PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

HØGKASTVEIEN 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Eiendomskart med grenser

Gjeldende arealplaner

Matrikkelrapport

Grunnboksutskrift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter

Likningsverdi

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Nabolagsprofil

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HØGKASTVEIEN 1, 3531 KROKKLEIVA

Gnr: 198 Bnr: 39 3310 Hole kommune.
Enebolig

Dato befaring:	30/09/2025
Utskriftsdato:	01/10/2025
Oppdragsnummer:	98356
Referansenr:	

HÅKON EIDE-FREDRIKSEN
94804000
hef@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Teknisk verdiberegning og markedsvurdering

Beskrivelse

Enebolig

Normale byggekostnader	4 275 000,-
Fradrag for elde, vedlikeholdsmangler, utidsmessighet ol.	900 000,-
Sum bygning	**3 375 000,-**

Beskrivelse

Garasje

Normale byggekostnader	370 000,-
Fradrag for elde, vedlikeholdsmangler, utidsmessighet ol.	80 000,-
Sum bygning	**290 000,-**

Beskrivelse

Låve/uthus

Normale byggekostnader	1 230 000,-
Fradrag for elde, vedlikeholdsmangler, utidsmessighet ol.	300 000,-

Sum bygning	**930 000,-**

Sum teknisk verdiberegning	**4 595 000,-**
Tomteverdi	**1 155 000,-**
Markedsverdi	**5 750 000,-**

Teknisk verdi og tomteverdi

Tomteverdi gjenspeiler verdi på tomt i sammenheng med eiendommens attraktivitet i markedet, samt forholdet mellom verdi på bygninger på eiendommen målt opp mot faktisk markedsverdi. Verdien samsvarer nødvendigvis ikke med verdi på byggeklar boligtomt i området.

Markedsvurdering

Beregning av markedsverdiene er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet, teknisk tilstand og sammenlignbare eiendommer. Det er foretatt et erfarings- og beregningsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet.

Konklusjon tilstand

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.

Kjeller med grunnmur i lettklinkerblokker/natursteinsmur. Øvrige etasjer med yttervegger i laftet tømmer og bindingsverk, kledd med malt trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpanner.

Låve med grunnmur i betong/natursteinsmur. Yttervegger i trekonstruksjon, kledd med malt trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Frittstående garasje for to biler ved innkjørsel. God plass for parkering av flere biler på eiendommen.

Boligen er oppført i 1926, påbygget i 1961, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår, NS 3424 «Tilstandsanalyse av byggverk» og Sintef Byggforsks byggdetaljblader.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Boligen er godt vedlikeholdt med god standard.
Følgende oppgraderinger er i følge tidligere eier utført i den senere tid:
2020:
– Rehabilitert bad i 1. etasje.
– Installert varmekabler i gang, lagt nye fliser.
2015:
– Ny taktekking på bolig.
– Nye fliser og innglassing i utestue.
2014:
– Ny vannpumpe til borrevann.
2012:
– Ny terrasseplatting.

2011:
– Lagt nye fliser med varmekabler i kjøkken.
– Ny kjøkkeninnredning montert.
– Foret ut kjøkkenvegg mot gårdsplass, etterisolert 7 cm og satt inn ny dør.

I felt hvor det er gitt tilstandsgrad 1 er det ikke nødvendigvis ytterligere kommentar tilknyttet tilstand under vurdering.
Bygningsdeler som tildeles tilstandsgrad 2 er i hovedsak av eldre dato, har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid, og/eller har bruksslitasje.
Bygningsdeler som tildeles tilstandsgrad 3, har behov for oppgradering.

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Dokumentasjon (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Ventilasjon (Wc / 2. etasje)
- Drenering
- Yttervegger
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Balkonger, terrasser, ol.
- Rekkverk og annen fallsikring
- Gulv på grunn
- Kryperom
- Rom under terreng
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Utstyr for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Trapper
- Trapper
- Rekkverk og annen fallsikring
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger

- Overflater på innvendig himling
- Innvendige dører
- Drenering
- Terrengforhold rundt bygningen
- Gulv på grunn
- Vinduer
- Yttervegger
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig kledning
- Ytterdører
- Utvendig beslag
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Overflater på innvendig himling
- Balkonger, terrasser, ol.

Tilstandsgrad 3:

- Utvendig beslag – *utbedring estimert til kr. 15 000 – 20 000,-*
- Gulv på grunn
- Hulltaking kjellervegg – *utbedring estimert til kr. 20 000 – 30 000,-*
- Etasjeskiller – *utbedring estimert til kr. 60 000 – 80 000,-*
- Trapper – *utbedring estimert til kr. 2 000 – 5 000,-*
- Rekkverk og annen fallsikring – *utbedring estimert til kr. 5 000 – 10 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 102 000 – 145 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Michal Kotul og Kalli-Anne Greenhill
Takstmenn:	Håkon Eide-Fredriksen
Befaring/tilstede:	Takstmann: Håkon Eide-Fredriksen med utlånt nøkkel.

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig
Beliggenhet:	Frittliggende enebolig, uthus/låve og garasjebygg med vestvendt beliggenhet ved Utstranda i Hole. Godt utsyn utover Tyrifjorden og gode solforhold med kveldssol. Parkering for to biler i garasje, samt for flere biler på egen eiendom. Adkomst til boligen fra Høgkastveien. Kort vei til fjorden med bade-, båt-, fiskemuligheter og Storøya golfbane. Det er kort vei til sentrale strøk med ca. 18 km til Hønefoss, ca. 25 km til Sandvika, ca. 42 km til Drammen og ca. 39 km til Oslos sentralbanestasjon.
Om tomten:	Pent opparbeidet tomt med noen naturtomt, gressplen, opparbeidede uteområder og blomsterbed. Asfaltert oppkjørsel og gårdsplass. Gruset biloppstillingsplass foran garasje.
Tilknytning vann:	Privat vanntilførsel fra brønn.
Tilknytning avløp:	Septiktank og sandgrøft for spillvann.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3310 Hole Gnr: 198 Bnr: 39
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 141 m²
Hjemmelshaver:	Michal Kotul og Kalli-Anne Greenhill
Adresse:	Høgkastveien 1, 3531 Krokkleiva

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	10/09/2024	Rapport oppdatert med ny befaring 30/9-2025	Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt		
Ambita infoland	30/09/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	18/09/2024		Orginale tegninger fra byggesøknad er mottatt fra kommunen pr. e-post.		

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår	1926

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	48	25	23
1. etasje	74	74	0
2. etasje	49	47	2
Sum bolig:	171	146	25

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Gang, Kjellerstue	To boder, Grovkjeller
1. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue	
2. etasje	Wc, Gang, Tre soverom	To boder

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	48	0	0	0
1. etasje	74	0	0	45
2. etasje	49	0	0	2
Sum bolig:	171	0	0	47
Sum BRA:	171			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Gang, Kjellerstue, To boder, Grovkjeller		
1. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue		
2. etasje	Wc, Gang, Tre soverom, To boder		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Innvendig areal i grovkjeller har takhøyde fra 195 cm til 185 cm, Arealet er medtatt som s-rom.

Garasje

Bygningsdata

Byggeår	2001

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	37	0	37
Sum bolig:	37	0	37

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	37	0	0
Sum bolig:	0	37	0	0
Sum BRA:	37			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Låve/uthus

Bygningsdata

Byggeår	Byggeår er ikke oppgitt

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	41	0	41
2. etasje	41	14	27
Sum bolig:	82	14	68

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Vedbod, Verksted
2. etasje	Innredet rom	Bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	14	27	0	0
2. etasje	14	27	0	0
Sum bolig:	28	54	0	0
Sum BRA:	82			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Vedbod, Verksted	
2. etasje	Innredet rom	Bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Enebolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Det må i eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskiller og andre bygningsdeler på grunn av alder og naturlig bruksslitasje.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider utført siste 5 år, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført innenfor de siste fem år, er utført av tidligere eier i 2020.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren, som kan gi en indikasjon på alder på eventuell drenering og fuktsikring. Alder på drenering er derfor ikke kjent.

Tilstandsvurdering: Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren i den eldste delen. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen. TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av steinsatte oppholds- og gangarealer. Asfaltert innkjørsel. Gressplen og beplantning for øvrig.
Gjerde i tre mot skråning og vei.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i gråstein/teglstein. Grunnmur i nyere del av kjeller i lettklinkerblokker.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er utført etter gjeldene forskrifter for tidspunkt for oppføring. Tg 2: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens dersom veggene er isolert. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. TG: 2

Yttervegger

Beskrivelse:	Yttervegger i stue med rundtømmer, lektet ut og panelt på inn- og utside. Eier opplyser at yttervegger i kjøkken er maskinlaftet tømmer, lektet ut og etterisolert på innside, panelt på utside. Bygningen for øvrig har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er utført etter gjeldene forskrifter for tidspunkt for oppføring. Tg 2: Laftede yttervegger som er kledd er på generelt grunnlag å betrakte som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. I forbindelse med en tilstandsrapport, er det ikke mulig å kontrollere konstruksjonen uten å gjøre destruktive inngrep, noe som ikke er vanlig å gjøre om det ikke er fattet spesiell mistanke til skader. TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.
Tilstandsvurdering:	Tg 2: Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Det er i dette tilfellet ikke påvist museband bak trepanelet. Dette strider med vanlig praksis, risiko for inntrengning av mus i konstruksjonen. TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon. Taksperrer i tre. Kryploft over deler av 2. etasje. Inspeksjonsmulighet for kryploft via luke i gang. Isolert med mineralull i etasjeskiller og takkonstruksjon. Lufting i gesimskasser.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.
Det er delvis innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av hele konstruksjonsoppbyggingen.
Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert.
Tg 2 er gitt på eldste del av taket på grunn av alder og antatt gjenværende levetid.
Uttørking av endeved på takbjelker på utsiden av takkonstruksjon.

TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med lakkerte takpanner i stål.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyder AS egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor ikke oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 1.

TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drensrør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse: Det er ikke montert snøfangere.

Tilstandsvurdering: Det er ikke montert snøfangere på tak over gangvei/adkomst/inngangsparti. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler, og det er derfor gitt TG 3.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 15 000-20 000,-

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: Kjeller: Skyvedør i kjellerstue med tolags isolerglass, produsert i 2010.
1. etasje: Terrassedør i kjøkken med tolags isolerglass, produsert i 2011. Isolert ytterdør med glassfelt.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: 2. etasje: Balkongdør i soverom med isolerglass og glass i treramme.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: 1. etasje: Vinduer i kjøkken med tolags isolerglass, produsert i 2011

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Kjeller: Vindu i kjellerstue med tolags isolerglass, uten datomerking. Vindu i gang med treramme og dobbelt glass.
1. etasje: Vinduer i stue og kjøkken i tre med doble glass i koblet utførelse.
2. etasje: Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.
Enkelte vinduer i 2. etasje må påregnes skiftet i årene som kommer. TG: 2

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Sydvestvendt terrasse i betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkken, del av terrasse med terrassebord på trebjelkelag på dekke. Terrassens totale areal er ca. 45 m².
Dekke i betong med fliser, og rekkverk i malt tre. Delvis overbygget av takkonstruksjon. Innglasset med skyvevinduer med tolags glass. Panelt himling. Elektriske varmelamper montert i himling. Overbygget del utgjør ca 14,5 m².

Tilstandsvurdering: TG: 1

Balkonger, terrasser, ol.

Beskrivelse: Sydvestvendt balkong i trekonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 3 m². Terrassebord på bjelkelag med heldekkende membran og rekkverk i malt tre. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2. TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: 1. etasje. Rekkverk på del av terrasse i malt tre. Rekkverkshøyden er målt til 81 og 83 cm.

Tilstandsvurdering: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2. TG: 2

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. ¨
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn.
Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Kjellerstue og gang/bod.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15 mm i kjellerstue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvet lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn.
Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: innredet bod.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 24 mm i bod. Tilstandsgrad 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.
Det er ikke beregnet kostnad for retting, da denne type skjevheter i boder normalt ikke utbedres som et isolert tiltak.

TG: 3

Kryperom

Beskrivelse: Krypkjeller under tilbygg med bad med adkomst via luke i vegg mot gårdsplass.
Jord/steindekke.

Tilstandsvurdering: Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon, og bør årlig kontrolleres i forbindelse med endringer i klima, fuktmerker, etc. Krypkjellere er å regne som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. En viktig faktor i krypkjellere er at det er tilstrekkelig lufting, i form av ventiler på alle omsluttende yttervegger. I dette tilfellet er det ingen og derfor ikke tilstrekkelig lufting. For lite lufting gir risiko for at fuktighet fra grunnen ikke luftes ut, som over tid kan medføre forhøyet luftfuktighet i krypkjelleren. Dette kan videre medføre utvikling av fuktproblematikk. Krypkjellere bør også jevnlig ettersees for fuktmerker på vegger, edderkoppkokonger i himling, etc, for å avdekke om det oppstår endringer i fukt eller inneklima. Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold vedr. lufting.

TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse: Følgende rom har vegger som er utforet under utvendig bakkenivå: Kjellerstue og bod.

Tilstandsvurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens dersom veggene er isolert. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse:	Hulltaking er utført i følgende rom: Bod.
Tilstandsvurdering:	Hulltaking er utført i følgende rom: Bod. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting (bunnsvill) under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt 20,6 % i veggens bunnsvill. Fuktinnhold i treverk på mellom 16-20% er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere er det stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen, og tiltak bør påregnes. Kostnadsestimat er beregnet ut fra fjerning av organisk materiale og ytterligere undersøkelser. Endelig kostnad beror på eventuelle funn og tilbud fra entreprenør. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 20 000-30 000,-

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse:	Hulltaking er er ikke utført i kjellerstue. Det er målt direkte på murvegg mot grunn i bod.
Tilstandsvurdering:	Det ble kontrollert for fuktighet i yttervegg i bod med fuktindikator, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. TG: 1

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Kjeller: Fundament for pipe i teglstein og lettklinkerblokker. 1. etasje: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue og kjøkken. Feieluke i kjøkken. 2. etasje: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i ett soverom. Helbeslått pipe over tak.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater er vurdert. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	1. etasje: Plassbygget peis med ovnsinnsats i stue.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i kjellerrom. Hovedstoppekran er lokalisert i kjellerrom.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Fordelerstokk er montert uten overløp til rom med sluk. Overløp fra fordelerstokk går til kjellergulv, med åpning til grunn. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer og er derfor gitt tilstandsgrad 2. Vannstopper er montert ved varmtvannsbereder, men ikke tilkoblet. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2018, montert i kjellerrom.
Tilstandsvurdering:	Varmtvannsberederen er på 2000 w uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 w, og det er derfor gitt TG 2. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Trykktank for brønnvann i kjellerrom på 112 L, produsert i 2007.
Tilstandsvurdering:	Tg 2: Mindre lekkasje fra avtapningsventil på trykktank. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Kjeller: Friskluft via spalteventiler i vindu i kjellerstue.
Tilstandsvurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. Det er ikke montert tilluft/friskluftsventiler i bod og kjellerrom, dette medfører at fuktig luft ikke blir ventilert ut av rommene. TG: 2

Varme generelt

Beskrivelse:	Parafintank montert i rom innenfor grovkjeller. Tidligere eier opplyste at tank er tømt og sanert. Tanken blir ikke fjernet.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Sikringstavle med jordfeilautomater, automatsikringer og jordfeilbrytere, montert i wc i 2. etasje.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ikke kjent.,
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei, kursfortegnelse er ikke komplett.

Tilstandsvurdering: Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører.
For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent innstallatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget.
Det er observert jordede og ujordede stikk i flere rom. Det bør ikke være jordede og ujordede stikkontakter i samme rom, da dette strider mot gjeldende forskrifter.
Det anbefales at forholdene utbedres av en fagperson.
Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid.
Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.
Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad i 1. etasje.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Det er montert luft til luft varmepumpe i stue. Elektrisk oppvarming med panelovner for øvrig.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: 1. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag.
2. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 23 mm i stue i 1. etasje, og 20 mm i gang og 25 mm i soverom i 2. etasje.
TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 3. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.
Kostnadsestimatet er beregnet ut fra avretting og legging av nye gulv. Ytterligere kostnader kan påløpe ved mulig avdekking av skade på bjelkelag ved åpning av konstruksjonen.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 60 000-80 000,-

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: Vinkeltrapp og rekkverk i tre mellom 1. etasje og 2. etasje. Slipte trinn i tre. Malte vanger og rekkverk.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.

TG: 2

Trapper

Beskrivelse: Rettløps trapp i tre mellom 1. etasje og kjeller, med rekkverk i malt tre.

Tilstandsvurdering: Tg. 2: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det ingen håndløpere.
Tg 2: Hovedregelen er at forholdet mellom inntrinn og opptrinn i trapper med normal stigningsvinkel bør følge trappeformelen: 1 inntrinn + 2 opptrinn = 620 ± 20 mm. Trappen er noe brattere enn anbefalt.

TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverk over trapp til 2. etasje i malt tre. Rekkverkshøyden er målt til 85 cm.

Tilstandsvurdering: Tg 2: Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. Håndlist skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Veggmontert ventilator i stål. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Filtreringssystem for drikkevann montert i benkeskap ved kum.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Tg 2 er gitt på innredningen på grunn av normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Kjeller: Laminat i kjellerstue.
1. etasje: Fliser i kjøkken og entre. Enstavs laminat i stue.
2. etasje: Lakkerte gulvbord i ett soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Kjeller: Laminat i gang. Vinylmatter på betongdekke i kjellerrom. Fliser i bod.
2. etasje: Laminat i gang, to soverom og wc.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Kjeller:Panel i bod og kjellerstue, panel og pusset mur i gang.
1. etasje: Malte plater og malt panel i kjøkken. Malt panel i entre. Malte plater i stue. Vegg i stue med malt rundtømmer.
2. etasje: Malte plater i to soverom. Malt panel for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt mur og lettklinkerblokker i kjellerrom.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Kjeller: Panel.
1. etasje: Malt panel i kjøkken og entre. Malte plater med lister i stue.
2. etasje: Malt panel i gang og wc. Sparklet og malte plater for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Kjeller: Stubloftsbord i kjellerrom.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter. TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Innvendige dører

Beskrivelse: Kjeller: Profilerte trehvite innvendige dører.
1. etasje: Profilerte innvendige dører.
2. etasje: Profilerte malte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Tg 2: Enkelte dører subber i karm og må justeres. TG: 2

Fast inventar

Beskrivelse: Kjeller: Hylleinnredning i bod.
2. etasje: Garderobeskap med profilerte fronter i ett soverom. Garderobeløsning med stang og hylle I ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er pusset opp i 2020 i følge tidligere prospekt. Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Tilstandsvurdering: TG: 2

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast i dusjsone, og på gulv ved badekar.
Fall mot sluk på gulv i dusjsone og slukhøyde i dusj er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Gulvet for øvrig er tilnærmet flatt med noe motfall til sluk ved badekar

Tilstandsvurdering: Tg 2: Det er registrert motfall på deler av gulvet, dette medfører risiko for vannansamling. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Tg 2: Manglende tetting mot konstruksjon i våtsone under servant ved avløpsrør.
Det vil være fare for fuktinntrenging i konstruksjonen ved lekkasje. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Malt panel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, badekar, to servanter i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte i himling til ventilasjonskanal. Oppdriftsventilasjon er med ventil i himlingen.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, eller andre soner som ikke er egnet for hullborring.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 2. etasje

Beskrivelse: Servant og klosett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon – Wc, 2. etasje

Beskrivelse: Utlufting via dør.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Dobbel garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt trepanel. Innvendig kledd med sponplater. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Innvendig himling i garasjerom med åpen mineralull mot etasjeskiller. Ikke adkomst innvendig til kryploft.
Porter i aluminium med elektrisk åpner.
Strøm og belysning er montert.

Tilstandsvurdering: Åpningsmekanisme på en port er defekt.
Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

Låve/uthus

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Låve/uthusbygning med to innredede rom. Øvrig del av bygningen er råbygg med uisolerte vegger og himlinger/takkonstruksjon.

Fundamenter

Beskrivelse: Fundament i betong / lettklinkerblokker og gråsteinsmur.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Drenering

Beskrivelse: Eventuell drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og manglende funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. TG: 2

Terrengforhold rundt bygningen

Beskrivelse: Terreng bestående av gressplen, naturtomt og asfaltert gårdsplass.

Tilstandsvurdering: Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk. TG: 2

Gulv på grunn

Beskrivelse: Bygningen er oppført med ringmur og bærende trebjelkelag. Betongdekke i ett rom i 1. etasje.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 28 og 25 mm i begge etasjer. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvet lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer i tre med enkle glass, og tolags isolerglass.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Bygningen har ikke ordinære boligrom og funksjonskrav til vinduer er ikke tilsvarende boligstandard. TG: 2

Yttervegger

Beskrivelse: Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er utført etter gjeldene forskrifter for tidspunkt for oppføring.
Tg 2: Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.
Yttervegger i reisverk som er kledd er på generelt grunnlag å betrakte som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. I forbindelse med en tilstandsrapport, er det ikke mulig å kontrollere konstruksjonen uten å gjøre destruktive inngrep, noe som ikke er vanlig å gjøre om det ikke er fattet spesiell mistanke til skader. Tilstandsgrad 2 er gitt på en generell aldersbetraktning. TG: 2

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser og ventiler i gavlvegger.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert.
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertak er tekket med takstein.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyder AS egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.

Tilstandsvurdering: Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, i følge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet har kledningen oppnådd mer enn halvparten av lengste normale levetid, og i sammenheng med nevnte forhold blitt tildelt TG 2. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Profilerte ytterdører i tre. Enkel dør i tre til en bod.	
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon. Ytterdører fungere til hensikten, men det må påregnes vedlikehold.	TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i metall ført til drensrør.	
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.	TG: 2

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	1. etasje: Jordgulv i bod. Heltre gulvbord i veksted. 2. etasje: Heltre gulvbord i bod. Laminat i hobbyrom.	
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Uisolert bindingsverk i boder. Panelte vegger i verksted. Sparklet og malte plater i hobbyrom.	
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på overflater på grunn av alder og normal slitasje.	TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater i hobbyrom. Panelt himling i verksted. Uisolert takkonstruksjon for øvrig i 2. etasje.	
Tilstandsvurdering:	Tg 2: Eldre fuktmerke i overgang vegg/himling i verksted.	TG: 2

Trapper

Beskrivelse:	Adkomst via trapp i tre og låvebru i tre til låvens 2. etasje.	
Tilstandsvurdering:	Tg 3: Det er ikke montert rekkverk på adkomst til 2. etasje.	TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 2 000-5 000,-	

Varme generelt

Beskrivelse:	Bygningen har elektrisk oppvarming.	
Tilstandsvurdering:	Elektriske varmekilder er ikke kontrollert i denne rapporten.	TG: IU

Balkonger, terrasser, ol.

Beskrivelse:	Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra terreng, ca. 16 m². Terrassebord på dekke.	
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Terrasse ved låve har ikke montert rekkverk.	
Tilstandsvurdering:		TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 5 000-10 000,-	

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251122

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Michal Kotul	Kalli-Anne Greenhill

Gateadresse
Høgkastveien 1

Poststed	Postnr
KROKKLEIVA	3531

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.

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: 40251122

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Datteren vår har tettet toalettrøret, dette har blitt fikset profesjonelt

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

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

Beskrivelse: Datteren vår har tettet toalettrøret, dette har blitt fikset profesjonelt

Arbeid utført av: Ringerike Septikservice AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært noen mus, men siden vi fikk katt har vi ikke hatt noen problemer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: yes we have an electric car charger

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

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: Nei

Document reference: 40251122

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: det er en ny utvidelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: ja, det er en ny utvidelse

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251122

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: 40251122

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Michal Kotul	3c157c1ee15ad9d6b3beedd8235f69a09212b7a3	03.10.2025 14:37:21 UTC	Signer authenticated by One time code

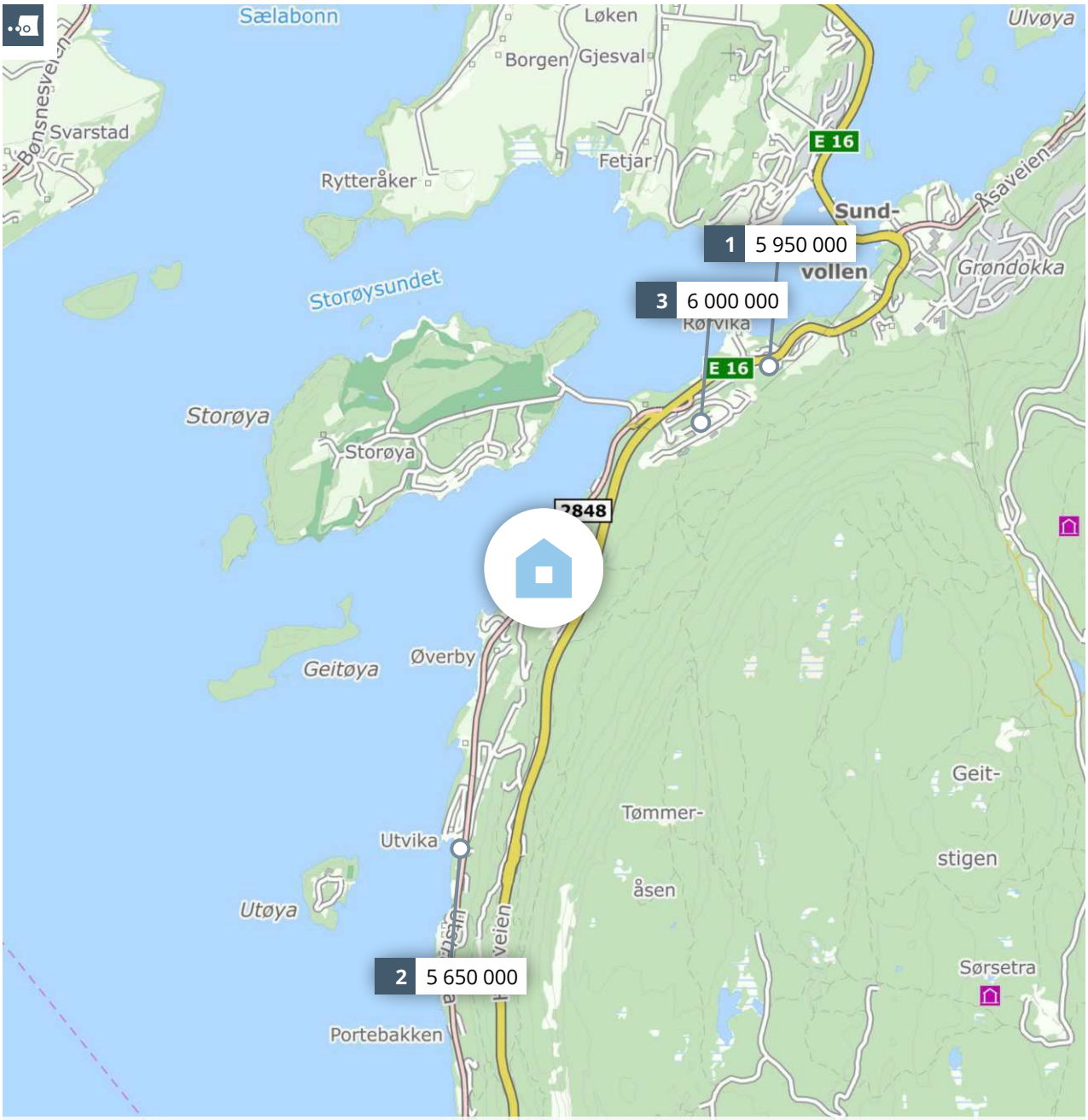
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kalli Anne Greenhill	bb57155fe66a53453c2821d2af65e34a1e51b3d3	03.10.2025 14:39:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251122

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

HØGKASTVEIEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 03.10.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Henrik Skårdal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Høgkastveien 1, 3531 KROKKLEIVA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1926

GNR 198 BNR 39 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3310 HOLE GRUNNKRETS Elstangen-Haglund

Verdivurdert til

5 800 000

-	5 800 000	33 918
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	171 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					2 141 m²	
Byggeår					1926	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Holeveien 1311				19.04.2024	5 950 000	**5 950 000**	0	5 950 000	**35 417**
	168 m²	1955	1 859 m²	4 sov						
2	Utstranda 297				10.06.2025	5 100 000	**5 650 000**	0	5 650 000	**32 102**
	176 m²	1957	1 522 m²	4 sov						
3	Klokkerfaret 9				20.08.2025	5 900 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**46 875**
	128 m²	2014	5 605 m²	4 sov						

Denne innbydende eneboligen ligger i landlige og fredelige omgivelser, kun 100 meter fra fjorden.

Eiendommen byr på en frodig og solrik tomt med plen, frukttrær og naturtomt, samt flere uteplasser hvor du kan nyte solen og utsikten fra morgen til kveld. Den sydvestvendte terrassen på 45 kvm, med delvis overbygg, innglassing og varmelamper, er som skapt for sosiale stunder og lune kvelder.

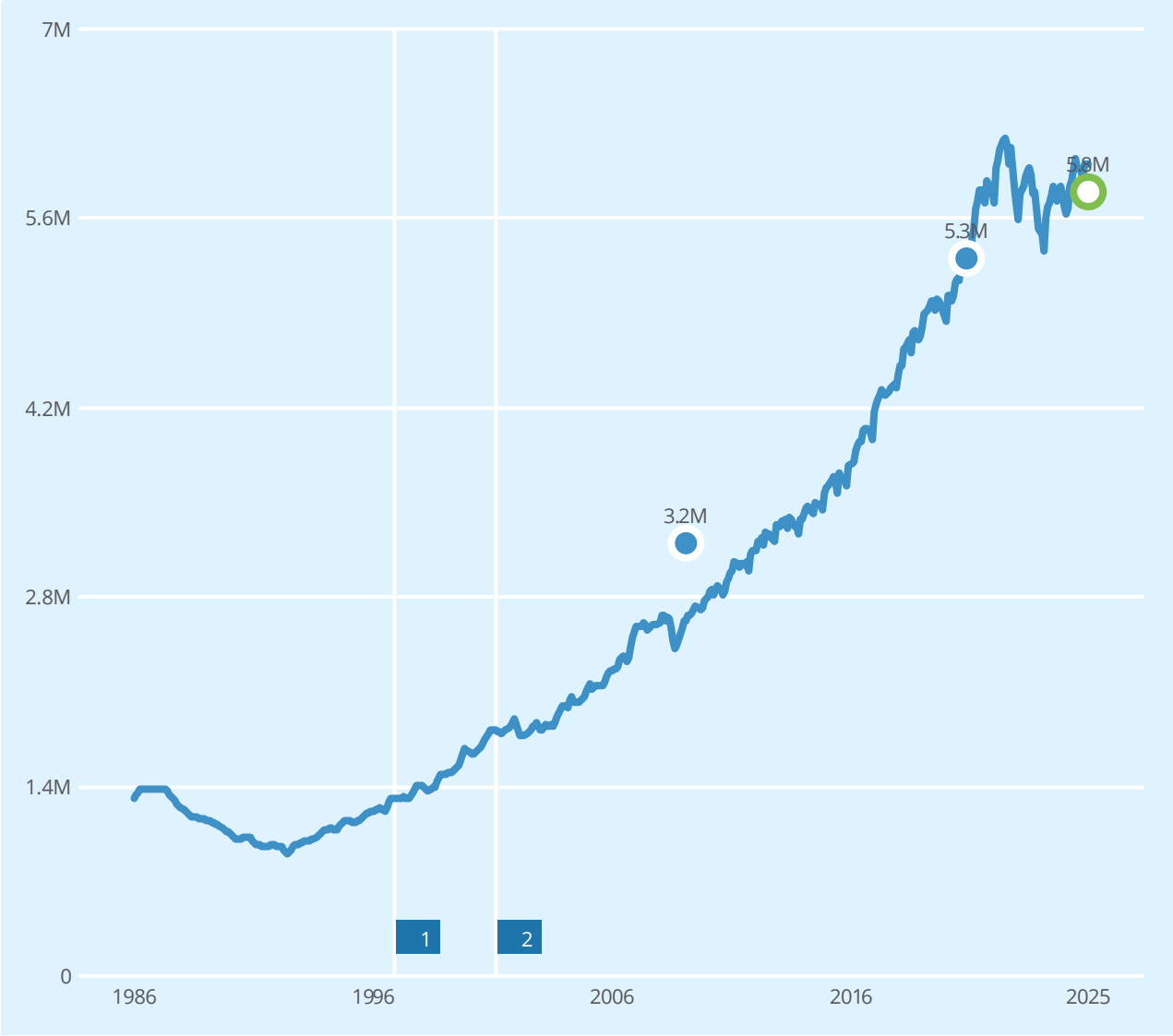
Boligen har en familievennlig planløsning med stort kjøkken, romslig stue med peis og varmepumpe, oppusset bad fra 2020, tre soverom og praktisk underetasje med boder og disponibelt rom. Området byr på naturskjønne omgivelser, rekreasjonsmuligheter på fjorden og et rolig nabolag – ideelt for deg som ønsker både idyll og komfort i hverdagen. Du har gjerde rundt hele tomten.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Tilbygg enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.10.2020	16.10.2020	17.11.2020	4 700 000	5 300 000	0	5 300 000	
30.04.2009	12.05.2009	26.06.2009	2 880 000	3 200 000	-	3 200 000	
25.02.1994		25.02.1994	-	320 000	-	320 000	3
02.09.1987		02.09.1987	-	665 000	-	665 000	3

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 3531 KROKKLEIVA nå

9
eneboliger til salgs

10.5M
10.2M
9.9M
9 678 000 Prisantydning i snitt
9.3M
9.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
98
dager

Eneboliger solgt i 3531 KROKKLEIVA siste 6 mnd

13
eneboliger solgt

5.4M
5 117 000 Prisantydning i snitt
4 991 000 Salgspris i snitt
4.8M

Solgt i snitt i løpet av
30
dager

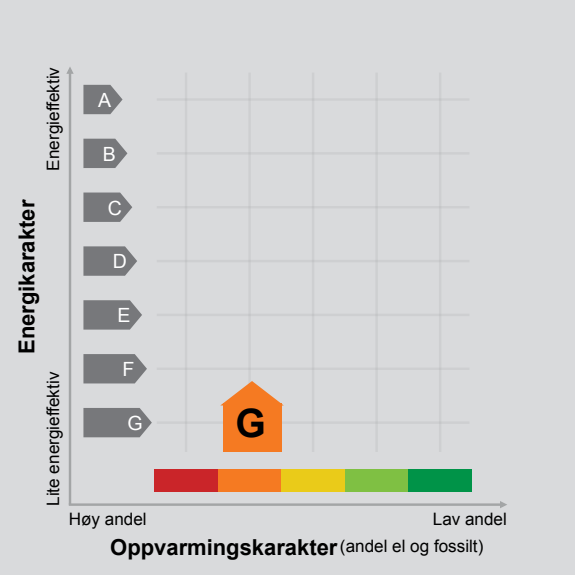
for 4.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

35 590 HOLE kommune i snitt siste 6 mnd
33 918 Høgkastveien 1 Totalpris 5 800 000
30 974 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Høgkastveien 1
Postnummer	3531
Sted	KROKKLEIVA
Kommunenavn	Hole
Gårdsnummer	198
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	194784392
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-174700
Dato	30.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Isolering av gulv mot grunn

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1926
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	171
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 12: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

ambita

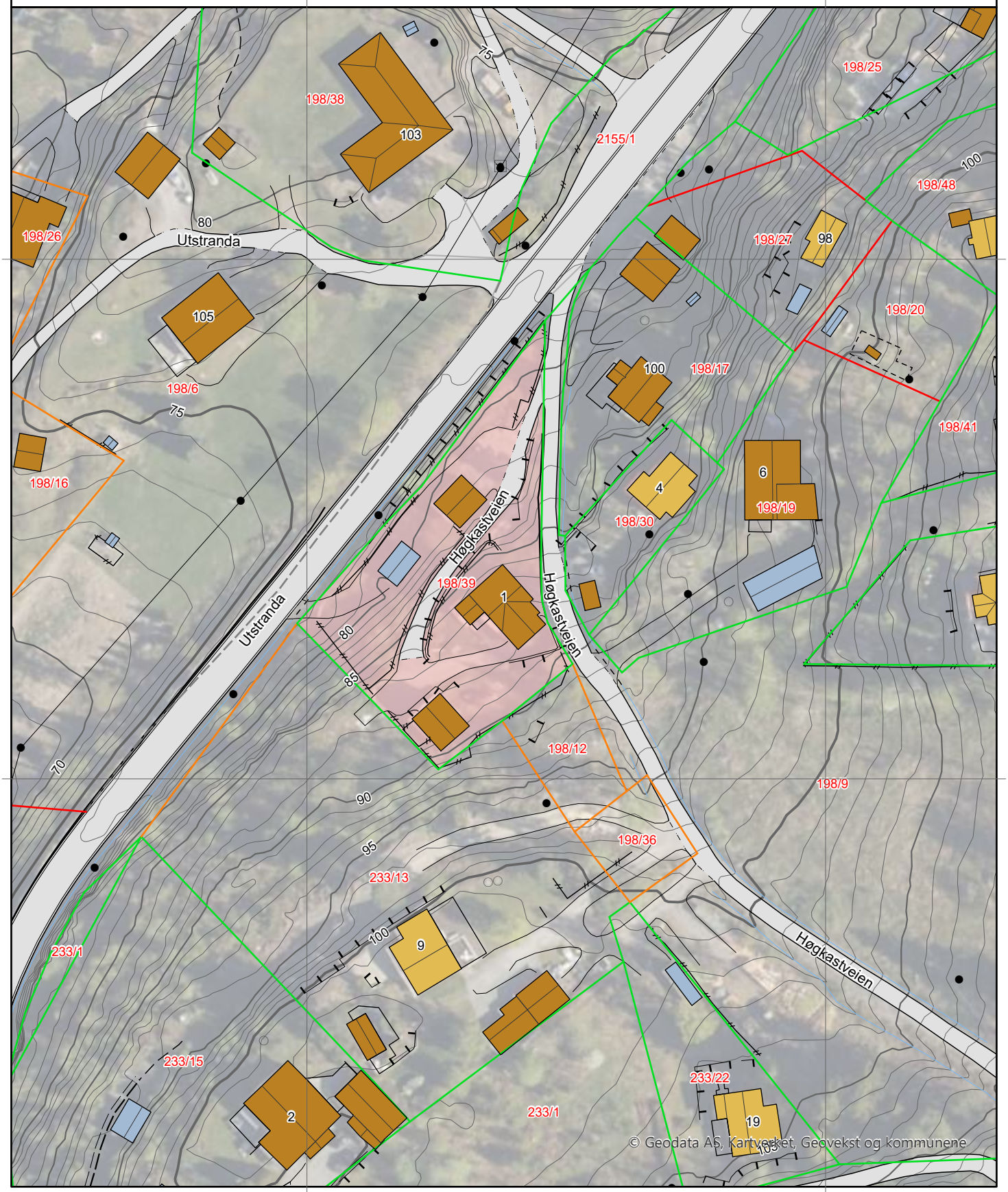
Kommune: 3310 Hole
Eiendom: 3310/198/39/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 19.9.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

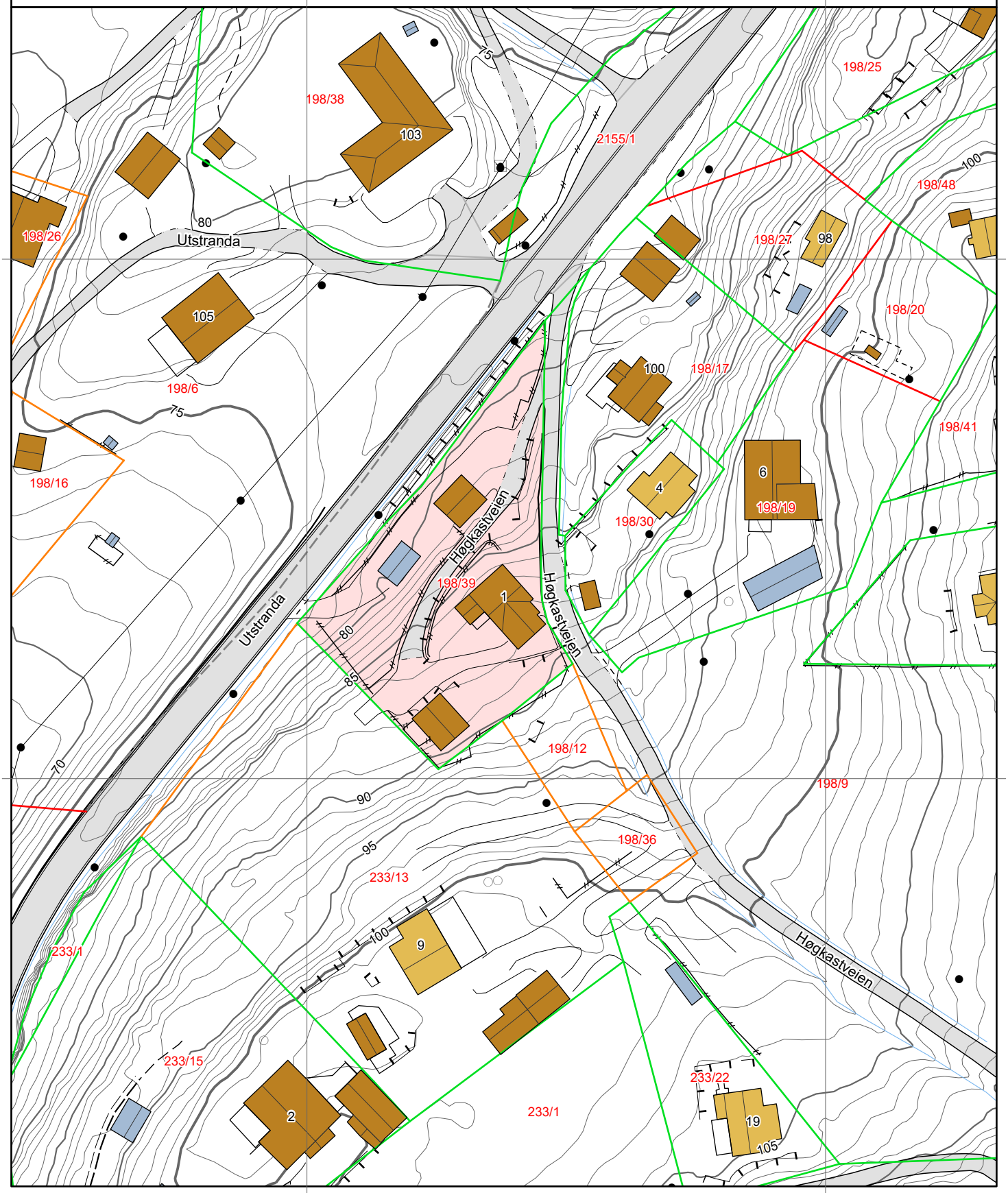
Kommune: 3310 Hole
Eiendom: 3310/198/39/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 19.9.2025

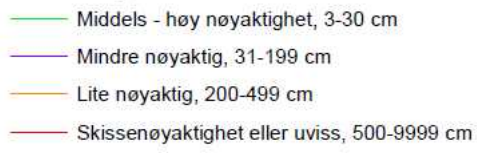


Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

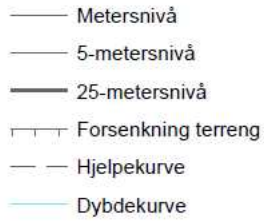


Eiendomsgrenser





Høydekurver







HOLE KOMMUNE
Herredshuset 3530 Røyse
Telefon.: 32 16 11 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 23.09.2025

Gjeldende arealplaner

Planopplysninger:		Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	☐			
Bebyggelsesplan	☐			
Kommuneplanens arealdel	☒	Kommuneplanens arealdel 2021-2030	LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende Ras- og skredfare	15.2.2021
Reguleringsbestemmelser	☐			
Uregulert	☐			

Kommentarer til eksisterende planer:

Eiendommen er uregulert og avsatt til LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNF) – nåværende, i kommuneplanens arealdel. Formålet omfatter ordinære LNF-områder med bebyggelse og tiltak tilknyttet landbruksvirksomhet. For denne type tiltak gjelder følgende begrensinger:

- Nye eneboliger og fritidsboliger tillates ikke oppført, samt fradeling til slike formål.
- Nye gårdstilknyttede bygninger og anlegg skal plasseres i tilknytning til eksisterende tun og bebyggelse.
- Dersom det gis tillatelse til bygging av kårbolig på en landbrukseiendom, skal denne tilpasses den øvrige bebyggelsen på tunet. Det tillates ikke fradeling av kårbolig.

HOLE KOMMUNE
Herredshuset 3530 Røyse
Telefon.: 32 16 11 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

- Tiltak må ikke komme i konflikt med dyrka eller dyrkbar mark samt høybonitets skogsmark eller på annen måte medføre konflikt mellom boligformål og landbruksformål.
- Masseuttak til gårdens forbruk er tillatt, (vegvedlikehold og lignende). Inngrep i terrenget i forbindelse med opparbeiding og utbedring av veger og lignende skal utføres på en skånsom måte. Veger skal tilpasses terrenget og vegetasjonen, slik at vegskjæringer og fyllinger begrenses mest mulig. Se også § 3.6.1 Fellesbestemmelser for LNF.

Fellesbestemmelser til landbruks-, natur- og friluftsformål
Det tillates ikke etablert bebyggelse på dyrka mark. Det tillates ikke etablert ny veg eller utvidelse av eksisterende veg fram til fritidsbolig. Større gartnerivirksomhet hører til under LNF-formål. Ved tiltak i LNF-områder skal det sikres at følgende krav oppfylles:

- Det skal tas hensyn til estetiske forhold. Tiltak skal tilpasses landskapet og stedets byggeskikk.
- Det skal ved byggesak defineres en byggegrense på minimum 30 meter mot dyrka og dyrkbar mark slik at det ikke oppstår drifts- og miljømessige konflikter mellom eiere av bolig-/næringsbygg og drivere av jordbrukseiendommer. I vurderingen vil forhold som topografi, vegetasjon, arondering og værforhold være avgjørende. Der det er mulig skal naturlig vegetasjon bevares i buffersonen. Tilsvarende skal det defineres en byggegrense med en tilstrekkelig bredde for å ivareta andre viktige verdier som biologisk mangfold, kulturminner/kulturmiljøer, naturstier og løyper, markerte høydedrag.
- Tiltak må ikke medføre forringelse av viktige områder for biologisk mangfold, kulturminner/kulturmiljøer, friluftsliv, viktige landskapselementer (vann, elver, høydedrag).
- Framtidige tiltak skal ikke plasseres i konflikt med truede arter, eller naturmangfold av nasjonalt, regionalt eller lokalt viktig verdi (rødlistearter og naturområder med verdi A, B og C i Naturbasen til Miljødirektoratet). Kommunen kan ved behov stille krav til faglig utredning. (Se §§ 3.1.7 og 3.1.8, og §§ 4.3.3 og 4.4.2).
- Framtidige tiltak skal ikke plassers i konflikt med viktige kulturminner/kulturmiljø registret med svært høy eller høy verneverdi (§ 5.2). Kommunen kan ved behov stille krav til faglig utredning. (Se §§ 3.1.7 og 3.1.10, og §§ 4.3.4 og 4.4.3).
- Alle tiltak skal vurderes i forhold til temaer som berører samfunnssikkerhet og beredskap, f.eks. fare for flom, kvikkleireskred/løsmasseskred, steinsprang m.m. Det tillates ikke tiltak på eksisterende bolig eller fritidsbolig innenfor 100-metersbeltet. Etablering av

HOLE KOMMUNE
Herredshuset 3530 Røyse
Telefon.: 32 16 11 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

vanningsanlegg tilknyttet landbruksdrift og skjøttsel av skog er tillatt innenfor 100 metersbeltet, og ved vassdrag (elv/bekk). I områder benyttet til friluftsliv og rekreasjon er det tillatt å legge til rette for allmenn tilgjengelighet. Turstier kan etableres på skånsom måte, også innenfor 100 metersbeltet. Se § 3.1.8 Vassdrag, andre ledd.

Ras- og skredfare Eiendommen ligger i hensynssone ras- og skredfare. For områder som ligger under marin grense (ca. kote 200 moh.) stilles det krav om utredning av fare for kvikkleireskred/løsmasseskred. Det skal i forbindelse med reguleringsplanlegging etter Pbl. § 12-1 og tiltak etter Pbl. § 20-1 redegjøres for nødvendige sikringstiltak, i tråd med enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift og NVE sine veiledere.

Innsendte arealplaner

Reguleringsplaner under arbeid:	Ja: ☐	Nei: ☒
Kommentar:		

Vedlegg sendt pr. post:	
Bygningstegninger	☐
Utsnitt av reguleringsplan	☐
Reguleringsbestemmelser	☐
Andre	☐
I tilfelle hvilket:	

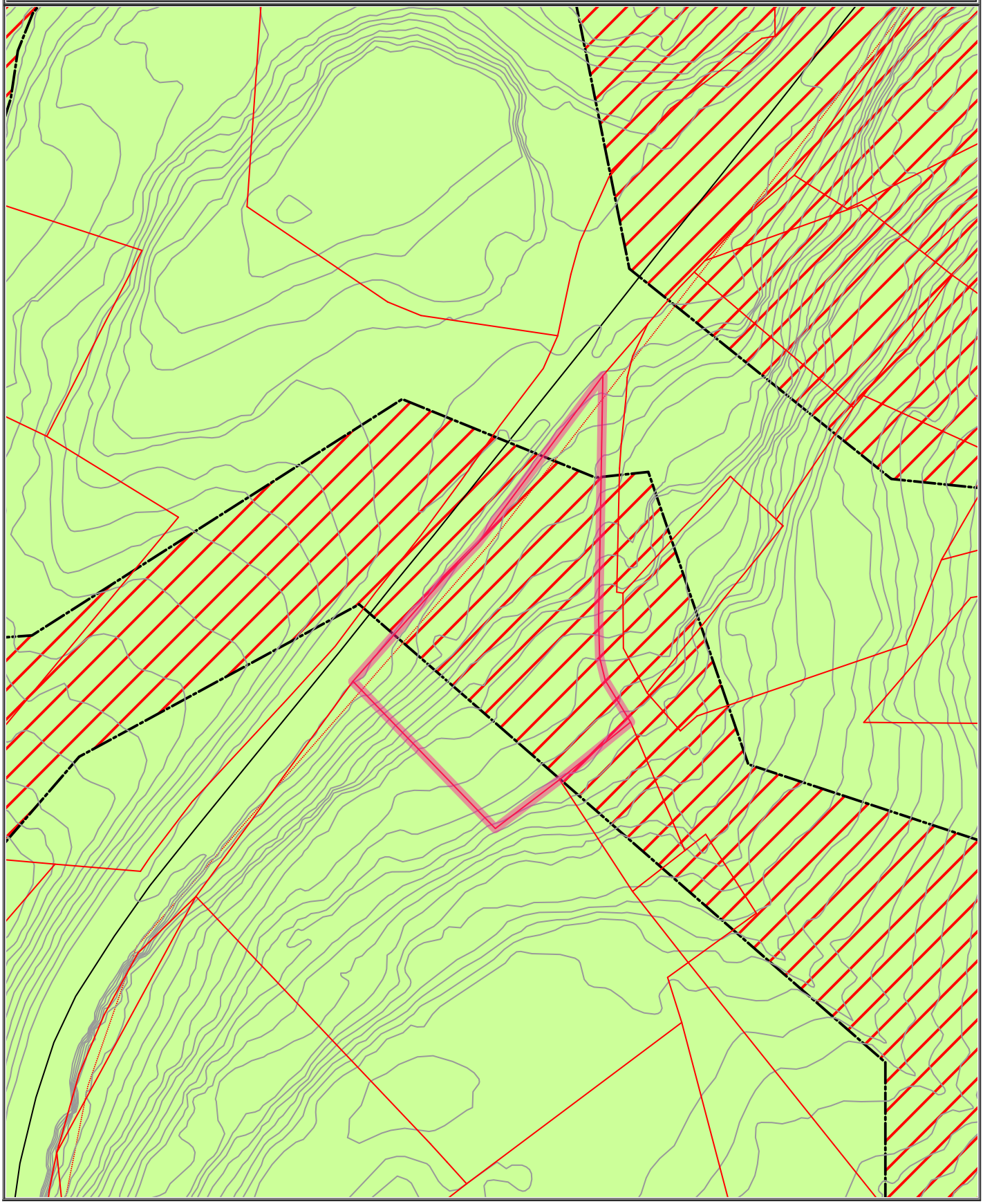
HOLE KOMMUNE

KARTUTSNITT

Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

N

Målestokk 1:1000



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 198, Bruksnr 39	**Kommune:**	3310	Hole
Adresse:				
Veiadresse:	Høgkastveien 1, gatenr 4013 3531 Krokkleiva	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	202 1	Elstangen-Haglund Hole
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	4070501	Hole

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Bakkestua II	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:		**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 140,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	020584	Kotul Michal Høgkastveien 1, 3531 Krokkleiva	1/2	Bosatt i Norge
Hjemmelshaver	170287	Greenhill Kalli-Anne Høgkastveien 1, 3531 Krokkleiva	1/2	Bosatt i Norge

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3310/198/39	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3310/198/39	0,0
Nymatrikulering	Forretning: Matrikkelført:		Mottaker	3310/198/39	21 420,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Høgkastveien 1	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	194784392			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	16.08.2001
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	16.08.2001
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	32,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	32,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.11.2001
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	22353039			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				32,0	32,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	194784406			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



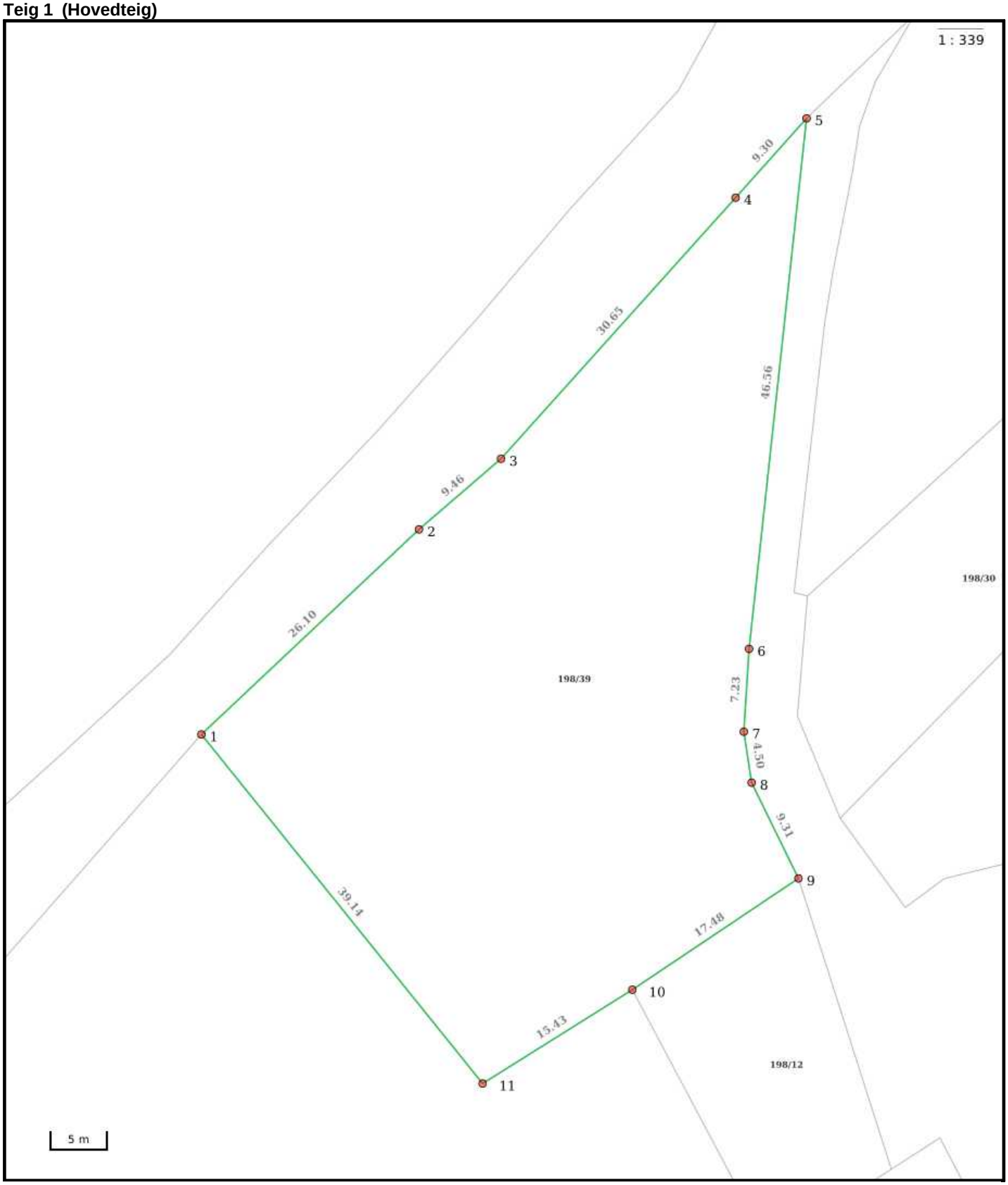
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 140,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 656 829,92	570 698,10	26,10m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 656 849,45	570 715,42	9,46m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Rør
3	6 656 856,24	570 722,01	30,65m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 656 880,78	570 740,38	9,30m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Rør
5	6 656 888,24	570 745,93	46,56m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 656 841,69	570 745,12	7,23m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Rør
7	6 656 834,46	570 745,31	4,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 656 830,09	570 746,39	9,31m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Rør
9	6 656 822,14	570 751,23	17,48m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 656 811,15	570 737,64	15,43m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Rør
11	6 656 801,82	570 725,35	39,14m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Du har søkt på: Knr.: 3310 Gnr.: 198 Bnr.: 39 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Høgkastveien 1
Gatenr:	4013
Kommune:	HOLE
Postkrets:	3531 KROKKLEIVA
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:15.09.2025 kl. 12.52

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

2020/3343664-1/200	HJEMMEL TIL
17.11.2020 10:00	EIENDOMSRETT

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.

2020/3343665-1/200 17.11.2020 10:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 5 300 000 Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS ORG.NR: 971 227 222 ELEKTRONISK INNSENDT
2025/1072817-1/200 10.09.2025 12:45	UTLEGGSFORRETNING Avholdt dato: 03.09.2025 kl.:14:54 Beløp: NOK 75 187 Saksøkt: KOTUL MICHAL F.NR: 020584 18962 Prosessfullmektig: KREDINOR AS ORG.NR: 927 901 048 Saksøker: SANTANDER CONSUMER BANK AS ORG.NR: 983 521 592 Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende: KOTUL MICHAL ELEKTRONISK INNSENDT

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:

1976/7304-1/23 07.12.1976	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

GRUNNDATA

903638-1/23	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3310 GNR: 198 BNR: 12
2020/1193448-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

		Tidligere: KNR: 0612 GNR: 198 BNR: 39
2024/320341-1/200	01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3038 GNR: 198 BNR: 39

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Dokumentavgift er betalt med kr. 3/20,-

RINGERIKE
-7.12.76-07304
BYFOGDEMBETE

SKJØTE.

Undertegnede Borghild Pedersen's dødsbo v/Victor Pedersen, f. 28/11 1923 skjøter og overdrar hermed en nærmere omforenet parsell av boets eiendom "Bakkestua", gnr. 198, bnr. 12, i henhold til begjært kart- og oppmålingsforretning med påstående hus i Ringerike til

Signe Berg, f. 27/4 1930, p.nr. [redacted]

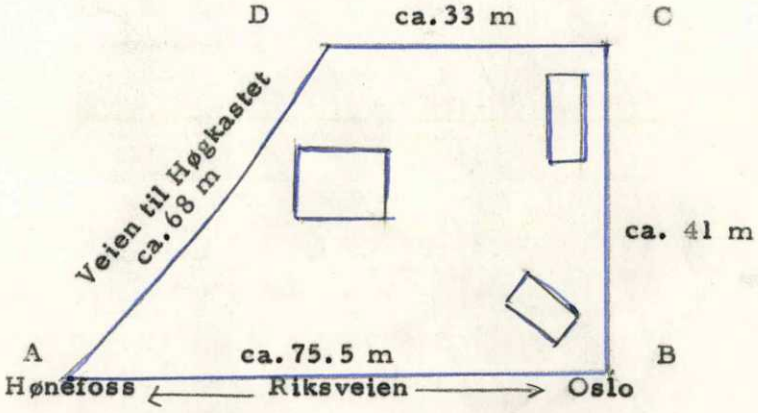
for en kjøpesum av

kr. 250.000,- -kronertohundreogfemtitusen 00/100--

som er avgjort på omforenet måte.

Inkludert i kjøpesummen er løsøre som overtas til en verdi av kr. 3.000,-.

Den del av eiendommen som overdras, vil få følgende grenser:

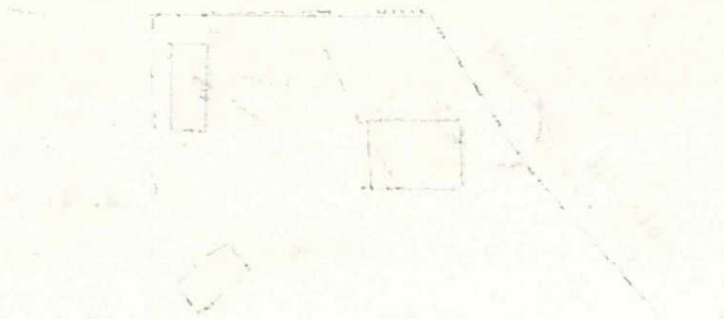


Fra pkt. A ved riksveien Oslo - Hønefoss mot syd, ca. 75.5 m til pkt. B, deretter østover ca. 41 m til pkt. C. Denne grenselinje går 3 m syd for uthuset. Fra pkt. C ca. 33 m nordover til pkt. D ved veien til Høgkastet. Fra pkt. D ca. 68 m nordvestover langs Høgkastveien ned til utgangspunktet A ved riksveien.

I grenselinjen B, C, D blir å oppsette nettinggjerde av samme kvalitet som i grenselinjen D-A og delvis til B. Gjerdet blir å bekoste med en halvpart på hver av selger og kjøper.

Eiendommen er besett av kjøper og overtas i den stand den befinner seg og uten ansvar for selger for skjulte feil eller mangler.

Eiendommen overdras for øvrig fritt for pengeheftelser og med de samme rettigheter og forpliktelser hvormed selgeren har eiet samme



med følgende unntak:

I skjøte datert 1. juli 1925, tinglyst 15. juli s.å. fra gårdbruker Gudmund Haglund til politifullmektig Aug. Pedersen på eiendommen "Bakkestua", gnr. 198, bnr. 12 i Hole er det inntatt følgende bestemmelse:

" Kjøperen har ret til båtfeste til Tyrifjorden på et dertil tjenlig sted på sælgerens ejendom Braaten, gnr. 19, bnr. 6 og adkomst over denne ejendom til båtplassen. Videre har kjøperen ret til i den sælgeren tilhørende skog aa samle kvist og vindfald til husbehov".

Disse rettigheter medfølger ikke i salget av den parsell som hermed overdras, men skal fortsatt tilligge selgerens eiendom, "Bakkestua", gnr. 198, bnr. 12.

Kjøperen har rett til å bruke adkomstveien fra riksveien (Høgkastveien) og deltar forholdsvis med dekning av vedlikeholdsutgifter, snemåking m.v. sammen med de øvrige brukere av denne vei, jfr. skjønn avholdt av lensmannen i Hole 23. juni 1952.

Eiendommen kan bare benyttes til boligeiendom og småhusbebyggelse (maksimum 2-etasjer). På eiendommen må det ikke drives noen form for industri, håndverks- eller verksteddrift, handel, hotell, pensjonat, kafeteria eller camping. På eiendommen må heller ikke drives virksomhet som ved støy, larm, røk eller på annen måte er til ulempe for selgerens eiendom, "Bakkestua", gnr. 198, bnr. 12, eller for eieren av eiendommen "Bakkerabben", gnr. 233, bnr. 13, 16 og 30.

For øvrig henvises til kjøpekontrakt mellom selger og kjøper av 30. august 1976.

Hønefoss/Oslo, den 15. november 1976.

Som selger: Som kjøper:

Borghild Pedersens dødsbo.
Victor Pedersen.

Signe Berg

Undertegnede advokat Ivar Sigstad bekrefter herved at Victor Pedersen og Signe Berg har undertegnet nærværende skjøte i mitt nærvær og at de begge er over 20 år.

Hönefoss, 15. november 1976.

HOLE KOMMUNE
Herredshuset
3530 Røyse
Telefon.: 32 1611 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato:19.09.2025

1900 Kommunale avgifter og gebyr for gnr 198 bnr 39 fnr snr

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør totalt kr. ,- pr. år. Beløpet er fordelt på tre terminer. Feieavgift/branntilsyn utføres av Ringerike brannvesen som også fakturer for utført tjeneste.

	Ja	Nei
Vannavgift	☐	☒
Kloakkavgift	☐	☒

	Ja	Nei
Vannmåler	☐	☒
Sist avlest	**Dato:**	**Målestand** **m³**

Innbetalt
Forskudd vann og kloakk m³.

2000 Legalpant

Ingen heftelser med legalpant. ☒

Eiendommen har restanse beløp på kommunale avgifter på kr. 0,00

Kommentar:

Hadeland og Ringerike Avfallsselskap AS

E-post: firmapost@hra.no
Telefon: 61 31 47 20
Dato: 26.09.2025

RENOVASJONSAVGIFT- BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 3310.198.39.0.0

Adresse: Høgkastveien 1

Eierkontakt Kotul Michal

Renovasjonsgebyr 2025 kr 6 197,50 *

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 26.09.2025

Hovedfakturering av renovasjonsgebyret skjer i mars og september. Vi tilbyr også månedsfaktura for de som ønsker dette.

Vi sender faktura til den som står som eier på faktureringstidspunktet. Ved kjøp og salg må mottaker selv dele fakturaen med ny/tidligere eier.

Jevnaker, dato: 26.09.2025

Saksbehandler HRA

---

* Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende avtale. Beløpet kan bli endret i løpet av året hvis størrelsen på beholdere endres.

For mer info se hra.no

HOLE KOMMUNE
Herredshuset
3530 Røyse
Telefon.: 32 16 11 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann, kloakk og vei

Gårdsnr:	**198**	Bruksnr:	**39**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Høgkastveien 1, 3531 KROKKLEIVA**						
Dato:	**19.09.2025**						

	Tilknyttet (sett kryss)	Ikke tilknyttet (sett kryss)
Vann	☐	☒
Kloakk	☐	☒
Vei	☐	☒
Foreligger det pålegg om endringer av tilknytningsforhold til eiendommen?		Ja: ☐ Nei: ☐
I tilfelle hvilken?		

HOLE KOMMUNE
Herredshuset
3530 Røyse
Telefon.: 32 16 11 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1102 Piper og ildsteder.

G.nr:	198	B.Nr:	39	F.Nr:		S.Nr:	
Addresse	Høgkastveien 1						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe/ildstedet?	Ja	
Dato for sist kontroll?	02.03.2021	
Foreligger det Avvik fra feiervesenet?		Nei
Dato siste feiing.	14.11.2022	

Antall Ildsteder: 1
Antall Skorsteiner/Løp:1

Merknader/anmerkinger:

Årlig gebyr for ildsted påkoblet skorstein for Hus og Hytter kr: 565.00 u/mva pr. skorstein/skorsteinsløp.

Opplysninger gitt av:
Navn: Glenn Dalen
Dato. 22.09.2025

Skatteetaten

Dato
23.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40E H0301
0567 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3310 HOLE

Gnr 198 Bnr 39 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Høgkastveien 1, 3531 KROKKLEIVA

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 001 914
Som sekundærbolig:	kr 4 007 655

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Høgkastveien 1

SKOLER

Sundvollen oppvekstsenter (1-7 kl....	5 min
153 elever, 14 klasser	4.1 km
Vik skole (1-7 kl.)	10 min
305 elever, 26 klasser	7.6 km
Hole ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
257 elever, 24 klasser	8.5 km
Hønefoss videregående skole	18 min
675 elever, 44 klasser	15.9 km
Ringerike videregående skole	21 min
684 elever, 29 klasser	16.9 km

SPORT

Kleivhallen	5 min
Grøndokka friområde	7 min
Sporty24 Hole Express	9 min
Actic Hønefoss	18 min

VARER/TJENESTER

Vik Torg	9 min
Eikeli Senteret	19 min
Boots apotek Hole	9 min
Vinmonopolet Vik Torg	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Haglund	2 min
Linje 210X	0.1 km
Hønefoss stasjon	23 min
Linje F4	17.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

BARNEHAGER

Elstangen Doremi barnehage (1-5 år...	3 min
51 barn	2.3 km
Sundvollen barnehage (1-5 år)	5 min
42 barn	3.8 km
Sundvollen barnehage (1-5 år)	5 min
40 barn	4.1 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Utvika	19 min
Spar Sundvollen	5 min

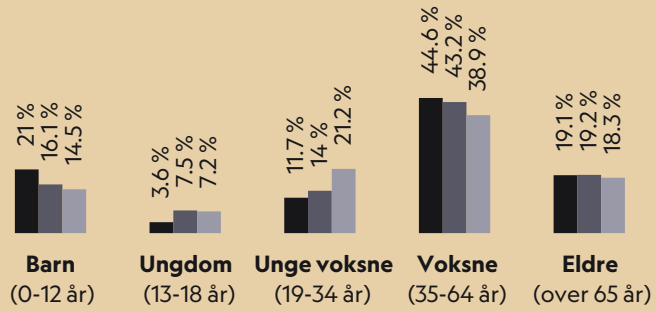
FINN

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

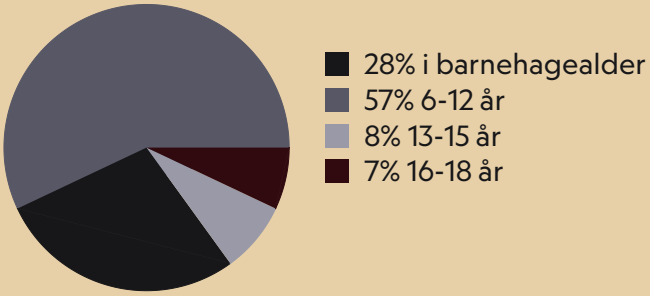
Nærbutikken Utvika	19 min
Spar Sundvollen	5 min

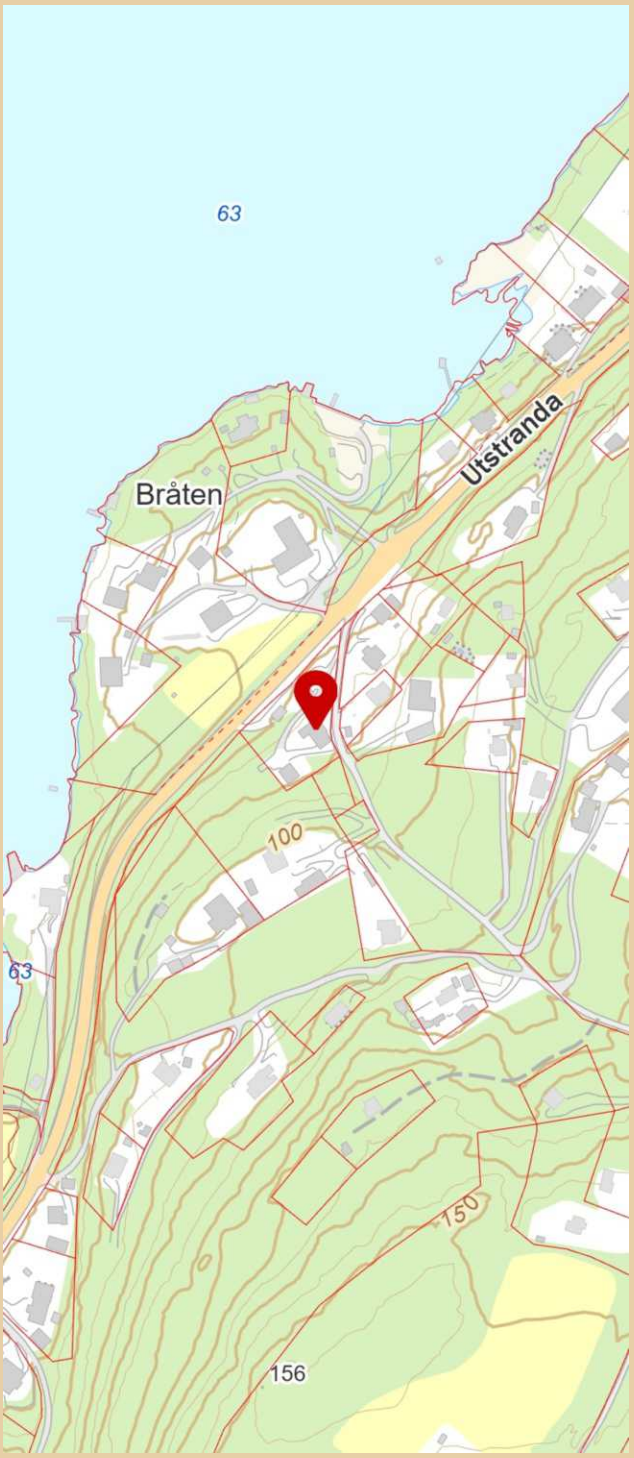
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Elstangen-hag	472	211
Kommune: Hole	6 859	2 882
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

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:
Høgkastveien 1, 3531 Krokkleiva
Gnr. 198, Bnr. 39, Hole kommune.

Oppdragsnummer:
40251122

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Henrik Skårdal

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 477 82 557

E-post: henrik.skaardal@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.
