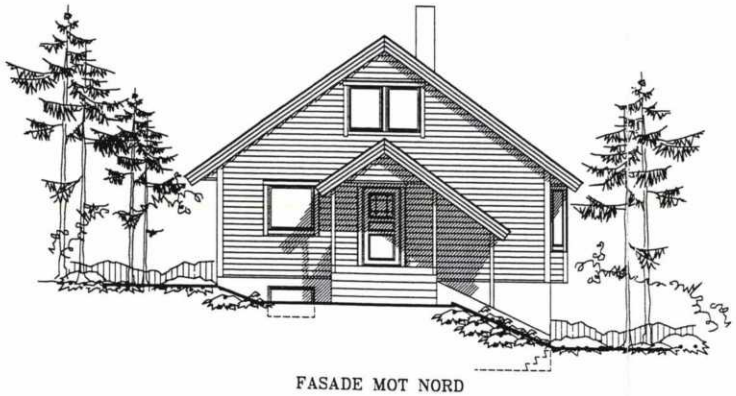
RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsleder
Delegasjonssak nr 97/0217

B	KUNDETILPASSET		GHM	11.04.97
REV.	BESKRIVELSE		SIGN.	DATO
BYGGHERRE : HARALD NYGARD			MÅLESTOKK :	DATO 24.12.92
BYGGEPLASS : BASSENGVEIEN 7 - RINGERIKE			1:100	TEGN. FJOGS
TEGN. TYPE : FASADER				KONTR.
Block Watne	HUSTYPE : ASKELADDEN BL 28 SPESIAL	KONSULENT : ENGEDORET	DISKETT NR. G8231	TEGN. NR. A3 - 7942
	ARKITEKT : BLOCK WATNE AS		TLF. 63398761 FAX. 63398670 ARCOPLAN AS	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT VEST

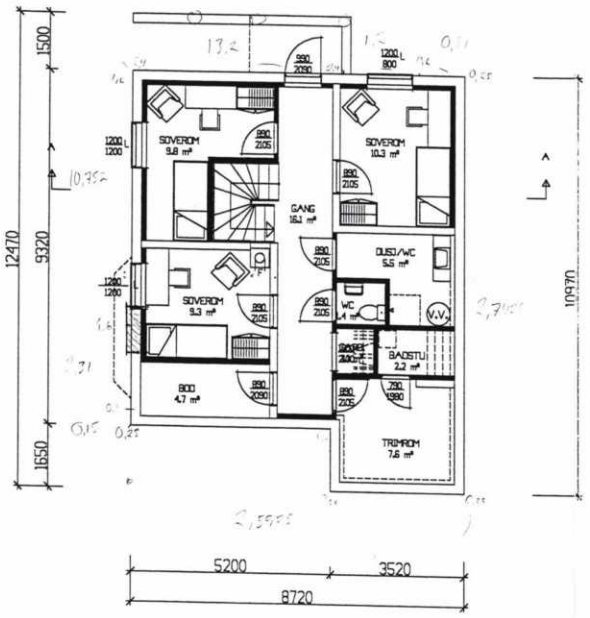


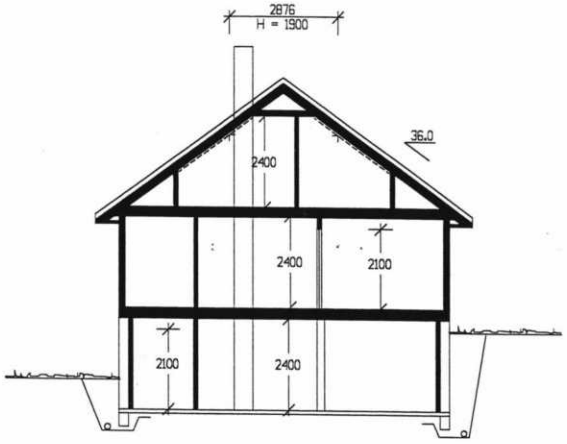
FASADE MOT NORD

RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsleder
Delegasjonssak nr. 97/027

A	KUNDETILPASSET		GHM	11.04.97
REV.	BESKRIVELSE		SIGN.	DATO
BYGGHERRE : HARALD NYGARD			MÅLESTOKK :	DATO 24.12.92
BYGGEPLASS : BASSENGVEIEN 7 – RINGERIKE			1:100	TEGN. FJOGS
TEGN. TYPE : FASADER				KONTR.
Block Watne	HUSTYPE : ASKELADDEN BL 28 SPESIAL	KONSULENT : ENGEDRUET	DISKETT NR. G8231	TEGN. NR. A3 – 7943
	ARKITEKT : BLOCK WATNE AS		ARCOPLAN AS	TLF. 63398761 FAX. 63398870

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



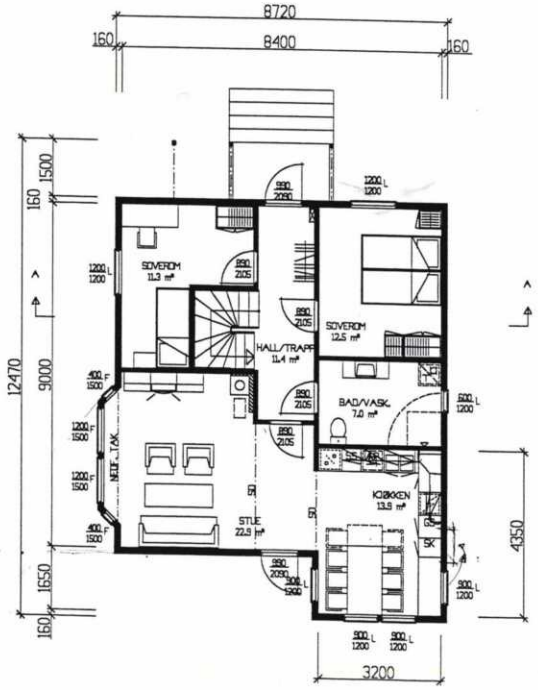


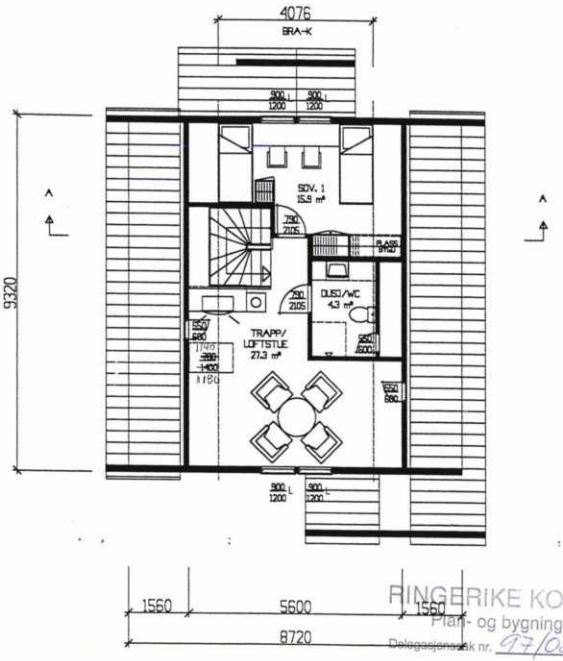
SNITT A – A

RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsleder
Delegasjonssak nr. 97/0217

B	KUNDETILPASSET		GHM	11.04.97
A	REV.		S.V	01.03.95
REV.	BESKRIVELSE		SIGN.	DATO
BYGGHERRE : HARALD NYGARD			MÅLESTOKK :	DATO. 24.12.92
BYGGEPLASS : BASSENGVEIEN 7 – RINGERIKE			1:100	TEGN. FJOGS
TEGN. TYPE : PLAN – SNITT				KONTR.
Block Watne	HUSTYPE : ASKELADDEN BL 35 SPESIAL	KONSULENT : ENGEGROET	DISKETT NR. G8231	TEGN. NR. A3 – 7940
	ARKITEKT : BLOCK WATNE AS		ARCOPLAN AS	TLF. 63398761 FAX. 63398870

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.





RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsleder
Delegasjonssak nr. 97/0217

UTREGNINGER =		
KJELLERPLAN =	73.82 m²	× 0,5 = 36,9
HOVEDPLAN =	82.36 m²	× 1 = 82,4
ETASJEPLAN =	36.68 m²	× 0,5 = 18,3
TOTALT =	192.36 m²	137,6 (119,4)
BRA = 192 m²		

B	KUNDETILPASSET	GHM	11.04.97
A	REV.	S.V	01.01.95
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

BYGGHERRE : HARALD NYGARD
BYGGEPLASS : BASSENGVEIEN 7 – RINGERIKE
TEGN. TYPE : PLANER

MÅLESTOKK : 1:100
DATO. 24.12.92
TEGN. FJOGS
KONTR.

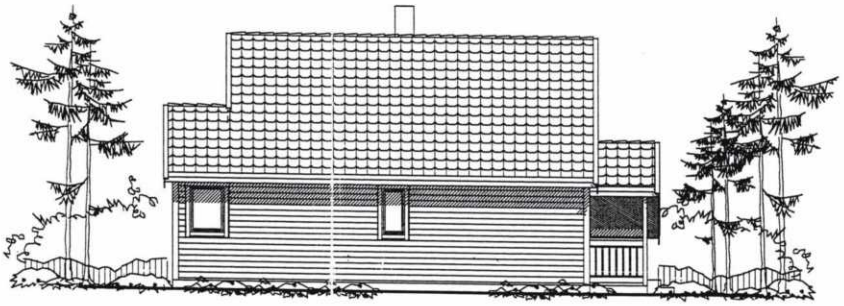
HUSTYPE : ASKELADDEN BL 38 SPESIAL
KONSULENT : ENGEDORET
DISKETT NR. GB231
TEGN. NR. A3 – 7941

ARKITEKT : BLOCK WATNE AS

Block Watne

ARCOPLAN AS
TLF. 63398761
FAX. 63398870

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT ØST

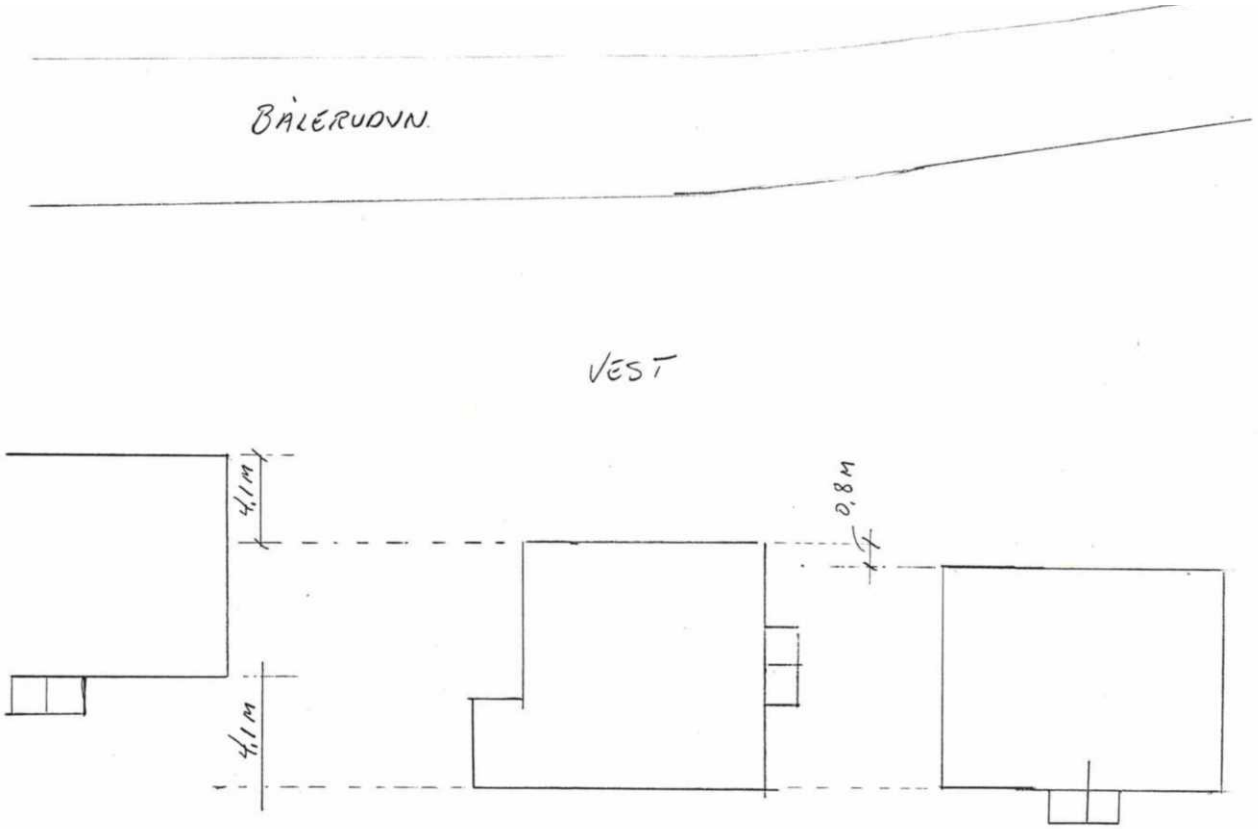


FASADE MOT SYD

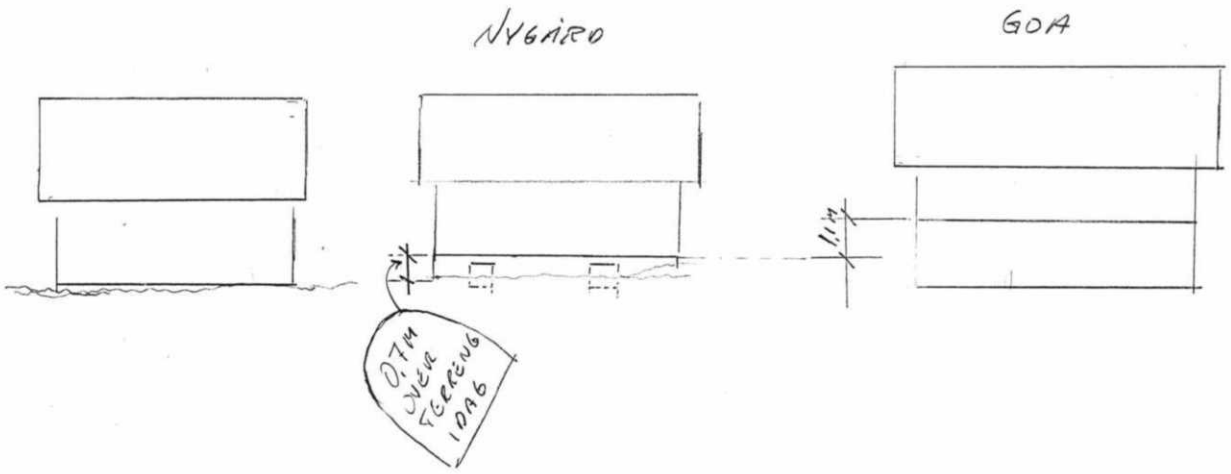
RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsleder
Delegasjonssak nr. 97/0217

B	KUNDETILPASSET		GHM	11.04.97
REV.	BESKRIVELSE		SIGN.	DATO
BYGGHERRE : HARALD NYGARD			MÅLESTOKK :	DATO 24.12.92
BYGGERLASS : BASSENGVEIEN 7 – RINGERIKE			1:100	TEGN. FJOGS
TEGN. TYPE : FASADER				KONTR.
Block Watne	HUSTYPE : ASKELADDEN BL 38 SPESIAL	KONSULENT : ENGEDORDET	DISKETT NR. G8231	TEGN. NR. A3 – 7942
	ARKITEKT : BLOCK WATNE AS		ARCOPLAN AS	TLF. 63398761 FAX. 63398870

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

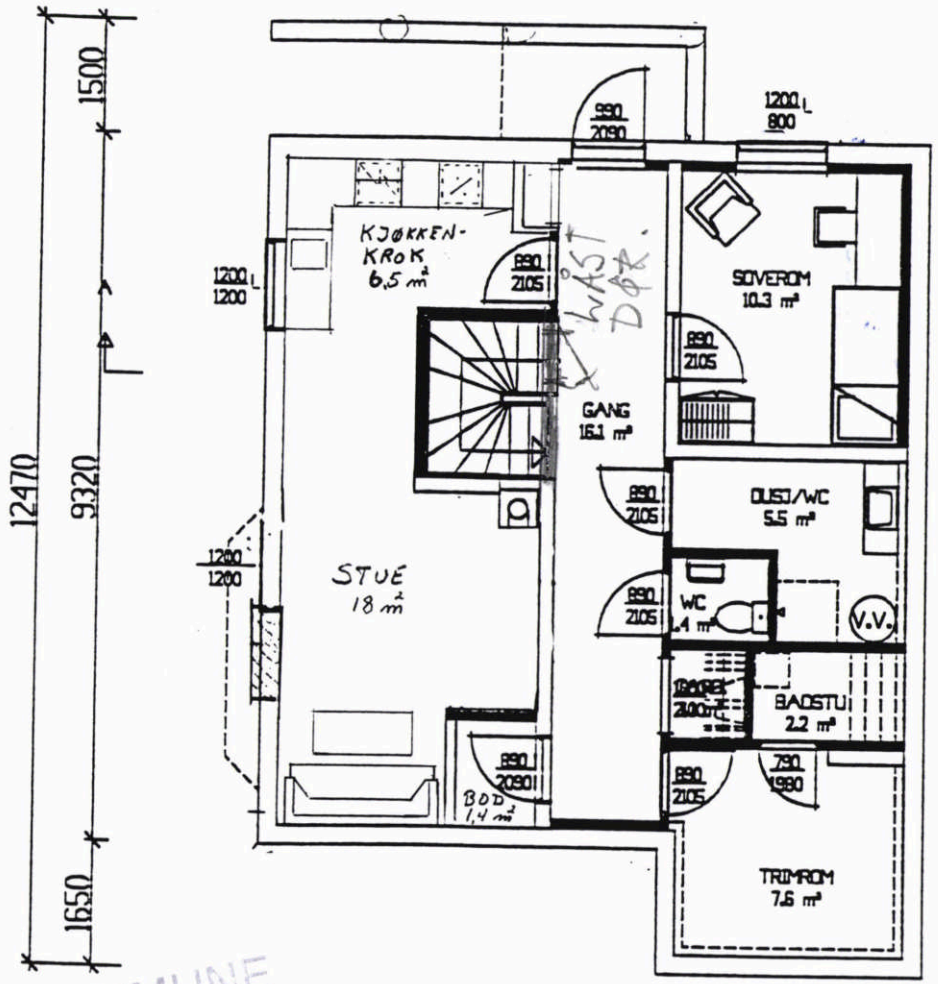

BÅLERUDVN.
VEST
4,1 M
0,8 M
4,1 M
NORD
ØST

NB! MØNEHØYDER ER IKKE MÅLT NØYAKTIGE

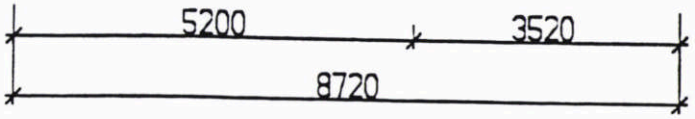


SETT FRA BÅLERUOVN

7

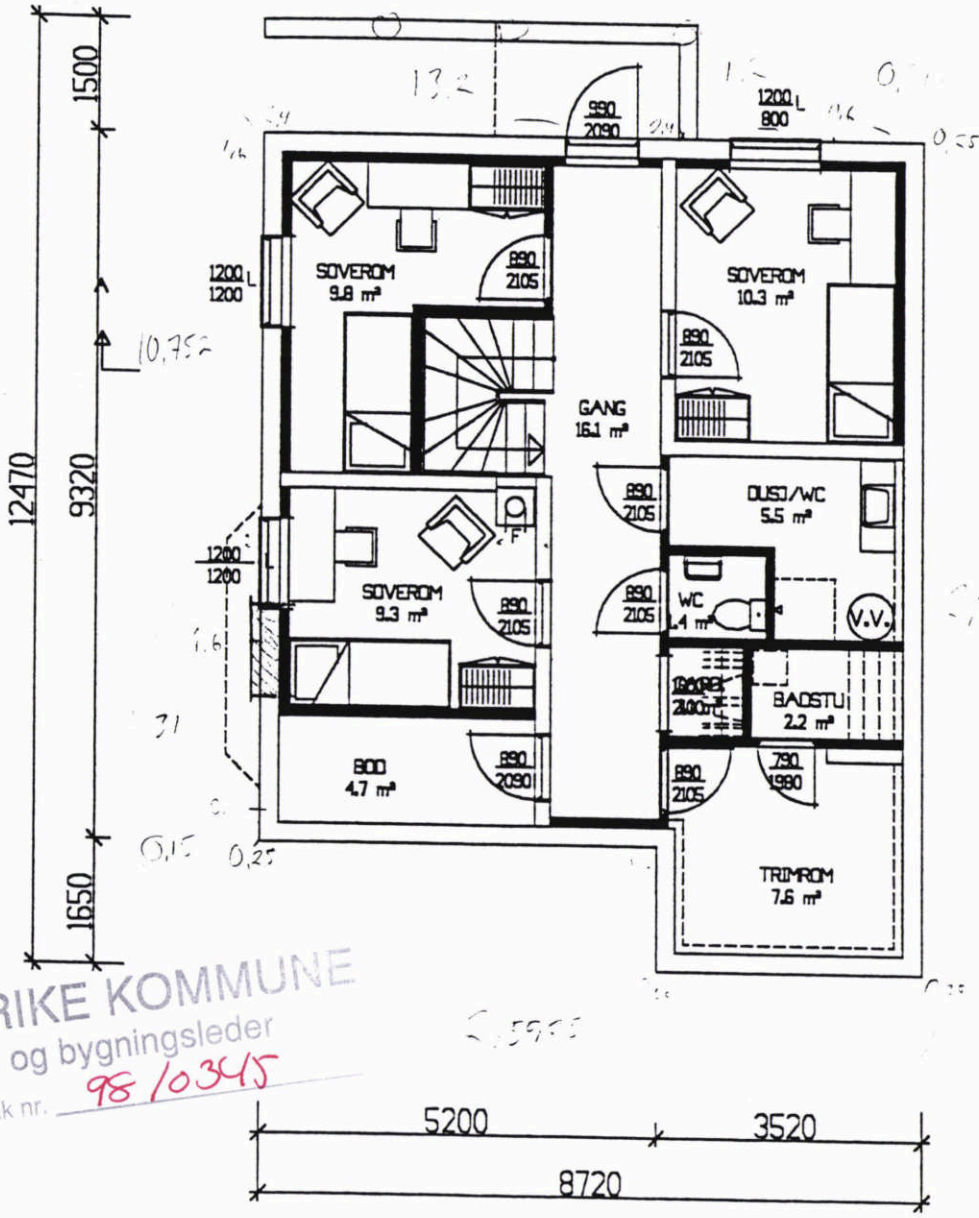


RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsleder
Delegasjonssak nr. 98/0345



B	KUNDETILPASSET		GHM	11.04.97
A	REV.		S.V	01.03.95
REV.	BESKRIVELSE		SIGN.	DATO
BYGGHERRE : HARALD NYGARD BYGGEPLASS : BASSENGVEIEN 7 – RINGERIKE TEGN. TYPE : PLAN – SNITT			MÅLESTOKK : 1:100	DATO. 24.12.92 TEGN. FJOGS KONTR.
Block Watne	HUSTYPE : ASKELADDEN BL 38 SPESIAL	KONSULENT : ENGEJORDET	DISKETT NR. G8231	TEGN. NR. A3 – 7940
	ARKITEKT : BLOCK WATNE AS		ARCOPLAN AS	TLF. 69398761 FAX. 69398870

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsleder
Delegasjonssak nr. 98/0345

B	KUNDETILPASSET	GHM	11.04.97
A	REV.	S.V	01.03.95
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

BYGGHERRE :
HARALD NYGARD

BYGGEPLASS :
BASSENGVEIEN 7 - RINGERIKE

TEGN. TYPE :
PLAN - SNITT

MÅLESTOKK : 1:100

DATO. 24.12.92

TEGN. FJOGS

KONTR.

Block Watne

HUSTYPE : ASKELADDEN
EL 38 SPESIAL

KONSULENT : ENGELORDET

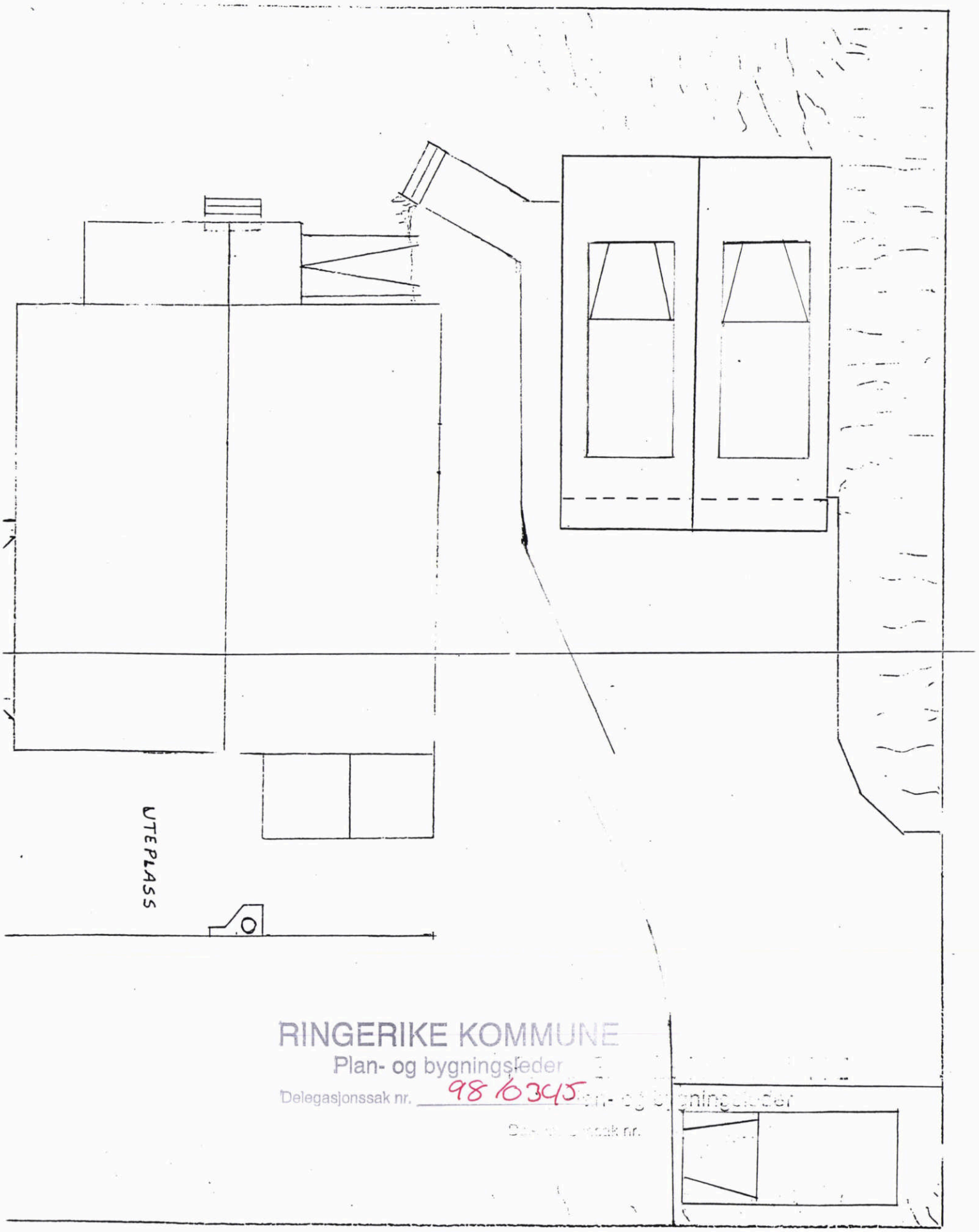
DISKETT NR. G8231

TEGN. NR. A3 - 7940

ARKITEKT : BLOCK WATNE AS

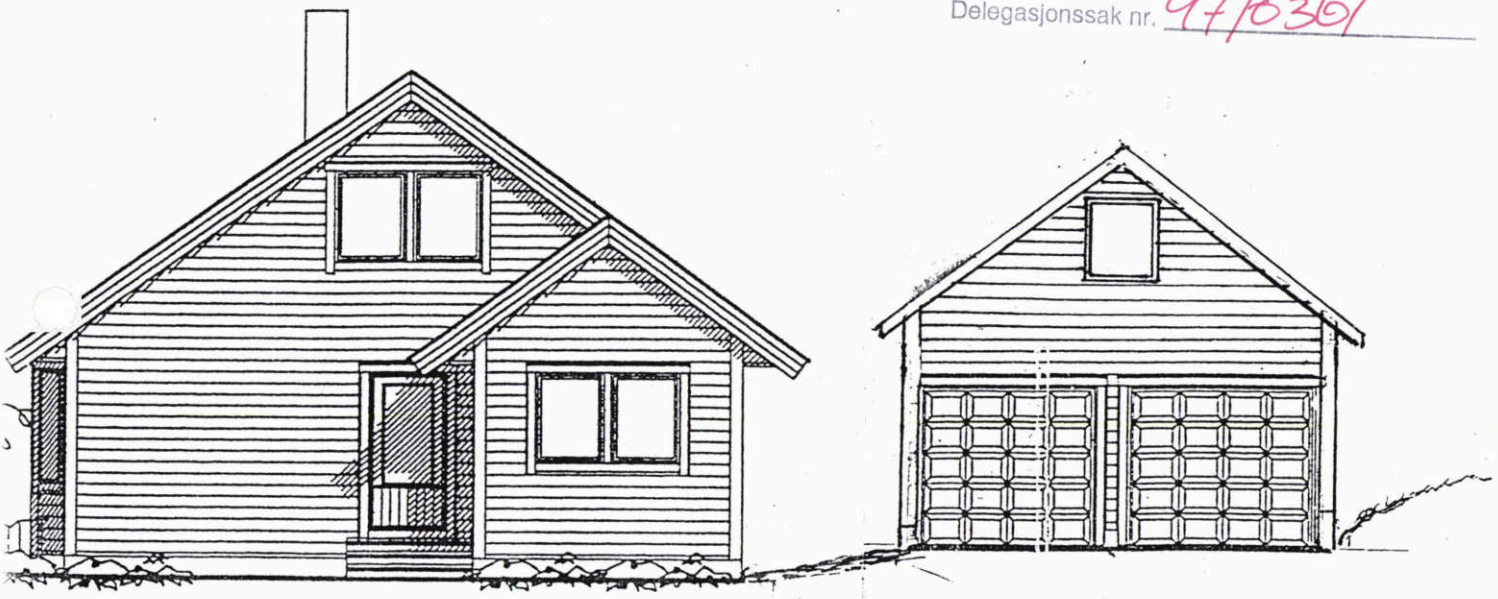
ARCOPLAN AS
TLF. 69398761
FAX. 69398870

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

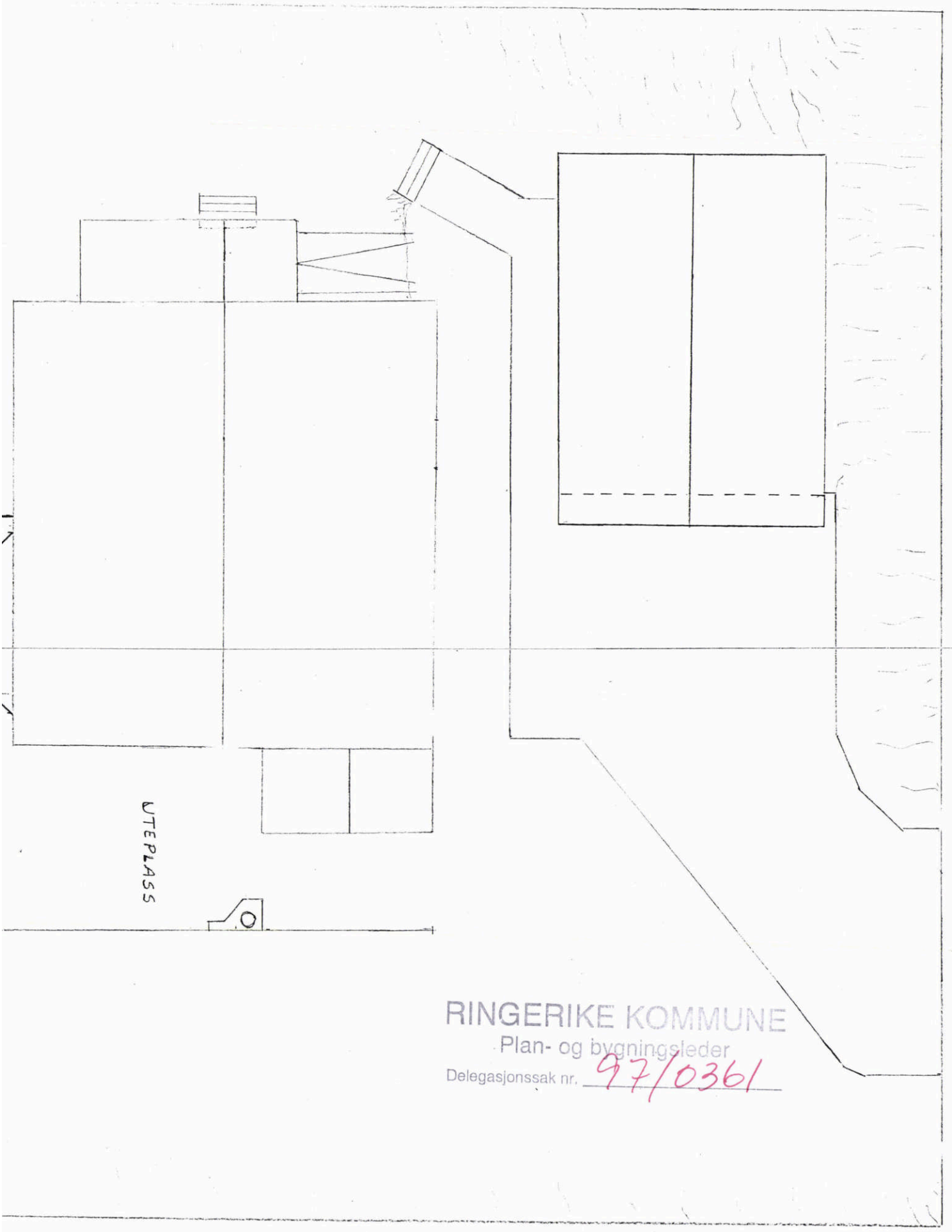


RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Delegasjonssak nr. 98/0345

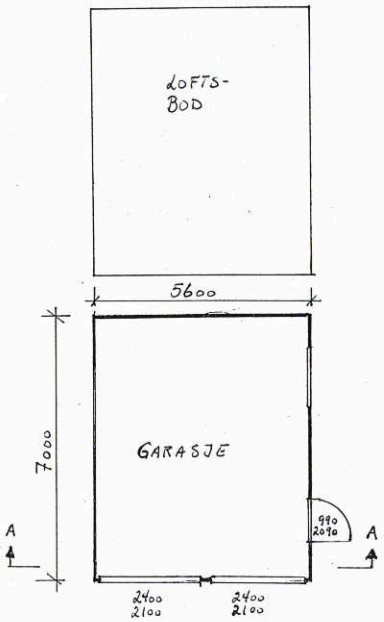
RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsleder
Delegasjonssak nr. 97/0361

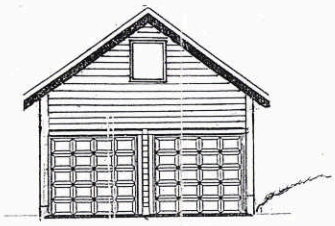


FASADE MOT SYD

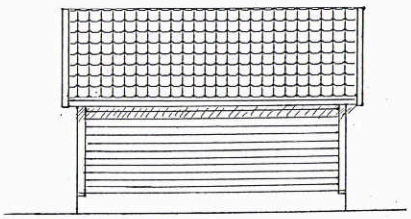


RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsleder
Delegasjonssak nr. 97/0361



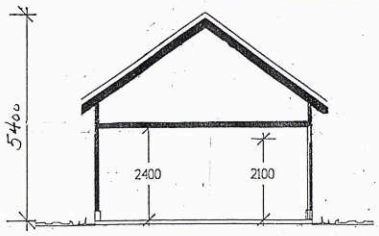


FASADE MOT SYD

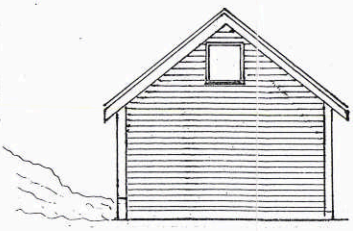


FASADE MOT VEST

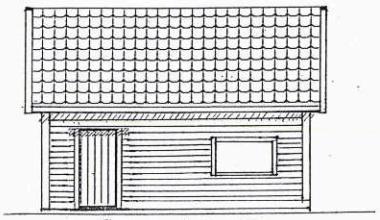
RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsleder
Delegasjonssak nr. 97/0361



SNITT A-A



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

PLAN/SNITT/FASADER BASSENGVEIEN 7 3500 HØNEFOSS

HARALD NYGÅRD
BASSENGVN 7
3500 HØNEFOSS

TEGN	H.N.
MÅL	1:100
DATO	24.06.97

HUSTYPE: GARASJE

Ringerike kommune
Byggesakskontoret

Oversendes:
Brannvesen
Teknisk tjeneste
Eiendomsskattekontoret
Matrikkelføring

Harald Nygård
Bassengveien 7

3518 HØNEFOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
15/4280-2	12381/15	GNR 56/308		11.05.2015

FERDIGATTEST
I henhold til plan- og bygningslovens § 99, 2. ledd

Gnr/bnr 56/308 - Bassengveien 7 – Leilighet.

Etter anmodning fra Harald Nygård ble det den 04.05.2015 avholdt ferdigbefaring av leilighet i underetasjen av eneboligen i Bassengveien 7 etter utført tiltak i vedtak datert 02.07.1998. Vedtaket omhandlet ominnredning av underetasjen fra 3 soverom til liten leilighet der 2 av soverommene ble ombygd til stue/kjøkken. I eksisterende trappeoppgang ble tiltak utført for å tilfredsstille brannkrav. Dette i følge søknad datert 26.06.1998, og tegninger datert 11.04.1997 som viser før og etter ombygging av overnevnte tiltak.

Ferdigbefaringen omhandlet at tiltaket var utført i h.h.t. tegninger, og forhold som rømningsveier, brannalarmanlegg, brannslukking, ventilasjon og våtrom ble besiktiget. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Tiltakshaver bekrefter at tiltaket er utført og i henhold til vedtak i delegasjonssak 98/0348 datert 02.07.1998. Gjennom dette har tiltakshaver bekreftet overfor kommunen at byggearbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og vedtak i saken. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 93).

Beskrivelse: **Leilighet i underetasjen**
Bygningsnummer: **20366567**

Anmerkninger: Vi har foretatt ferdigbesiktigelse i forbindelse med utskriving av denne ferdigattesten.

Med hilsen

Arne Hellum
Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Arne Erik Myhra
E-post: arne.erik.myhra@ringerike.kommune.no
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Ringerike kommune
Byggesakskontoret

Oversendes:
Brannvesen
Teknisk tjeneste
Eiendomsskattekontoret
Matrikkelføring

Harald Nygård
Bassengveien 7

3518 HØNEFOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
15/4283-2	12409/15	GNR 56/308		11.05.2015

FERDIGATTEST
I henhold til plan- og bygningslovens § 99, 2. ledd

Gnr/bnr 56/308 - Bassengveien 7 - Garasje

Etter anmodning fra Harald Nygård ble det den 04.05.2015 avholdt ferdigbefaring av garasje i Bassengveien 7 etter utført tiltak i følge vedtak datert 31.07.1997.
Ferdigbesiktigelsen omhandlet at tiltaket var utført og plassert i h.h.t. tegninger og gitte vedtak.
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.
Tiltakshaver bekrefter at tiltaket er utført og plassert i henhold til vedtak i delegasjonssak nr 97/0361 datert 31.07.1997. Gjennom dette har tiltakshaver bekreftet overfor kommunen at byggearbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og vedtak i saken.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 93).

Beskrivelse: **Garasje**
Bygningsnummer: **20367202**

Anmerkninger: Vi har foretatt ferdigbesiktigelse i forbindelse med utskriving av denne ferdigattesten. Rekkverk i trapp mangler.

Vedlagt oversendes faktura for merarbeid i forbindelse med ferdigattest vedrørende tiltakene, garasje og leilighet, som er tatt i bruk uten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det tas derfor halvt gebyr, **Kr.11000,-**, da ferdigbefaringen ble foretatt samtidig for begge tiltakene.

Med hilsen

Arne Hellum
Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Arne Erik Myhra
E-post: arne.erik.myhra@ringerike.kommune.no

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

RINGERIKE KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSTJENESTEN

ARKIV

KOPI SENDES:
Brannvesenet
Skattetakstnemnda
Folkeregisteret
Avgiftskontoret
Kartverket

Harald Nygård
Valhallveien 9D

3500 HØNEFOSS

J.nr.	Reg.nr.	Gnr/bnr.	Saksbeh.	Dato
97/01359	012916/97	56/308	N32	16.01.98

FERDIGATTEST

I henhold til Plan- og byningslovens § 99 bevitnes herved at anmeldt byggearbeid på eiendommen gnr./bnr. 56/308 er utført i samsvar med godkjente tegninger, bygningsrådets vedtak i sak og gjeldende bestemmelser.

Eiendomsskattetakstnemnda får kopi av attesten og vil eventuelt foreta oppmåling av eiendommen/boligen i de områder av kommunen hvor eiendomsskatt er innført.

Anmerkninger: Det gjenstår alt innredningsarbeider i sokkel.

Rekkverk ved inngangsparti må monteres.

Ingen ildsteder var montert.

Søknad om bruksendring av sokkel dersom denne skal benyttes til leilighet/hybel må innsendes.

Bassengveien 7 Enebolig.

Enebolig på ca. 85 m2 grunnflate er oppført i tre i en etasje med sokkel og loftsplan.

Etasjeskillere består av elementdekke mot hovedplan og trebjelkelag mot loftsplan.

boligen har en pipe med et løp.

Tomtens areal utgjør ca. 730 m2.

etter fullmakt
for Ivar Blakkisrud
avdelingsingenør

Takst 4/2 98

Returneres til:

Doknr: 4283 Tinglyst: 21.08.1997 Emb. 023
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
21 AUG 1997
RINGERIKE
SORENSKRIVEREMBETE
Dagbokn.: 4283

Skjøte[1]

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0605	RINGERIKE	56	308			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn ☐ Ja ☒ Nei

Beskaffenhet:
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
☒ Bolig-eiendom B ☐ Fritids-eiendom F ☐ Forretning/kontor V ☐ Industri I ☐ Landbruk L ☐ Off. vei K ☐ Annet A

Type bolig:
☒ Frittligg. enebolig FB ☐ Tomanns-bolig TB ☐ Rekkehus/kjede RK ☐ Blokk-leilighet BL ☐ Annet AN

2. Kjøpesum

Kr 40.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype:
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 40.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
	RINGERIKE KOMMUNE v/ORDFØRER	

5. Til

BOSATT I NORGE

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	JA	NEI	Ideell andel
12.04.47 [redacted]	HARALD ERLING NYGÅRD	X		1/2
19.07.53 [redacted]	ESTER MELBY NYGÅRD	X		1/2

6. Særskilte avtaler [5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se særskilte avtaler datert 18/6-97

Vi samtykker i tinglysning av nærværende dokument.
for Christiania Bank og Kreditkasse ASA
ifig spesialfullmakt
Mette R. Aastad

+ Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

96771

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-95

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato: Hønefoss 18/6-97

Kjøpers/erververs underskrift

Harald Nygård

Ester Melby Nygård

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

HARALD ERLING NYGÅRD

ESTER MELBY NYGÅRD

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen eller medundertegne som utsteder

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift 7)

ORDFØREREN I RINGERIKE

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

RINGERIKE KOMMUNE
V/ORDFØRER

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

6. Særskilte avtaler.

Eieren må tåle at det anlegges og vedlikeholdes vann- og avløpsanlegg, samt veigrøfter, skråninger, elektriske kabler, TV-antenneanlegg, gatelysmaster og andre anlegg på, over eller i eiendommen.

Eieren er gjort kjent med og aksepterer at fellesareal og anlegg som ikke blir overtatt for offentlig vedlikehold, vil måtte vedlikeholdes av brukerne i fellesskap.

Det påhviler eier plikt til medlemskap i velforeningen for boligområdet.

Eventuell skade som påføres eiendommen som følge av offentlig vedlikehold, godtgjøres i h.h. til vanlig erstatningsregler.

Hønefoss 18/6-97
Sted og dato

FORDFØREREN I RINGERIKE

for Ringerike kommune

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**56**	**308**	**0**	**0**	Bassengveien 7, 3518 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)	691.8m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3305 282-01	Bålerudmarka (14.6.2010)	Frittliggende småhusbebyggelse	691.79m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
for reguleringsplan nr 282-01 BÅLERUDMARKA

Utarbeidet av Ringerike kommune, plan- og bygningstjenesten 15.12.2000
Sist revidert av Ringerike kommune, Miljø- og arealforvaltning 01.03.2010

Planoppstart vedtatt av planutvalget 10.05.99 sak 0091/99, kunngjort 15.05.99
Forhåndshøring i perioden 18.12.00 - 15.01.00
1.gangs behandling i planutvalget 02.07.01, sak 01/0108
Offentlig ettersyn i perioden 07.07.01 - 01.09.01
Ny 1 gangsbehandling i planutvalget 05.03.07 sak 36/07
Ny offentlig ettersyn 05.03.07 - 16.04.07
Begrenset ettersyn 24.09.09 - 14.10.09
2.Gangsbehandling i Hovedkomiteen 14.12.09, sak 120/09
Vedtak i kommunestyret 18.02.10, sak 15/10

Endringsliste:

Nr	endring	dato	sign
01	Mindre endring: Fjerning av eiendomsgrenser i BB26 a, ingen endringer av bestemmelsene.	14.06.10	

§ 1. Reguleringsformål

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

BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger med tilhørende anlegg
  - *Frittliggende småhusbebyggelse*
  - *Konsentrert småhusbebyggelse*
  - *Blokkbebyggelse*

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER
- *Kjøreveg*
- *Annen veggrunn*
- *Gang- og sykkelveg*

SPESIALOMRÅDER
- *Friluftsområder*
- *Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet*
- *Frisiktsone ved veg*

FELLESOMRÅDER
- *Felles avkjørsel*
- *Felles lekeareal for barn*
- *Fellesareal for garasjer*
- *Annet fellesareal*

De ulike formålene er vist på plankartet

FORMÅLSBESTEMMELSER
DET ENKELTE FORMÅL MED UNDERFORMÅL

§ 2. Byggeområder

§ 2.0 Fellesbestemmelser for byggeområder

1. Formål

Områdene BB1, BB2, BB3, BB4, BB5, BB6, BB7, BB8, BB9, BB10, BB11, BB12, BB14, BB15, BB16, BB17, BB18, BB19, BB20, BB21, BB22, BB23, BB24, BB25, BB26a, BB26b, BB26c, BB26d, BB26e, BB28, BB29,BB30, BB31, BB32, BB33, BB34, BB35, BB36, BB37 og BB38 skal nyttes til formål byggeområde, underformål boliger.

2. Utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad beregnes i prosent bebygd areal (%BYA) og skal maksimalt være som angitt på plankartet.

3. Byggegrenser

Byggegrenser er vist på plankartet. Bygninger skal ikke plasseres nærmere veg enn byggegrense viser. Garasjer tillates plassert inntil 1,0 m fra nabogrense.

4. Utforming, plassering og høyde på gjerde

Det er tillatt å oppføre gjerde. Gjerde skal ikke være til hinder for sikt i utkjørsler og vegkryss. Gjerde skal plasseres i nabogrense og kan utenom frisiktsonene ha en høyde på inntil 1,0 m.
I frisiktsone som er vist på plankartet, samt i øvrige kryss og i utkjørsler, kan gjerde ha høyde inntil 0,5 m.

5. Parkeringsdekning

Parkeringsdekning skal være som angitt i gjeldende parkeringsbestemmelser

6. Radon

Det skal gjennomføres bygningsmessige tiltak for å redusere inntrenging av radongass i samtlige boliger - såfremt det ikke for den enkelte tomt er gjennomført radonundersøkelser av byggegrunnen som dokumenterer at dette ikke er nødvendig.

7. Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas.

I BB 26 skal det legges til rette for trinnfri adkomst mellom hver enkelt bolig og den tilhørende garasje/carport/biloppstillingsplass.

8. Eksisterende bebyggelse som inngår i planen

Enkelte eksisterende bygninger innenfor planområdet er i strid med planen. Det er på plankartet i område BB6 angitt med eget symbol hvilke av disse som tillates gjenoppført etter eventuell skade selv om beliggenhet vil være i strid med byggegrensene i planen.

9. Kulturminner
Dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunen varsles.

§ 2.1 Byggeområde – boliger - frittliggende småhusbebyggelse

1. Boligtype
I område BB1, BB4, BB6, BB7, BB8, BB9, BB10, BB11, BB12, BB14, BB15, BB16, BB17, BB18, BB19, BB20, BB21, BB22, BB23, BB24 og BB25 og BB26 b, d og e kan det bygges eneboliger og eneboliger med sekundærleilighet. Sekundærleiligheten kan ha bruksareal (BRA) inntil 65m2 beregnet etter NS 3940. To og to eiendommer kan bebygges med en tomannsbolig, der dette gir bedre utomhusarealer for begge.

2. Byggehøyde
For bolig skal Maksimal byggehøyde for møne er 9,0 m og for gesims 6,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå. For takoppbygg o.l kan det tillates større gesimshøyde. Mønehøyde og retning er angitt på planen.

For garasje/carport/uthus er maksimal byggehøyde 3,5 m for gesims og 5,0 m for møne målt fra innkjøring til garasje/ carport. Garasje/carport/uthus kan vurderes å bygges med underetasje, men den kan ikke benyttes som oppholdsrom.

3. Takform og vinkel
Boligene skal ha saltak, valmet tak eller halvvalmet tak med takvinkel 30 - 45 grader. Loft med takoppbygg / ark med takvinkel 30 - 45 grader er tillatt.
I BB26 b,d og e skal husene ha saltak med takvinkel 27-45 grader.

Garasje/carport/uthus kan ha saltak med takvinkel 27-45 grader, evt. pulttak med takvinkel 6-18 grader. Det kan vurderes flatt tak. Helningsvinkel må ikke overskride hovedbygningens vinkel.

4. Kotehøyde for møne
Maksimal kotehøyde for møne er anvist i reguleringsplanen.

5. Garasjeplassering i forhold til vei og i forhold til grenser
Garasje/carport/uthus kan plasseres min. 1,0 m fra eiendomsgrense og i henhold til gjeldende byggegrense.

6. Husplassering og byggegrenser
I BB 26 b, d og e kan husene plasseres som vist på plankartet, men den viste kontur er skjematisk, og ikke bindende i detalj. Kommunen kan godkjenne annen plassering i byggesaksbehandlingen, men det bør ikke avvike vesentlig i forhold til planen.

7. Støttemur
I BB 26 b kan det lages en støttemur som det fremgår av plankartet med en maksimal synlig høyde på 2 m, og en kotehøyde som anvist på plankartet. Den skal være av naturstein og det skal tilsås eller beplantes slik at virkningen av muren dempes. Støttemuren skal sikres med gjerde. Det er merket av et område utenfor muren som skal benyttes til å fylle opp og tilsås slik at muren ikke blir så synlig.

§ 2.2 Byggeområde - Boliger - Konsentrert småhusbebyggelse

1. Boligtype
I områdene BB3, BB5, BB26a, BB26c, BB28, BB29,BB30, BB31, BB32, BB33, BB34, BB35, BB36 og BB37 kan det bygges eneboliger, enebolig med sekundærleilighet, tomannsbolig, tre- og firemannsbolig, kjedehus, rekkehus og atriumhus.

2. Byggehøyde
For bolig skal Maksimal byggehøyde for møne er 9,0 m og for gesims 6,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå. For takoppbygg o.l kan det tillates større gesimshøyde. Mønehøyde og retning er angitt på planen.

For garasje/carport/uthus er maksimal byggehøyde 3,5 m for gesims og 5,0 m for møne målt fra innkjøring til garasje/ carport. Garasje/carport/uthus kan vurderes å bygges med underetasje, men den kan ikke benyttes som oppholdsrom.

3. Takform
Boligene skal ha saltak eller pulttak med takvinkel 27 - 45 grader. Loft med takoppbygg /ark med takvinkel 27 - 45 grader er tillatt. Pulttak med takvinkel 6 – 18 grader kan tillates, så fremt det gjennomføres ensartet innenfor samme delfelt. I BB26 a og c skal husene ha saltak med takvinkel 27-45 grader.

Garasje/carport/uthus kan ha saltak med takvinkel 27-45 grader, evt. pulttak med takvinkel 6-18 grader. Det kan vurderes flatt tak. Helningsvinkel må ikke overskride hovedbygningens vinkel.

4. Kotehøyde for møne
Maksimal kotehøyde for møne er anvist i reguleringsplanen.

5. Garasjeplassering i forhold til vei og i forhold til grenser
Garasje/carport/uthus kan plasseres min. 1,0 m fra eiendomsgrense og i henhold til gjeldende byggegrense.

6. Husplassering
I BB 26 a og c kan husene plasseres som vist på plankartet, men den viste kontur er skjematisk, og ikke bindende i detalj. Kommunen kan godkjenne annen plassering i byggesaksbehandlingen, men det bør ikke avvike for mye i forhold til planen.

§ 2.3 Byggeområde - Boliger - Blokkbebyggelse

1. Boligtype
I område BB2 og BB38 kan det bygges blokker/terrassehus.

2. Byggehøyde
I område BB2 er maksimal byggehøyde for møne 14,0 m og for gesims 14,0m over gjennomsnittlig terrengnivå.
I område BB38 er maksimal byggehøyde for møne 9,0 m og for gesims 9,0m over gjennomsnittlig terrengnivå.
For garasje/carport/uthus er maksimal byggehøyde 5,0 m for møne og 3,5 m for gesims.

3. Takform
Blokkbebyggelsen skal ha flate tak.

§ 3. Offentlige trafikkområder

§ 3.0 Felles bestemmelser for offentlige trafikkområder

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

2. Vegstandard
Vei med tilhørende avkjørsler o.l skal være utformet med en standard som det fremgår av gjeldende kommunalteknisk veinorm.

3. Utførelse av terrengbehandling
Terreng som er berørt av utbygging skal maskinplaneres med stedlige masser og tilsåes.

§ 3.1 Kjøreveg
Områdene TV 1-4 skal nyttes til offentlig kjøreveg, inkludert grøft, skjæring, fylling og lignende

§ 3.2 Annen veggrunn
Områdene TA1, TA2, TA3 og TA4 nyttes til grøft, skjæring, fylling, snøopplag o.l.

§ 3.3 Gang/sykkelveg
Området TG 1-5 skal nyttes til offentlig gang/sykkelveg, inkludert grøft, skjæring, fylling og lignende.

§ 4. Spesialområder

§ 4.1 Friluftsområder

1. Virksomhet
Det er ikke tillatt å drive virksomhet som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde i SFr1.

2. Bygg og anlegg
Bygninger og anlegg tillates som hovedregel ikke oppført i friluftsområdene. Mindre bygninger og mindre anlegg som støtter opp under områdets bruk som friluftsområde, kan tillates. Akebakker o.l til bruk for nærområdet kan tillates opparbeidet i friluftsområdet.

3. Friluftsområde SFr1
- Skogsdrift tillates i friluftsområde SFr1, men skogsdriften må foregå på en slik måte at ikke områdenes verdi som friluftsområde ødelegges. Skal vegetasjon fjernes eller plantes, skal dette skje i henhold til en skjøtselplan som fremmes overfor og godkjennes av Ringerike kommune. Naboer skal gis uttalerett til en slik plan.
- VA og kabel-trasé fra felt BB26 kan gå gjennom SFr1

§ 4.2 Frisiktsone ved veg
I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende vegers planum.

§ 4.3 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
Området Sva1 er avsatt til bygg og anlegg for kommunalteknisk virksomhet.
Utnyttingsgrad beregnes i prosent bebygd areal og skal være maksimalt 35 % BYA.

§ 5. Fellesområder

§ 5.0 Felles bestemmelser for fellesområder

1. Formål

Områdene skal nyttes til formål fellesområder, med underformål som angitt på plankartet. De er felles for boligene som angis for hvert område, og skal eies som ideelle andeler som følger boligene. Fremtidig skjøtsel og vedlikehold påhviler hjemmelshaverne i fellesskap i henhold til privatrettslige avtaler som skal besørges av utbygger.

Fellesarealene skal være til benyttelse for samtlige beboere i Bålerudmarka.

2. Opparbeiding

Valg av standard, samt drift og vedlikehold er opp til deltakerne i fellesarealet.

3. Eiendommer som er deltakere

Områdene FL5, FL15, FL16 og AF5 er felles for alle boligene innenfor BB26.

FG4 er felles for firemannsboligene i BB26a.

FL9, FL10, FL11, FL17, FA11, FA12 er felles for BB28,BB29, BB30, BB31, BB32, BB33

FL12, FL13, FL14, FG1, AF4, FG2, FG3 er felles for BB34, BB35, BB36, BB37, BB38

AF2, FL3, FA1, FA3 er felles for BB4,BB8, BB9

FL2 er felles for BB3,BB5, BB6, BB7

FA3, AF1 er felles for BB1, BB2, BB10

FA4, AF3 er felles for BB11, BB12, BB14, BB15, BB16, BB17

FL4, FL6, FL7, FL8, FA7, FA9 er felles for BB18, BB19,BB20,BB21, BB22, BB23, BB24, BB25

§ 5.1 Felles avkjørsel

1. Funksjon

Felles avkjørsler skal betjene eiendommene som avkjørselen er felles for, og være åpen for allmenn ferdsel.

2. Eiendommer som er deltakere

Området FA5, FA6, FA8, FA2, er regulert til felles areal for de eiendommene som har denne vegen som sin adkomst og for de andre er det som anvist i § 5.0 pkt 3.

3. Opparbeiding

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

§ 5.2 Felles leikeareal for barn

1. Funksjon
Områdene FL 1-17 skal nyttes til leikeareal for barn.

2. Eiendommer som er deltakere
Alle områder avsatt til felles leikeareal for barn skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet. Se § 5.1 pkt. 3 angående fordelingen av fellesområdene.

3. Opparbeiding
Ved nyetablering skal leikeareal opparbeides, tilsås og utrustes med minimum 1 sandkasse og 1 lekeapparat type huske, sklie, klatrestativ eller lignende.
Dette gjelder ikke områdene FL1 og FL17 hvor det er avsatt plass til ballspill. Ballbane er vist som illustrasjon, plasseringen er ikke bindende.
Videre valg av standard / opparbeiding, samt drift og vedlikehold, er opp til deltakerne i fellesarealet.

FL 5 skal opparbeides slik at flest mulig sikres tilgjengelighet til område og lekeapparatene, og være en lekeplass som er universelt utformet med hensyn på tilgjengelighet.
Lekeapparatene bør være slik at flest mulig klarer å benytte seg av dem.

§ 5.3 Fellesareal for garasjer

1. Funksjon
Områdene FG 1-4 skal nyttes til felles parkering og garasjeanlegg. Området kan også nyttes til andre felles bygg / funksjoner for beboerne.

2. Eiendommer som er deltakere
Arealet er felles for den tilgrensende boligbebyggelsen.
FG4 er felles parkering for område BB26a.

3. Opparbeiding
Valg av standard ved opparbeiding, samt drift og vedlikehold, er opp til deltakerne i fellesarealet. Garasjer skal tilpasses omkringliggende bebyggelse i form, farger og materialbruk.

3. Utnyttingsgrad
Utnyttingsgrad beregnes i prosent bebygd areal, og skal være maksimalt 75 % BYA.
Parkeringsplasser inngår ikke i beregningsgrunnlaget.

4. Byggehøyde
Byggehøyde beregnes i forhold til gjennomsnittlig terrengnivå, og skal maksimalt være 5,0 m.

§ 5.4 Annet fellesareal

1. Funksjon
Områdene AF1, AF2, AF3 og AF4 er som en grønn lunge og beboerne kan drive skjøtsel av skogen eventuelt. Område har ellers ingen spesiell funksjon.

har ingen spesiell funksjon, men er et fremtidig potensiale.

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

BESTEMMELSER OM REKKEFØLGE, ENDRING, PLANKRAV OG LIGNENDE

§ 6. Rekkefølgebestemmelser

1. Ferdigstillelse av ballplass i område FL1
Det vil ikke bli gitt igangsettingstillatelse for noen bygninger i de ubebygde feltene BB26a, BB26b, BB26c, BB26d og BB26e før ballplassen i område FL1 er prosjektert og finansiering avklart.
Det vil ikke bli gitt brukstillatelse for noen bygninger i de ubebygde feltene BB26a, BB26b, BB26c, BB26d og BB26e før ballplassen i område FL1 er opparbeidet, og klargjort til den bruk den er ment for.

2. Utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer
Dersom kommunen skal overta nye tekniske anlegg, må utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen, og godkjenning av tekniske planer foreligge før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene.
De kommunaltekniske anlegg innenfor BB26, som skal overtas av Ringerike kommune, skal være godkjent og overlevert til Ringerike kommune før det gis midlertidig brukstillatelse på boligene i BB26.

3. Brannvann
Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før det er dokumentert at brannvannforsyningen tilfredsstiller brannvesenets krav.

4. Fellesanlegg som skal overtas av beboerne i feltet
Det kan ikke gis brukstillatelse for bygninger i områdene BB26a, BB26b, BB26c, BB26d eller BB26e før følgende anlegg er i samsvar med det som er beskrevet i reguleringsbestemmelsene:

- Felles lekeareal FL 5
- Felles lekeareal FL15.
- Felles lekeareal FL16

5. Støttemur
Hvis det skal opparbeides støttemur i BB26b skal denne opparbeides før brukstillatelse gis for bygninger i dette området.

Til informasjon (ikke del av planens juridisk bindende bestemmelser):

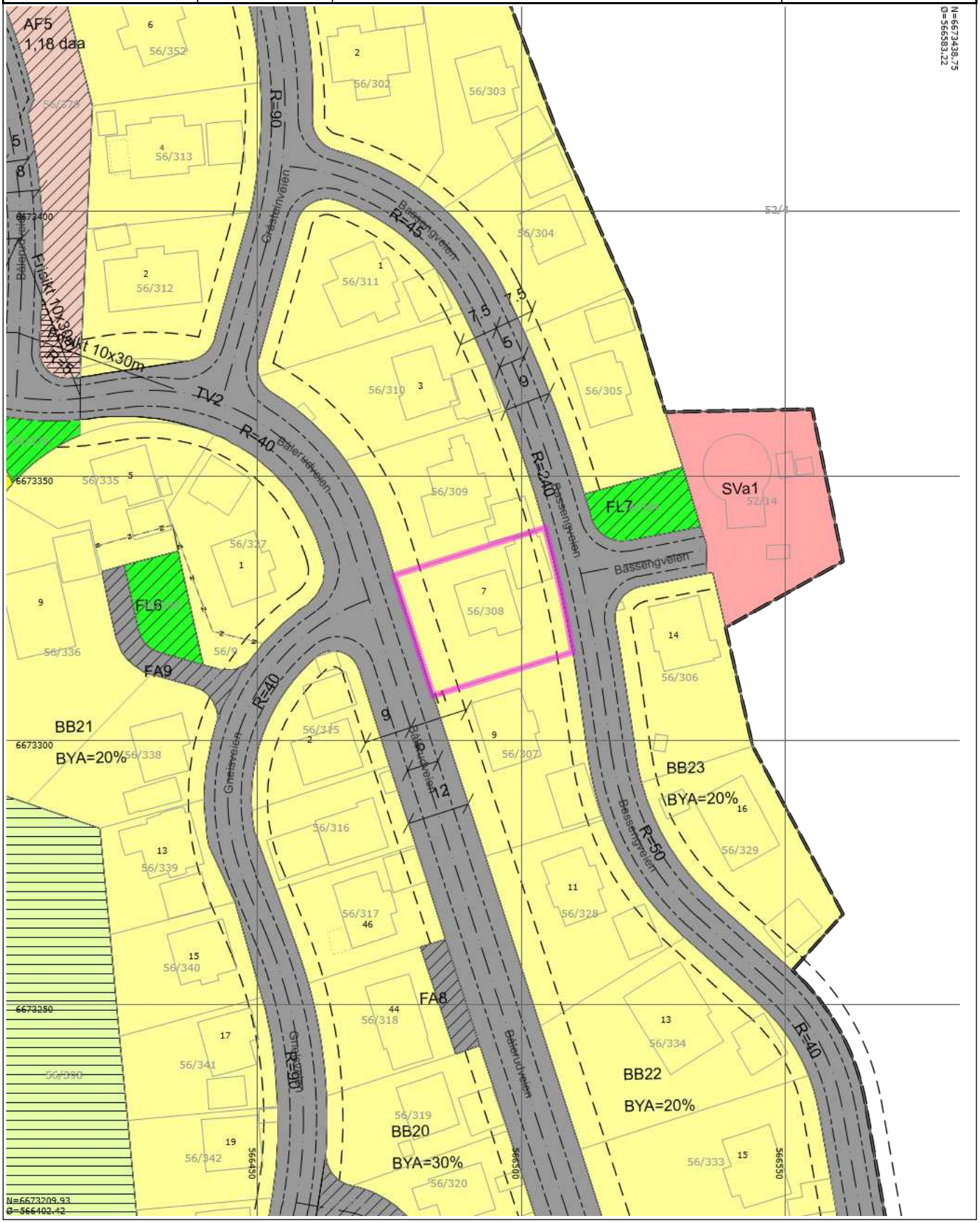
Ballplass i område FL1
Ferdigstillelse av ballplass i område FL1 inngår som del av avtale mellom Ringerike kommune og Block Watne AS, datert 01.11.2002.

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 56	Bnr: 308	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bassengveien 7 3518 HØNEFOSS			
Annen info:	Bålerudmarka			

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Husnummer.
Eiendomsgrense	PblTiltak	Udefinert bygning
Bygning	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	RpGrense
RpFormålgrense	Regulert tomtegrense	Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane	Regulert parkeringsfelt	Måle- og avstandslinje
Frisiktsone ved veg	Frittliggende småhusbebyggelse	Konsentrert småhusbebyggelse
Kjøreveg	Friluftsområde	Kommunalteknisk virksomhet
Felles avkjørsel	Felles lekeareal	Annet fellesareal
Veg	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Matrikkelnummer.
MatrikkelnummermedSnr.		

RINGERIKE KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	56	Bnr.	308	Fnr.		Snr.	

Adresse	Bassengveien 7, 3518 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	31.12.2023	431

Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m^3) *	130

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

	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. 4508,-

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

ANNET

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

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

Dato: 08.08.2025.

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, kloakk og vei

Gnr.	56	Bnr.	308	Fnr.		Snr.	

Adresse	Bassengveien 7, 3518 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

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

07.08.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

Gnr.:	**56**	B.Nr:	**308**	Fnr.:		Snr.:	
Adr:	**Bassengveien 7**						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**X**	
Hvis ja dato for siste kontroll:	**22.03.2019**	
Foreligger det pålegg fra feiervesenet?		**X**
Hvis ja, hvilket?		
Dato for siste feiing.	**18.04.2024**	

Antall skorsteiner: 1
Antall ildsteder: 2

Årlig gebyr for ildsted påkoblet skorstein for Hus og Hytter Kr: 565,- u/mva.
pr. skorstein/skorsteinsløp.

Merknader:

Opplysninger gitt av: Brann og redning v/ feie og tilsynstjenesten

Navn: Kjersti Jørgensen
Dato: 07.08.2025

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:
Bassengveien 7, 3518 Hønefoss
Gnr. 56, Bnr. 308, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14250147

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.
