PRIVATMEGLEREN

CHRISTIES GATE 20

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Christies gate 20, 3513 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 316, bnr. 72

Markedsverdi

6 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 261 m² BRA-i: 229 m²



Befaringsdato: 07.11.2025 **Rapportdato:** 12.12.2025 **Oppdragsnr.:** 21108-1735 **Referansenummer:** WR6687

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen er beliggende i veletablert, stille og attraktivt boligområde i Christies gate på Vesterntangen, rett ved Storelva. Gangavstand til sentrum.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Enebolig med bi-leilighet.
Boligen er oppført med underetasje og hovedetasje.
Yttervegger i trekonstruksjon
Tak som saltakkonstruksjon tekket med takstein.

BEBYGGELSEN:
Bolig med bruksareal på 261 m², inklusiv garasje.
Terrasse/Veranda/Balkong mot sør og vest.
Biloppstillingsplass i garasje.

STANDARD:
Boligen er fra 1947 og er tilbygd.
God standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent og skjult anlegg.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 801 m² som er skrånende og opparbeidet med flate områder.
Uteområder er opparbeidet med plen og beplantning samt Belegningsstein og asfaltert gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Yttervegger i trekonstruksjoner.
Liggende utvendig trekledning fra 2015 hvor det opplyst ble etterisolert og montert ny vindsperre.
Opprinnelig del av bolig med kaldt møneloft for lagring av lett kolli.
Vinduer i boligen hovedsaklig fra 2016.
Vinduer på gavl i stue hvor det er montert nye isolerglass i 2021 i eksisterende karm.
Vinduer i stue fra 2023 med tre lags glass og utvendig screen.
Enkelte vinduer har påmonterte utvendig screen.
Hovedytterdør med to lags glass og sidefelt. Hovedytterdør har påmontert kodelås.
Ytterdør i 1 etasje i profilert utførelse.
Tofløyet terrassedør fra 2021 med tre lags glass.
Terrassedør fra soverom med to lags glass og manuel utvemdig solskjerming.
Dør i profilert utførelse fra bakside til overbygget uteplass.
Balkong med adkomst fra soverom i hovedetasjen
Fundamentert på drager/tresøyler med betongfundament i grunn og til boligens konstruksjon.
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Utenfor stue er det opparbeidet delvis overbygget uteplass.
Overbygget del som forlengelse av boligens takkonstruksjon
Opparbeidet området er etablert med belegningsstein.
Mot boligen er det vegger i trekonstruksjon og øvrige med støpt mur, granittmur og glassrekkverk med stålprofiler.
Det er støpt trapp fra gangvei og ned til boligen.
Garasje som del av boligen oppført med støpt gulv, betong vegger mot terreng og vegger mot bolig kledd med byggningsplater.
I yttervegg er det leddet garasjeport med elektrisk portåpner.
Strøm med lys, stikkontakt og elbillader.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater hovedsakelig preget av: Gulv: Parkett. Fliser. Teppegulv. Vegger: Malte glatte flater. Panel. Himlinger: Malte glatte flater.
Overflater er forsiktig brukt, men det må påregnes bruks- og slitasjemerker samt noe knirk.
Etasjeskiller er av betongdekke for opprinnelig del og trebjelkelag for tilbygget del.
Hybel med gulv mot grunn i bentong.

Boligen har opprinnelig to piper.
Mursteinspipe med ildsted i stue og åpen peis for overbygget uteplass.
På loft er der synlig tegelsteinspipe mot nord, som er blendet og fjernet over tak. Ildsted i gjeldene pipe kan ikke monteres.
Normal slitasje og vedlikehold av pipe må påregnes.
Hovedsaklig synlig grunnmurskonstruksjon samt innvendige utforede vegger på grunnmur.
Trapper fra inngangsparti i treverk.
Trinn i trapp er i senere tid tettet og det er montert trappefornying i trinn og montert rekkverk.
Trapp til kjeller i treverk og rekkverk på én side.
Trapp til loft i treverk.
Innvendig i hoveddel har boligen malte profilerte dører og karmer med dempelist.
For inngangsparti er det montert garderobeløsning fra Nybo.

VÅTROM Gå til side

Bad
Veggene har fliser. Taket er malt.
Vindu er plassert i våtsonen til dusj. Selger opplyser at membran er smurt inn i vindusmyg og fuget mot trevindu.
Gulvet er flislagt med fall mot nedsenket dusjhjørne. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Servantinnredning med heldekkende støpt benkeplate og toppmonter servant. Dusjhjørne med dusjopplegg på vegg og glassdører. Vegghengt toalett.
Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom
Veggene har fliser. Taket er pusset.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er synlig mansjett under klemring i sluk.
Innredning på vaskerom med profilerte fronter, laminat benkeplate og toppmontert servant.

Beskrivelse av eiendommen

Under benkeplate er det plass for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er mekanisk avtrekk.

Bad
Bad opplyst fra 2025.
Bilder av oppføring er fremvist.
Veggene har fliser med nisje.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone.
Rommet har elektriske varmekabler.
Selger fremviser bilder og opplyst om minimum 15 mm oppkant av membran ved dør.
Det er plastsluk og smøremembran.
Det er fremvist bilder fra smøremembran.
Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speil med tilhørende belysning. Dusj med glassfelt og dusjopplegg på vegg.
Vegghengt toalett.
Toalett har opplyst innbygget lekkasjesikring som leder eventuell lekkasjevann ned i klosset.
Det er mekanisk avtrekk. Tilluft under dør.

Bad/vaskerom
Veggene har baderomsplater og flislagt vegg bak toalett.
Taket har panelbord.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Vegghengt toalett. Opplegg og plass for smal vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og kjøkkenkum i stål.
Kjøkkenplater på bakvegg over benkeplate.
Belysning under overskap.
Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og plass for frittstående smal oppvaskmaskin.
Nisje for frittstående kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Kjøkkeninnredning fra 2015 med laminat benkeplate og kompositt kum.
Flislagt bakvegg over platetopp.
Belysning under overskap og vitrineskap.
Integrerte hvitevarer som stekeovn fra 2025, platetopp, oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys og vinskap
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

I bolig er det synlig plast hovedvannledning med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Rom med varmtvannstanker med synlig metall vannrør.
Tilstandsgrad er satt etter opplysninger om alder.
Til hybel er det montert bimåler.
Det er synlig avløpsrør av plast ned til soil avløpsrør.
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.
Til hoveddel er der varmtvannsbereder på ca. 200 liter.
Til hybel er det varmtvannsbereder på ca. 120 liter.
Fiber til boligen opplyst fra Altibox.
Oppvarming med: Vedfyring og strøm.
Hovedsakelig ved hjelp av: Ildsted, gulvvarme og luft-til-luft varmepumpe.
Det er kun foretatt stikkprøver av oppvarmingskilder. Tilstandsgrad er ikke satt.
Sikringsskapet er plassert i rom med varmtvannstanker.
Bi-skap er plassert i hybel.
El-anlegg med automatsikringer.
I hovedsak skjult ledningsnett.
Strømmåler med fjernavlesning.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Grunnmur oppført i betong.
Det er etablert granitt støttemur i ca 2018.

Skrånende tomt.
Vann fra oversiden ledes ned i drenskum med ukjent førevei.
Videre undersøkelser må gjennomføres.
Selger opplyser at det er etablert nyere plast hovedvannledning fra utvendig stoppekran til vaskerom.
Synlig avløpsrør i: Plast.
Utførelse for vann og avløpsledninger fra utvendig stoppekran for vanntilførsel og avløpsrør fra grunnmur til offentlig nett er ikke kjent.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	261 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	261 m²
Totalpris	6 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	7 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

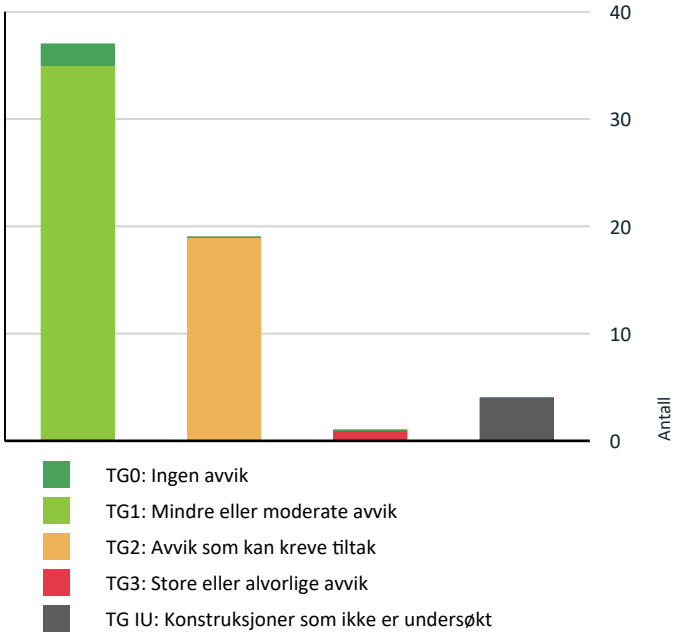
Enebolig

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

Grensene er ikke koordinatmålt. Anslått areal er ca. 691 m2.
Ferdigattest for våningshus er gitt 16.03.1948. Ferdigattest for tilbygg til bolig er gitt 28.11.1974.

Sammendrag av boligens tilstand

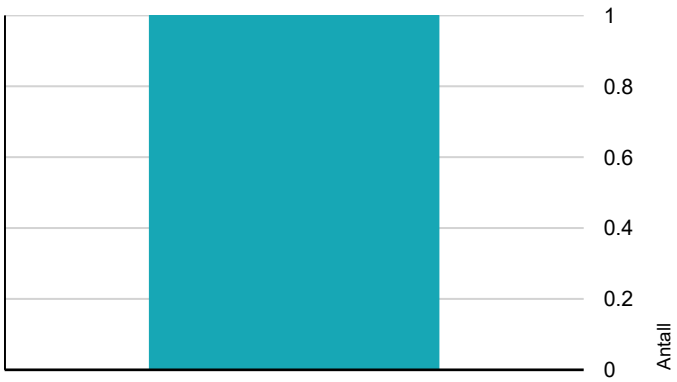
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

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

Innvendig > Gulv mot grunn i hybel	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Skadedyr	Gå til side
Innvendig > Fast inventar	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme generelt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Garasje	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Trapp til vaskerom og loft	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Kjøkken > Hybel > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > Hybel > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1947

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.

Det gjøres oppmerksom på at det er fargeforskjell på takstein benyttet til tetting av tidligere pipe.

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.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner.
Liggende utvendig trekledning fra 2015 hvor det opplyst ble etterisolert og montert ny vindsperre.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Opprinnelig del av bolig med kaldt møneloft for lagring av lett kolli.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det måles forhøyde fuktverdier rundt tidligere gjennomføring til pipe. Pipe er fjernet og området er tettet utført av Profilmontering As i 2025. Selger opplyser at det ble oppdatert fuktmerker på kaldloft rundt pipe, og arbeidene med tetting ble igangsatt.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.

Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer

Vinduer i boligen hovedsaklig fra 2016.
Vinduer på gavl i stue hvor det er montert nye isolerglass i 2021 i eksisterende karm.
Vinduer i stue fra 2023 med tre lags glass og utvendig screen.
Bruks og slitasjemerker må påregnes.
Enkelte vinduer har påmonterte utvendig screen. Screen er ikke funksjonstestet av takstmann.

TG 2 Dører

Hovedytterdør med to lags glass og sidefelt. Hovedytterdør har påmontert kodelås.
Ytterdør i 1 etasje i profilert utførelse.
Tofløyet terrassedør fra 2021 med tre lags glass.
Terrassedør fra soverom med to lags glass og manuel utvemdig solskjerming.
Dør i profilert utførelse fra bakside til overbygget uteplass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdør med slitasje på låskasse.
Bruks og slitasjemerker må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring/ utskifting av låskasse med slitasje bør gjennomføres.

Tilstandsrapport







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra soverom i hovedetasjen
Fundamentert på drager/tresøyler med betongfundament i grunn og til boligens konstruksjon.
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Utenfor stue er det opparbeidet delvis overbygget uteplass.
Overbygget del som forlengelse av boligens takkonstruksjon
Opparbeidet området er etablert med belegningsstein.
Mot boligen er det vegger i trekonstruksjon og øvrige med støpt mur, granittmur og glassrekkverk med stålprofiler.

TG 2 Utvendige trapper

Det er støpt trapp fra gangvei og ned til boligen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er avvik:

Slitasje/ avskalling på trinn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av trinn bør gjennomføres.





Tilstandsrapport

TG 2 Garasje

Garasje som del av boligen oppført med støpt gulv, betong vegger mot terreng og vegger mot bolig kledd med byggningsplater.
I yttervegg er det leddet garasjeport med elektrisk portåpner.
Strøm med lys, stikkontakt og elbillader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte saltutslag og sprekker i grunnmur er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Må ses i sammenheng med konstruksjonen grunnmur og fundamenter.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater hovedsakelig preget av: Gulv: Parkett. Fliser. Teppegulv. Vegger: Malte glatte flater. Panel. Himlinger: Malte glatte flater.
Overflater er forsiktig brukt, men det må påregnes bruks- og slitasjemerker samt noe knirk.

TG 3 Gulv mot grunn i hybel

Hybel med gulv mot grunn i bentong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjell måles hovedsaklig på soverom i hybel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved legging av nye gulvflater må det påregnes mindre opprettinger. Kostnadsestimat for mindre opprettinger vil trolig ikke føre til at bygningsdel får TG1, da dette vil være mer omfattende.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke for opprinnelig del og trebjelkelag for tilbygget del.

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

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.

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

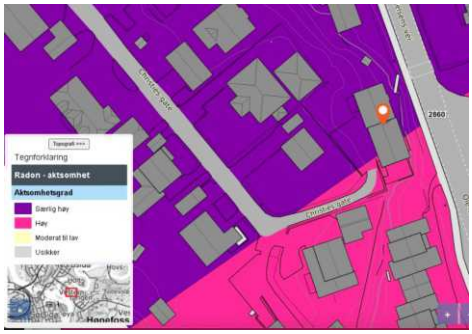
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen ligger i område mellom høye radonforekomster og særlig høye radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.

Selger har gjennomført radonmåling og fremviser gjennomsnittlig radonnivå på 82Bq/m2 som er innenfor godkjente verdier.

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 utleie.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har opprinnelig to piper.
Mursteinspipe med ildsted i stue og åpen peis for overbygget uteplass.
På loft er der synlig tegelsteinspipe mot nord, som er blendet og fjernet over tak. Ildsted i gjeldene pipe kan ikke monteres.
Normal slitasje og vedlikehold av pipe må påregnes.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hovedsaklig synlig grunnmurskonstruksjon samt innvendige utforede vegger på grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt riktig bruk ventilering og tilførsel av varme.
Fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier nederst i yttervegg mot terreng.
Enkelte saltutslag registreres i garasje.

Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og gir kun indikasjoner på fukt i nærheten til området der målingen er utført.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.





TG 2 Trapp til vaskerom og loft

Trapp til kjeller i treverk og rekkverk på én side.
Trapp til loft i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapper er bratte.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige trapper

Trapper fra inngangsparti i treverk.
Trinn i trapp er i senere tid tettet og det er montert trappefornying i trinn og montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig i hoveddel har boligen malte profilerte dører og karmer med dempelist.
Normale bruks- og slitasjemerker må påregnes.

TG IU Skadedyr

Selger har ikke kjennskap til skadedyr i boligen, men opplyser at det er registrert sukkermauer i boligen ved enkelte årstider.

TG IU Fast inventar

For inngangsparti er det montert garderobeløsning fra Nybo.

Tilstand på fast inventar er ikke vurdert og det er følgelig ikke satt tilstandsgrad. Det gjøre oppmerksom på at det er fast inventar på visning som medfølger. Dette kan fravike fra det som er opplistet i rapport.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad opplyst fra 2018 med fremvist beskrivelse og bilder av utførelsen.
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.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.
Vindu er plassert i våtsonen til dusj. Selger opplyser at membran er smurt inn i vindusmyg og fuget mot trevindu.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med fall mot nedsenket dusjhjørne. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

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.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Servantinnredning med heldekkende støpt benkeplate og toppmonter servant. Dusjhjørne med dusjopplegg på vegg og glassdører. Vegghengt toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Fuktsøk er foretatt i tidligere etablert 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

Generell

Bad opplyst fra 2025.
Bilder av oppføring er fremvist.

KJELLER > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser med nisje.
Taket er malt.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone.
Rommet har elektriske varmekabler.
Selger fremviser bilder og opplyst om minimum 15 mm oppkant av membran ved dør.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.
Det er fremvist bilder fra smøremembran.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speil med tilhørende belysning. Dusj med glassfelt og dusjopplegg på vegg. Vegghengt toalett.
Toalett har opplyst innbygget lekkasjesikring som leder eventuell lekkasjevann ned i klosset.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft under dør.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år og bilder er fremvist. Etablert i 2025.
Fuktmålinger er foretatt uten å påvise forehøyede verdier.





KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

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.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er pusset.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

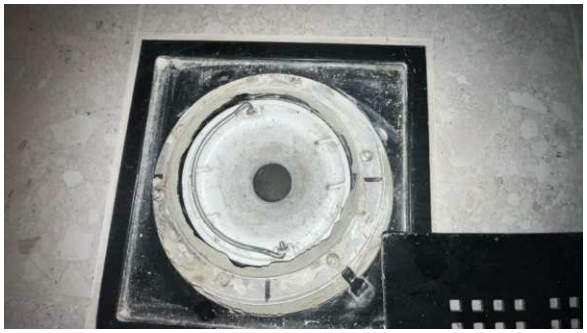
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er synlig mansjett under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utførelse for membran er ikke kjent/dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på vaskerom med profilerte fronter, laminat benkeplate og toppmontert servant.
Under benkeplate er det plass for vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

HYBEL > 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.

HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og flislagt vegg bak toalett.
Taket har panelbord.

HYBEL > 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.

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.

HYBEL > 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 er ikke kjent/dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport



HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Vegghengt toalett. Opplegg og plass for smal vaskemaskin.

HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

HYBEL > 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.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2015 med laminat benkeplate og kompositt kum.
Flislagt bakvegg over platetopp.
Belysning under overskap og vitrineskap.
Integrerte hvitevarer som stekeovn fra 2025, platetopp, oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys og vinskap

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og kjøkkenkum i stål.
Kjøkkenplater på bakvegg over benkeplate.
Belysning under overskap.
Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og plass for frittstående smal oppvaskmaskin.
Nisje for frittstående kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal slitasje må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

I bolig er det synlig plast hovedvannledning med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Rom med varmtvannstanker med synlig metall vannrør.
Tilstandsgrad er satt etter opplysninger om alder.
Til hybel er det montert bimåler.

Tilstandsrapport





Vannfordelingskap for bad ved inngangsparti



Vannfordelingskap for bad i 1 etasje

TG 2 Avløpsrør

Det er synlig avløpsrør av plast ned til soil avløpsrør.

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

Gjelder eldre avløpsrør.

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 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

TG 1 Varmtvannstank

Til hoveddel er der varmtvannsbereder på ca. 200 liter.
Til hybel er det varmtvannsbereder på ca. 120 liter.

Tilstandsrapport



TG IU Varme generelt

Oppvarming med: Vedfyring og strøm.
Hovedsakelig ved hjelp av: Ildsted, gulvvarme og luft-til-luft varmepumpe.
Det er kun foretatt stikkprøver av oppvarmingskilder. Tilstandsgrad er ikke satt.

TG 1 Andre installasjoner

Fiber til boligen opplyst fra Altibox.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i rom med varmtvannstanker.
Bi-skap er plassert i hybel.
El-anlegg med automatsikringer.
I hovedsak skjult ledningsnett.
Strømmåler med fjernavlesning.

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Selger er selv elektriker og har utført arbeider i egen bolig samt opplyser at det er/vil bli utarbeidet samsvarserklæring for installasjon i hele boligen.

   Samsvarserklæring for gjeldene arbeider er fremvist:
   Installasjon i enebolig med hybel.
   Opplegg av lys (innfelt og utepåliggende), stikkontakter, varmekabler, opplegg til varmepumpe, el-billader, montering av sikringsskap i hoveddel og hybel. Dokumentasjon på skjult varme ligger vedlagt.
   Arbeidene er utført i perioden 2014-2025.
   M-TEK - Datert 30.10.2025.

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?
   Ja

Tilstandsrapport

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
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?
    Nei

Generell kommentar

Bygningssakkyndig er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget.

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.



Hovedskap



Sikringskap i hybel

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 skader på røykvarslere?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Selgers opplysning og fremviser faktura for drenering utført av Senneseth Betong & Anlegg AS i 2016.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mindre sprekk i grunnmur er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Følg med på videre utvikling av sprekker/riss.



TG 1 Forstøtningsmurer

Det er etablert granitt støttemur i ca 2018.
Støttemur mot øst (Ole Thorkelsens Vei) er det registrert mindre skjevheter. Selger og utførende firma har etter befaringen kontrollert støttemur og opplyser at mur er uforandret etter montering. Utførende firma opplyser: Grunnet plassering og mindre plass for stor gravemaskin lot det seg ikke gjøre å etablere støttemuren snor rett/ helt på linje.

Tilstandsgrad er satt etter utalelser fra utførende firma.

Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Skrånende tomt.
Vann fra oversiden ledes ned i drenskum med ukjent førevei.
Videre undersøkelser må gjennomføres.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Selger opplyser at det er etablert nyere plast hovedvannledning fra utvendig stoppekran til vaskerom.
Synlig avløpsrør i: Plast.
Utførelse for vann og avløpsledninger fra utvendig stoppekran for vanntilførsel og avløpsrør fra grunnmur til offentlig nett er ikke kjent.

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.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

261 m²/229 m²

Enebolig: Kjøkken, Stue, 3 Gang, 4 Soverom, 2 Bad, Trapperom, 2 Entré, Walk-in closet, Garasje, Vaskerom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 7 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**6 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 500 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Opplysninger under "andre opplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Norm AS sine interne verktøy.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi nederst i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning.

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.	30 000
Offentlige avgifter, estimert	Kr.	30 000
Stipulert forsikringspremie, estimert	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**72 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**7 800 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**7 800 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**7 800 000**

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

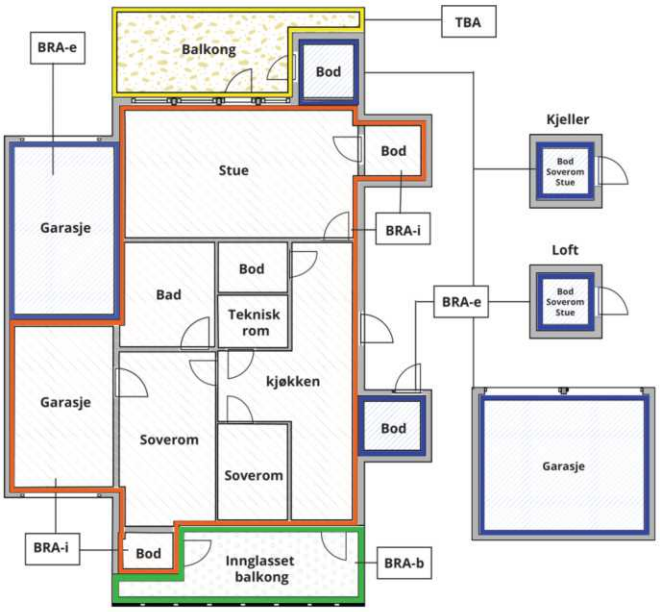
Hva er måleverdig areal?

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)**
1. Etasje	140			140	
Kjeller	44	32		76	
Hybel	45			45	
SUM	**229**	**32**			
SUM BRA	**261**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Kjøkken, stue m/ trapp til inngangsparti, gang, soverom, bad, trapperom til vaskerom, entré m/ trapp til loft, soverom 2, soverom 3, walk-in closet		
Kjeller	Garasje, entré, bad, vaskerom, gang med trapp		
Hybel	Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod, soverom		

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 1. etasje: Varierende, men målt 2,41 m i gang. I stue er det målt fra 2,27 m til 3,61 meter.
Målt takhøyde underetasje: Varierende, men målt 2,32 m i entre.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Da kjeller/ underetasje er delt i totalt tre soner, vil det være vanskelig eller umulig å måle opp boligen nøyaktig. Veggtykkelser er derfor ikke kjent.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Grensene er ikke koordinatmålt. Anslått areal er ca. 691 m2. Ferdigattest for våningshus er gitt 16.03.1948. Ferdigattest for tilbygg til bolig er gitt 28.11.1974.

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: Ikke tilstrekkelig rømningsvei for vaskerom og gang ved vaskerom.
-Netto romhøyde skal ikke være under 2,40 m. I bygninger som oppføres av veggelementer med modulære mål etter Norsk Standard er det tillatt at netto romhøyde blir lavere enn 2,40 m med et mål som tilsvarer normale tilvirknings- og monteringsavvik.
-Deler av rom og i enkelte rom i leiligheter kan netto romhøyde reduseres til 2,10 m.
-Rom som innredes på loft og som har skråtak, skal romhøyden ikke være mindre enn 2,10 m i de deler av rommet hvor det er nødvendig å kunne gå og stå oppreist.
Avviket vurderes å ikke ha vesentlig betydning for boligens bruksformål.

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	195	34

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2025	Daniel Sætrang Torgersbråten	Takstingeniør
	Are Bergan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	316	72		0	800.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Christies gate 20

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett. 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

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2019-2030 for Ringerike Kommune.
Boligbebyggelse - nåværende.
Krav vedrørende infrastruktur.
Planid 517 er igangsatt i nærområdet.
Deler av tomten er merket: RpOmråde igangsatt

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.12.2025	
2	12.12.2025	

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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.
14250186

Selger 1 navn
Are Bergan

Gateadresse
Christies gate 20

Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3513

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: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 88168601

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: 14250186

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	2025-Oppussing av bad i u.etg 2018-Oppussing av bad 2.etg 2014/15 Oppussing av bad i utleiedel Oppussing av vaskerom.Delvis egeninnsats.
Arbeid utført av	M-TEK (bad u.etg og bad 2.etg)/Ringerike VVS(bad u.etg).

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nye sluk og ny smøremembran på alle bad.

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ny vannledning inn og hovedstoppekran i gårdsplass ca 2017
Arbeid utført av	Ringerike kommune

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Da jeg kjøpte boligen i 2014 var det noe fukt i kjellervegger. Det ble da installert elektronisk fuktstopper-anlegg i veggene se fuktstopper.no . I 2016 ble det det drenert på to sider av huset(bakside og gavlvegg mot Ole Thorkelsens vei 3). Utført av Senneseth anlegg. Har opplevd noe saltutslag i trapperom til kjeller og topp garasjevegg mot terrasse, samt på noe av belegningsteinen utenfor terrassedøren(om våren). Utbedres jevnlig

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe skjevt gulv i soverom ,kjeller. Små sprekker i vegg ,garasje

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidvis noe sukkermaur enkelte steder på eiendommen

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Eier er utdannet elektriker og har gjort alt av elektroarbeider i huset.
Arbeid utført av	Brødrene Helgesen/M-TEK AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-kontroll i 2023. Ingen feil funnet

Document reference: 14250186

Filer

CG20Føie.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec ladeboks er montert i garasje

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

Beskrivelse: Mye av oppussingen er gjort på egeninnsats og dugnad, men alt er gjort av håndverkere

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet vinduer (2014-2023), etterisolert huset og ny kledning (2016). Fjernet en gammel pipe og Profilmontering tettet taket etter det (2025) Pusset opp balkong med nytt gulv og nytt rekkverk i 2022

Arbeid utført av: Profilmontering AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utleiedel i deler av sokkeletasje

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tegninger som viser dette er godkjent hos kommunen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bruksendret noen rom i u.etg. Dette er søkt om og godkjent fra kommunen

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nye tegninger godkjent hos kommunen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Målt radon i flere rom over ett år , med Airthings-måler

Document reference: 14250186

21.1 Radonmåling

År	2025
Verdi	Gjennomsnitt ca 80

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Takst utført av Norm AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Innkjørselen frem til tomtegrensen eies av naboene. Avtalefestet bruksrett på vei fra da huset ble bygget. Noe telehiv fører til sprekk i asfalten om våren. Det finnes en stakekum under belegningstein foran inngang. Denne har blitt åpnet og kontrollert to ganger i mitt eie. Noe knirk i parkett, mest på vår/sommer.

Document reference: 14250186

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14250186

Christies gate 20

Nabolaget Vesterntangen/Krakstad - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Ulleråll skole (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	23 min 1.9 km
Veien skole (1-7 kl.) 175 elever, 11 klasser	6 min 3 km
Benterud skole (1-7 kl.) 338 elever, 25 klasser	7 min 2.8 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 18 klasser	5 min 2.1 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 16 klasser	6 min 3.5 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	19 min 1.6 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	6 min 2.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vesterntangen Totalt 2 ulike linjer	5 min 0.4 km
Hønefoss stasjon Linje F4	20 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	59 min

BARNEHAGER

Hønefoss barnehage (0-5 år) 115 barn	18 min 1.5 km
Ulleråll barnehage (1-5 år) 32 barn	22 min 1.9 km
Hov barnehage (1-5 år) 70 barn	4 min 2.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hønengaten	8 min
Rema 1000 Sentrumskvartalet	15 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	18 min
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	15 min
Kuben Vinmonopol	18 min

SPORT

Vesterntangen	7 min
Holtangen sandvolleyballbane	15 min
Sporty24 Hønefoss	15 min
Sporty24 Hønefoss Express	17 min

«En trivelig plass å bo, med kort avstand til sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

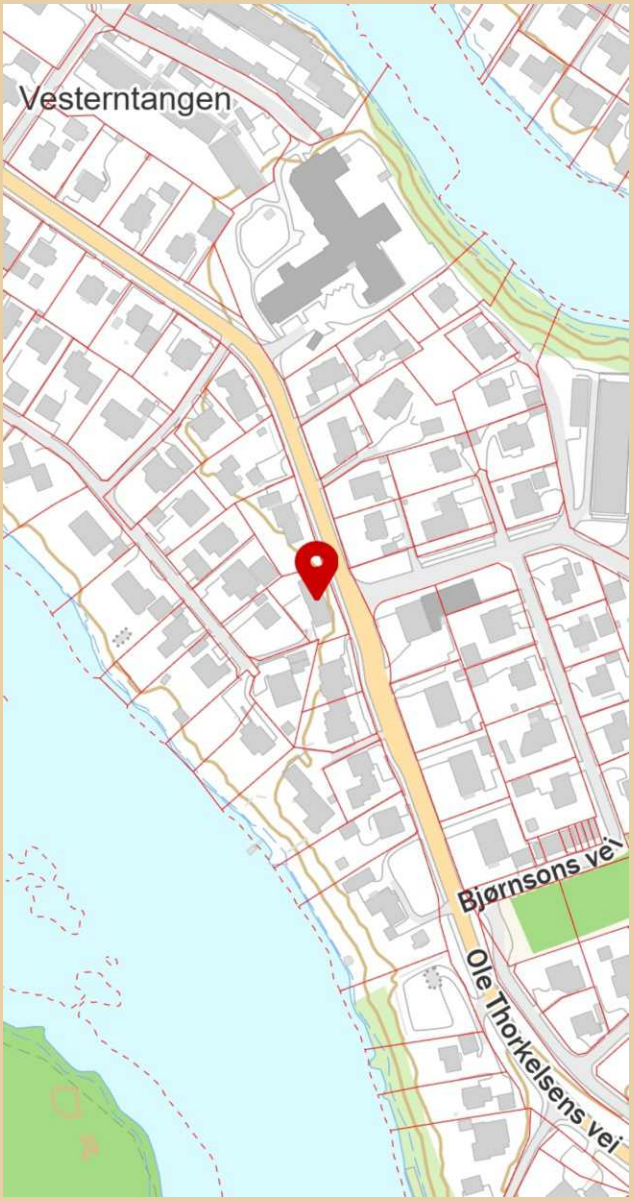
Trafikk
Lite trafikk 88/100

Gateparkering
Lett 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

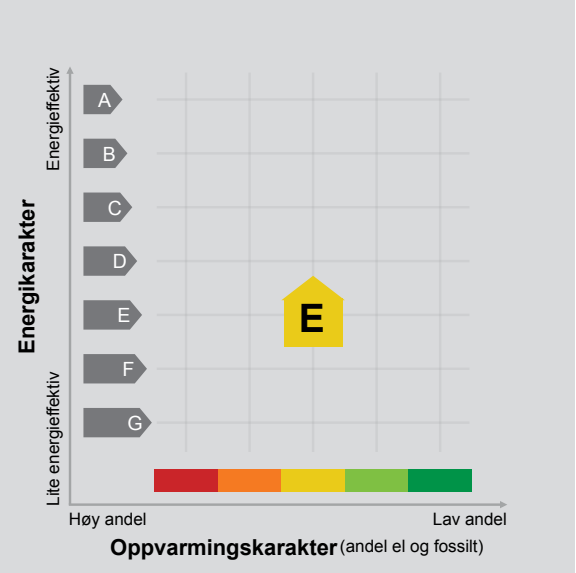
- Egen bil
- Sykkel



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

ENERGIATTEST

Adresse	Christies gate 20
Postnummer	3513
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	316
Bruksnummer	72
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	159178927
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-195999
Dato	08.12.2025



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

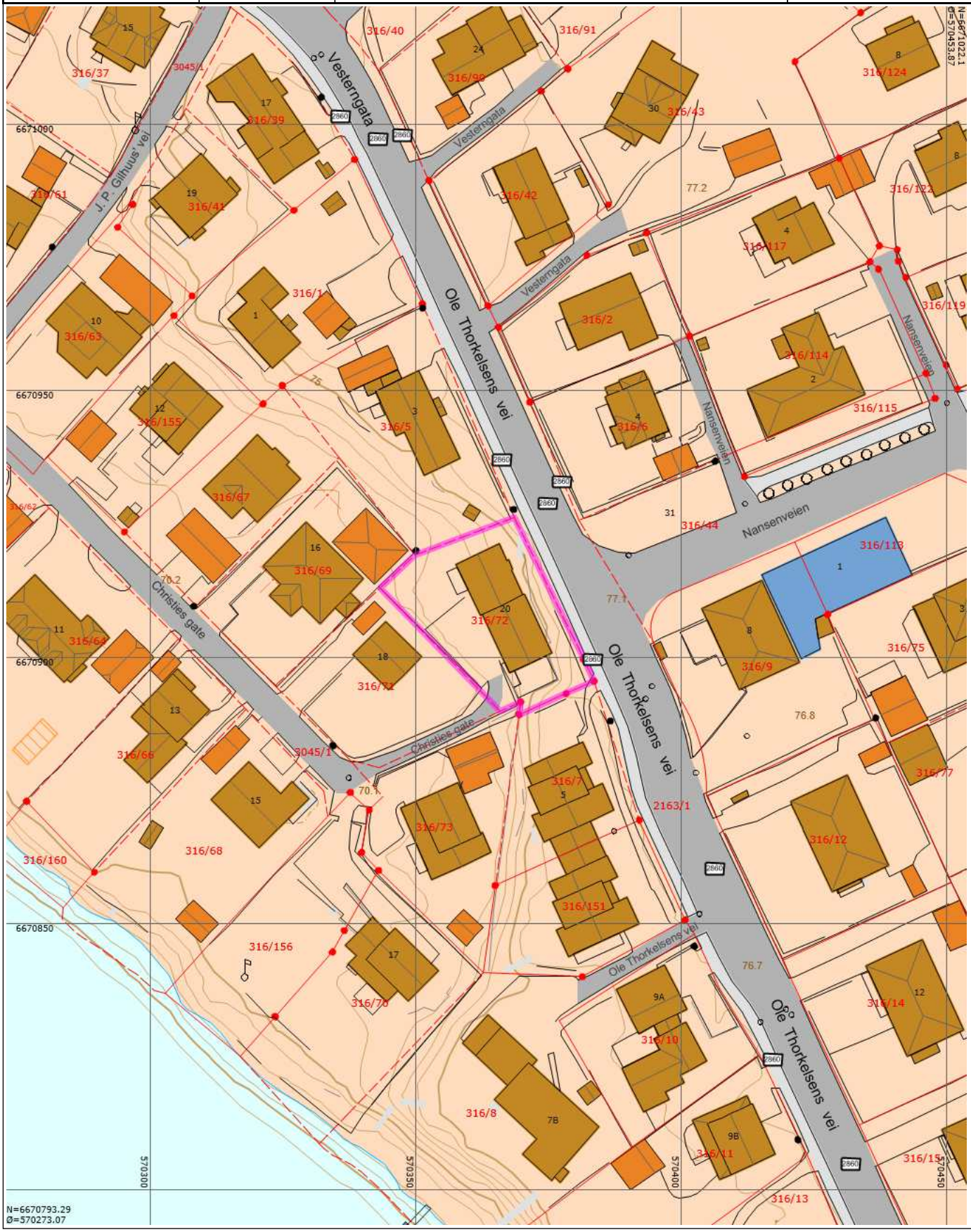
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 316	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Christies gate 20 3513 HØNEFOSS			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

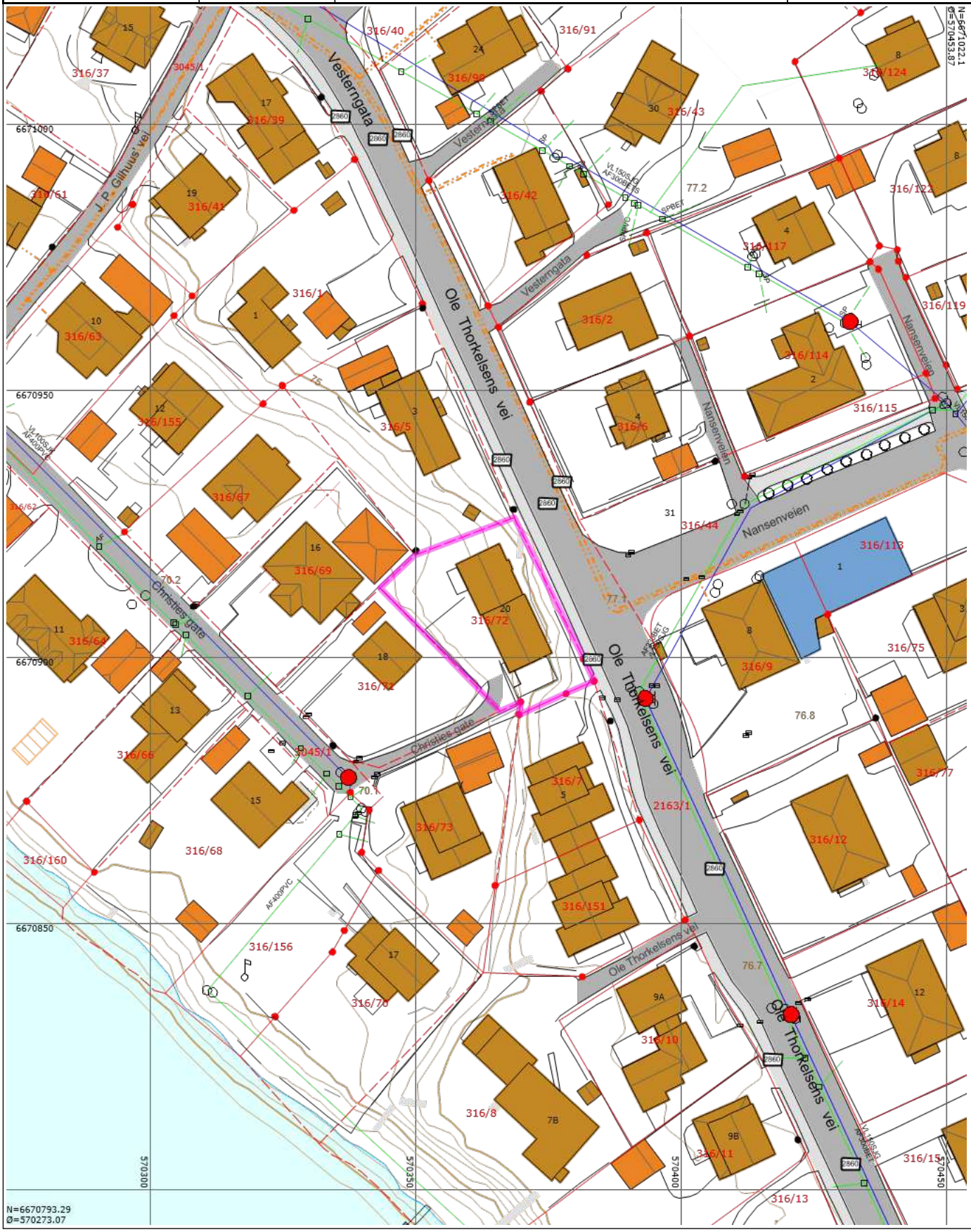
- Høydetall kurver
- Høydetall punkt
- Sluk
- Kumlokk
- Innmålt tre
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Flaggstang
- Flytebrygge landgang
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Voll
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Flytebrygge
- Trapp
- Byggetiltak
- Riving
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Elvekant
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Høydekurve 5m
- Husnummer.
- Husnummer med bokstav.
- Eiendomsteig
- Elv
- Forsenkningskurve
- Bebygd område
- Annet
- Matrikkelnummer

Ringerike kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 316	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Christies gate 20 3513 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Høydetall kurver
- Høydetall punkt
- Innmålt tre
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Flaggstang
- Flytebrygge landgang
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Voll
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Brannventil
- Kum
- Påkoplingspunkt
- Sluk
- Stengeventil
- Utviser
- Fjernvarme - varme
- Avløp_felles
- Spillvannsledning
- Overvannsledning
- Vannledning
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Flytebrygge
- Trapp
- Byggetiltak
- Riving
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Elvekant
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Høydekurve 5m
- Husnummer.
- Husnummer med bokstav.
- Eiendomsteig
- Elv
- Forsenkningskurve
- Matrikkelnummer

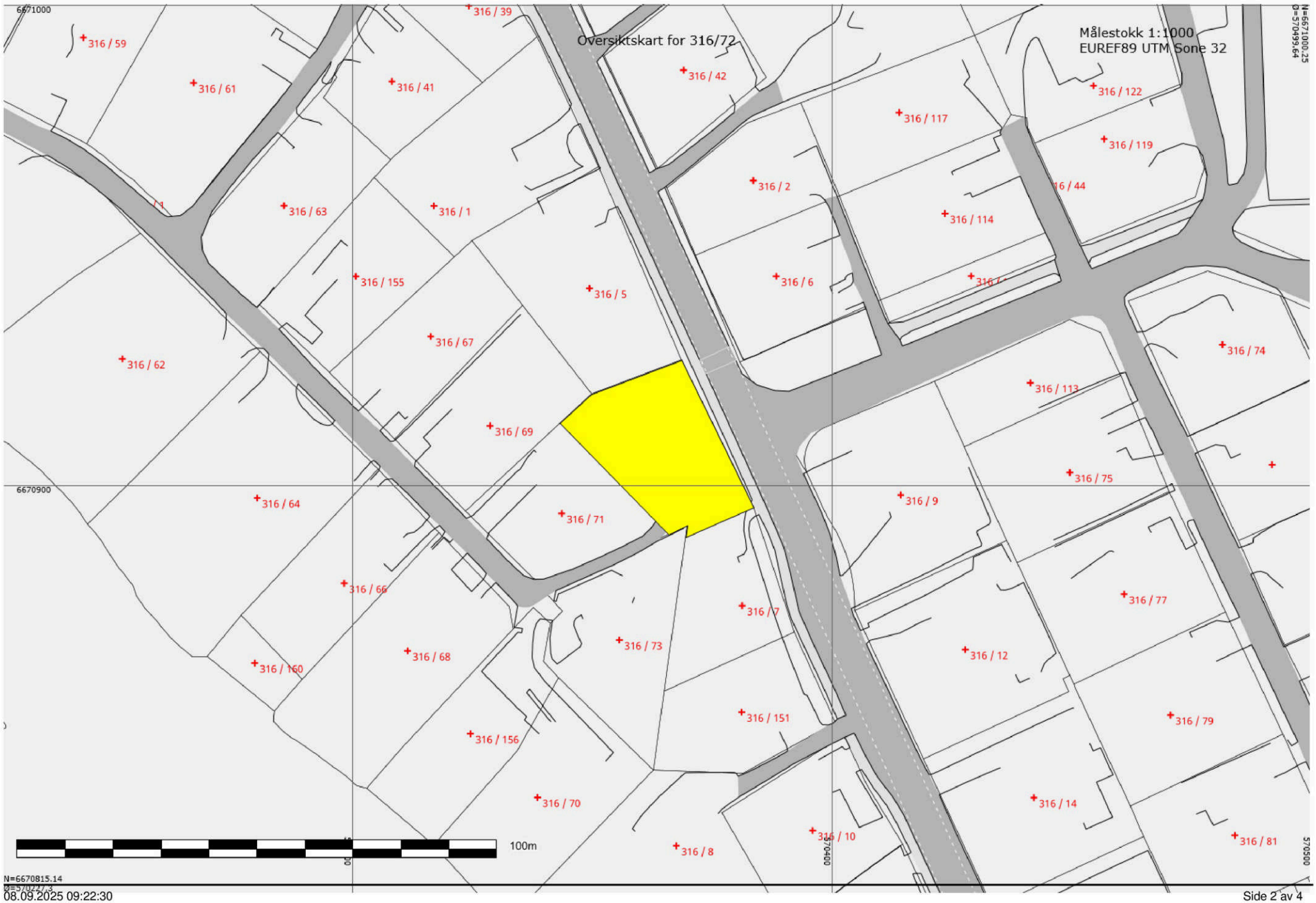
Ringerike kommune

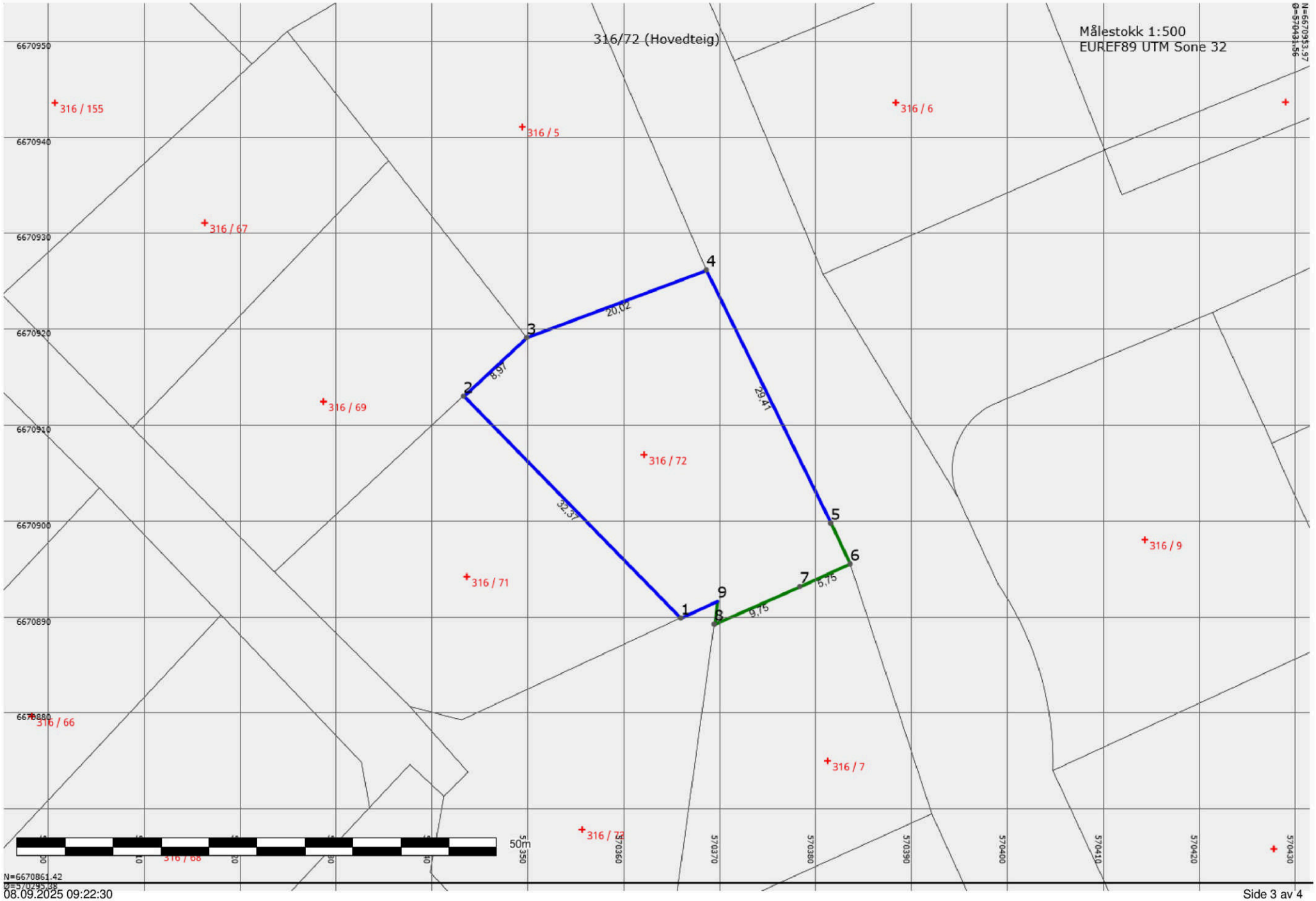
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**316**	**72**	**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 316/72
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6671000.25
Ø=570499.64
6671000
6670900
316 / 59
316 / 61
316 / 39
316 / 41
316 / 42
316 / 122
316 / 117
316 / 119
316 / 2
316 / 44
316 / 114
316 / 63
316 / 1
316 / 155
316 / 5
316 / 6
316 / 67
316 / 62
316 / 74
316 / 113
316 / 69
316 / 75
316 / 64
316 / 71
316 / 9
316 / 66
316 / 77
316 / 7
316 / 73
316 / 12
316 / 68
316 / 160
316 / 151
316 / 79
316 / 156
316 / 70
316 / 14
316 / 10
316 / 81
316 / 8
100m
570400
570500
N=6670815.14
Ø=570227.3


316/72 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6670953.97
Ø=570431.56
6670950
6670940
6670930
6670920
6670910
6670900
6670890
6670880
316 / 155
316 / 5
316 / 6
316 / 67
316 / 69
316 / 72
316 / 71
316 / 9
316 / 66
316 / 7
316 / 73
316 / 68
1
2
3
4
5
6
7
8
9
20,02
8,97
29,41
32,37
5,75
9,75
50m
570350
570360
570370
570380
570390
570400
570410
570420
570430
N=6670861.42
Ø=570295.38

Areal og koordinater

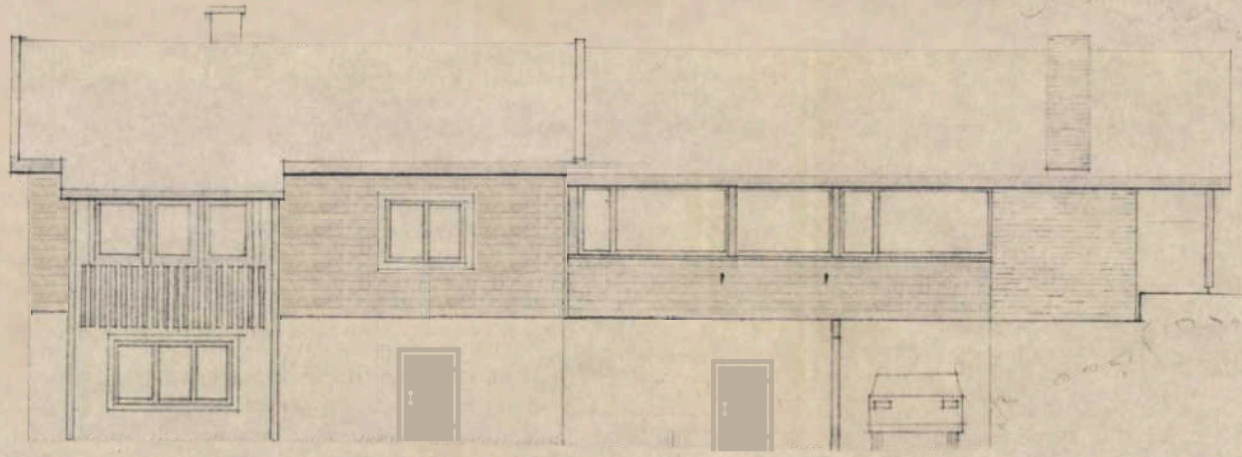
Areal: 800,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6670906,87 Øst: 570362,15

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6670889,87	570365,96	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			32,37	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
2	6670913,00	570343,31	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			8,97	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
3	6670919,09	570349,90	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			20,02	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
4	6670926,16	570368,63	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			29,41	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
5	6670899,76	570381,60	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			4,71	Ikke hjelpelinje		13	
6	6670895,51	570383,63	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			5,75	Ikke hjelpelinje		13	
7	6670893,16	570378,38	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			9,75	Ikke hjelpelinje		13	
8	6670889,23	570369,46	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			2,44	Ikke hjelpelinje		13	
9	6670891,65	570369,79	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			4,22	Ikke hjelpelinje		36	

Rettkjent i Samsvar m. bygningsloven 23/5 72



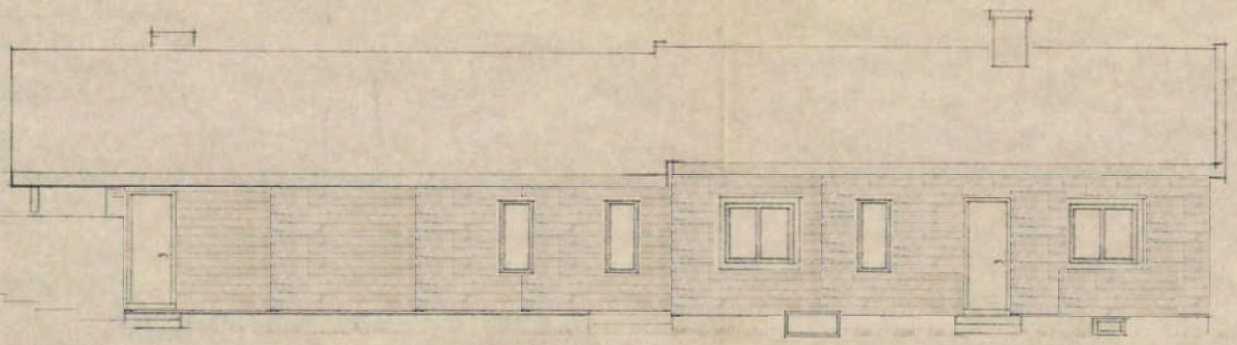
RINGERIKE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak. nr. 76/71

FAMILIEN GRANHUS
forslag til ombygging
hønefoss, 8572 m=1:100

SÆTHER OG GYTHFELDT
ARKITEKTER M.N.A.L. Hønefoss - Tlf. 22189

5



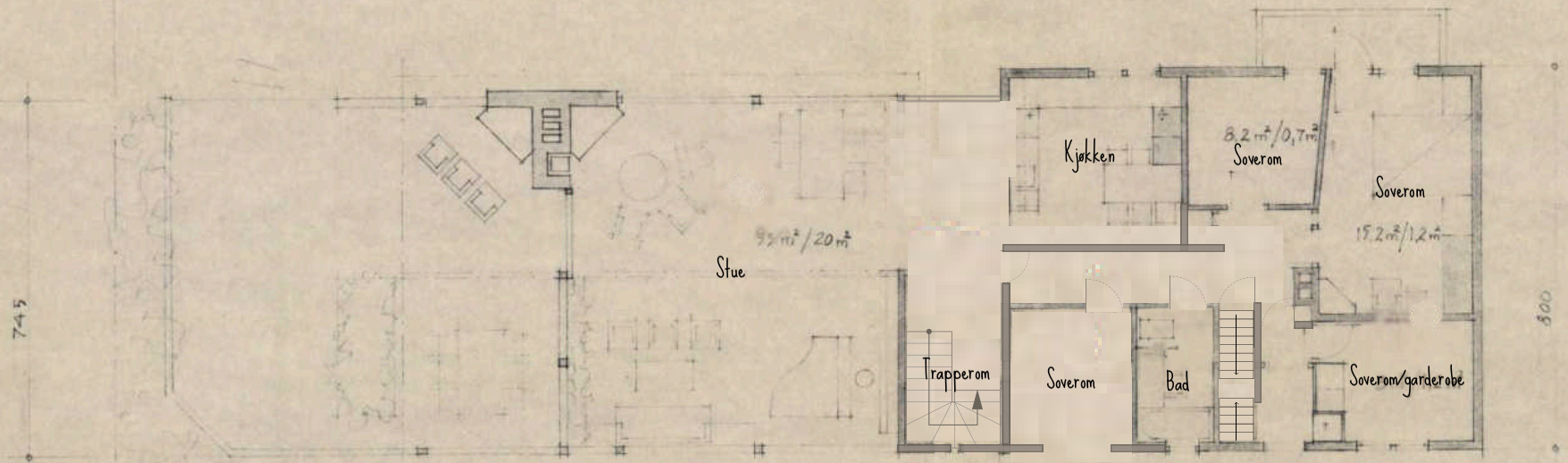
RINGERIKE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak. nr. 36/71

FAMILIEN GRANHUS
forslag til ombygging
hønefoss, 8.5.72 m = 1:100

SÆTHER OG GYTHFELDT
ARKITEKTER M.N.A.L. Hønefoss - Tlf. 22139

Godkjent i samsvar m. b.tegn. 28/3-72.
GE



RINGERIKE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

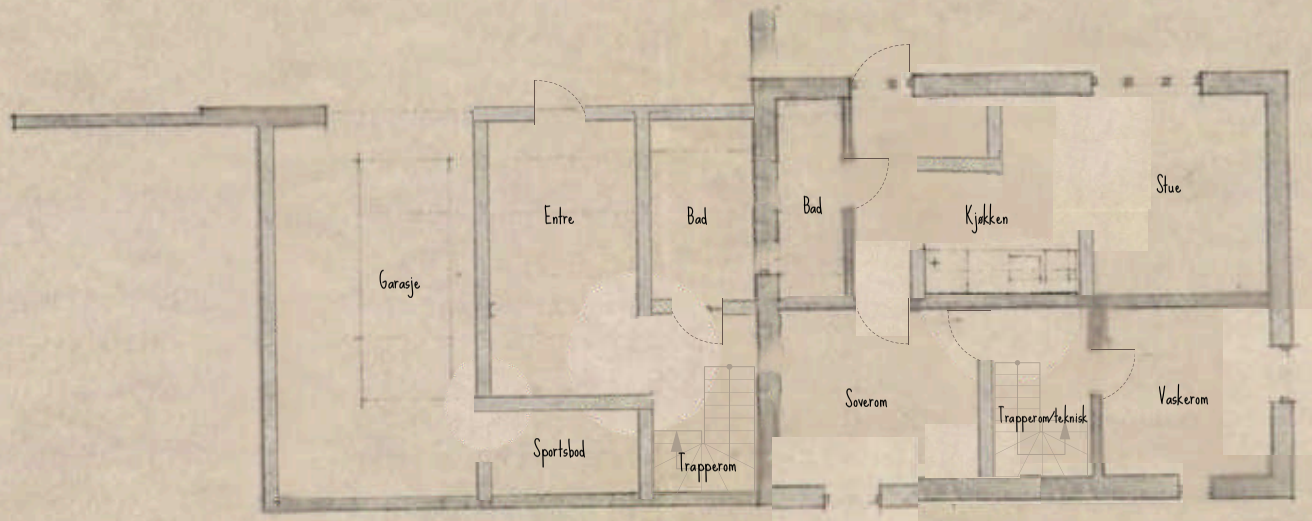
RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak. nr. 3/7/71

2.5.72 - korrigert

FAMILIEN GRANHUS
forslag til ombygging
Hønefoss, 1.3.72 m=1:100

SÆTHER OG GYTHFELDT
ARKITEKTER M.N.A.L. Hønefoss - Tlf. 02 [illegible]

1



RINGERIKE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak. nr. 37/71

2.5.72 - korrigert

FAMILIEN GRANHUS
forslag til ombygging
hønefoss, 1.5.72 m=1:100

RINGERIKE KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Til bygningsvesenet

B.rådsak nr. 367 /71.

FERDIGATTEST

I henhold til bygningslovens § 99 bevitnes herved at det for

Herr Bjørn Granhus, Christiesgt. 20, 3500 HØNEFOSS.

anmeldte byggearbeid på g.nr. b.nr.

gate/vei: nr.

er lovlig utført når følgende er oppnet:

Anmerkning:

1. Sotuttak i garasje er ikke tillatt.

Tilbygget har en grunnflate på ca. 68 m2. 1 etasje med kjeller og oppført i treæ 1 pipe, 2 løp med peis.

Ringerike bygningsvesen, 28. november 1974.

Leif Moløkken/bygningskontrollør

for bygningssjefen

Sem & Stenersen E. Oslo 1000 sett 5-71. IX.

Ferdigattest.

Ad bygningsrådets sak 75/1947. Christies gt. 20.

Byggherre: Thorleif Andersen.

Arbeidets omfang: Nybygg av våningshus av tre i en etasje med grunnflate 80 m^2.

Overensstemmende med bygningslovens § 142 attesteres herved at byggeforetagendet er lovlig utført.

Den bebyggede grunnflate er inntegnet på målebrevet overensstemmende med bygningslovens § 57.

Leiligheten ble tatt i bruk 15/12-1947.

Gebyr til bykassen kr. 15,- for inntegning på målebrev + kr.5,- for ferdigattest, ialt kr. 20,- innbetales til kemneren.

Hønefoss byingeniørkontor, 16. mars 1948.

Gjert Eide
kst.

RINGERIKE KOMMUNE

Byggesak

Are Bergan
Christies Gate 20
3513 Hønefoss

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	25/26824 - 6	03.11.2025

Ferdigattest- Bruksendring - Gnr/bnr 316/72 - Christies gate 20

Byggesaksavdelingen godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel mottatt 27.10.2025, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

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

Ferdigattesten gjelder:

Beskrivelse:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i flere rom i boligen.
Bygningsnr:	Bygningsnummer: 159178927

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

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

Med hilsen

Arne Hellum
avdelingsleder

Roar Nilsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopimottaker

Privatmegleren Hønefoss As Storgata 7 3510 Hønefoss

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**316**	**72**	**0**	**0**	Christies gate 20, 3513 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)	800.81m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	800.81m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	3305 63	Christies gate (6.1.1971)
	3305 7	Hønefoss (18.2.1956)

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
481	Ankersgate 12-14 (20.6.2024)

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
Ja		
	3305 517	Skogfaret 9

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

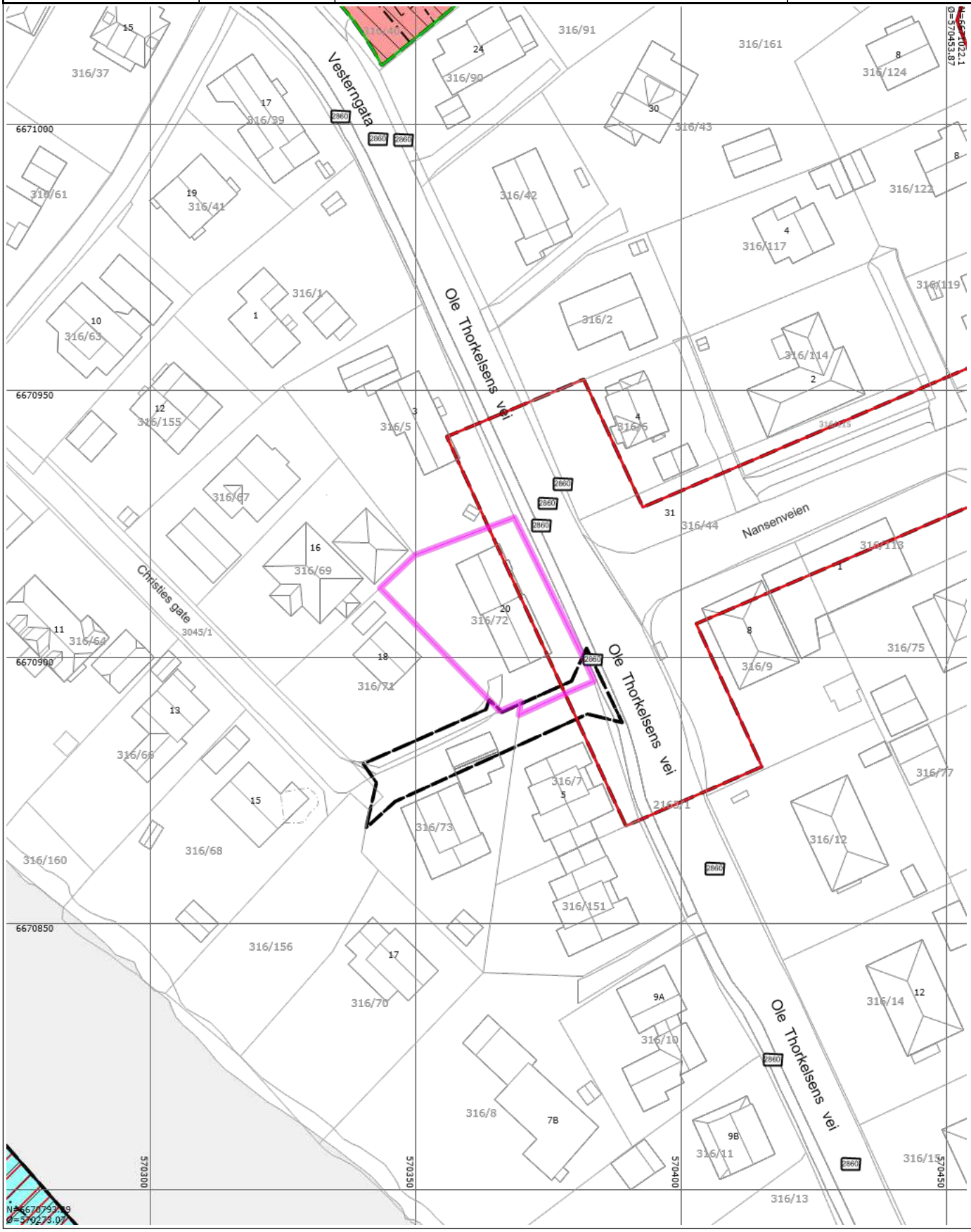
Det tas forbehold om feil og mangler.

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 316	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Christies gate 20 3513 HØNEFOSS			
Annen info:	Hønefoss			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

Husnummer.

Husnummer med bokstav.


Eiendomsgrense


PblTiltak


Udefinert bygning


Bygning


RpOmråde igangsatt


RpOmråde forslag - på bakkenivå


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


RpGrense


RpFormålgrense


RpStøyGrense


RpBestemmelseGrense


Byggegrense


Bestemmelsesområde


Rød sone iht. T-1442


Gul sone iht. T-1442


Helse-/omsorgsinstitusjon


RpAngittHensynGrense


RpFareGrense


RpGrense


RpFormålgrense


Bevaring naturmiljø


Flomfare


Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone


Gang- og sykkelveg


Veg


Elv og bekk


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


TakoverbyggKant


Taksprang


Udefinert bygning

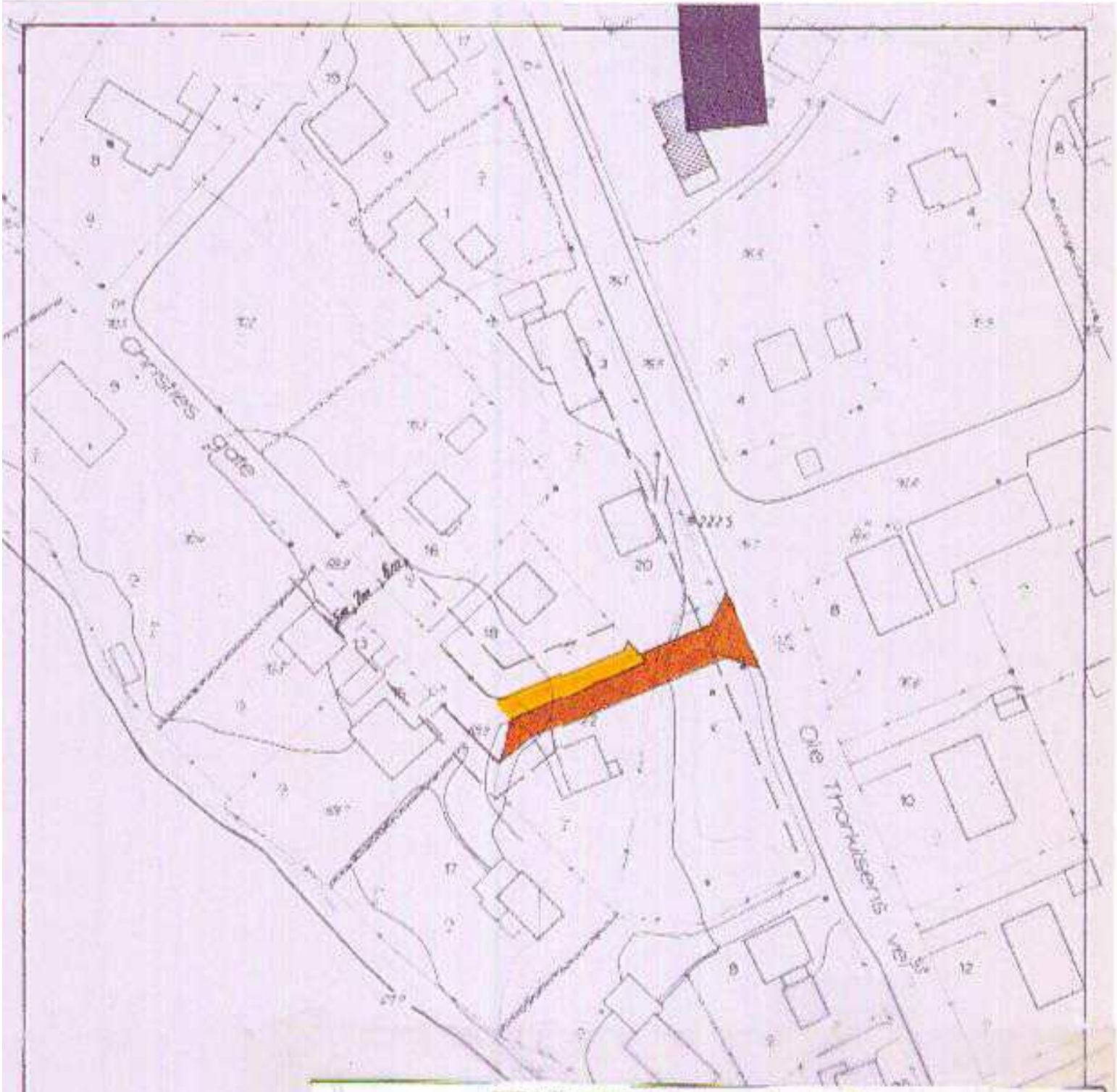

Bygning


Gang- og sykkelveg


Elv

Forsenkningskurve

Matrikkelnummer.



STADFESTET: 6-1-71.

Slettet gategrunn

Ny adkomst

Reguleringsendring:
Christiesgt.

MÅLE-STOKK 1:1000

TEGN. TSM
TRAC. NON
KFR. TSM
REG. PL. NR. 63

RINGERIKE REGULERINGSVESEN: 11/2 - 1970

TEGN. NR. 01

REV.

VEDTATT I RINGERIKE KOMMUNESTYRE: 27 / 8 - 1970

Stadf. 18.2.56

REGULERINGSVEDTEKTER FOR HØNEFOSS

§ 1

Byen deles i 5 soner som vist på reguleringskartet.

§ 2

1. sone. Tettbebyggelse 4 etasjer langs gate.

A. I denne sone skal langs de regulerte byggelinjer oppføres 4 etasjes bygninger. Ingen bygning må oppføres i større høyde enn avstand mellom byggelinjene dog høyest 15 m.
Tilbaketrukken etasje over 4. etg. kan tillates hvor dette ikke skaper dårlige lysforhold for andre bygninger.
B. Det er normalt tillatt å bygge i inntil 15 m dybde.
Forretningsetasjer kan av bygningsrådet tillates i større dybde når tomteforholdene tilsier det og hvor lysforholdene kan bli tilfredsstillende.
C. Enhver bygning i denne sone skal ha et tilstøtende ikke overdekket gårdsrom hvor det kan kjøres inn lastebil, på minst 1/3 av bygningens grunnflate, og med en minste utstrekning lik bygningens halve høyde, dog minst 6 m.

§ 3

2. sone. Tettbebyggelse i 3 etasjer mot gate.
3. sone. Frittliggende bygninger i 3 etasjer.

A. I 2. sone skal langs de regulerte byggelinjer oppføres hus i 3 etasjer. I 3. sone kan bygningene plasseres på tomten ut fra lysforhold og tomtens form.
B. I disse soner må ingen bygning være høyere enn 12 m. Det tillates ikke innredning av beboelsesrom over 3. etasje.
C. Byggedybden i 2. og 3. sone skal være som 1. sone.
D. Enhver bygning i 2. sone skal ha et uoverdekket gårdsrom hvor det kan kjøres inn med lastebil på ½ av bygningens grunnflate og med en minste bredde på 6 m.
Bygninger i 3. sone skal ikke dekke mer enn ½ av tomtens størrelse. Minste avstand fra nabogrense skal være 6 m.

§ 4

A. I sone 1 og 2 tillates åpningen mellom bygninger mot gate utfylt med 1 etasjes bygninger for å skjule innsikt til gårdsplass. Gårdsplassen tillates imidlertid ikke innskrenket ved slike mellombygg.
B. Hvor tomteforholdene tillater det kan det i sone 1 og 2 tillates fløybygninger inne i kvartalene. Slik fløybygning skal være minst 1 etasje lavere enn hovedbygning mot gate. Skal fløybygning innredes til beboelse, må lysforholdene være like gode som det ellers kreves mot gate.

§ 5

4 sone. Villamessig åpen bebyggelse.

A. I følgende strøk tillates oppført trebygninger:

1. På sørsida i det strøk som begrenses av en linje fra Storelva 50 m sydøst for Kvernbergsund bro til Jørgen Moes vei. Nordover langs denne og Schjongs gate til 50 m fra Owrens gate. Videre østover langs søndre grense av Kvernberggaten 27 og 32 og videre langs Kahrs gate og videre i rett linje til midten av Dronningens gate. Videre nordover langs Dronningens gate til Stangs gate, videre østover og nordover til Kong Rings gate langs grensene av Søndre Park og videre i rett linje over kirken ut i Storelven. Storelven følges vestenfor Petersøya gjennom Meisen og videre tilbake til utgangspunktet ved Kvernbergsund bro.
2. På hele Vesterntangen unntatt et areal i nord som er unntatt fra regulering.
3. På Nordsiden:

a. Et areal som begrenses av en linje som følger:
Fra et punkt 20 m ut fra vestsiden på Overmannsund bro og i rett linje nordover og langs Prinsens gate til Lyder Bruuns gate, herfra østover langs Lyder Bruuns gate og videre langs Asbjørnsens gate til Bekkegaten. Herfra langs Bekkegaten øst- og nordover til bygrensen ved jernbanelinjen. Herfra nordøstover og ut i elven langs bygrensen og langs elven tilbake til utgangspunktet.
b. Et areal som begynner i elven ved Molvald, går nordover og østover langs bygrensen til jernbanelinjen, sydover langs jernbanelinjen til Lagesens gate og videre sydover langs denne gate til nordsiden av Molvalgaten og herfra i 90^0 vinkel ut i elven og langs elven tilbake til utgangspunktet.
c. Et areal som begrenses av en linje som begynner i krysset mellom Gullagaten og Parkgaten og går nordover langs Parkgaten til bygrensen ved jernbanelinjen. Herfra vestover langs bygrensen til Gullagaten, sydøstover langs denne 80 m. Herfra i rett linje over høyeste punkt av den nordligste haug til grensen mot Hønefoss kommunes eiendom St. Hanshaugene. Videre øst og sydover langs denne grense til den møter grensen mellom Parkgaten 12 og Tordenskjolds gate 2, herfra østover langs grensen mellom de to nevnte eiendommer til Parkgaten og nordover denne til utgangspunktet.

4. For 4. sone fastsettes følgende regler dog således at bygningslovens § 114 og 115 gjelder som særbestemmelser for trebygninger:

a. Ingen tomt må bebygges før det foreligger en av bygningsrådet godkjent tomteinndeling for kvartalet eller for kvartaler som naturlig hører sammen.
b. Ingen tomt må bebygges med mer enn ¼ av tomtens totale areal. Bygningsrådet avgjør hvordan bygninger skal plasseres innenfor de fastsatte byggelinjer.
c. Ingen bygning må gies mer enn 2 etasjer eller oppføres til større høyde enn 8 m til gesimsens overkant, regnet fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse. Takets helningsvinkel bestemmes av bygningsrådet.
d. Eventuell murbygning i trestrøk må ikke ha større grunnflate enn 180 m^2.
e. Der må bare oppføres frittliggende våningshus forsåvidt ikke annet er fastsatt ved reguleringskartet.

Uthus til sådant bruk som godkjennes av bygningsrådet kan dog med dettes tillatelse oppføres når dets grunnflate ikke overstiger 1/3 av hovedbygningens og dets gesimshøyde ikke overstiger 3 m fra planert terreng.

Uthus bør helst knyttes til hovedbygningen som en fløy eller sidebygning.

Uthus må males og tekkes som hovedbygningen. Skur av fjeler og kassebord eller lignende tillates ikke.

f. I denne sone må ingen bygning eller tomt anvendes til noen slags bedrift som ved røyk, støv, lukt eller larm kan være sjenerende for de omboende. Hvorvidt en bedrift ansees å være sjenerende avgjøres av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan dog tillate innredning av butikk og håndverkslokaler.

g. Den hele eiendom skal innhegnes på sådan måte som bygningsrådet godkjenner. Naboer kan komme overens om å sløyfe innhegning mellom sine eiendommer.

§ 6

Industristrøk.

A. Innenfor dette strøk som på reguleringsplanen er merket med gult fastsetter bygningsrådet byggelinjer og bygningenes høydebeliggenhet. Bygningshøyden og etasjenes antall samt avstand fra bygning til nabogrense og avstand mellom bygninger på samme tomt fastsettes av bygningsrådet under iakttagelse av at forholde ikke kommer i strid med bygningslovens bestemmelser.

I denne sone gjelder murtvang.

B. På Petersøya som henføres til sone 5 (Oskars gate 3) gjelder følgende spesielle betingelser:

Bare den midtre del av øya tillates utnyttet idet den utnyttede del til alle sider skal være omgitt av et skogbevokst belte på 40 m.

§ 7

De arealer på Vesterntangen og Nordsiden som er unntatt fra reguleringen forbeholdes boligbebyggelse etter senere detaljtegning.

§ 8

Bygningsrådet kan tillate at bygning i 3. og 4. sone plasseres lenger tilbaketrukket fra gate enn den i byplanen fastsatte byggelinje når eldre bebyggelse gjør det ønskelig eller når en byplanmessig sett tilfredsstillende ordning av bebyggelsen for hele kvartalet kan sikres ved tinglysning. Før bestemmelse herom treffes skal uttalelse være innhentet fra Tilsynsrådet for byens utseende.

Når avstanden fra bygningen til byggelinjen på den motsatte side av gata ikke derved blir mindre enn 12,5 meter, kan bygningsrådet, etter at Tilsynsrådets uttalelse er innhentet, tillate at bygning i 4. sone plasseres nærmere gata enn den i byplanen forutsatte byggelinje, når tomta ikke hensiktsmessig kan utnyttes på grunn av lokale forhold og når eldre bebyggelse til gata i samme kvartal gjør det ønskelig.

§ 9

Fra bestemmelsene om gårdsrom og bygningsdybde i 1.,2. og 3. sone kan bygningsrådet med helserådets samtykke tilstede unntak når det ansees tilrådelig med hensyn til lysforholdene og til bestemmelsenes hensikt om å oppnå sammenhengende gårdsrom.

I 1. og 2. sone kan bygningsrådet tillate at hus oppføres med færre enn 4, respektive 3 etasjer, når det finnes tilrådelig hensett til strøkets utseende. Før vedtak herom gjøres, skal uttalelse være innhentet fra Tilsynsrådet for byens utseende.

For denne reguleringsplanen skal enhver tids gjeldende kommuneplan-bestemmelser gjelde foran tilsvarende bestemmelser i reguleringsplanen. Denne reguleringsplanen er av eldre dato, og bestemmelsene anses å være mangelfulle/ upresise.

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, kloakk og vei

Gnr.	316	Bnr.	72	Fnr.		Snr.	

Adresse	Christies gate 20, 3513 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: 16.09.2025.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

RINGERIKE KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	316	Bnr.	72	Fnr.		Snr.	

Adresse	Christies gate 20, 3513 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	31.12.2023	613

Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m^3) *	180

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.

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

SEPTIKTANK

	Ja	Nei
Septiktank		x

Størrelse på septiktank (m^3)	

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt, pr. år	Kr. 3996,-

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: 16.09.2025.

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

08.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**316**	B.Nr:	**72**	F.Nr:		S.Nr	
Adresse:	Christies Gate 20						

	JA	**NEI**
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Dato for siste tilsyn:	**07.04.2017**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**Nei**
Dato for siste feiing:	***24.05.2025***	

Antall Skorsteiner: 1
Antall Ildsted: 1

Merknader/Anmerkninger:

Skorsteinen er for høy. Det må monteres plattform.

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

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato:.08.09.2025

Du har søkt på: Knr.: 3305 Gnr.: 316 Bnr.: 72 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Christies gate 20
Gatenr:	4500
Kommune:	RINGERIKE
Postkrets:	3513 HØNEFOSS
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:08.09.2025 kl. 09.17

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2014/874975-1/200 13.10.2014 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

[redacted]

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

[redacted]



SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1946/1420-2/23 14.09.1946	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 316 BNR: 71
1947/1184-2/23 05.07.1947	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 316 BNR: 71

GRUNNDATA

1946/894-1/23 03.07.1946	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3305 GNR: 316 BNR: 69
2020/1306903-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0605 GNR: 316 BNR: 72
2024/879479-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3007 GNR: 316 BNR: 72

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1946/1420-1/23 14.09.1946	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Rettighet hefter i: KNR: 3305 GNR: 316 BNR: 71
1947/1184-1/23 05.07.1947	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Rettighet hefter i: KNR: 3305 GNR: 316 BNR: 71

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:
Christies gate 20, 3513 Hønefoss
Gnr. 316, Bnr. 72, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14250186

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.
