PRIVATMEGLEREN

LOVEIEN 23

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Loveien 23 , 3514 HØNEFOSS
RINGERIKE kommune
gnr. 132, bnr. 174

Markedsverdi

4 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 278 m² BRA-i: 278 m²



Befaringsdato: 06.03.2026 **Rapportdato:** 27.04.2026 **Oppdragsnr.:** 19962-1388 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** FN2451

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hammer Takst AS

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



Rapportansvarlig



Eivind Hammer

eivind@hammertakst.no

984 29 858

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1975 og bærer i all hovedsak preg av dette, noe som betyr at en kjøper må påregne en betydelig grad av oppgraderinger, vedlikehold og utskiftninger. Samtlige våtrom og de fleste rørinstallasjoner, inkludert utvendig fuktsikring og drenering, har passert sin forventede funksjonstid og er utgått på dato. Det er påkrevd å utbedre flatt terreng inn mot grunnmuren for å avlaste den gamle dreneringen for overflatevann. Yttertak, dører og vinduer har forventet slitasje ut fra alder, og bytter vil tvinge seg frem på sikt. Eiendommen har også en gammel nedgravd oljetank som må saneres etter gjeldende miljøkrav. Selve boligen er fundamentert med en støpt betongplate på byggegrunnen, og underetasjens yttervegger er oppført i pusset Leca. Etasjeskillet mellom underetasjen og hovedetasjen er bygget opp av Leca-elementer med et tilfarergulv i tre på toppen. Yttervegger over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Takkonstruksjonen er utført med limtredragere og taksperrer med en taktro av rupanel, og selve taket er tekket med betongstein.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongstein fra byggeåret. På befaringstidspunktet var det meste av taket dekket av snø, noe som hindrer en fullverdig visuell inspeksjon av takflatene og detaljer. Vurderingen bygger derfor på alder og besiktigelse av de synlige partiene.

Takrenner og nedløp er utført i plast. Takvannet ledes via nedløpsrør og løvfangere ned i drensrør under terreng for videre bortledning.

Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk. Fasaden er kledd med stående trepanel av typen lektekledning. kledningen er impregnert eller spesialbehandlet treverk. Kledningen er montert direkte på vegg uten utlektet luftesjikt. Et bredt takutstikk gir imidlertid fasaden god skjerming og beskytter treverket mot nedbør i stor grad.

Hovedkonstruksjonen i taket består av limtredragere og taksperrer. Som taktro er det benyttet rupanel. Boligen har hovedsakelig skråtak innvendig, men det er etablert slette himlinger i enkelte rom. Over disse rommene er det små, uisolerte kryploft med isolasjon lagt i bjelkelaget. Adkomst til kryploftene skjer via to separate innvendige takluker. Det er etablert lufting i gesimsen på langveggene opp til kryploftene, og det er sannsynlig at det er tilsvarende lufting under taktroen i de partiene som har innvendig skråtak.
Gjennomgående limtredragere stikker ut forbi ytterveggen og skaper en kuldebro, men det har ikke ført til kondensproblemer siden byggeåret. Dampsperren over loftslukene består av tynn og løstsittende plast. Dette har heller ikke gitt fuktskader i løpet av de 50 årene bygget har stått. Det er et vepsebol på loftet og et fuglereir under takutstikket. Reiret ligger slik til at det ikke blokkerer for luftingen.

Trevinduer med koblede glass, primært fra byggeåret. Det er en kombinasjon av sidehengslede og topphengslede vinduer, samt noen større vinduer med fastkarm. Vinduene er montert uten utvendig vannbordbeslag under karmen. Det brede takutstikket fungerer imidlertid som en god skjerming mot nedbør, slik at vannpåkjenningen på treverket reduseres.

Hovedytterdør og ytterdør til kjeller er utført i malt treverk, sannsynligvis edeltre. Fra vaskerommet er det en enkel terrassedør, og fra stuen er det en tofløyet dør mot sør. Mot terrassen i vest er det en skyvedør med isolerglass og et stort fastfelt fra byggeåret 1975. Garasjen har en manuell vippeport.

Terrassen er bygd opp med tilfarere og overliggende terrassebord. Under terrassebordene ligger det et tettesjikt av papp som er trukket opp mot ytterveggen. Rekkverket er konstruert med fastboltede metallstolper og liggende rekkverksbord i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv er belagt med fliser i entré, kjøkken, bad, vaskerom og deler av kjelleren. I gang, stuer og resterende kjellerrom er det bordgulv og betong, mens et par av soverommene har gulvbelegg. Innvendige vegger er hovedsakelig overflatebehandlet med trepanel og tapet. Himlingene består av trepanel og himlingsplater (Takess).

Etasjeskilleren mellom kjeller og hovedetasje er bygget opp av Leca-elementer. Oppå betongelementene ligger det et tilfarergulv i tre. Det kontrolleres skjevheter, stikkprøvebasert på tvers av rom og i en radius på 2 meter.
Det er enkelte ujevnheter, som overstiger kravene til brukt bolig, hvor det er over 10 mm. forskjell innefor 2 meters måleavstand og/eller over 15 mm. på tvers av enkeltrom/soner.
Det er da høydeforskjell i gangen mellom kjøkkenet og det største soverommet.
Kravene til brukt bolig er vesentlig lempet i forhold til krav til ny bolig.

Boligen har to skorsteiner av Leca-elementer. Begge er utstyrt med innfelt beslag over tak, og er pusset og malt innvendig. Feielukene (sotlukene) er plassert i henholdsvis teknisk rom og bod i kjelleren. Pipen lengst nord betjener tre ildsteder: en Jøtul svartovn i kjelleren, samt en svartovn og en åpen peis i 1. etasje.
Pipen lengst syd betjener to ildsteder: en åpen peis i stuen og en mindre åpen peis i kjøkkenet.

Størstedelen av kjelleren har yttervegger som ligger under terrengnivå. Ytterveggene består i all hovedsak av synlig og pusset Leca. Gulvet i kjelleren er stedvis bygget opp med en oppforet trekonstruksjon. (Utvendig drenering og fuktsikring vurderes under et eget punkt).
Det ble utført fuktsøk i gulvet via stakeluken til avløpet, og trevirket her ble målt tørt. Det er ikke påvist fukt eller skader i konstruksjonen

Innvendig trapp mellom etasjene er en svingtrapp (spindellignende trapp) utført i tre med åpne opptrinn. Det er montert håndløper på vegg i yttersvingen. Rundt trappeåpningen på toppen er det etablert et rekkverk med liggende bord.

Innvendige dører består i hovedsak av hvitmalte fyllingsdører i tre med 3 speil.

VÅTROM Gå til side

Bad - Kjeller
Badet har flislagt gulv med varmekabler. Veggene er flislagt i

Beskrivelse av eiendommen

dusjhjørnet og på veggen bak servant og toalett, mens de resterende flatene er kledd med trepanel. Rommet er innredet med et frittstående vannklosett, vegghengt servant og en åpen dusjløsning direkte på gulv.
Det er ikke boret hull for fuktsøk i tilstøtende vegger. Iht. NS 3600 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) er det unntak fra kravet om hulltaking når tilliggende konstruksjoner er av mur/betong eller er yttervegg mot terreng.

Bad - 1. etasje
Badet har flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger. Himlingen er slettmalt og utstyrt med en takventil for ventilering. Rommet er innredet med et gulvstående toalett, et frittstående badekar og en bred baderomsinnredning med to servanter.
Fuktsøk i tilliggende konstruksjon for badet i 1. etasje er utført fra gangen. Her ble det benyttet en eksisterende inspeksjonsluke for samlestokken til radiatoranlegget for å komme til med fuktmåler i veggkonstruksjonen.
Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignende er treverket så tørt at det ikke gir utslag, da typisk under 7 vektprosent fukt.

Vaskerom
Vaskerommet ligger i tilknytning til kjøkken og gang, og har direkte utgang via en egen terrassedør. Rommet har flislagt gulv, tapetserte vegger og trepanel i himlingen. Det er innredet med arbeidsbenk, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. I gulvet er det et plastsluk med stakeplugg.
Fuktsøk i tilliggende konstruksjon for badet i 1. etasje er utført fra gangen. Her ble det benyttet en eksisterende inspeksjonsluke for samlestokken til radiatoranlegget for å komme til med fuktmåler i veggkonstruksjonen.
Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignende er treverket så tørt at det ikke gir utslag, da typisk under 7 vektprosent fukt.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har en delvis åpen løsning med adkomst til vaskerom og stue. Gulvet er belagt med tegl-/klinkerfliser, mens veggene har mønstret tapet og teglstein over kjøkkenbenken. Himlingen består av malt trepanel. Innredningen er av eldre dato med trefronter, deriblant noen overskap med glassdører og sjalusidører.
Benkeplaten har nedfelt dobbel stålvask. Det er frittstående hvitevarer. I hjørnet er det murt opp en liten, åpen grue tilknyttet pipen.
Avkastet fra kjøkkenventilatoren er ført i et fleksibelt aluminiumsrør rett ut gjennom ytterveggen.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom
Rommet har tregulv, flislagt brystning og tapet på øvre del av veggene. Det er innredet med en heltre benkeplate med nedfelt servant, og et gulvstående toalett utstyrt med støttehåndtak. I himlingen er det en lufteventil. Belysningen over vasken er opplyst til å ikke fungere.
Rommet er ventilert med avtrekk i himling.

Badstue
Tradisjonell badstue med flislagt gulv, og trepanel på vegger og i himling. Rommet er innredet med sittebenker i tre i to nivåer.
Oppvarmingen skjer via en vegghengt, elektrisk badstueovn fra Bahco. Det er montert belysning på veggene og et termometer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger for forbruksvann består i all hovedsak av kobberrør. Hovedstoppekranen for boligen er montert lett tilgjengelig på rørstrekket i kjelleren.
Stoppekran er lokalisert i teknisk rom.

Innvendige avløpsrør er utført i plast, og luftingen til anlegget er ført over tak. Det er grei tilgang for staking og rensing via en egen stakeluke i kjelleren, og du kan også stake direkte via slukene.

Det er montert en ULV (Universal loftsvifte) e.l. plassert på loftet mot syd.
Her er det en felles motor og forgrening som samler avtrekk fra våtrom/ toalettrom og leder luften ut over tak.
Service og vedlikehold er ukjent på denne.

I det tekniske rommet er det etablert to separate løsninger fra Høiax. På gulvet står det en Titanium Eco 200 (190 liter) som varmer opp forbruksvannet. På veggen henger det en elektrisk kassett (el-kassett) med et tilhørende rødt ekspansjonskar og sirkulasjonspumpe. Denne fungerer som oppvarmingskilde for radiatoranlegget oljefyren er tatt ut av drift.
200 liters berederen er fra 2020 og er fast tilkoblet strøm.

Boligen har et kombinert skjult og åpent elektrisk anlegg.
Hovedinntak og hovedsikringer (3x125A) er plassert i en egen boks i kjelleren.
Selve sikringsskapet er plassert inne i et garderobeskap i gangen i 1. etasje.
Skapet er oppgradert i nyere tid med automatsikringer, overspenningsvern og automatisk strømmåler (AMS).
Det er også lagt opp en egen kurs til elbil-lader. Ute i rommene er det en blanding av eldre og nyere brytere, og det er registrert gamle, ujordede stikkontakter i oppholdsrom.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførte arbeider.
Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK sin veiledning.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Ifølge kartdata fra NGU består byggegrunnen av forvitringsmateriale, med et usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.
Hvilke typer løsmasser som ble tilført og brukt som fylling da boligen ble oppført i 1975, er ukjent.

Utvendig fuktsikring av grunnmuren består av en fuktsperre med riller (grunnmursplast). Ut fra tilstand antas denne å være fra byggeåret 1975. Selve dreneringssystemet (drensrør og masser) nede i byggegrunnen er skjult og ikke mulig å inspisere.
Nedløpsrørene fra takrennesystemet er ført direkte ned i rør under terreng.

Boligen er fundamentert med støpt betongplate på byggegrunnen.
Den sørlige delen av kjelleren er angitt som "ikke utgravd" på de opprinnelige byggetegningene, men fremstår i dag ferdig utgravd med støpt betonggulv. Det er en nivåforskjell fra denne delen og ned til gulvet i resten av underetasjen.

Forstøtningsmur på østsiden.
Det er en støttemur som er kledd på fremsiden, slik at det ikke er mulig å se etter sprekker o.l.

Beskrivelse av eiendommen

Den utlektede treveggen virker tilsynelatende rett.

Tomten består hovedsakelig av vestlig hellende terreng. På baksiden av huset (østsiden) er terrenget derimot helt flatt, uten synlig fall verken mot eller fra grunnmuren. Siden tomten var snødekt på befaringsdagen, tas det et generelt forbehold om at det er umulig å vurdere lokale svanker og detaljerte fallforhold fullt ut.
Tomten ligger ikke innenfor faresone ifm. skred o.l. opplyst av NVE, NGI og Kartverket via Propcloud.

Boligen er tilknyttet det offentlige vann- og avløpsnettet. Stikkledninger er fra byggeår og det er ikke opplyst om noen begrenset kapasitet på verken vann eller avløpshåndteringen.

Eiendommen har en utvendig oljetank, etter alt å dømme nedgravd. Påfyllings- og lufterør stikker opp fra bakken på vestsiden av huset, ved enden av terrassen mot sør. Inne i teknisk rom er det en peiler som indikerer at det er lite eller ingenting igjen på tanken. Nøyaktig volum, materiale og alder på selve tanken er ukjent, men vi må anta den er fra byggeåret 1975.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Boligen er oppført i en tid hvor radonsperre verken var vanlig eller et krav. Siden det heller ikke er gjennomført radonmålinger i ettertid, er den faktiske radoneksponeringen i innemiljøet helt ukjent.
Utvendig rekkverk er i tillegg for lavt i forhold til dagens sikkerhetskrav i byggteknisk forskrift (TEK17). Forskriften krever at rekkverk på balkonger og terrasser skal være minst 1,0 meter høyt (0,9 meter for trapper) for å sikre forsvarlig mot fall. De øvrige HMS-punktene på sjekklisten er vurdert uten at det er registrert ytterligere avvik.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	278 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	278 m²
Totalpris	4 750 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 750 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

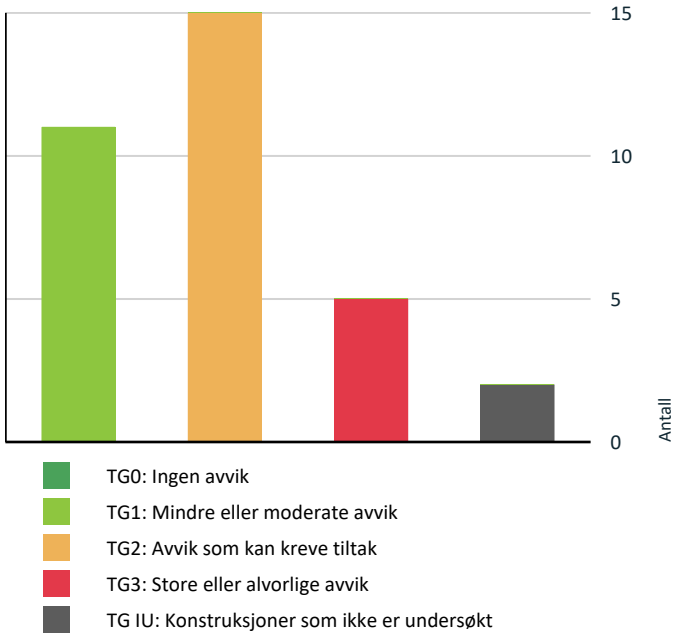
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det ligger med tegninger fra byggeår, men boligen er tilbygget kort tid etter oppføring.
Dette er ikke med på tegningen.
Det er også mindre endringer som at det største soverommet i 1. etasje er tegnet inn som 2 soverom og at det er en utvidet entrè som ikke er der idag.
Kjelleren er hovedsaklig tegnet inn som disponibelt og ikke utgravet.

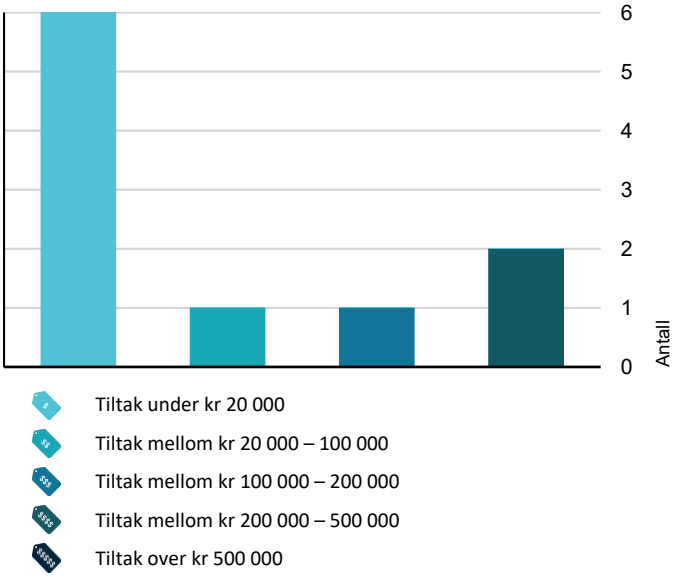
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Det er avvik:

Ifølge kommunale dokumenter har det ikke vært utført tilsyn av piper og ildsteder siden 29.11.2016, noe som er et avvik fra normale tilsynsrutiner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Siden forbudet mot fyring med fossil olje kom i 2020, har denne tanken utspilt sin rolle. Avviket her er at en gammel tank som står til forfall under bakken utgjør en miljørisiko. Selv om peileren viser at tanken er tom, vil det alltid ligge igjen restolje og tykt bunnslam. Gamle ståltanker ruster i stykker, og glassfibertanker blir sprø.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet gis tilstandsgrad 3 (TG3) på grunn av alder og utførelse. Badet er opprinnelig fra 1975 og har for lengst passert forventet levetid. Det er et eldre sluk av metall uten synlig klemring for membran. Kombinasjonen av dusjing rett på gamle fliser, et utdatert sluk og ukjent eller utdatert membran utgjør en svært høy risiko for skjulte fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

I likhet med kjellerbadet gis dette rommet tilstandsgrad 3 (TG3). Badet er fra starten av 1980 tallet og har utspilt sin tekniske levetid for lenge siden. Under badekaret ligger det et eldre sluk uten synlig klemring. Gammel eller manglende membran i kombinasjon med et slikt sluk utgjør en betydelig risiko for skjulte fuktskader. Malingen flasser også stygt på vinduskarmen rett ved badekaret, noe som viser at treverket her jevnlig utsettes for fukt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ingen synlig membran eller klemring i sluket, og tapet på veggene er ikke en fuktsikker løsning. Normalt bruksvann og direkte vannsøl er sjelden et tema på et vaskerom, og rommet er derfor fullt ut brukenes til sitt formål i dag. Avviket og den store risikoen ligger i at konstruksjonen ikke vil tåle lekkasjevann (fra for eksempel maskin eller rørbrudd) noe særlig før det oppstår skjulte fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Takrenner har punktvise lekkasjer.

Det er registrert slitasje og skader på takrennesystemet. Nedløpet har løsnet fra skjøten ved bendet på det nordvestre hjørnet. Det er benyttet teip som en provisorisk tetting på skjøter, og det er tegn til utettheter i systemet. Utstyret har i tillegg passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det mangler lufting bak kledningen. Selv om veggen er beskyttet av takutstikket, er manglende luftesjikt et avvik fra dagens anbefalinger for fuktsikring. I tillegg er det registrert en mindre svank (nedbøyning) i konstruksjonen over karnappen, med en tilhørende sprekk i overflaten. Dette indikerer at bæringen lokalt er noe underdimensjonert for stivhet, men det utgjør ikke noen fare for selve bæreevnen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene bærer preg av alder og slitasje, og har passert mer enn halvparten av normal forventet brukstid. Det er synlig avflassing av maling på utsiden, og tettepakningene er slitte. Manglende utvendig beslag under karmen er et avvik fra dagens anbefalinger for fuktsikring, selv om det store takutstikket har forhindret fuktskader frem til nå. Det er også registrert treghet og slitasje på enkelte innvendige lukkemekanismer (hasper).

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Skyvedøren og de andre dørene fra byggeåret har passert forventet brukstid. Åpne- og lukkemekanismen på skyvedøren er slitt. Tettepakningene på samtlige dører bærer preg av alder og tetter dårlig. Dette er normale tilstander for 50 år gamle bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tettesjiktet er i hovedsak skjult og tilstanden er dermed uviss. Basert på antatt alder må det forventes at membranen har passert mer enn halvparten av sin funksjonstid og er preget av elde.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Røranlegget er fra 1975 og er i kobber. Det er påvist synlig irring (grønt belegg) på rørdeler.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget er flatt inn mot grunnmuren på østsiden. Standarden tilsier at terrenget skal ha fall ut fra veggen i minst 3 meters bredde, slik at overflatevann ledes bort fra bygget. Når bakken er helt flat, trekker vannet i stedet ned i grunnen langs muren. Dette har en direkte sammenheng med fuktsikringen og dreneringen vi vurderte i forrige punkt: Manglende fall på overflaten gir en ekstra og unødvendig vannbelastning på et dreneringssystem som allerede går på overtid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Ventilasjonsluken mangler ventilkappe
Panelet har stedvis merker etter harpiks (kvae) som har svettet ut på grunn av varmen, samt noen fuktmerker.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Kjøkkenet er hovedsakelig fra 1975. Innredning, overflater og utstyr har passert forventet levetid og bærer preg av normal elde og slitasje

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

Det er avvik:

Flexirøret stikker bare ubeskyttet rett ut av kledningen uten noen form for utvendig kappe, rist eller spjeld. Uten ventil på kledningen blåser vind og fukt rett inn i røret, og du får kaldtrekk på kjøkkenet. Fleksirør tåler heller ikke å henge ubeskyttet i vær og vind over tid før de morkner og går i oppløsning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein fra byggeåret. På befaringstidspunktet var det meste av taket dekket av snø, noe som hindrer en fullverdig visuell inspeksjon av takflatene og detaljer. Vurderingen bygger derfor på alder og besiktigelse av de synlige partiene.

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

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

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i plast. Takvannet ledes via nedløpsrør og løvfangere ned i drensrør under terreng for videre bortledning.

Vurdering av avvik:
- Takrenner har punktvise lekkasjer.

Det er registrert slitasje og skader på takrennesystemet. Nedløpet har løsnet fra skjøten ved bendet på det nordvestre hjørnet. Det er benyttet teip som en provisorisk tetting på skjøter, og det er tegn til utettheter i systemet. Utstyret har i tillegg passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det er registrert slitasje og skader på takrennesystemet. Nedløpet har løsnet fra skjøten ved bendet på det nordvestre hjørnet. Det er benyttet teip som en provisorisk tetting på skjøter, og det er tegn til utettheter i systemet. Utstyret har i tillegg passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Kostnadsestimatet er for lokal utskiftning og mindre reparasjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk. Fasaden er kledd med stående trepanel av typen lektekledning. kledningen er impregnert eller spesialbehandlet treverk. Kledningen er montert direkte på vegg uten utlektet luftesjikt. Et bredt takutstikk gir imidlertid fasaden god skjerming og

beskytter treverket mot nedbør i stor grad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler lufting bak kledningen. Selv om veggen er beskyttet av takutstikket, er manglende luftesjikt et avvik fra dagens anbefalinger for fuktsikring. I tillegg er det registrert en mindre svank (nedbøyning) i konstruksjonen over karnappen, med en tilhørende sprekk i overflaten. Dette indikerer at bæringen lokalt er noe underdimensjonert for stivhet, men det utgjør ikke noen fare for selve bæreevnen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende lufting bak kledningen krever ingen strakstiltak, men fasaden bør holdes under oppsikt med tanke på fukt. Ved en eventuell fremtidig utskifting av kledningen må veggen lektes ut for å etablere et skikkelig luftesjikt. Nedbøyningen over karnappen er ikke kritisk for byggets sikkerhet og krever ingen umiddelbar utbedring, men sprekken bør tettes eller overflatebehandles. Det anbefales å forsterke konstruksjonen over karnappen i forbindelse med fremtidig renovering eller ombygging av dette partiet.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Hovedkonstruksjonen i taket består av limtredragere og taksperrer. Som taktro er det benyttet rupanel. Boligen har hovedsakelig skråtak innvendig, men det er etablert slette himlinger i enkelte rom. Over disse rommene er det små, uisolerte kryploft med isolasjon lagt i bjelkelaget. Adkomst til kryploftene skjer via to separate innvendige takluker. Det er etablert lufting i gesimsen på langveggene opp til kryploftene, og det er sannsynlig at det er tilsvarende lufting under taktroen i de partiene som har innvendig skråtak.
Gjennomgående limtredragere stikker ut forbi ytterveggen og skaper en kuldebro, men det har ikke ført til kondensproblemer siden byggeåret.
Dampsperren over loftslukene består av tynn og løstsittende plast. Dette har heller ikke gitt fuktskader i løpet av de 50 årene bygget har stått. Det er et vepsebol på loftet og et fuglereir under takutstikket. Reiret ligger slik til at det ikke blokkerer for luftingen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med koblede glass, primært fra byggeåret. Det er en kombinasjon av sidehengslede og topphengslede vinduer, samt noen større vinduer med fastkarm. Vinduene er montert uten utvendig vannbordbeslag under karmen. Det brede takutstikket fungerer imidlertid som en god skjerming mot nedbør, slik at vannpåkjenningen på treverket reduseres.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene bærer preg av alder og slitasje, og har passert mer enn halvparten av normal forventet brukstid. Det er synlig avflassing av maling på utsiden, og tettepakningene er slitte. Manglende utvendig beslag under karmen er et avvik fra dagens anbefalinger for fuktsikring, selv om det store takutstikket har forhindret fuktskader frem til nå. Det er også registrert treghet og slitasje på enkelte innvendige lukkemekanismer (hasper).

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Pakningene bør byttes ut for å forbedre tettheten mot trekk. Utvendige karmer og rammer krever vedlikehold i form av skraping og ny overflatebehandling for å unngå at treverket forringes. Manglende utvendig beslag krever ingen strakstiltak siden takutstikket skjermer vinduene godt, men riktig beslag bør etableres ved en eventuell utskifting av vinduene. På grunn av alder, slitasje og varmetap må man påregne at vinduene bør skiftes ut i sin helhet på sikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør og ytterdør til kjeller er utført i malt treverk, sannsynligvis edeltre. Fra vaskerommet er det en enkel terrassedør, og fra stuen er det en tofløyet dør mot sør. Mot terrassen i vest er det en skyvedør med isolerglass og et stort fastfelt fra byggeåret 1975. Garasjen har en manuell vippeport.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skyvedøren og de andre dørene fra byggeåret har passert forventet brukstid. Åpne- og lukkemekanismen på skyvedøren er slitt. Tettepakningene på samtlige dører bærer preg av alder og tetter dårlig. Dette er normale tilstander for 50 år gamle bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bytt tettepakningene på dørene for å stoppe trekk og redusere varmetap. Du kan smøre og justere beslagene på skyvedøren for å forlenge levetiden litt til, men på grunn av alderen og datidens isolasjonsevne må du planlegge for å skifte ut denne og de andre eldre dørene i sin helhet på sikt. Estimatet gjelder utelukkende for kortsiktig vedlikehold som utskifting av pakninger, samt smøring og justering av beslag. Det dekker ikke full utskifting av dørene

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassen er bygd opp med tilfarere og overliggende terrassebord. Under terrassebordene ligger det et tettesjikt av papp som er trukket opp mot ytterveggen. Rekkverket er konstruert med fastboltede metallstolper og liggende rekkverksbord i tre.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tettesjiktet er i hovedsak skjult og tilstanden er dermed uviss. Basert på antatt alder må det forventes at membranen har passert mer enn halvparten av sin funksjonstid og er preget av elde.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Hold overgangen mot veggen ren for løv og rusk for å unngå at vann demmer seg opp og trekker inn i konstruksjonen. Det kreves ingen strakstiltak, men på grunn av alder og at pappen er skjult, må det påregnes utskifting av både terrassebord og tettesjikt på sikt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv er belagt med fliser i entré, kjøkken, bad, vaskerom og deler av kjelleren. I gang, stuer og resterende kjellerrom er det bordgulv og betong, mens et par av soverommene har gulvbelegg. Innvendige vegger er hovedsakelig overflatebehandlet med trepanel og tapet. Himlingene består av trepanel og himlingsplater (Takess).

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskilleren mellom kjeller og hovedetasje er bygget opp av Leca-elementer. Oppå betongelementene ligger det et tilfarergulv i tre.
Det kontrolleres skjevheter, stikkprøvebasert på tvers av rom og i en radius på 2 meter.
Det er enkelte ujevnheter, som overstiger kravene til brukt bolig, hvor det er over 10 mm. forskjell innefor 2 meters måleavstand og/eller over 15 mm. på tvers av enkeltrom/soner.
Det er da høydeforskjell i gangen mellom kjøkkenet og det største soverommet.
Kravene til brukt bolig er vesentlig lempet i forhold til krav til ny bolig.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skjevhetene er en bruksulempe, men utgjør ikke noe strukturelt problem for bæreevnen. Det er ingen krav om strakstiltak, og du kan fint leve med gulvet slik det er. For å lukke avviket fullstendig må gulvflater og tilfarere brytes opp, før etasjeskillet avrettes og gulvet bygges opp på nytt. Slike tiltak gjøres mest hensiktsmessig i forbindelse med en fremtidig totalrenovering av de aktuelle rommene.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har to skorsteiner av Leca-elementer. Begge er utstyrt med innfelt beslag over tak, og er pusset og malt innvendig. Feielukene (sotlukene) er plassert i henholdsvis teknisk rom og bod i kjelleren.
Pipen lengst nord betjener tre ildsteder: en Jøtul svartovn i kjelleren, samt en svartovn og en åpen peis i 1. etasje.

Tilstandsrapport

Pipen lengst syd betjener to ildsteder: en åpen peis i stuen og en mindre åpen peis i kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Det er avvik:

Ifølge kommunale dokumenter har det ikke vært utført tilsyn av piper og ildsteder siden 29.11.2016, noe som er et avvik fra normale tilsynsrutiner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det mangler brannsikker plate på gulvet i stuen mot syd.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Størstedelen av kjelleren har yttervegger som ligger under terrengnivå. Ytterveggene består i all hovedsak av synlig og pusset Leca. Gulvet i kjelleren er stedvis bygget opp med en oppforet trekonstruksjon. (Utvendig drenering og fuktsikring vurderes under et eget punkt).
Det ble utført fuktsøk i gulvet via stakeluken til avløpet, og trevirket her ble målt tørt. Det er ikke påvist fukt eller skader i konstruksjonen

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjene er en svingtrapp (spindellignende trapp) utført i tre med åpne opptrinn. Det er montert håndløper på vegg i yttersvingen. Rundt trappeåpningen på toppen er det etablert et rekkverk med liggende bord.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består i hovedsak av hvitmalte fyllingsdører i tre med 3 speil.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler. Veggene er flislagt i dusjhjørnet og på veggen bak servant og toalett, mens de resterende flatene er kledd med trepanel. Rommet er innredet med et frittstående vannklosett, vegghengt servant og en åpen dusjløsning direkte på gulv.

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet gis tilstandsgrad 3 (TG3) på grunn av alder og utførelse. Badet er opprinnelig fra 1975 og har for lengst passert forventet levetid. Det er et eldre sluk av metall uten synlig klemring for membran. Kombinasjonen av dusjing rett på gamle fliser, et utdatert sluk og ukjent eller utdatert membran utgjør en svært høy risiko for skjulte fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet er utgått på dato og må totalrenoveres for å tåle normal bruk og tilfredsstille dagens krav til fuktsikring. Inntil badet blir renovert, må du umiddelbart sette inn et lukket dusjkabinett. Dette vil lede vannet direkte ned i sluket og stoppe den pågående fuktbelastningen på gulv og vegger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke boret hull for fuktsøk i tilstøtende vegger. Iht. NS 3600 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) er det unntak fra kravet om hulltaking når tilliggende konstruksjoner er av mur/betong eller er yttervegg mot terreng.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger. Himlingen er slettmalt og utstyrt med en takventil for ventilering. Rommet er innredet med et gulvstående toalett, et frittstående badekar og en bred baderomsinnredning med to servanter.

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

I likhet med kjellerbadet gis dette rommet tilstandsgrad 3 (TG3). Badet er fra starten av 1980 tallet og har utspilt sin tekniske levetid for lenge siden. Under badekaret ligger det et eldre sluk uten synlig klemring. Gammel eller manglende membran i kombinasjon med et slikt sluk utgjør en betydelig risiko for skjulte fuktskader. Malingen flasser også stygt på vinduskarmen rett ved badekaret, noe som viser at treverket her jevnlig utsettes for fukt.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

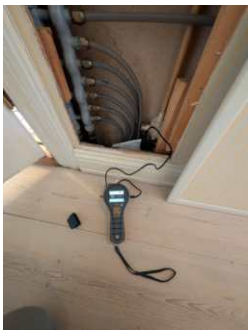
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk i tilliggende konstruksjon for badet i 1. etasje er utført fra gangen. Her ble det benyttet en eksisterende inspeksjonsluke for samlestokken til radiatoranlegget for å komme til med fuktmåler i veggkonstruksjonen.
Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignende er treverket så tørt at det ikke gir utslag, da typisk under 7 vektprosent fukt.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet ligger i tilknytning til kjøkken og gang, og har direkte utgang via en egen terrassedør. Rommet har flislagt gulv, tapetserte vegger og trepanel i himlingen. Det er innredet med arbeidsbenk, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. I gulvet er det et plastsluk med stakeplugg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Det er ingen synlig membran eller klemring i sluket, og tapet på veggene er ikke en fuktsikker løsning. Normalt bruksvann og direkte vannsøl er sjelden et tema på et vaskerom, og rommet er derfor fullt ut brukenes til sitt formål i dag. Avviket og den store risikoen ligger i at konstruksjonen ikke vil tåle lekkasjevann (fra for eksempel maskin eller rørbrudd) noe særlig før det oppstår skjulte fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Du kan fint bruke vaskerommet videre slik det står til daglig vask. Det kreves ingen bygningstekniske strakstiltak, men du bør installere en lekkasjestopper (vannstoppeventil) og legge en dryppbakke under vaskemaskinen for å unngå store skader hvis uhellet er ute. På sikt, for at rommet skal tåle en eventuell vannlekkasje og oppfylle dagens krav til våtrom, må det totalrenoveres.
Kostnadsestimatet reflekterer montering av lekkasjestopper og montering av dryppbakke e.l.
En totalrenovering for at vaskerommet skal være iht. dagens krav vil være i spennet 200-500 000 kr.

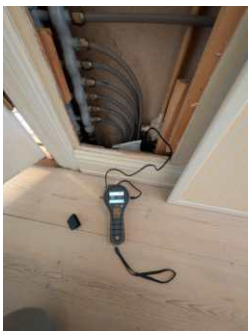
Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk i tilliggende konstruksjon for badet i 1. etasje er utført fra gangen. Her ble det benyttet en eksisterende inspeksjonsluke for samlestokken til radiatoranlegget for å komme til med fuktmåler i veggkonstruksjonen.
Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignende er treverket så tørt at det ikke gir utslag, da typisk under 7 vektprosent fukt.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en delvis åpen løsning med adkomst til vaskerom og stue. Gulvet er belagt med tegl-/klinkerfliser, mens veggene har mønstret tapet og teglstein over kjøkkenbenken. Himlingen består av malt trepanel. Innredningen er av eldre dato med trefronter, deriblant noen overskap med glassdører og sjalusidører. Benkeplaten har nedfelt dobbel stålvask. Det er frittstående hvitevarer. I hjørnet er det murt opp en liten, åpen grue tilknyttet pipen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet er hovedsakelig fra 1975. Innredning, overflater og utstyr har passert forventet levetid og bærer preg av normal elde og slitasje

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet fungerer helt greit til daglig bruk slik det står, så det er ingen krav til umiddelbare strakstiltak. Det er likevel en billig og god forsikring å ettermontere moderne sikkerhetsutstyr for vann og brann for å oppgradere sikkerheten.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avkastet fra kjøkkenventilatoren er ført i et fleksibelt aluminiumsrør rett ut gjennom ytterveggen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flexirøret stikker bare ubeskyttet rett ut av kledningen uten noen form for utvendig kappe, rist eller spjeld.
Uten ventil på kledningen blåser vind og fukt rett inn i røret, og du får kaldtrekk på kjøkkenet. Fleksirør tåler heller ikke å henge ubeskyttet i vær og vind over tid før de morkner og går i oppløsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kapp røret flush med veggen og monter en skikkelig utvendig avkastkappe med tilbakeslagsspjeld og smådyrnetting.

Kostnadsestimat: Under 20 000

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tradisjonell badstue med flislagt gulv, og trepanel på vegger og i himling. Rommet er innredet med sittebenker i tre i to nivåer. Oppvarmingen skjer via en vegghengt, elektrisk badstueovn fra Bahco. Det er montert belysning på veggene og et termometer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilasjonsluken mangler ventilkappe
Panelet har stedvis merker etter harpiks (kvae) som har svettet ut på grunn av varmen, samt noen fuktmerker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badstuen kan fint brukes videre slik den står i dag. Sett inn en skikkelig ventilkappe i luftehullet. På grunn av høy alder må du uansett belage deg på å skifte ut både ovnen og trepanelet på sikt.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rommet har tregulv, flislagt brystning og tapet på øvre del av veggene. Det er innredet med en heltre benkeplate med nedfelt servant, og et gulvstående toalett utstyrt med støttehåndtak. I himlingen er det en lufteventil. Belysningen over vasken er opplyst til å ikke fungere.
Rommet er ventilert med avtrekk i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger for forbruksvann består i all hovedsak av kobberrør. Hovedstoppekranen for boligen er montert lett tilgjengelig på rørstrekket i kjelleren.
Stoppekran er lokalisert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Røranlegget er fra 1975 og er i kobber. Det er påvist synlig irring (grønt belegg) på rørdeler.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i plast, og luftingen til anlegget er ført over tak. Det er grei tilgang for staking og rensing via en egen stakeluke i kjelleren, og du kan også stake direkte via slukene.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert en ULV (Universal loftsvifte) e.l. plassert på loftet mot syd.
Her er det en felles motor og forgrening som samler avtrekk fra våtrom/ toalettrom og leder luften ut over tak.
Service og vedlikehold er ukjent på denne.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

I det tekniske rommet er det etablert to separate løsninger fra Høiax. På gulvet står det en Titanium Eco 200 (190 liter) som varmer opp forbruksvannet. På veggen henger det en elektrisk kassett (el-kassett) med et tilhørende rødt ekspansjonskar og sirkulasjonspumpe. Denne fungerer som oppvarmingskilde for radiatoranlegget oljefyren er tatt ut av drift.
200 liters berederen er fra 2020 og er fast tilkoblet strøm.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har et kombinert skjult og åpent elektrisk anlegg. Hovedinntak og hovedsikringer (3x125A) er plassert i en egen boks i kjelleren.
Selve sikringsskapet er plassert inne i et garderobeskap i gangen i 1. etasje.
Skapet er oppgradert i nyere tid med automatsikringer, overspenningsvern og automatisk strømmåler (AMS).
Det er også lagt opp en egen kurs til elbil-lader. Ute i rommene er det en blanding av eldre og nyere brytere, og det er registrert gamle, ujordede stikkontakter i oppholdsrom.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførte arbeider.
Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK sin veiledning.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1975

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

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

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ifølge kartdata fra NGU består byggegrunnen av forvitringsmateriale, med et usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Hvilke typer løsmasser som ble tilført og brukt som fylling da boligen ble oppført i 1975, er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig fuktsikring av grunnmuren består av en fuktsperre med riller (grunnmursplast). Ut fra tilstand antas denne å være fra byggeåret 1975. Selve dreneringssystemet (drensrør og masser) nede i byggegrunnen er skjult og ikke mulig å inspisere. Nedløpsrørene fra takrennesystemet er ført direkte ned i rør under terreng.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med støpt betongplate på byggegrunnen. Den sørlige delen av kjelleren er angitt som "ikke utgravd" på de opprinnelige byggetegningene, men fremstår i dag ferdig utgravd med støpt betonggulv. Det er en nivåforskjell fra denne delen og ned til gulvet i resten av underetasjen.

TG IU Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur på østsiden.
Det er en støttemur som er kledd på fremsiden, slik at det ikke er mulig å se etter sprekker o.l.
Den utlektede treveggen virker tilsynelatende rett.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten består hovedsakelig av vestlig hellende terreng. På baksiden av huset (østsiden) er terrenget derimot helt flatt, uten synlig fall verken mot eller fra grunnmuren. Siden tomten var snødekt på befaringsdagen, tas det et generelt forbehold om at det er umulig å vurdere lokale svanker og detaljerte fallforhold fullt ut.
Tomten ligger ikke innenfor faresone ifm. skred o.l. opplyst av NVE, NGI og Kartverket via Propcloud.

Vurdering av avvik:

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

Terrenget er flatt inn mot grunnmuren på østsiden. Standarden tilsier at terrenget skal ha fall ut fra veggen i minst 3 meters bredde, slik at overflatevann ledes bort fra bygget. Når bakken er helt flat, trekker vannet i stedet ned i grunnen langs muren. Dette har en direkte sammenheng med fuktsikringen og dreneringen vi vurderte i forrige punkt: Manglende fall på overflaten gir en ekstra og unødvendig vannbelastning på et dreneringssystem som allerede går på overtid.

Konsekvens/tiltak

Etabler lokalt fall vekk fra grunnmuren på østsiden. Dette vil lede overflatevannet bort fra huset og avlaste den gamle dreneringen betraktelig frem til den en gang må byttes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet det offentlige vann- og avløpsnettet.
Stikkledninger er fra byggeår og det er ikke opplyst om noen begrenset kapasitet på verken vann eller avløpshåndteringen.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Eiendommen har en utvendig oljetank, etter alt å dømme nedgravd. Påfyllings- og lufterør stikker opp fra bakken på vestsiden av huset, ved enden av terrassen mot sør. Inne i teknisk rom er det en peiler som indikerer at det er lite eller ingenting igjen på tanken. Nøyaktig volum, materiale og alder på selve tanken er ukjent, men vi må anta den er fra byggeåret 1975.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Tilstandsrapport

Siden forbudet mot fyring med fossil olje kom i 2020, har denne tanken utspilt sin rolle. Avviket her er at en gammel tank som står til forfall under bakken utgjør en miljørisiko. Selv om peileren viser at tanken er tom, vil det alltid ligge igjen restolje og tykt bunnslam. Gamle ståltanker ruster i stykker, og glassfibertanker blir sprø.

Konsekvens/tiltak

• Oljetank må påregnes sanert.

Ta kontakt med et sertifisert saneringsfirma som kan grave den opp, suge ut bunnslammet, rense tanken og deponere den på lovlig vis, eventuelt fylle den igjen med sand e.l.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er oppført i en tid hvor radonsperre verken var vanlig eller et krav. Siden det heller ikke er gjennomført radonmålinger i ettertid, er den faktiske radoneksponeringen i innemiljøet helt ukjent.
Utvendig rekkverk er i tillegg for lavt i forhold til dagens sikkerhetskrav i byggteknisk forskrift (TEK17). Forskriften krever at rekkverk på balkonger og terrasser skal være minst 1,0 meter høyt (0,9 meter for trapper) for å sikre forsvarlig mot fall. De øvrige HMS-punktene på sjekklisten er vurdert uten at det er registrert ytterligere avvik.

Vurdering av avvik:

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

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

278 m²/278 m²

Enebolig: Garasje, 3 Gang, 4 Soverom, Teknisk rom, Badstue, 2 Bad, 3 Stuer, 3 Bod, Entré, Toalettrom, Vaskerom, Kjøkken, Spisestue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 750 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 750 000**

Markedsvurdering
MARKEDSVERDI:
Markedsverdi skal fastsette normal salgsverdi for boligen slik den fremstår på taksttidspunktet.
Den er en konsekvens av nedenforstående vurderinger.
PANTEKURANS:
Eiendommen oppfattes som et godt pantobjekt.
SALGBARHET:
Det er god etterspørsel etter boliger i prisklassen 3-6 millioner i dette området.
GENERELT/ANDRE FORHOLD:
Området er forholdsvis sentralt.
Endringer i markedsforholdene den senere tid er hensyntatt i vurderingene.
TEKNISK VERDI:
Teknisk verdi oppfattes å samsvare med markedsverdi.
PROPCLOUD:
Det er gjort en vurdering mot PROPR (et selskap som overvåker og registrerer aktivitet og utvikling i de norske eiendomsmarkedene), med eventuelle korrigeringer på areal, byggeår, standard og eierform.

Sammenlignbare salg

 Haga terrasse 1	249	25-09-2023	5 470 000	5 500 000	22 088	1988	Enebolig
 Hagaringen 7B	196	23-06-2023	4 200 000	4 060 000	20 714	1920	Enebolig
 Loveien 19, 3514 HØNEFOSS Fra Markedsaktivitet	246	2024-03	4 750 000	---	19 308	---	Enebolig
 Loveien 41, 3514 HØNEFOSS Fra Markedsaktivitet	236	2024-16	3 875 000	---	16 419	---	Enebolig
 Færdenveien 52 H0101, 3514 HØNE... Fra Markedsaktivitet	231	2023-06	4 675 000	---	20 238	---	Enebolig

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	5 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 350 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 350 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 750 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

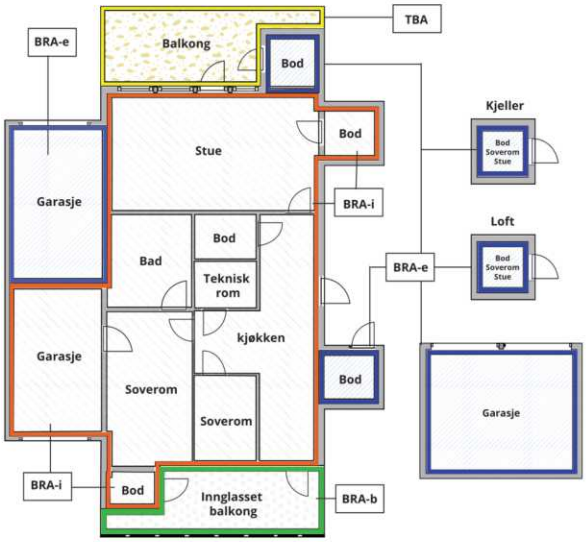
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	110			110		62	172
1. etasje	168			168	35		168
SUM	**278**				**35**	**62**	**340**
SUM BRA	**278**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Garasje, gang, gang 2, stue/sov/kontor, teknisk rom, badstue, bad, stue, bod, bod 2, bod 3		
1. etasje	Entré, toalettrom, soverom, stue, soverom 2, gang, soverom 3, bad, vaskerom, kjøkken, spisestue, salong		

Kommentar

3 boder syd i kjelleren har lav takhøyde (under 1,90 meter) og er ikke måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det ligger med tegninger fra byggeår, men boligen er tilbygget kort tid etter oppføring.
Dette er ikke med på tegningen.
Det er også mindre endringer som at det største soverommet i 1. etasje er tegnet inn som 2 soverom og at det er en utvidet entrè som ikke er der idag.
Kjelleren er hovedsaklig tegnet inn som disponibelt og ikke utgravet.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	240	38

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Eivind Hammer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	132	174		0	1042.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Loveien 23

Hjemmelshaver
Apneseth Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Haugsbygd, også kjent under tettstedsnavnet Vang, i Ringerike kommune i Buskerud. Området består av en blanding av etablert boligbebyggelse og landbruk. Det er omtrent 5 kilometer inn til Hønefoss sentrum.

I nærområdet finnes Vang barneskole, Haugsbygd ungdomsskole og idrettsanlegg med kunstgressbane. Området grenser til natur og utmark som gir tilgang til friluftsområder for både sommer- og vinteraktiviteter. Ringerike er fylkets største landbruks- og skogbrukskommune, med et etablert handels- og tjenestetilbud i Hønefoss. Kjøretiden fra Haugsbygd til Oslo og Gardermoen er i underkant av en time.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst via Loveien, som er en offentlig kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk. Det er installert vannmåler

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse gjennom reguleringsplan 56-03 Haugsbygd Felt A-B og plan 99 Haugsbygd B-D. I kommuneplanens arealdel 2019-2030 er området avsatt til nåværende boligbebyggelse. Det pågår et reguleringsarbeid i kommunen (Planvask-99 Haugsbygd B-D) som inkluderer eiendommen

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplasser.
Ellers er det opparbeidet plen på tomten med pryd-/nyttevekst og hekk/gjerde i tomtegrensen.

Tinglyste/andre forhold

Gjennom skjøte og erklæring fra 1974 er eier forpliktet til å delta i vedlikehold av felles stikkledninger. Det er tinglyst gjerdeplikt mot offentlig vei og friarealer. Kommunen har tinglyst stedsevarig og vederlagsfri rett til å ha vann- og avløpsledninger liggende over tomten, inkludert rett til adgang for inspeksjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	16.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	05.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	05.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	28.04.2026	
3	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FN2451

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hønefoss	Oppdragsnr.	14260021
Addresse	Loveien 23		
Postnr.	3514	Sted	HØNEFOSS
Selgers navn	Terje Apneseth		
Selgers navn	Terje Christoffer Reiler Apneseth iht fullmakt		
Selgers navn	Edvard Terje Christian Apneseth		
Selgers navn	Lars Terje Gustav Apneseth		
Selgers navn	Olav Terje Nicolai Apneseth		
Selgers navn	Kari Louise Apneseth		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Terje Apneseth

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.04.2026

Signert av *Terje Christoffer Reiler Apneseth iht fullmakt*

Initialer selger:
T C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Loveien 23

Nabolaget Haugsbygd/Berg - vurdert av 99 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Vang skole (1-7 kl.) 319 elever, 14 klasser	11 min 1 km	
Haugsbygd ungdomsskole (8-10 kl.) 218 elever, 9 klasser	10 min 1 km	
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	11 min 6.3 km	
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	14 min 7.4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Loveien Linje 223, 224	5 min 0.5 km	
Hønefoss stasjon Linje F4	11 min 6.7 km	
Oslo Gardermoen	58 min	

BARNEHAGER

Smeden barnehage (1-5 år) 49 barn	10 min 0.7 km	
Haug barnehage (1-5 år) 46 barn	11 min 1.1 km	
Nedre Auren gårdsbarnehage (1-5 år... 81 barn	20 min 1.8 km	

DAGLIGVARE

Spar Haugsbygd	10 min
Coop Extra Klekken	12 min

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

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	12 min
Haug Apotek	12 min
Kuben Vinmonopol	12 min

SPORT

Vang skole	9 min
Haugsbygd Kunstgressbane	10 min
Sporty24 Hønefoss	10 min
Sporty24 Hønefoss Express	10 min

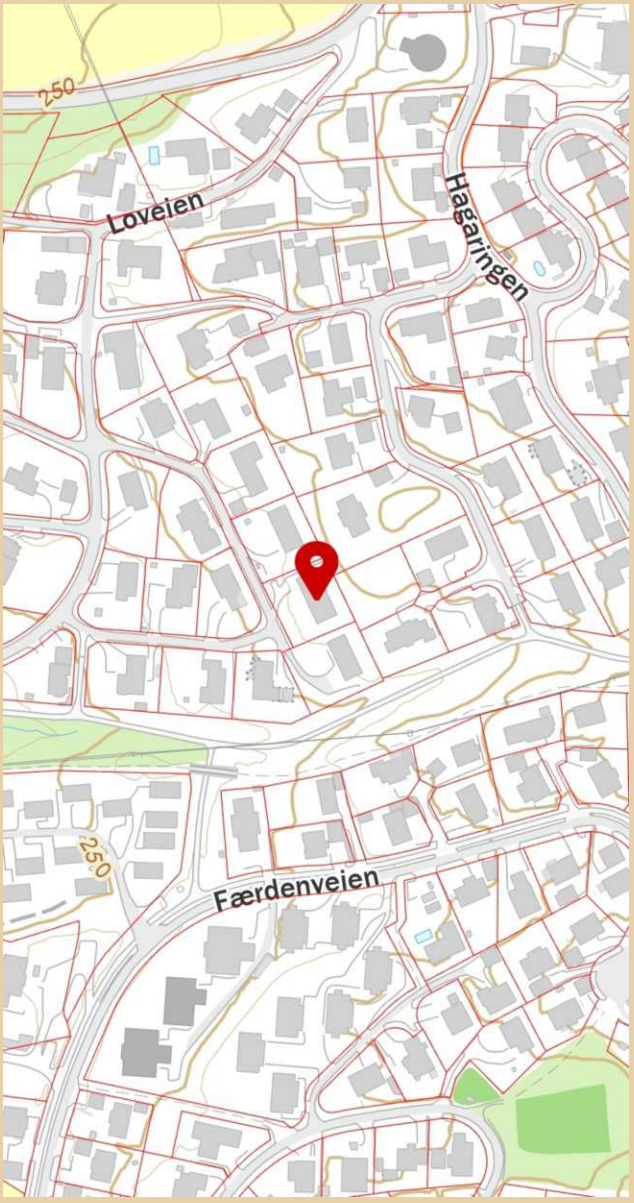
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



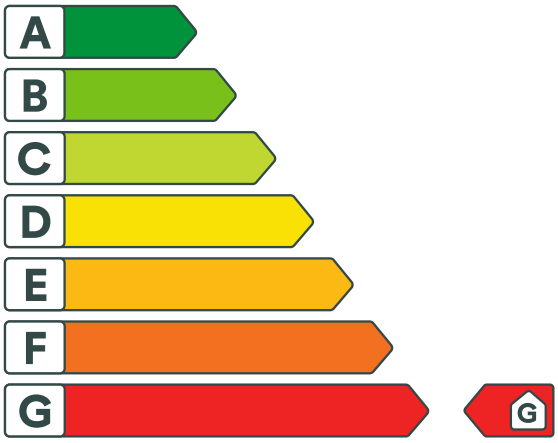
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

enova

Energiattest



Adresse **Loveien 23, 3514 HØNEFOSS**	
Dato for energimerking **09.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267703**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **159354407**
Gårdsnummer **132**	Bruksnummer **174**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1975**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **278,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **248,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **370,70 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **436,60 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **108 277 kWh**

Loveien 23, 3514 HØNEFOSS

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Loveien 23, 3514 HØNEFOSS

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 2: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 5: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 6: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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.

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 22: 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 utendørs

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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 25: 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 26: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 27: 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 28: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 29: 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.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 30: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

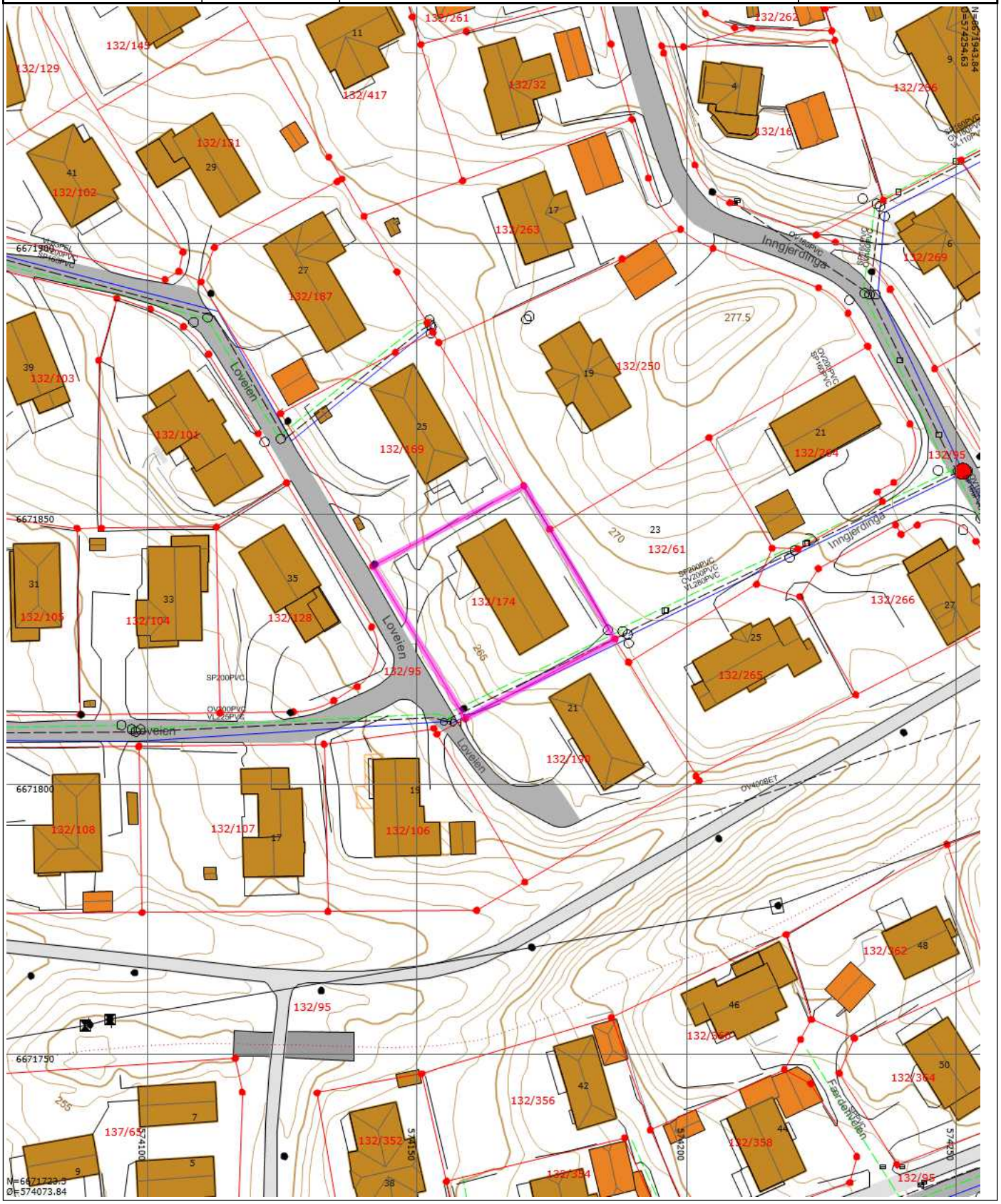
https://www.enova.no

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 174	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Loveien 23 3514 HØNEFOSS			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

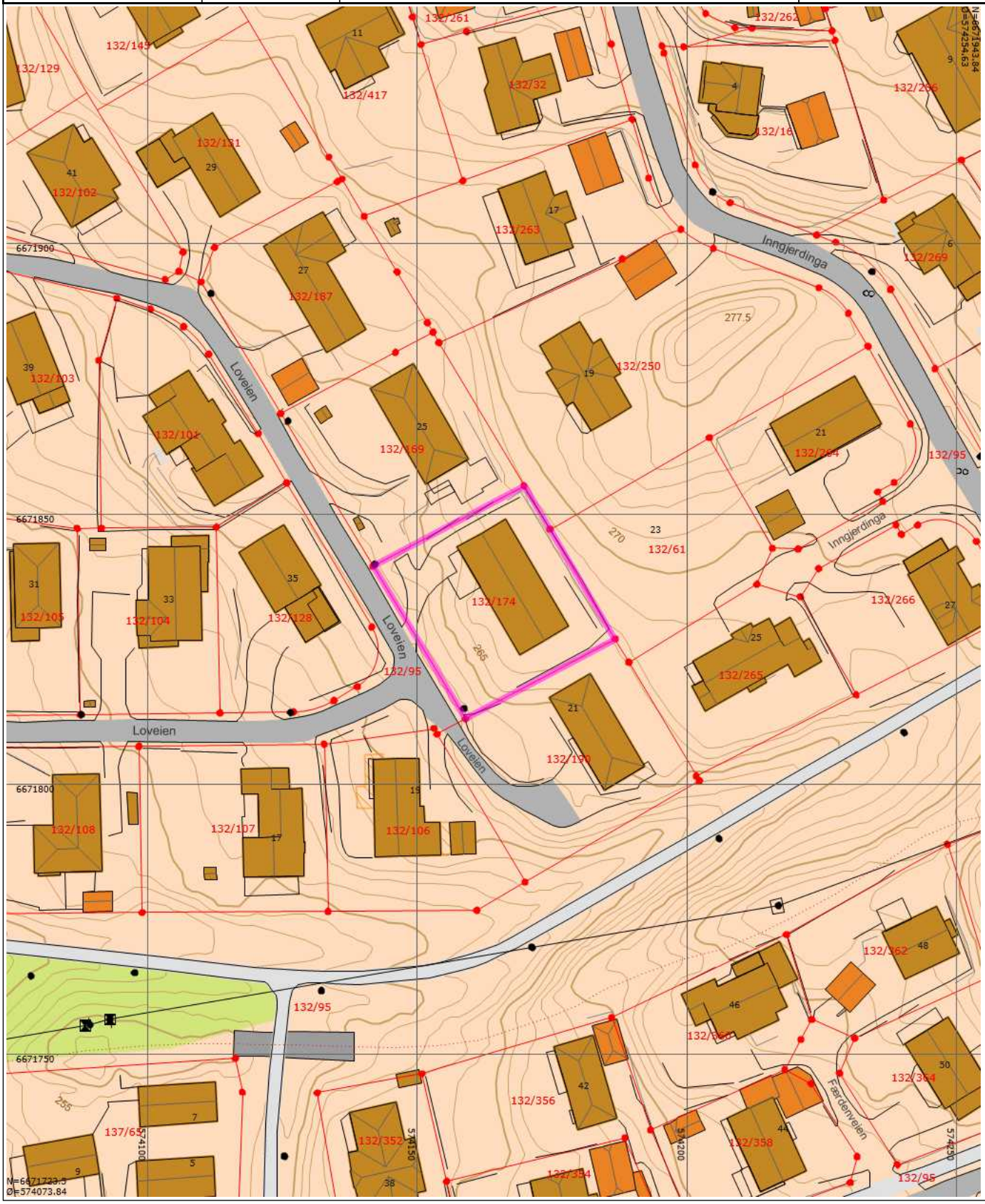
Høydetall kurver	Høydetall punkt	Hekk
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Nettverksstasjon
Masteomriss	Trase	Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet	Gjerde	Loddrett mur
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Sti på bru	Sti
Brannventil	Kum	Påkoplingspunkt
Sluk	Stengeventil	Spillvannsledning
Overvannsledning	Vannledning	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Trapp	Byggetiltak	Gang- og sykkelveg
Veg	Bru	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Høydekurve	Høydekurve 5m
Husnummer.	Eiendomsteig	Matrikkelnummer

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 174	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Loveien 23 3514 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

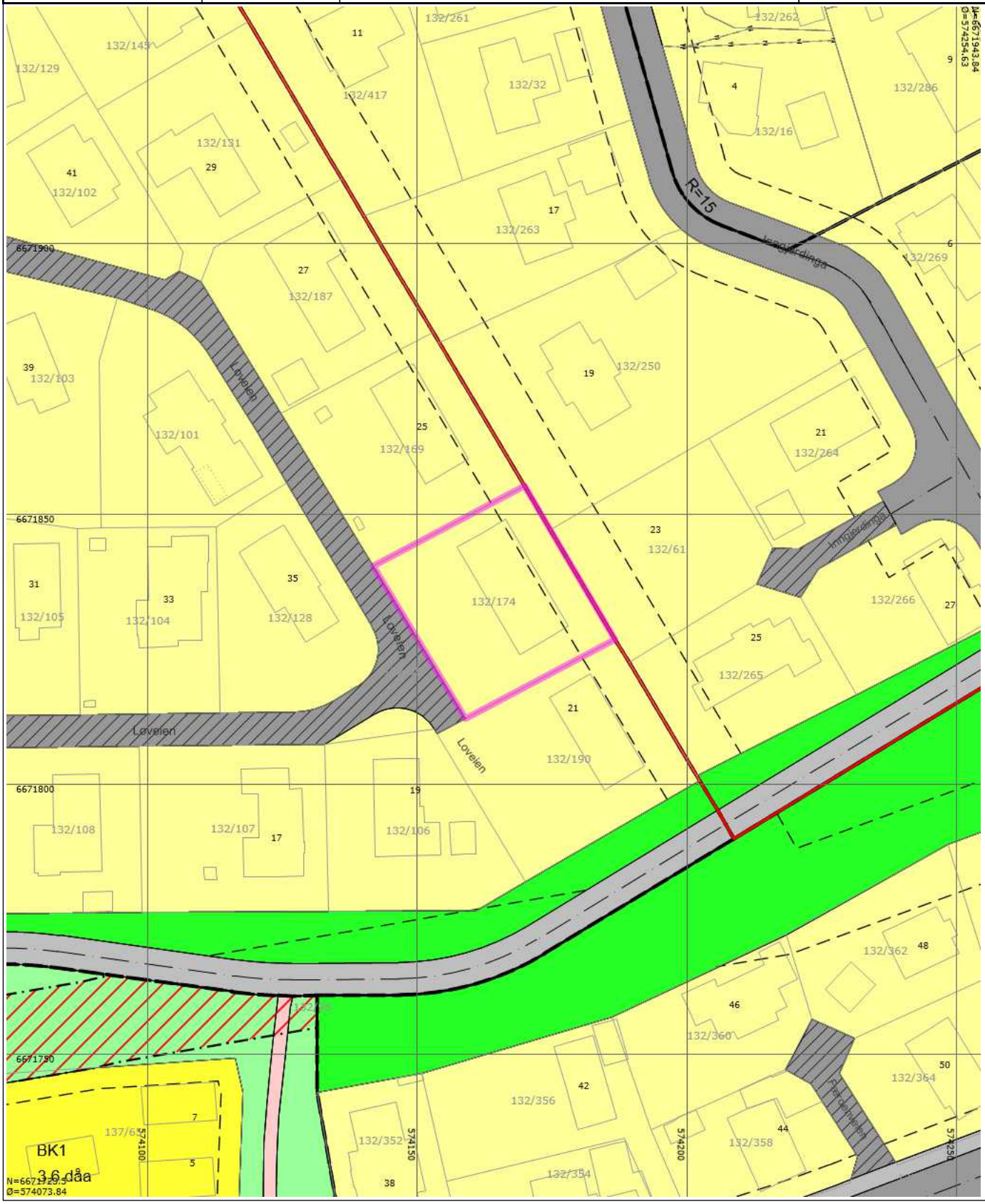
- Høydetall kurver
- Høydetall punkt
- Kumlokk
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Nettverksstasjon
- Masteomriss
- Trase
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti på bru
- Sti
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Trapp
- Byggetiltak
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Bru
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve
- Høydekurve 5m
- Husnummer.
- Eiendomsteig
- Bebygd område
- Skog
- Annet
- Matrikkelnummer

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 174	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Loveien 23 3514 HØNEFOSS			
Annen info:	Haugsbygd B-D			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Husnummer.
Eiendomsgrense	PblTiltak	Udefinert bygning
Bygning	RpOmråde igangsatt	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
RpGrense	RpFareGrense	RpGrense
RpFormålgrense	Regulert tomtegrense	Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense	Regulert senterlinje	Frittliggende småhusbebyggelse
Kjøreveg	Gang-/sykkelveg	Gangveg
Offentlig friområde	Felles avkjørsel	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Boligbebyggelse, konsentrerte småhus	Gang- og sykkelveg	Friområde
Gang- og sykkelveg	Veg	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Bru	Matrikkelnummer.

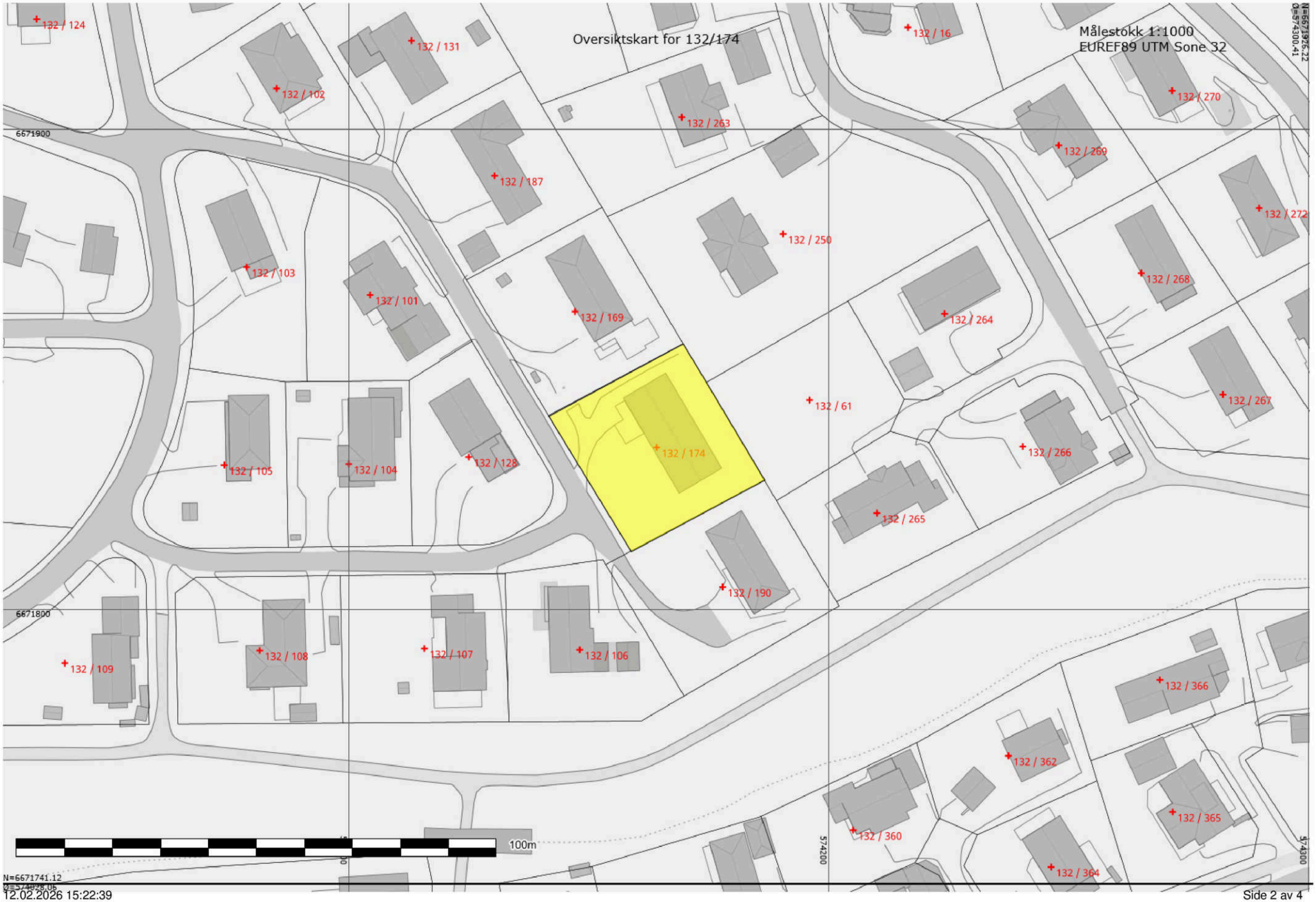
Ringerike kommune

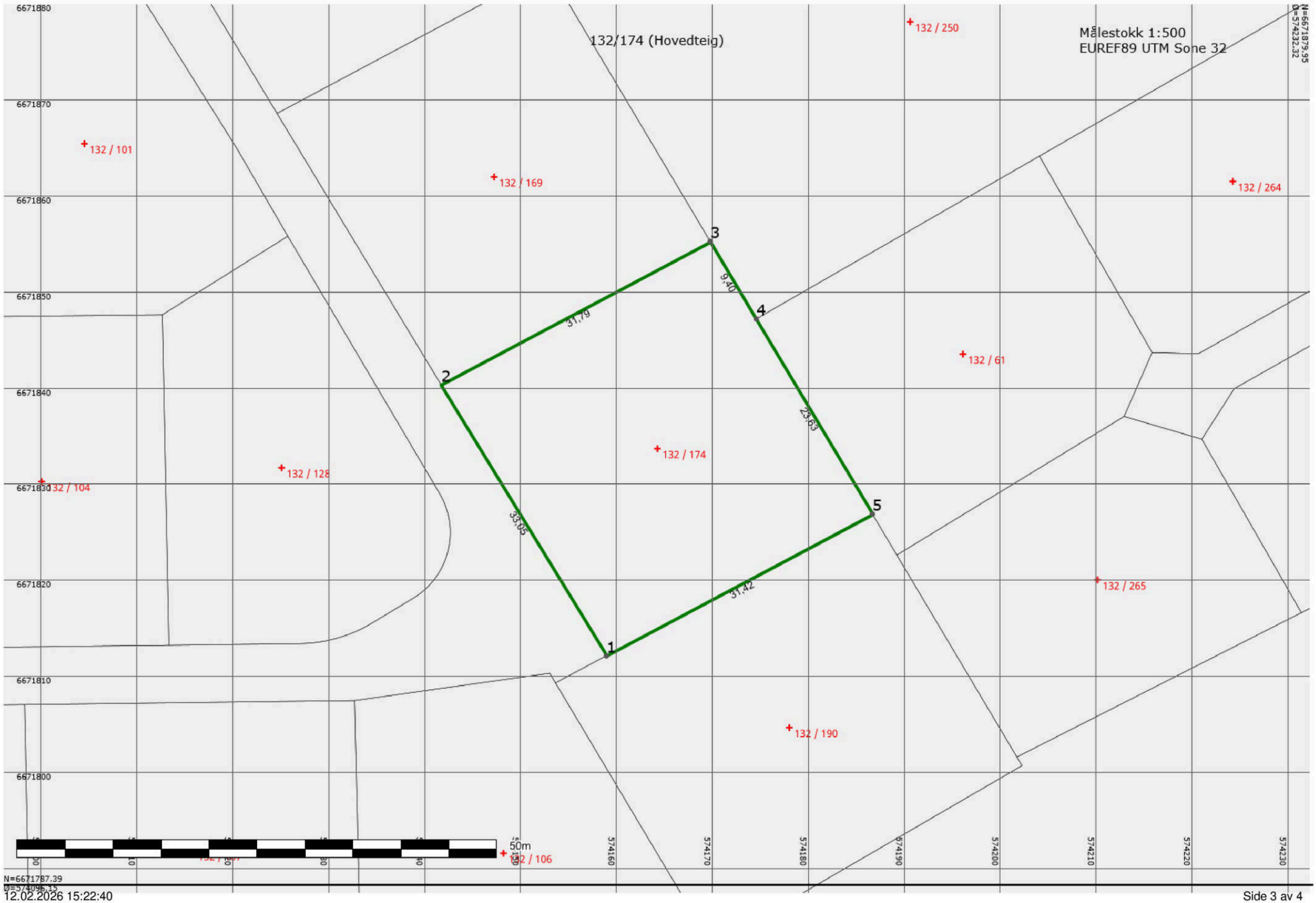
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**132**	**174**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 132/174
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6671926.22
Ø=574300.41
132 / 124
132 / 131
132 / 16
132 / 102
132 / 263
132 / 270
6671900
132 / 187
132 / 269
132 / 272
132 / 250
132 / 103
132 / 101
132 / 268
132 / 169
132 / 264
132 / 61
132 / 267
132 / 174
132 / 266
132 / 105
132 / 104
132 / 128
132 / 265
132 / 190
6671800
132 / 108
132 / 107
132 / 106
132 / 109
132 / 366
132 / 362
132 / 365
132 / 360
132 / 364
574200
574300
100m
N=6671741.12
Ø=574828.06


132/174 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6671879.95
Ø=574232.32
132 / 250
132 / 101
132 / 169
132 / 264
132 / 61
132 / 174
132 / 128
132 / 104
132 / 265
132 / 190
132 / 106
1
2
3
4
5
31,79
9,40
23,63
33,05
31,42
6671880
6671870
6671860
6671850
6671840
6671830
6671820
6671810
6671800
574160
574170
574180
574190
574200
574210
574220
574230
50m
N=6671787.39
Ø=574096.13

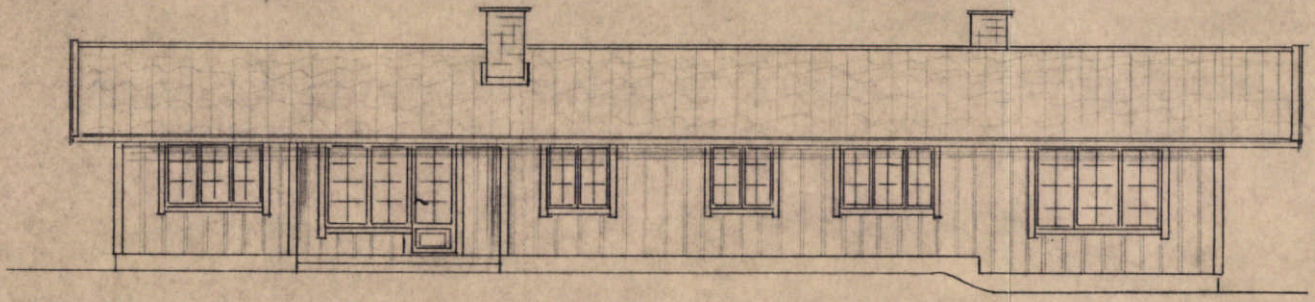
Areal og koordinater

Areal: 1042,70 Arealmerknad:

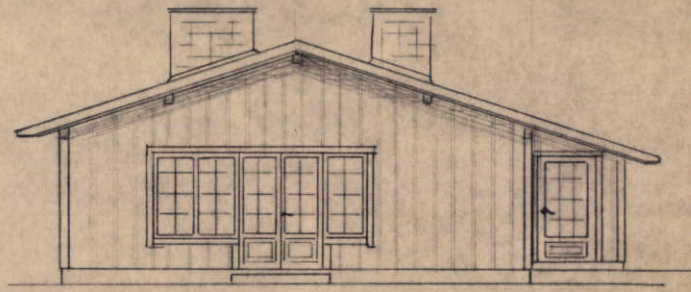
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6671833,65 Øst: 574164,31

Ytre avgrensning

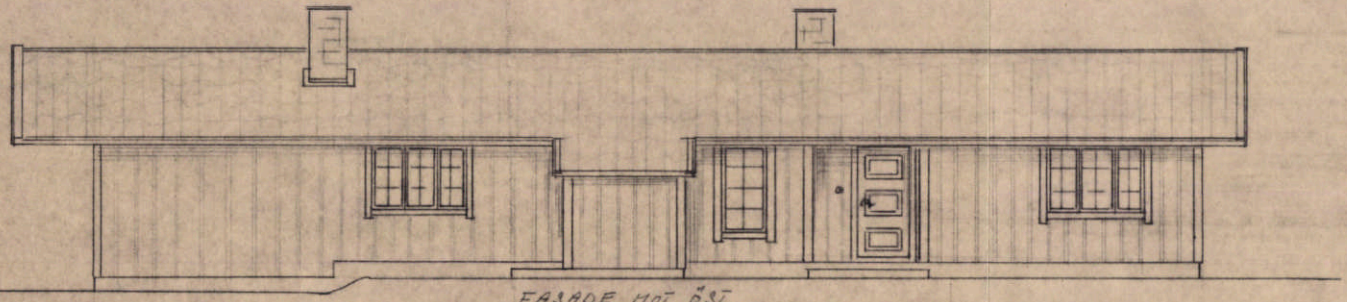
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6671812,09	574158,98	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			33,05	Ikke hjelpelinje		13	
2	6671840,30	574141,76	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			31,79	Ikke hjelpelinje		13	
3	6671855,25	574169,81	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			9,40	Ikke hjelpelinje		13	
4	6671847,17	574174,62	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			23,63	Ikke hjelpelinje		13	
5	6671826,87	574186,71	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			31,42	Ikke hjelpelinje		13	



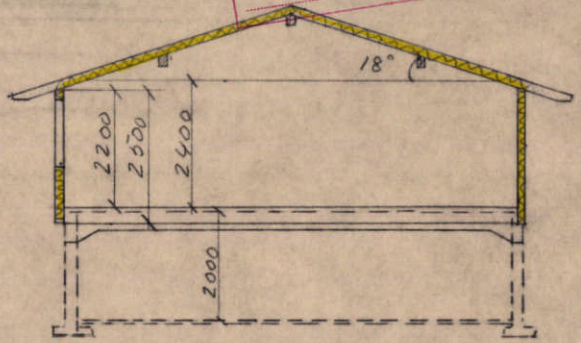
FASADE MOT VEST



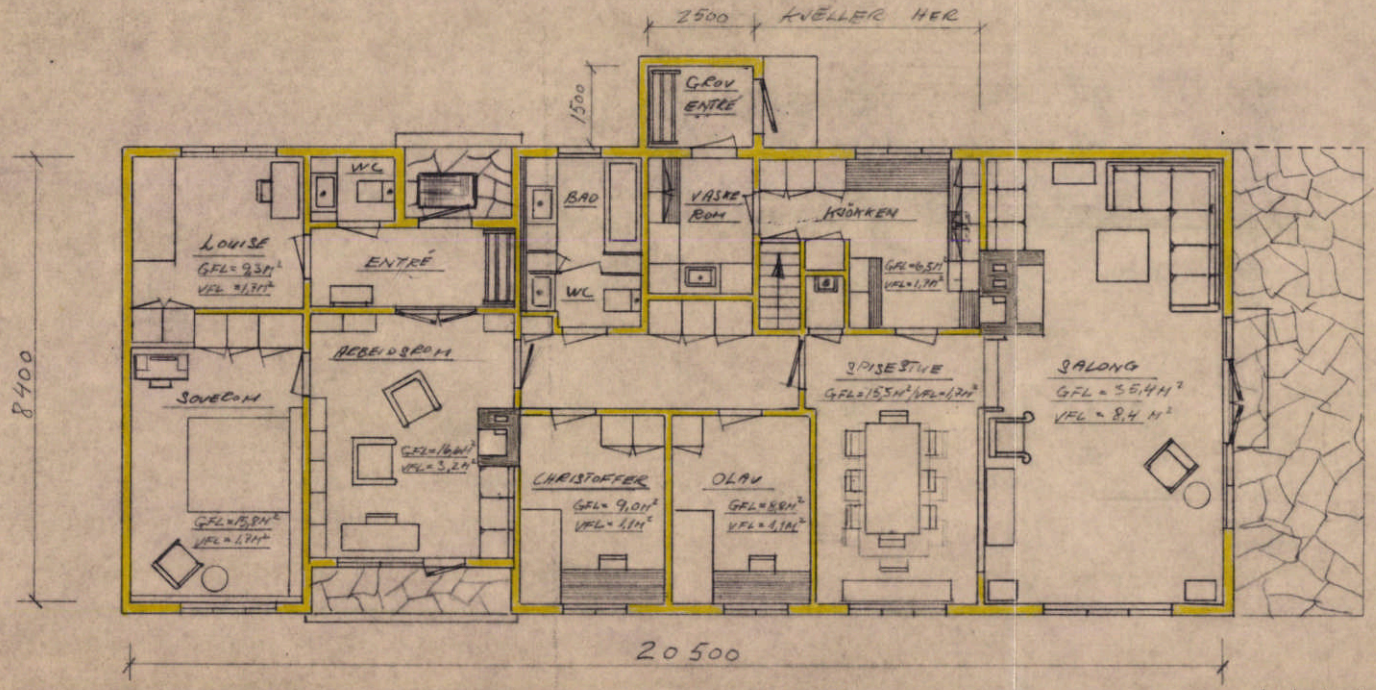
GAVEL MOT SYD



FASADE MOT ØST

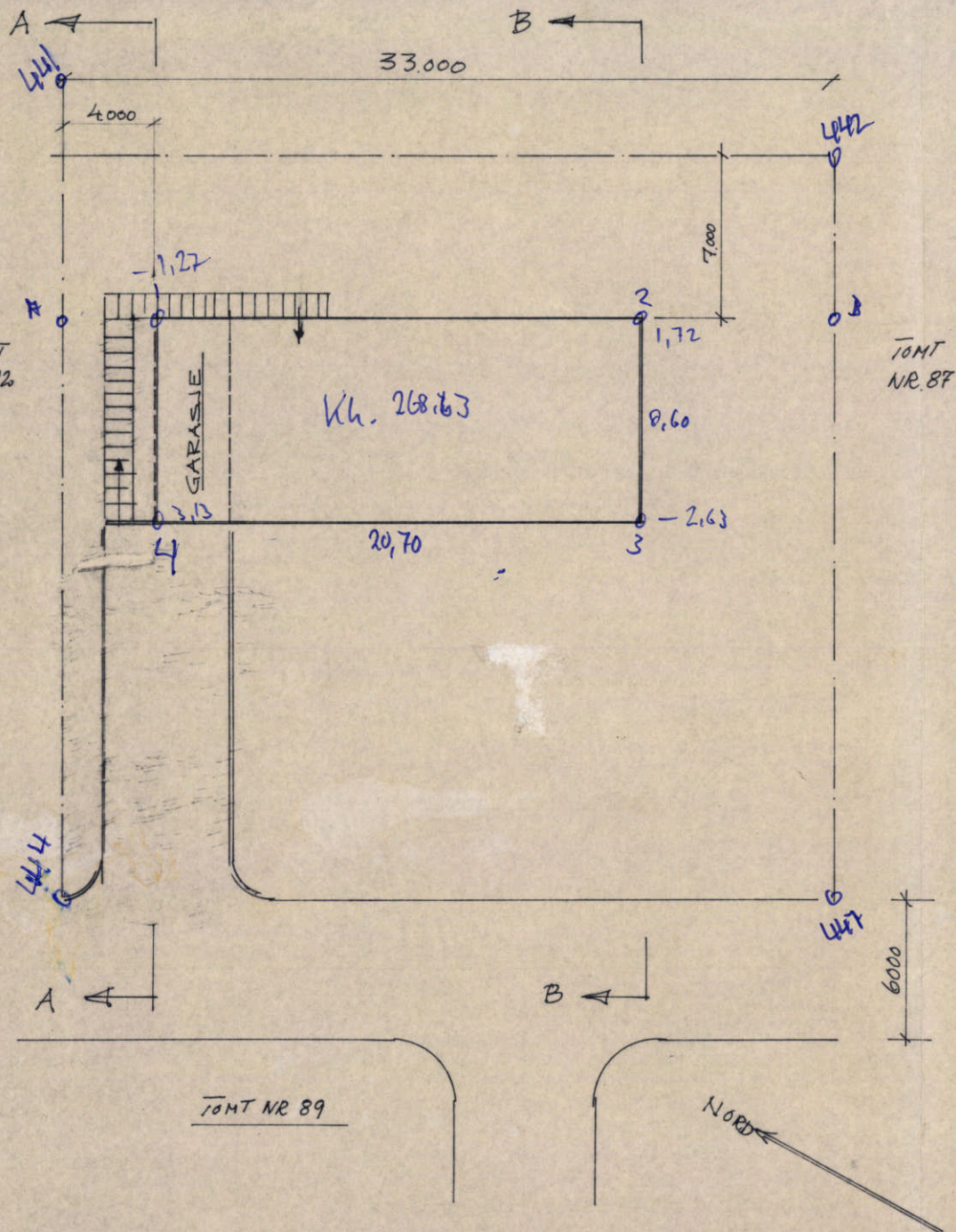


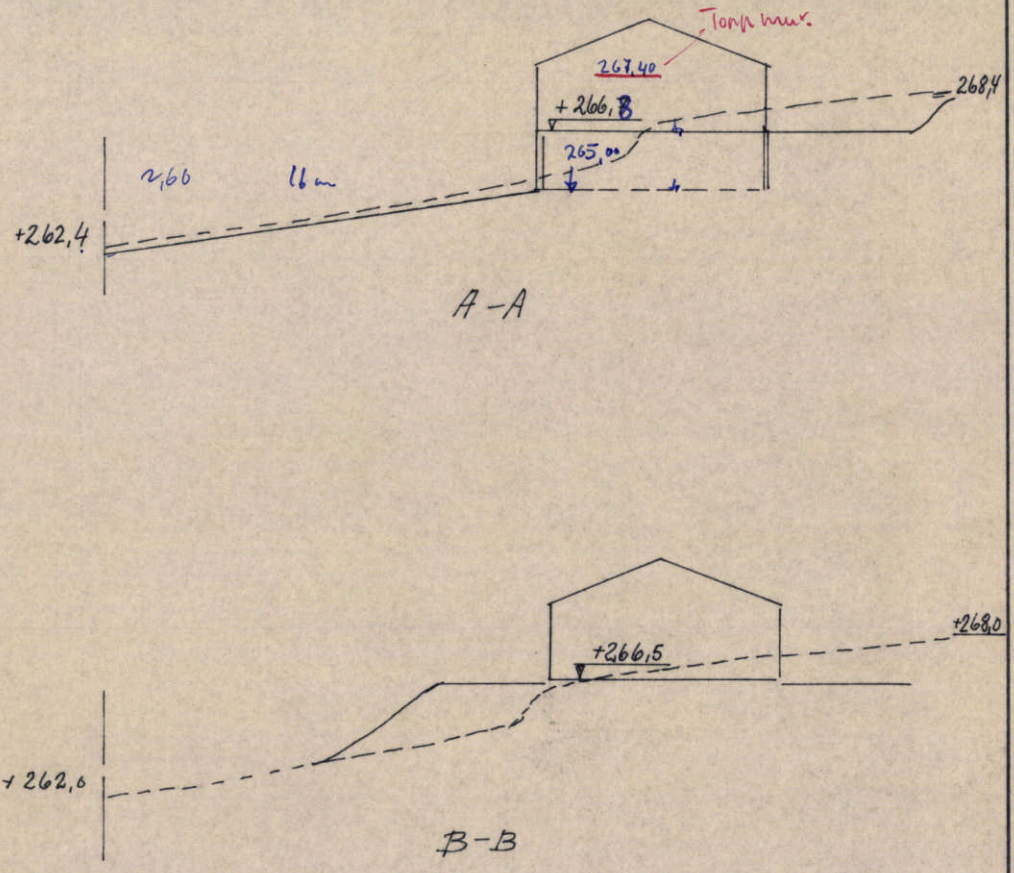
RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak. nr. 103/74.



	Målestokk 1:100	Tegn. T.A.	24.08.27
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
FOR T. OG ML. ARNESETH, HUS PÅ TOMT NR 90 I HAUGSBYGD PLAN, SEKSJON OG FASADER BEBYGGELSE 183,3 M²	1		
	Erstattet av:		

A. S Tørrkopi. A 3.

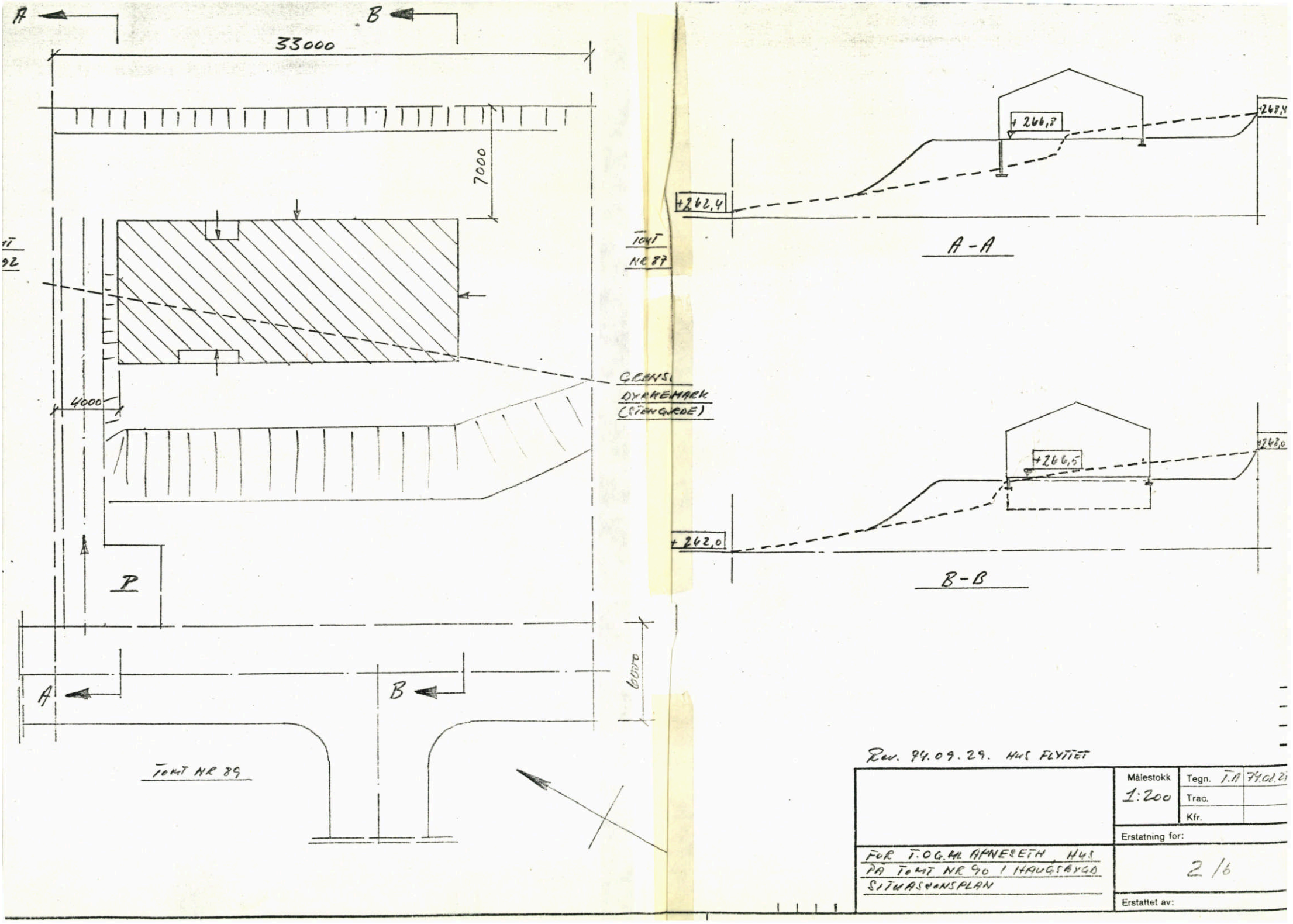




" 74.10.06. GARASJE FLYTTET INN I KJELLER.
Rev. 74 09 29. HUS FLYTTET

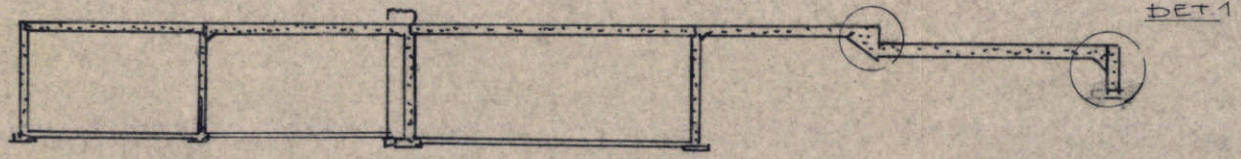
	Målestokk 1:200	Tegn. T.A 7408.27
		Trac.
		Kfr.
	Erstatning for:	
FOR T.OG M.LAPNESETH HUS PÅ TOMT NR 90 I HAUGSBYGD SITUASJONSPLAN	2/6	
	Erstattet av:	

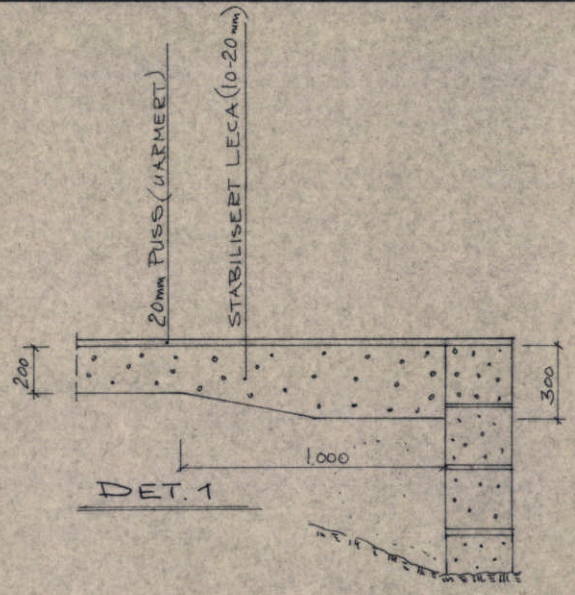
A.S Tørrkopi. A 3.

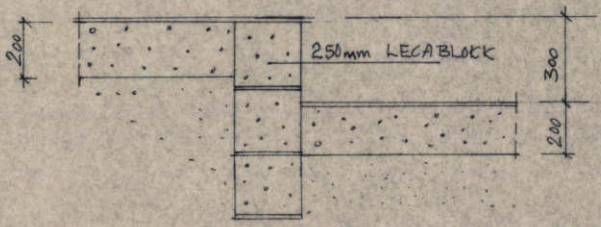


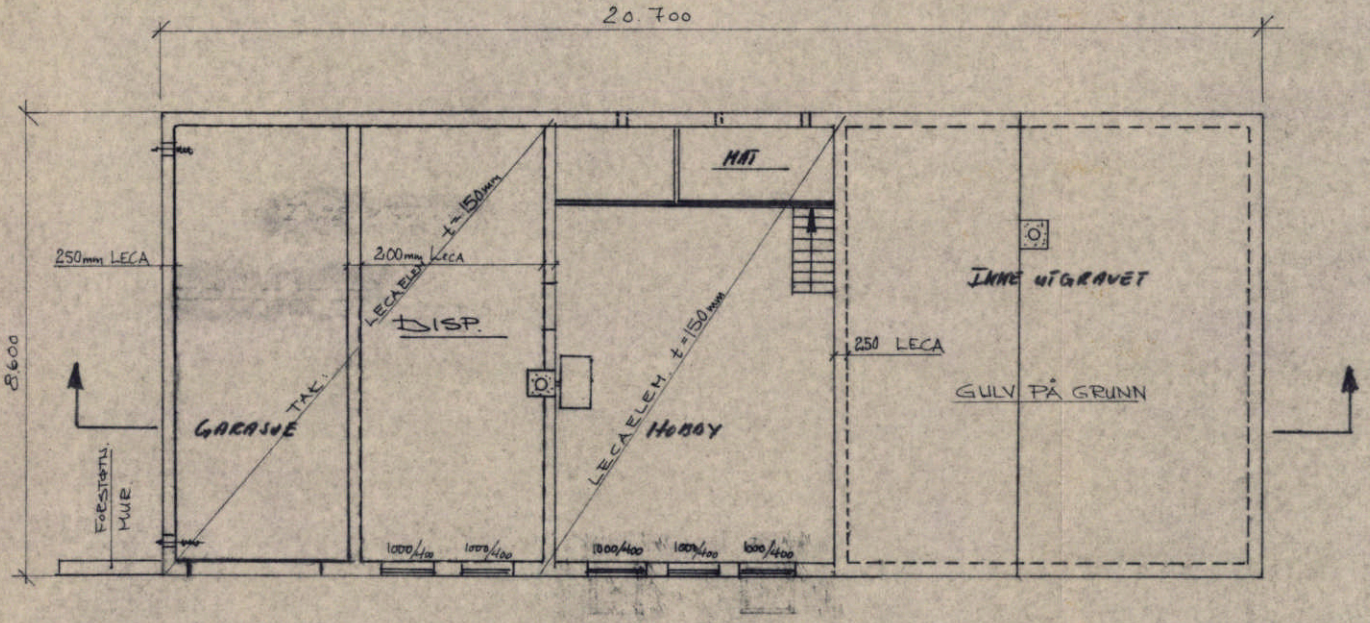
Rev. 94.09.29. HUS FLYTTET

	Målestokk 1:200	Tegn. T.A	94.02.21
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
FOR T.OG.M. ARNESETH HUS PÅ TOMT NR 90 I HAUGSBYGD SITUASJONSPLAN	2 / 6		
	Erstattet av:		





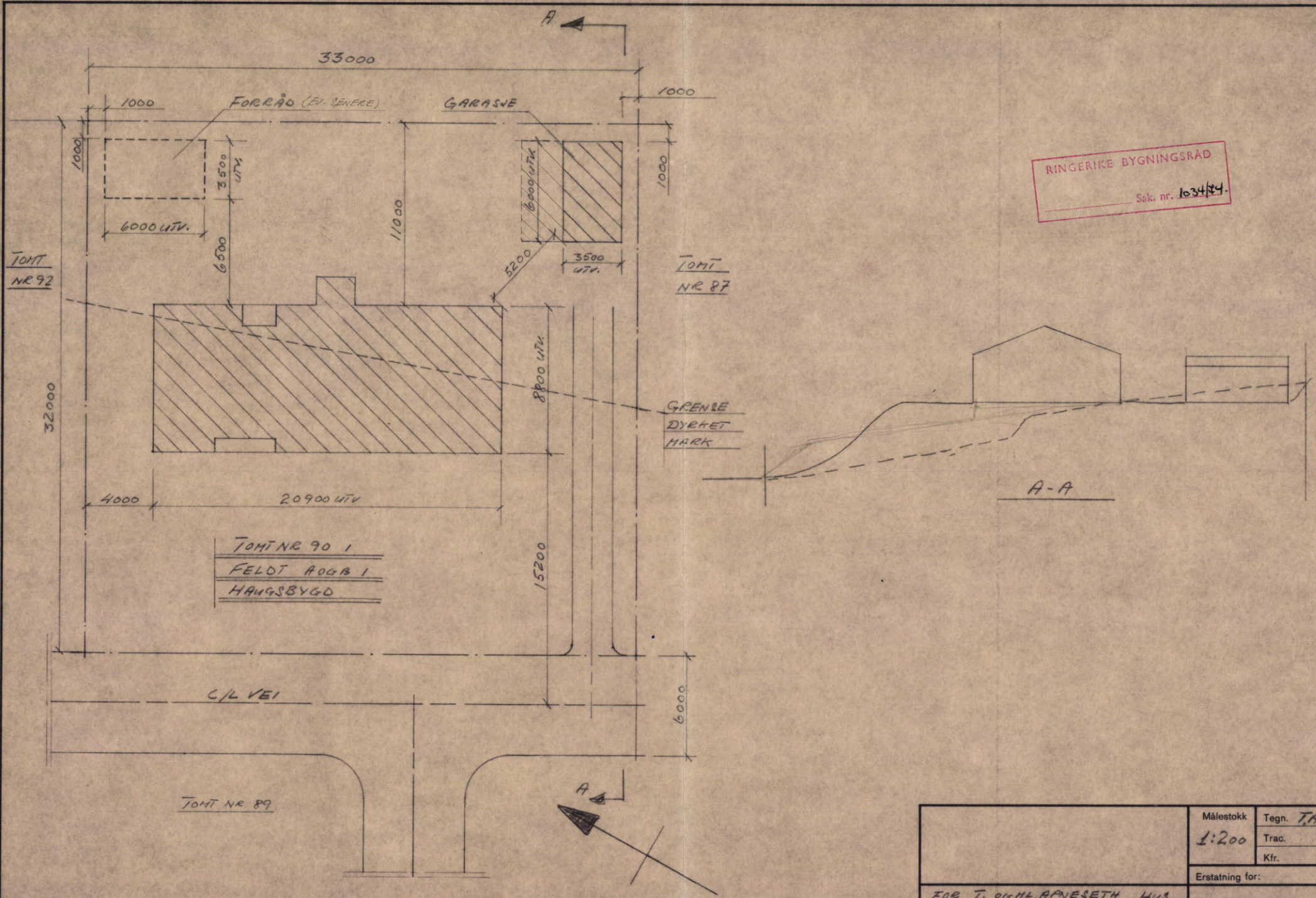




1:100

	Målestokk	Tegn.	
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
FOR T. OG. ML. APNESETH, HUS PÅ TOMT NR 90 I HAUGIAVEG KJELLERPLAN OG - SEKSJON			
	Erstattet av:		

A.S Tørrkopi. A 3.



RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak. nr. 1034/94.

	Målestokk 1:200	Tegn. TA 94.08.27
		Trac.
		Kfr.
	Erstatning for:	
FOR T. OG M.L. ÅPNESETH, HUS PÅ TOMT NR 90 I HAUGSBYGD SITUASJONSPLAN	2	
	Erstattet av:	

A.S Tørrkopi. A 3.

RINGERIKE KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Til bygningsvesenet

B.rådsak nr. 1034 / 74

FERDIGATTEST

I henhold til bygningslovens § 99 bevitnes herved at det for

Herr Terje Apneseth, Haug Gate 2010 3500 HØNEFOSS

anmeldte byggearbeid på g.nr. 130 b.nr. 194

gate/vei: Haugfeltet tomt nr. 90 nr.

er lovlig utført

Anmerkning:

Huset har en grunnflate på ca. 130 m² i etasje med kjeller og oppført i tre. 2 piper, 4 ildsted, 2 peiser og sentralfyr.

Ringerike bygningsvesen, 13. januar 1976

for bygningssjefen

Leif [illegible] bygningskontrollør

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

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**132**	**174**	**0**	**0**	Loveien 23, 3514 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	1042.72m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3305 56-03	Haugsbygd Felt A-B (30.8.1972)	Frittliggende småhusbebyggelse	1042.72m^2
	3305 99	Haugsbygd B-D (2.3.1979)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
487	Smeden 2 (1.6.2023)

BEBYGGELSESPLAN

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

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

	PLANID	Plannavn
Ja		
	3305 527	Planvask-99 Haugsbygd B-D

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN NR. 56-03 FOR FELT A-B I HAUGSBYGD, RINGERIKE KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne begrensningslinje er planen oppdelt i arealer for:

A. Boligbebyggelse
B. Offentlig bebyggelse
C. Trafikkformål
D. Offentlig park- og friareal.

Ingen tomt kan bebygges før det for vedkommende område foreligger tomtedelingsplan godkjent av bygningsrådet.

§ 2

I boligområdet skal bare oppføres våningshus med tilhørende garasjer. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Det tillates ikke industrielle anlegg, bensinstasjoner, verksteder, lagervirksomheter og opplag, bortsett fra felles garasjer eller andre spesielle anlegg som bare betjener beboerne i strøket, og som ikke medfører særlige ulemper.

Butikker kan ikke uten bygningsrådets samtykke innredes på andre steder enn der det er vist på planen.

Vertikalt delte tomannsboliger kan tillates av bygningsrådet på tomter som naturlig lar seg dele i to regulære parseller.

§ 3

A. For område for boligbebyggelse skal utnyttelsesgraden være maksimalt 0,10.

B. Bygningsrådet kan, hvor spesielle forhold taler for det, og hvor bebyggelsens behov for parkeringsareal og åpne arealer og for åpenhet forøvrig er tilfredstillende ivaretatt, tillate overskridelse av den angitte maksimale utnyttelsesgrad.

C. Hvor det planlegges småhusbebyggelse på enkelttomter eller et mindre antall tomter etter tomtedelingsplan, kan bygningsrådet legge følgende beregningsmåte til grunn:

Samlet etasjeareal, inklusive garasje (eventuelt uthus), må for frittliggende bolighus ikke overstige 20% av tomtens nettoareal. For vinkelhus, atriumhus og eneboliger i rekke eller kjede, tillates, hvor intet annet fremgår av planen, inntil 150 m^2 etasjeareal for hver bolig.

§ 4

A. Bebyggelsen skal holdes i en slik høyde at den virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Gjennomsnittlig høyde fra ferdigplanert terreng til hovedgesims respektive gavlspiss skal ikke overstige 3,5 m respektive 6,0 m for 1 etasjes bebyggelse, 4,5 m respektive 7,0 m for 1 ½ etasjes bebyggelse, 6,0 m respektive 8,0 m for 2 etasjes bebyggelse.

B. Bygningsrådet kan innenfor rammen av bygningslovgivningens bestemmelser, godkjenne at vinkelhus, atriumshus og eneboliger i rekke eller kjede bygges til nabogrense med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene om dette.

C. Bebyggelsen skal ha ensartet takform og takvinkel for sammenhørende grupper. Bygningsrådet kan for en gruppe hus fastsette samme takform og takvinkel.

Takoppbygg og nedskjæringer i takflaten, unntatt takluker, tillates ikke for 2 etasjes hus og forøvrig bare hvis bygningsrådet finner at særlige forhold taler for det.

§ 5

A. Det skal til hver bolig være minst 2 biloppstillingsplasser.

B. For grupper av boliger som oppføres under ett, skal garasjer og parkeringsplasser være angitt i bebyggelsesplanen.

C. Enkle garasjer (eller parkeringstak) skal fortrinnsvis bygges i sammenheng med bolighuset og tilpasses dette i form og utseende. Hvor spesielle forhold taler for det kan bygningsrådet tillate oppført frittstående garasjer. Garasjer (eller parkeringstak) - og eventuelle uthus - skal i tilfelle plasseres slik i forhold til bolighus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Forøvrig kan garasjer plasseres i nabogrense innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Ingen bygningsdel må rage over nabogrense. Hvor terrengmessige eller andre forhold gjør det vanskelig å legge garasje på egen tomt kan bygningsrådet henvise til tomt for felles garasjeanlegg.

D. Garasjer tillates bare oppført i 1 etasje og med grunnflate ikke over 40 m^2. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen for våningshus selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 6

For frittliggende våningshus skal det utenom garasje eller parkeringstak være oppstillingsplass for minst 1 bil for hver bolig på egen grunn. Inn- og utkjøringsforhold til garasje skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre.

§ 7

Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og material behandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en innbyrdes harmonisk utførelse. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

A. Ved frittliggende boligbebyggelse kan tomtene innhegnes med busk- eller hekkeplantning og kantstein. Hvis gjerde skal nyttes, skal dette være åpent flettverksgjerde inntil 80 cm høyt. Inklusive eventuell støpt sokkel inntil 15 cm over ferdig gate.

Porter og portstolper skal ikke ha større høyde enn gjerde og fortrinnsvis være av samme materialer.

Gjerder m.m. skal anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet, som også kan kreve at innhegning, forstøtningsmurer, garasjeinnkjørsler m.m. skal utføres etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet for hvert kvartal eller gateløp.

B. Ved frittliggende eller sammenkjedet bebyggelse planlagt under ett, vinkelhus eller atriumhus og rekkehus, kan bygningsrådet godkjenne at tomtene etter en samlet plan helt eller delvis innhegnes med inntil 2 m høye tette gjerder.
For rekke hus kan bygningsrådet forby gjerder innenfor delareal som hører til vedkommende rekkehus.

§ 9

Tørkestativer med eventuell innhegning skal plasseres slik at de blir til minst mulig ulempe for naboer og strøket. Bygningsrådet kan kreve slike innretninger plassert og utført etter en samlet plan for en gruppe bolighus.

Søppelbeholdere skal plasseres slik at de blir lett tilgjengelige og minst mulig synlige.

§ 10

For grupper av boliger som oppføres under ett, rekkehusbebyggelse, skal det utarbeides felles opparbeidelsesplan for terrengbehandling, beplantning og parkering.

§ 11

For rekkehusbebyggelse skal antenneanlegg være felles for hvert hus.

FRIOMRÅDENE

§ 12

A. Friområdene skal opparbeides etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet.

B. I friområdene kan bygningsrådet tillate at det oppføres barnehager og mindre bygninger i tilknytning til lek og idrett, og dessuten transformatorkiosker. Bygningsrådet skal ha for øye at disse anlegg får en arkitektonisk tilfredsstillende utforming som harmonerer med boligbebyggelsen.

OMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

§ 13

Utnyttelsesgraden skal stå i et harmonisk forhold til den omliggende bebyggelse. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, likeså adkomstveger, parkering terrengbehandling, beplantning, innhegning o. 1.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

FELLESBESTEMMELSER.

§ 14

Mot hovedveger og samleveger tillates ikke porter eller inn- og utkjørsler for tomter som har mulighet for adkomst fra lokalveg. Slike tomter skal planlegges med adkomst fra lokalvegen.

Inn- og utkjøringsforholdene til tomtene skal godkjennes av bygningsrådet og være oversiktlige og mest mulig trafikksikre. Det skal ved byggeanmeldelsen gjøres greie for disse forhold.

§ 15

Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomten tenkes planert og opparbeidet. Eksisterende terrengkoter skal være heltrukne og koter for ferdig planert terreng stiplet. Eksisterende terreng og nye planeringslinjer skal dessuten angis på fasadeopprissene.

§ 16

Skjemmende forstøtningsmurer bør unngås og terrengforskjellen formidles ved mest mulig jevne terrenglinjer. Hvor planeringen likevel vil føre til forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene senkes, eventuelt heves, eller at det nyttes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.

§ 17

Eksisterende trær bør søkes bevart. Forøvrig må tomtene beplantes slik at det ikke blir sjenerende for naboer eller for den kjørende trafikk.

§ 18

Transformatorkiosker og stolper for elektrisitet og telefon skal søkes plassert så diskret som mulig, så vel på offentlig som på privat eiendom.

§ 19

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bygningsloven og bygningsvedtektene for Ringerike kommune.

§ 20

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved privat servitutt å opprette forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 21

Fra disse reguleringsbestemmelser kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Ringerike kommune, tillate unntak i tilfelle hvor særlige grunner taler for det.

Stadfestet den 30/8 1972
MILJØVERNDEPARTEMENTET

OPPLYSNINGER:
Denne reguleringsplan nr. 56-03, Haugsbygd felt A-B vedtatt i Kommunestyret den 25.03.71 og stadfestet av Miljøverndepartementet den 30.08.72, er behandlet som en "flateplan" og derfor står det i §1 at "Ingen tomt kan bebygges før det for vedkommende område foreligger tomtedelingsplan godkjent av bygningsrådet".
Tomtedelingsplan nr. 56-04 rev. G ble godkjent i Bygningsrådet den 25.10.72 sak 1055/72, men er senere endret mange ganger og avviker fra reguleringsplanen på en rekke steder, bl.a. er byggelinjen fra boliggatene redusert fra 12,5 m til 10,0 m, jfr. sak 1040/74 den 03.10.74.
For øvrig vises til Planmappene under reg.pl.nr.56-xx hos Miljø- og arealplanavdelingen.

RINGERIKE KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	132	Bnr.	174	Fnr.		Snr.	

Adresse	Loveien 23, 3514 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	31.12.2023	273

Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m^3) *	161

Kommentar til vann og avløp	*Nye eiere må informeres om eventuell endring i forskudd. Vi beregner i gjennomsnitt 50 m^3 per pers per år. **Vannpriser 2026:** Pr. m^3: kr. 35,20,- + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr 1402,- per år. **Avløpspriser 2026:** Pr. m^3: 62,89,- + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr. 2471,- per år. Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. Ringerike kommune tar forbehold om påløpte ikke fakturerte krav for vann- og avløpsavgifter. Vannmåler skal avleses og signert avlesning vedlegges overtagelsesprotokoll.

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

SEPTIKTANK

	Ja	Nei
Septiktank		x

Størrelse på septiktank (m^3)	

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt, pr. år	Kr. 4071,-

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

ANNET

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

Dato: 13.02.2026.

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	132	Bnr.	174	Fnr.		Snr.	

Adresse	Loveien 23, 3514 HØNEFOSS

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann	x	
Avløp	x	
Vei	x	

Kommentar	Eiendommer som ikke er tilknyttet offentlig avløp, vil få tilsyn de nærmeste årene. Det kan da kreves å bygge nytt eller oppgradere det eksisterende avløpsanlegget. Det er huskjøpers ansvar å innhente status på boligens avløpsanlegg.

Ringerike kommune

Dato: 13.02.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

RINGERIKE KOMMUNE

16.02.2026

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**132**	B.Nr;	**174**	F.Nr;		S.Nr:	
Adresse:	Loeveien 23						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Dato for siste tilsyn:	**29.11.2016**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		
Dato for siste feiing:	***09.08.2024***	

Antall Skorsteiner:3
Antall Ildsted:6

Merknader/Anmerkninger:

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

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato:.16.02.2026

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:
Loveien 23, 3514 Hønefoss
Gnr. 132, Bnr. 174, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14260021

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Gunn Margit Andreassen

Mobil: 905 44 235

E-post: gunn.margit.andreassen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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