PRIVATMEGLEREN

FJORDGLØTTVEIEN 26

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Fjordgløttveien 26, 3530 RØYSE

HOLE kommune

gnr. 218, bnr. 135

Markedsverdi

5 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 13.11.2025 **Rapportdato:** 13.01.2026 **Oppdragsnr.:** 14964-1762 **Referansenummer:** MT7100

Foretak: Norm AS **Takstingeniør:** Petter Kristoffersen

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

Norm AS

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på: www.norm.as



Rapportansvarlig



Petter Kristoffersen

petter@norm.as

932 87 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendom beliggende i rolig og veletablert boligområde på Gomnesfeltet på Røyse. Flotte tur-, rekreasjons- og friluftsmuligheter i nærområdet, med blant annet kort vei til Tyrifjorden. Ca 10 minutter med bil til Vik sentrum og 45 minutter til Sandvika. Fra eiendommen er det flott utsikt utover Tyrifjorden og omkringliggende områder.
Eiendommen har gode solforhold.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Enebolig fra 1972, opprinnelig med 1. etasje og kjeller. Boligen har i regi av dagens eier gjennomgått betydelige oppgraderinger både utvendig og innvendig, inkl. innredning av tidligere kaldt loft.

BEBYGGELSEN:
Bolig med bruksareal på 188 m², inklusiv utvendig bod. Det er i tillegg innredet loft med takhøyde på ca 1,88 meter med gulvareal på ca 26 m².
Utestue (tidligere garasje), terrasseplatting og inntrukket terrasse mot vest.

STANDARD:
Boligen fremstår med generelt med god standard for tiltak utført i regi av dagens eier. Deler av bolig som ikke er oppgradert fremstår med normal varierende standard. Fin planløsning, der det er åpnet opp mellom stue og kjøkken.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på ca 1053 m². Opparbeidet med gruslagt gårdsplass, betongheller i gangbane til inngangsparti, samt hage med plen og diverse beplantning. Flott utsikt utover Tyrifjorden og gode solforhold med vestvendt beliggenhet.

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (opplyst av eier:
År: 2021. Ny taktekking inkl. undertak. Det ble også montert nye renner, nedløp og beslag i tilknytning til taktekking. Utført av firma.
År: 2021. Etterisolert yttervegger utvendig inkl. vindsperre og ny kledning. Det ble samtidig montert nye dører og vinduer. Utført av firma.
År: 2022. Bygget opp opprinnelig garasje til utestue.
År: 2021. Ny kjøkkeninnredning inkl. ombygging/åpning av opprinnelig delevegg mot stue (skjult drager i himling over delevegg ble etablert). Utført av firma.
År: 2021. Ny peisovn. Utført av firma.
År: 2021. Innredet loftsetasje. Det ble i etterkant foretatt utbedringer grunnet kondensering som stammet fra utetthet for soillufting gjennom kaldt knekott. Utført av firma.
År: 2021. Pusset opp/fornyet alle overflater i 1. etasje (unntatt bad), samt enkelte rom i kjeller. Det ble samtidig etablert varmefolie i gulv for stue, kjøkken, hall, gang og ett soverom for 1. etasje, samt for kjellerstue. Utført av firma.
År: 2021. Rehabilitering av inntak, sikringsskap og elektrisk opplegg på kjøkken. Gang og vaskerom i kjeller ble også rehabilitert. Nye kurser til vaskerom og tørketrommel. Utført av firma.
År: 2021. Montert tre stk Mitsubishi miniventilasjon med varmegjenvinner.
År: 2021. Montert nye vannføringer m/fordelingsskap for vaskerom og kjøkken (skap plasser i nisje for delevegg på vaskerom). Utført av firma.
År: 2021. Montert tre stk Mitsubishi miniventilasjon med varmegjenvinner i kjeller. Utført av firma.
År: 2025. Snekkerfirma bygger denne uken (Uke 1, 2026) ny utvendig trapp ved inngangsdør, gelender på trapp fra terrasse til hage, samt ny treverk i trapp ned til kjellerinngang og spilevegger på nedgang til kjellerinngang.
År: 2025. Bygget på espaliervegg for innvendig trapp til kjeller for fallsikring over 0,5 meters høyde.
År: 2025. Malt alle innvendige dører i kjeller.
År: 2025. Malt boder i kjeller.
År: 2025. Utført arbeider med terreng rundt bolig, inkl. bortføring av takvann. Se "Drenering" og "Terrengforhold".

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Tak som saltakkonstruksjon i tre, der loft ble innredet i 2021. Kalde knekott med adkomst via luker i knevegger.
Taket er tekket med betongtakstein. Nytt fra undertak i 2021.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Nytt i forbindelse med øvrige oppgraderinger utvendig.
Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning, nytt i forbindele med utvendig etterisolering.

Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass. Velux takvinduer. Alle vinduer var nye i 2021/2022.

Ytterdør i 1. etasje med 3-lags isolerglass fra 2022.
Terrassedør i treverk med 3-lags isolerglass fra 2022.
Ytterdør i kjeller med 2-lags isolerglass (ikke datert).
Panelt boddør til utvendig bod.

Terrasse utenfor stue, oppført med støpt dekke, fundamentert på grunnmur og punktfundament til grunn. På dekke er det spaltegulv av terrassebord. Rekkverk/levegg i trevirke med stående spiler. Tretrapp til terreng. Gelender/rekkverk i trapp blir montert etter befaring.

Terrasseplatting i hage utenfor utestue med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag, der bjelkelag er fundamentert på grunn. Levegg med stående spiler mot gårdsplass.
Det er montert ny utvendig trapp til inngangsparti etter befaring. Ny trapp er ikke besiktiget eller vurdert.

Kjellernedgang med murt forstøtningsmur.
Støpte trapper og støpt gulv mot grunn. Det er satt opp enkel spilevegg m/labankdør for del under utvendig bod, beregnet for lagring.

Beskrivelse av eiendommen

Utført etter befaring: Eier opplyser at forstøtningsmur er kledd med spiler etter befaring og det er lagt trevirke i trapp. Forhold er ikke besiktiget eller vurdert i rapporten.

Utestue, bygget om fra opprinnelig garasje i 2021/2022.
Oppført med støpt plate på mark og sokkelmur. Utestue har åpen vegg mot terrasseplatting.
Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med stående panel utvendig. Vindu med 2-lags isolerglass. Tak som saltakkonstruksjon i tre, der takkonstruksjon trekker seg ut som pulttak på kortvegg m/kjellernedgang og utvendig bod.
Utestue innredet med spaltegulv av terrassebord på lekter, lagt på støpt dekke. Yttervegger og himling er kledd med panel, der det er downlights i himling. Skjult elektrisk anlegg med stikkontakter, brytere etc. I utestue er det innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat. Parkett. Teppegulv.
Vegger: Panel. Tapet. Malte glatte flater. Malt puss/mur/betong.
Himlinger: Takplater. Panel. Malte glatte flater.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller.

I stue er det peisovn med glass i dør og ildfast plate på gulv.
Pipebeslag fra 2021 og takhatt (overdekning) av eldre dato.

Innvendige utforede vegger på grunnmur for ett rom i kjeller.
Ellers synlig grunnmurskonstruksjon mot terreng.

Trapp av treverk til kjeller. Espaliervegg på én side.
Trapp av treverk til loftsetasje. Rekkverk på én side.

Profilerte innerdører med massiv kjerne fra 2021.
Formpresset profilert innerdører til bad.
Finerte dører av eldre dato i kjeller. Dører i kjeller er malt etter befaring.

VÅTROM

Gå til side

Bad
Bad i 1. etasje, oppgradert i regi av tidligere eiere i ca 2014.
Fliser på vegger og malte glatte flater for himling.
Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.
Plastsluk, to stk. Ukjent utførelse for membran/tettesjikt.
Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speilskap med tilhørende belysning. Badekar. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med dusjopplegg på vegg og glassdører.
Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte. Tilluft under dør.

Vaskerom
Vaskerom m/badekar i kjeller. Oppgradert med baderomsplater på vegger og nye vannføringer i 2021/2022.
Baderomsplater på vegger og panelt himling. Nisje med løs front til hovedvannledning og fordeling til rør-i-rør.
Malt gulv i betong. Plastfliser montert over deler av støpt gulv.
Oppvarming med elektrisk gulvvarme og panelovn.
Plastsluk.
Membran: Baderomsplater på vegger. Ellers ingen membran/tettesjikt.
Utstyrt med: Servant. Badekar med dusjopplegg. Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning fra drømmekjøkkenet, ny i 2022.
Innredning med glatte fronter m/integrerte hvitevarer, benkeplate av høytrykkslaminat og kompositt kum.
Glassplate på bakvegg over platetopp. Belysning under overskap.
Integrerte hvitevarer som 80 cm induksjon platetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin, der oppvaskmaskin medfølger.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom i kjeller. Oppgradert med nytt støpt gulv, servantinnredning, speilskap og toalett i 2021/2022.
Gulvbelegg for gulvflater. Malte pussede flater for vegger og panel for himling.
Oppvarming med panelovn. Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speilskap. Toalett.
Naturlig avtrekk til vaskerom (som har elektrisk avtrekk).

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

På vaskerom er det synlig metall hovedvannledning med stoppekran og ventil for vannstoppsystem.
Synlige vannføringer i: Plast rør-i-rør med to vannfordelingsskap.
Synlige avløpsrør i: Plast. Varierende alder.

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.
I kjeller er det montert tre stk Mitsubishi miniventilasjon med varmegjenvinner. Miniventilasjon sørger for luftutskiftning i nevnte rom.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på vaskerom. Bereder er produsert i desember 2020.

Oppvarming med: Vedfyring. Strøm. Hovedsakelig ved hjelp av: Ildsted. Panelovner. Gulvvarme (varmekabler og varmefolie).
Varme i gulv for (opplyst av eier):
1. etasje: Stue, kjøkken, hall, gang med trapp, bad og ett soverom.
Kjeller: Kjellerstue, vaskerom, soverom og én bod.

Sikringsskap med overbelastningsvern, overspenningsvern og automatsikringer for kurser.
Strømmåler med fjernavlesning.
Åpent og skjult ledningsnett.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Eksakt byggegrunn er ikke kjent og grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Registrert svart masse utvendig på grunnmur som sannsynligvis er gudrong (smøreprodukt) fra byggeår.

Grunnmur i lettklinkerblokker. Grunnmur er innkledd innvendig for ett rom, begrenset inspeksjonsmulighet. Grunnmur er nymalt utvendig etter befaring.

Hovedsakelig flat tomt.
Det er utført grunnarbeider for å sikre avrenning for vann på terreng etter befaring. Se omfang og hvilken del av terreng rundt bolig dette gjelder i underliggende opplysninger:
Følgende arbeider ble utført av firma sent i 2025, opplyst av eier:
- Kabelpåvisning
- Rigg/drift
- Traue bort masser i henhold til vedlagt bilde. (ca 1.5 meter ut fra kjellervegg og ca 1 meter utenfor eksisterende heller ved inngangsparti)
- Bortkjøring og deponering av utgravde masser.
- Grave med fall ut fra kjellervegg, legge fiberduk samt 50 mm Xps isolasjon med fals (1,2 m ut fra kjellervegg fra hushjørne i syd/vest til støpt betongfundament mot trapp på nordveggen.)
- Overfylle med telefrie masser (kult) , komprimere og rette av med 0-16 mm subbus - komprimere.
- Grave ned tett drensrør fra taknedløp til tomtegrense.
- Traue bort masser nord for huset til eksisterende gårdsplass, legge fiberduk og subbus - rett av om komprimere. (ca 15 cm. vurderes når stedlige masser blir avdekket)

Utvendige vann- og avløpsledninger i plast, tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	188 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	188 m²
Totalpris	5 350 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 250 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

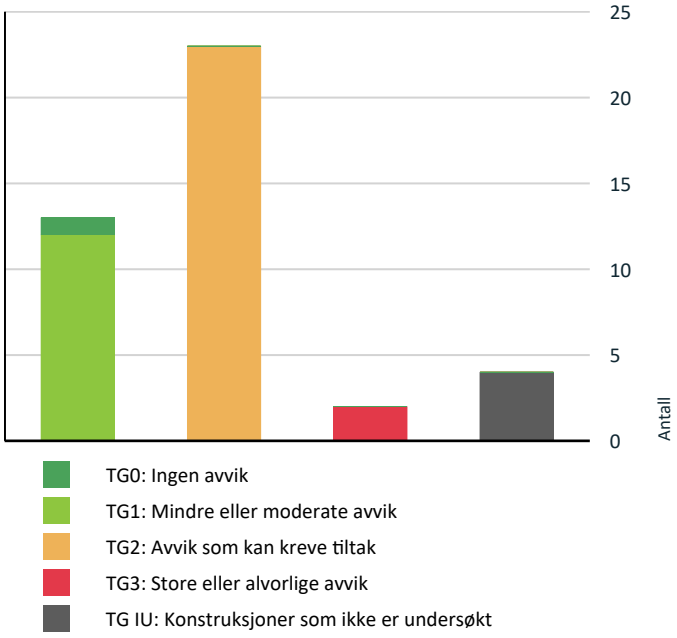
Ferdigattest for bruksendring av to disponible rom til oppholdsrom i kjeller er gitt 05.01.2026

Ferdigattest fra byggeår foreligger.

Avvik tegninger (fra byggeår):
1. etasje: Delevegg mellom stue og kjøkken er åpnet. Kjøkken og arbeidsrom fremstår nå som ett stort kjøkken. Det er satt opp delevegg i opprinnelig entré. Del av entre og ett soverom er nå gang m/trapp til loftsetasje. Trapperom til kjeller er åpnet opp.
Kjeller: Inntegnet vaskerom fremsto som bod. Matbod og inntegnet gang er nå gang, toalettrom og vaskerom.
Oppholdsrom var inntegnet som "eventuelt", men disse skal nå være bruksendret.
Loftsetasje: Det er ikke innredet loftsetasje på tegninger. Loftsetasje er ikke godkjent for varig opphold grunnet lav takhøyde.
Utvendig: Opprinnelig garasje er nå bod og utestue. Plassering av vinduer o.l er ikke vurdert ved gjennomgang av tegninger.

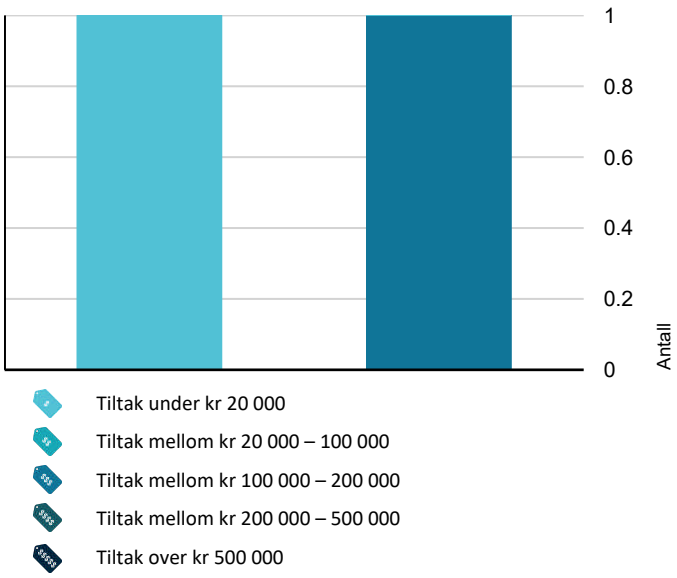
Sammendrag av boligens tilstand

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

- **Tomteforhold > Terrengforhold - Under terrasse** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varme, generelt** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Terrasse utenfor stue** Gå til side
- **Utvendig > Terrasseplatting ved utestue** Gå til side
- **Utvendig > Kjellernedgang** Gå til side
- **Utvendig > Utestue** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper - kjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper - loftsetasje** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Standard
Normal/gøy standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner. Større oppgraderinger utført i senere år.

Vedlikehold
Se "Konstruksjoner" for informasjon om boligens tilstand.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein. Nytt fra undertak i 2021.

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Nytt i forbindelse med øvrige oppgraderinger utvendig.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning, nytt i forbindele med utvendig etterisolering.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak som saltakkonstruksjon i tre, der loft ble innredet i 2021. Kalde knekott med adkomst via luker i knevegger.

Tilstandsrapport

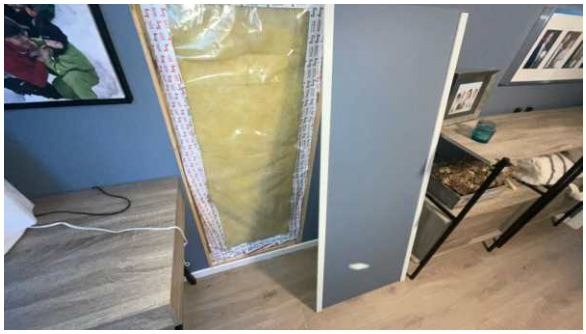
Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det var ikke tette luker til kaldt loft, dampsperre bak luker var derfor teipet igjen. Knekott ble derfor ikke besiktiget grunnet risiko for kondensering ved brudd på dampsperre. Tettemateriell var ikke tilgjengelig på befaring.
Fuktsøk i skråhimling ble utført (stikkprøvebasert). Ingen unormale forhold registrert.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Videre undersøkelser av kaldt loft må påregnes. Ved endt inspeksjon må dampsperre teipes igjen for å unngå kondens/luftlekkasjer. Det bør vurderes å montere tette luker i knevegg for å enklere kunne føre jevnlig inspeksjon med kaldt loft.





TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass. Velux takvinduer. Alle vinduer var nye i 2021/2022.

TG 1 Dører

Ytterdør i 1. etasje med 3-lags isolerglass fra 2022.
Terrassedør i treverk med 3-lags isolerglass fra 2022.
Ytterdør i kjeller med 2-lags isolerglass (ikke datert).
Panelt boddør til utvendig bod.

TG 2 Terrasse utenfor stue

Terrasse utenfor stue, oppført med støpt dekke, fundamentert på grunnmur og punktfundament til grunn. På dekke er det spaltegulv av terrassebord. Rekkverk/levegg i trevirke med stående spiler. Tretrapp til terreng. Gelender/rekkverk i trapp blir montert etter befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Riss i ytre skall for punktfundament registrert. Det gjøres oppmerksom på at punktfundatment kan være asbestholdige og bør håndteres som spesialavfall. Trapp er fundamentert direkte på terreng. Skjevheter og fuktopptrekk i trevirke må påregnes. Trevirke direkte på terreng har nedsatt levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trevirke for trapp direkte på terreng krever jevnlig tilsyn og økt grad av vedlikehold. Tiltak for å hindre fuktopptrekk i trevirke bør vurderes. For å få en frostfri konstruksjon uten bevegelser må det utføres tiltak med fundamentering der trapp kommer ned på terreng.
Følg med på eventuell utvikling for riss for punktfundament. Ved eventuell fremtidig utvikling av riss vil det kunne være behov for utbedringer.

Tilstandsrapport





TG 2 Terrasseplatting ved utestue

Terrasseplatting i hage utenfor utestue med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag, der bjelkelag er fundamentert på grunn. Levegg med stående spiler mot gårdsplass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Enkelte skjevheter registrert.
Deler av konstruskjonen er under terrengnivå, økt risiko for skjulte skader.
Trevirke direkte på terreng har nedsatt levetid og er utsatt for skader.
Slitasje for overflater registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trevirke direkte på terreng krever jevnlig tilsyn og økt grad av vedlikehold. Tiltak for å hindre fuktopptrekk i trevirke bør vurderes.
Vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold forkorter vil kunne forkorte levetiden til konstruksjonen.
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for konstruksjon under terreng for å kartlegge eksakt tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer av skjulte konstruksjoner.





TG IU Utvendige trapper

Trapp til inngangsparti blir fornyet/kledd igjen med trevirke etter befaring . Ny trapp er ikke besiktiget eller vurdert. Tilstandsgrad er følgelig ikke satt.

TG 2 Kjellernedgang

Kjellernedgang med murt forstøtningsmur.
Støpte trapper og støpt gulv mot grunn. Det er satt opp enkel spilevegg m/labankdør for del under utvendig bod, beregnet for lagring.

Etter befaring er forstøtningsmur er kledd med spiler etter befaring og det er lagt trevirke i trapp. Forhold er ikke besiktiget eller vurdert i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

På befaring (før forstøtningsmur ble kledd med spiler) var det indikasjoner på fuktpåkjenning for forstøtningsmur. Det ble også registrert noe skjevheter i trapp.
Det mangler håndløpere for begge sider av trappeløp iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Følg nøye tilsyn med konstruksjonen. Ved fuktproblematikk i kjellernedgang må det påregens fremtidig tiltak for drenering/isolering av forstøtningsmur.
Håndløpere på vegg bør monteres, men var ikke krav fra byggeår.



Bilde før arbeider med trapp.



Bilde etter arbeider med trapp.

TG 2 Utestue

Utestue, bygget om fra opprinnelig garasje i 2021/2022.
Oppført med støpt plate på mark og sokkelmur. Utestue har åpen vegg mot terrasseplatting.
Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med stående panel utvendig. Vindu med 2-lags isolerglass. Tak som saltakkonstruksjon i tre, der takkonstruksjon trekker seg ut som pulttak på kortvegg m/kjellernedgang og utvendig bod.

Utestue innredet med spaltegulv av terrassebord på lekter, lagt på støpt dekke. Yttervegger og himling er kledd med panel, der det er downlights i himling. Skjult elektrisk anlegg med stikkontakter, brytere etc. I utestue er det innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Riss for sokkelmur. Sokkelmur er malt etter befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Følg med på eventuell videre utvikling av sprekker/riss. Ved videre utvikling må det påregnes videre undersøkelser, der tiltak må vurderes ut i fra disse undersøkelsene.



Bilde etter at mur er malt

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat. Parkett. Teppegulv.

Tilstandsrapport

Vegger: Panel. Tapet. Malte glatte flater. Malt puss/mur/betong.
Himlinger: Takplater. Panel. Malte glatte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Parkett har hevet seg i skjøt for soverom i kjeller. Ukjent om forhold har årsak i fuktpåkjenning eller feil ved legging av gulv. Ved fuktsøk på gulv var det ingen utslag med fuktindikator.
• Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, møbler, TV e.l. Påregnelig ved normalt bruk.
• Mindre fuktsvellinger i skjøt for laminat. Kan ha oppstått ved gulvvask e.l.
• Eier opplyser at det siden overtagelse i november 2021 har vært én mus i boligen som ble tatt i musefelle. Ukjent hvor denne kom inn og om det er skjulte spor etter skadedyr i konstruksjoner.
Ingen spor etter skadedyr ble registrert på befaring.

Generelt lav grad av bruksslitasje, da store deler av overflater i bolig er fornyet i senere år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak, men dette avhenger om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater.
• Videre undersøkelser vedrørende behov for tiltak vedrørende skadedyr må påregnes. Det er ikke behov for strakstiltak basert på informasjon gitt av eier, men tiltak kan allikevel ikke utelukkes. Skadedyr kan forårsake skader/skjulte skader i bygningskonstruksjon, for eksempel i isolasjon. Skade på isolasjon i konstruksjon kan føre til redusert isolasjonsevne.





Parkett har hevet seg i skjøt for soverom i kjeller.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller.

Avhendingslova krever at det måles etter skjevheter i to tilfeldige rom for hver etasje. Måling er stikkprøvebasert. Skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

1. etasje: Noen mindre ujevnheter, men innenfor referansenivå.
Kjeller: I kjellerstue ble det målt høydeforskjeller på ca. 12 mm over en lengde på ca. 2 m. Dette var også totalavviket i rommet. Ellers innenfor referansenivå.

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

Knirk i deler av etasjeskiller registrert. Spesielt merkbart når man er i kjeller og noen går på del av gulv i 1. etasje.

Tilstandsrapport

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

Videre undersøkelser ved ønske om utbedring av knirk må påregnes.

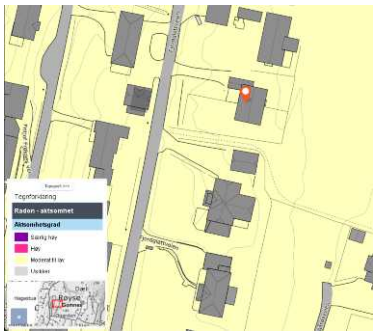
TG 2 Radon

Det er ikke fremvist radonmålinger. Bygget er ikke oppført med radonsperre.
Boligen ligger i område med lave til moderate radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling er kun et krav ved utleie.



TG 2 Pipe og ildsted

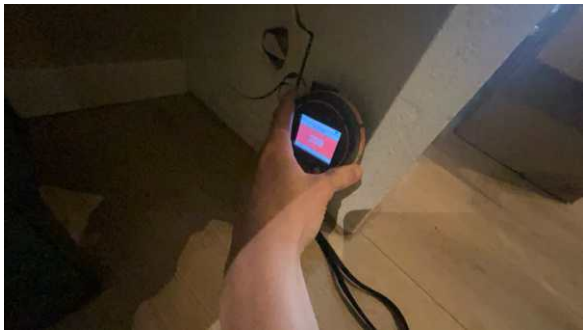
I stue er det peisovn med glass i dør og ildfast plate på gulv. Pipebeslag fra 2021 og takhatt (overdekning) av eldre dato. Sotlukestein er montert etter befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe malingsflass/løs maling i bunn av pipe mot kjellergulv. Ved enkle fuktsøk på pipe var det noe forhøyede verdier for fukt. Ukjent om forhold stammer fra vann som har kommet inn i pipeløp over tak eller grunnet kapillærsug fra grunn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes å montere ny takhatt på pipe over tak som begrenser/hindrer vann å komme ned i pipe i større grad enn dagens takhatt. Vann stående i bunn av pipe kan trekke ut i tilstøtende konstruksjoner.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Innvendige utforede vegger på grunnmur for ett rom i kjeller.
Ellers synlig grunnmurskonstruksjon mot terreng. Grunnmur i boder er malt etter befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Fuktsperre ble normalt ikke brukt under fundamenter for grunnmur og støpt gulv ved byggeåret, fuktopptrekk kan derfor forekomme.
• Malingsflass og avskallinger av puss på vegg (tilnyttet hjørner mot terreng), dette indikerer fuktvandring i vegger.
• Det er utført fuktsøk som indikerer forhøyede fuktverdier på grunnmur/støpt gulv.
• Innvendig utforede vegger under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.
• Plast i utforet mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader.
• Hulltaking og fuktmåling ble foretatt i hjørne av soverom i kjeller. Det ble målt skadelige fuktverdier i utforede vegger ved hulltaking. Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrer synlige skader utover indikasjoner på fuktpåkjenning for bunnsvill. Det ble heller ikke registrert typisk kjellerlukt som indikerer mugg/soppdannelser. Forhold gis derfor TG2. Grunnet målt fukt er det allikevel påregnelig med skjulte skader i utforede vegger mot terreng på soverom.
• Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og gir kun indikasjoner på fukt i nærheten til området der målingen er utført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Da deler av kjeller er innredet er påregnelig det med fremtidig tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.
Om registrerte merknader skyldes defekt/mangelfull drenering, kapilærsug gjennom fundament/gulv, mangelfull bortføring av takvann/vann på terreng (som er utbedret etter befaring) eller innvendig kondens er ved visuell besiktigelse ikke mulig å vurdere med sikkerhet. Det kan også være en kombinasjon. Det ble registrert motfall på terreng på befaringsdato, dette vil normalt gi økt fuktpåkjenning for kjellerkonstruksjon.
Ny vurdering av fuktpåkjenning for rom under terreng anbefales utført da det er utført arbeider for å sikre bortføring av vann på terreng bort fra grunnmurskonstruksjon, se "Drenering" og "Terrengforhold".

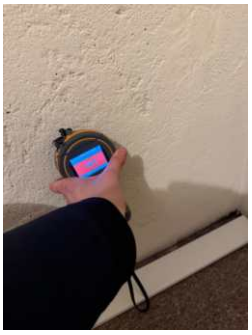
Dagens utførelse for oppbygning av vegger mot terreng gir økt risiko for skjulte skader eller fremtidig skadeutvikling. Videre undersøkelser vedrørende eventuelle behov for utskiftninger/tiltak må påregnes.



Hulltaking i kjellerstue.



Bilde av konstruksjon ved hulltaking.



TG 2 Innvendige trapper - kjeller

Trapp av treverk til kjeller. Espaliervegg på én side.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



TG 2 Innvendige trapper - loftsetasje

Trapp av treverk til loftsetasje. Rekkverk på én side.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp er ikke utformet etter dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Krav til behov for utskiftning/utbedringer avhengig av bruksmønster til kjøper.



TG 2 Innvendige dører

Profilerte innerdører med massiv kjerne fra 2021.
Formpresset profilert innerdører til bad.
Finerte dører av eldre dato i kjeller.

Dører i kjeller er malt etter befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Finerte dører:
Slitasje på vrider/låsekasser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for strakstiltak da dører fungerer med dagens utførelse.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje, oppgradert i regi av tidligere eiere i ca 2014.

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte glatte flater for himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Dør og vindu er plassert i våtsonen.
• Enkelte misfarginger på fuger er registrert. Dette er ikke unormalt ved dusjing direkte på overflater.
• Mindre riss i fuger registrert enkelte steder, begrenset omfang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Dør og vindu er ikke utsatt for direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan i teorien føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen hvis ikke forhold er hensyntatt ved utførelse. Forhold vil også kunne forkorte levetiden til døren og vinduet ved fuktpåkjenning. Vann i område rundt dør og vindu bør unngås/begrenses.
• Det bør forsøkes å fjerne misfarginger med egnet produkt. I enkelte tilfeller er det ikke mulig å fjerne misfarginger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

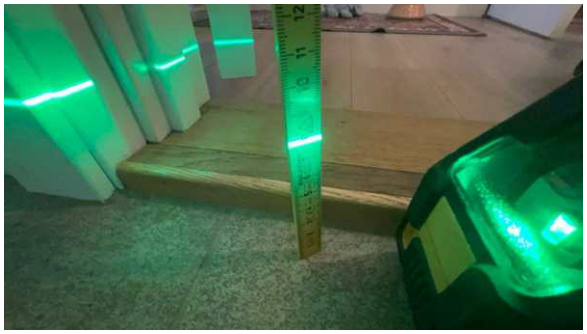
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er målt 17 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved dør. Kravet er 25 mm fra topp slukrist til topp membran ved dør. Ukjent om membran er ført opp tilstrekkelig opp ved terskel slik at krav er tilfredsstilt.
• Ikke tilfredstillende fall mot sluk iht. krav. Lokalt fall i dusjsone. Øvrig gulv er tilnærmet flatt.
• Enkelte misfarginger på fuger er registrert. Dette er ikke unormalt ved dusjing direkte på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
• Bruksvann på gulv utenfor dusjsone bør unngås.
• Det bør forsøkes å fjerne misfarginger med egnet produkt. I enkelte tilfeller er det ikke mulig å fjerne misfarginger.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, to stk. Ukjent utførelse for membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Utførelse for membran ikke kjent/dokumentert.
• Ujevn glippe mellom klemring og sluk registert. Dette øker risiko for utettheter i overgang klemring/sluk.
• Halvparten av forventet brukstid for tettesjikt nærmer seg.
• Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg forhøyede verdier, dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil med konstruksjonen. Ingen avvik registrert ved hulltaking for underliggende etasje. Se mer info under tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Det bør foretas videre undersøkelser for å kontrollere tilfredstillende klemming av membran mellom klemring og sluk (gjelder ett sluk). Eventuelle tiltak baseres på videre undersøkelser.

• Fuktsøk med fuktindikator kan gi utslag med forhøyede verdier grunnet gulvvarme eller andre strømførende materialer som er skjult i konstruksjonen. Indikator kan også gi utslag på fukt som er på riktig side av membran. Fuktsøk med fuktindikator er derfor ingen sikker eller god kilde for å påvise avvik i konstruksjonen, men kan gi indikasjoner på at videre undersøkelser kan være hensiktsmessig. Fuktsøk kreves utført iht. avhendingslova.

Tilstandsrapport






1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speilskap med tilhørende belysning. Badekar. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med dusjopplegg på vegg og glassdører.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte. Tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra underliggende bod i kjeller, uten å påvise unormale forhold.
Stikkprøvebasert. Hulltaking med fuktsøk/fuktmåling kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen. Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600.
For fuktsøk, se "Sluk, membran og tettesjikt".



Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom m/badekar i kjeller. Oppgradert med baderomsplater på vegger og nye vannføringer i 2021/2022.

Baderomsplater på vegger og panelt himling. Nisje med løs front til hovedvannledning og fordeling til rør-i-rør.
Malt gulv i betong. Plastfliser montert over deler av støpt gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme og panelovn.
Plastsluk.
Membran: Baderomsplater på vegger. Ellers ingen membran/tettesjikt.
Utstyrt med: Servant. Badekar med dusjopplegg. Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte.

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

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

Deler av våtsone (gulv og overgang mot baderomsplater) har ikke membran, våtrommet må brukes deretter. Forhold gis TG3.
Slukrist satt fast på befaring og ville ikke lot seg åpne ved forsøk med multiverktøy. Sluk ble derfor ikke tilstrekkelig inspisert.
Begrenset inspeksjonsmulighet for gulv grunnet plastfliser.
Våtrom mangler tilluft fra varmt rom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det må etableres tettesjikt for alle våtsoner for å tåle bruk etter dagens krav.
• Tilluft til våtrom bør etableres for å få tilfredstillende ventilering.
• Brukstiden til våtrommet vil kunne forlenges ved å gjøre tiltak som hindrer vann direkte på overflater. Dette vil likevel bare sikre mot skader i forhold til bruksvann, ved lekkasje fra rør/ installasjoner vil det være fare for skade på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for etablering av tettesjikt i våtsoner som mangler dette, ikke full oppgradering av våtrom. Sluk bør samtidig fornyes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (delevegger i mur og grunnmur mot terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved enkle fuktsøk og bruk av fuktindikator registrerte jeg forhøyede verdier i grunn. Dette er ikke unormalt da det må påregnes fuktopptrekk fra grunn i eldre kjellere grunnet manglende kapillærbrytende sjikt mot grunn, se "Rom under terreng".

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forhold vedrørende kapillærsug fra grunnen må hensyntas ved eventuell renovering av våtrom.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra drømmekjøkkenet, ny i 2022.
Innredning med glatte fronter m/integrerte hvitevarer, benkeplate av høytrykkslaminat og kompositt kum.
Glassplate på bakvegg over platetopp. Belysning under overskap.
Integrerte hvitevarer som 80 cm induksjon platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin, der oppvaskmaskin medfølger.

Enkelte bruksmerker er registrert, normal slitasje.

Tilstandsrapport



Noen mindre bruksmerker. Vurderes ikke som avvik grunnet begrenset omfang.



Mindre merker etter subbing for én front registrert.



Benkeplate sprakk ved montering, denne er tettet igjen. Vurderes ikke som avvik da sprekk er utbedret.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller. Oppgradert med nytt støpt gulv, servantinnredning, speilskap og toalett i 2021/2022.
Gulvbelegg for gulvflater. Malte pussede flater for vegger og panel for himling.
Oppvarming med panelovn. Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speilskap. Toalett.
Naturlig avtrekk til vaskerom (som har elektrisk avtrekk).

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ventilering er ikke ført ut til frisk luft, kun inn til vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres kanal for avtrekk til frisk luft (gjennom grunnmur e.l).

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

På vaskerom er det synlig metall hovedvannledning med stoppekran og ventil for vannstoppsystem.
Synlige vannføringer i: Plast rør-i-rør med to vannfordelingsskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Deler av synlige føringer for plast rør-i-rør i himling for bod hadde brudd i ytterrør (funksjon er å lede lekkasjevann tilbake til koblingspunkt). Det var også føring som var koblet i himling. Ved lekkasje på disse føringene vil vann havne på gulv i bod. Dette øker risiko for skader på tiltstøtende konstruksjoner i kjeller.
Det ble opplyst å være kran e.l under luke i gulv for gang i kjeller. Trevirke for inspeksjon var ikke mulig å få opp på enkel måte på befaring, inspeksjon/vurdering er derfor ikke utført.
Det ble registrert mindre utetthet for utekran ved inngangsparti. Innvendig kran er stengt etter befaring. Dette øker vannforbruk og fuktpåkjenning for konstruksjoner tilstøtende utekran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere lekkasjestopper på utsatte steder.
Videre undersøkelser og tiltak for å sikre inspeksjonsmulighet under luke i gulv for kjeller må påregnes.
Utetthet for utekran må utbedres.

Tilstandsrapport



Fordeling vaskerom. Hovedvannledning/stoppekran i eget nisje i samme vegg som fordelingsskap.



Fordelingsskap bod.



Koblinger for himling i bod.



Lekkasje utekran.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast. Varierende alder.

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

Gjelder avløsrør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for straksstiltak siden avløp fungerer i dag, men ut ifra alder på eldre anlegg kan utskiftninger påregnes.



TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.
I kjeller er det montert tre stk Mitsubishi miniventilasjon med varmegjenvinner. Miniventilasjon sørger for luftutskiftning i nevnte rom.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på vaskerom. Bereder er produsert i desember 2020.



TG IU Varme, generelt

Oppvarming med: Vedfyring. Strøm. Hovedsakelig ved hjelp av: Ildsted. Panelovner. Gulvvarme (varmekabler og varmefolie).
Varme i gulv for (opplyst av eier):
1. etasje: Stue, kjøkken, hall, gang med trapp, bad og ett soverom.
Kjeller: Kjellerstue, vaskerom, soverom og én bod.

Det er kun foretatt stikkprøver av oppvarmingskilder. Tilstandsgrad er ikke satt.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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.

Sikringsskap med overbelastningsvern, overspenningsvern og automatsikringer for kurser.
Strømmåler med fjernavlesning.
Åpent og skjult ledningsnett.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent I regi av dagens eier, ja. Ellers ikke kjent.
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
I regi av dagens eier, ja. Ellers ikke kjent.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på tidligere arbeider.

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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det ikke er fremvist samsvarserklæring for alle arbeider (også før 01.01.1999 da krav kom) skal det iht. NS3600 anbefales utvidet el-kontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El-sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakt byggegrunn er ikke kjent og grunnundersøkelser er ikke foretatt. Tilstandsgrad er ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.
Registrert svart masse utvendig på grunnmur som sannsynligvis er gudrong (smøreprodukt) fra byggeår.

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

Forhøyede fuktverdier og/eller indikasjoner på fukt mot grunnen er registrert, se "rom under terreng".

Det var fall mot grunnmur på synlig del av terreng på befaring, men fallforhold er utbedret etter befaring, se "Terrengforhold". Det er også etablert drensrør i grunn for bortføring av takvann bort til tomtegrense. Dette vil kunne minske fuktpåkjenning for eventuell drenering/grunnmur. Effekt av tiltak er ikke vurdert.

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.

Det bør foretas ny vurdering om behov for tiltak vedrørende eventuell drenering da fall på terreng rundt tilgjengelig del av grunnmur etter befaring..
Behov for eventuell fremtidig redrenering vil også påvirkes av ønsket bruk for kjeller.

Ved redrenering bør grunnmur samtidig isoleres utvendig, da dette vil flytte nullpunktet utover i grunnmurskonstruksjon (minsker risiko for kondens).

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker. Grunnmur er innkledd innvendig for ett rom, begrenset inspeksjonsmulighet. Grunnmur er nymalt utvendig etter befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte sprekker/riss registrert. Ukjent om dette kun er i puss eller gjennomgående.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Følg med på eventuell videre utvikling av sprekker/riss. Ved videre utvikling må det påregnes videre undersøkelser, der tiltak må vurderes ut i fra disse undersøkelsene.

Tilstandsrapport







TG 3 Terrengforhold - Under terrasse

I forbindelse med øvrige terrengjustering utført etter 1. befaring ble det ikke fylt nye masser under terrassen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene). Forhold gis TG3 iht NS3600.
Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Manglende fall på terreng bort fra bygningskonstruksjon øker risiko for fuktproblematikk i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrengjusteringer for å sikre fall bort fra grunnmur må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG IU Terrengforhold

Hovedsakelig flat tomt.

Det er utført grunnarbeider for å sikre avrenning for vann på terreng etter befaring. Se omfang og hvilken del av terreng rundt bolig dette gjelder i underliggende opplysninger:

Følgende arbeider ble utført av firma sent i 2025, opplyst av eier:

- Kabelpåvisning
- Rigg/drift
- Traue bort masser i henhold til vedlagt bilde. (ca 1.5 meter ut fra kjellervegg og ca 1 meter utenfor eksisterende heller ved inngangsparti)
- Bortkjøring og deponering av utgravde masser.
- Grave med fall ut fra kjellervegg, legge fiberduk samt 50 mm Xps isolasjon med fals (1,2 m ut fra kjellervegg fra hushjørne i syd/vest til støpt betongfundament mot trapp på nordveggen.)
- Overfylle med telefrie masser (kult) , komprimere og rette av med 0-16 mm subbus - komprimere.
- Grave ned tett drensrør fra taknedløp til tomtegrense.
- Traue bort masser nord for huset til eksisterende gårdsplass, legge fiberduk og subbus - rett av om komprimere. (ca 15 cm. vurderes når stedlige masser blir avdekket)

Da det ikke er foretatt ny befaring for vurdering av terrengforhold etter utførte arbeider er det følgelig ikke satt tilstandsgrad.
Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Manglende fall på terreng bort fra bygningskonstruksjon øker risiko for fuktproblematikk i kjeller.



Bilde oversendt av eier etter utbedring av terrengforhold.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger i plast, tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak utifra at vann og avløp fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vann- og avløpsanlegg.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

188 m²/185 m²

Enebolig: Loftstue, Gjesterom, Kjøkken, Bad, Hall m/trapp, 2 Gang, 3 Soverom, Stue, 3 Bod, Toalettrom, Vaskerom, Kjellerstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 5 250 000

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	**5 350 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 350 000**

Markedsvurdering

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

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

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

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

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulert forsikringspremie, estimert	Kr.		9 000
Offentlige avgifter, estimert	Kr.		19 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.) og oppgaver som omfatter f.eks. maling og overflatebehandling, fordelt over flere år)	Kr.		40 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**68 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 250 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**5 250 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 250 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

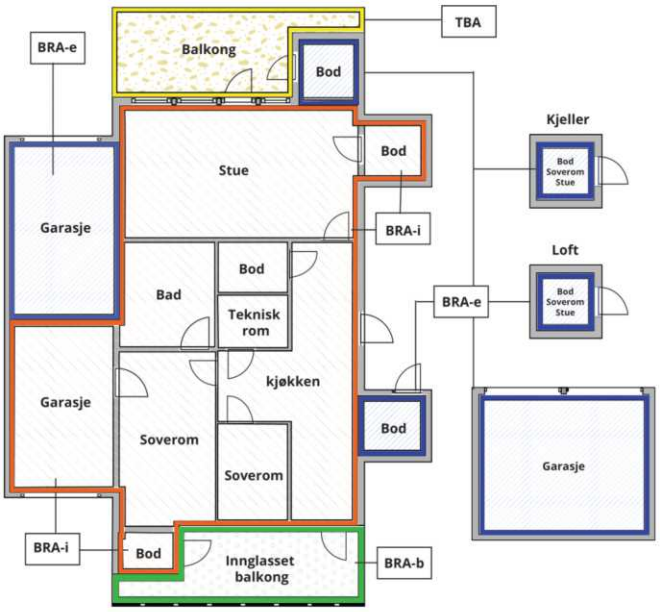
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Loft (ikke godkjent for varig opphold)						26	26
1. etasje	94	3		97	46		97
Kjeller	91			91			91
SUM	**185**	**3**			**46**	**26**	**214**
SUM BRA	**188**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft (ikke godkjent for varig opphold)	Loftstue m/trapp, gjesterom		
1. etasje	Kjøkken, bad, hall m/trapp til kjeller, gang m/trapp til oft, soverom, soverom 2, stue m/spiseplass	Utvendig bod	
Kjeller	Gang m/trapp, bod, toalettrom, vaskerom, bod 2, kjellerstue, soverom		

Kommentar

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

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

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

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 1,88 m og skråhimling. Areal for loftsetasje er tatt med som areal ved lav himlingshøyde, da oppmåling i BRA krever takhøyde på minimum 1,9 meter.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,36 m.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 2,21 m.

I åpent areal (TBA) er følgende medtatt:
Inntrukket terrasse utenfor stue på ca 5,5 m².
Terrasseplatting utenfor utestue på ca 27 m².
Utestue (tidligere garasje) på ca 13,5 m².

Det er også lagringsplass med lav takhøyde under utvendig bod, der adkomst er via kjellernedgang.

Grunnflate av vegg mellom BRA-i og BRA-e skal legges til i BRA-e når disse ligger vegg i vegg. I praksis vil derfor BRA-e være større enn faktisk gulvareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest for bruksendring av to disponible rom til oppholdsrom i kjeller er gitt 05.01.2026

Ferdigattest fra byggeår foreligger.

Avvik tegninger (fra byggeår):
1. etasje: Delevegg mellom stue og kjøkken er åpnet. Kjøkken og arbeidsrom fremstår nå som ett stort kjøkken. Det er satt opp delevegg i opprinnelig entré. Del av entre og ett soverom er nå gang m/trapp til loftsetasje. Trapperom til kjeller er åpnet opp.
Kjeller: Inntegnet vaskerom fremsto som bod. Matbod og inntegnet gang er nå gang, toalettrom og vaskerom. Oppholdsrom var inntegnet som "eventuelt", men disse skal nå være bruksendret.
Loftsetasje: Det er ikke innredet loftsetasje på tegninger. Loftsetasje er ikke godkjent for varig opphold grunnet lav takhøyde.
Utvendig: Opprinnelig garasje er nå bod og utestue. Plassering av vinduer o.l er ikke vurdert ved gjennomgang av tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: For utfyllende opplysninger vedrørende håndverkertjenester - se "Vedlikehold/påkostninger" på side 5..

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Loftsetasje er ikke godkjent for varig opphold grunnet lav takhøyde.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	163	25

Norm AS
Osloveien 67
3511 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2025	Petter Kristoffersen	Takstingeniør
	Erling Jens Røkholt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3310 HOLE	218	135	0	0	1053.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fjordgløttveien 26

Hjemmelshaver

Røkholt Eline Grelland, Røkholt Erling Jens

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2021-2030 for Hole kommune.
Boligbebyggelse - nåværende.

Reguleringsplan:
Gomnes

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.01.2026	
2	13.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeår

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

Forutsetninger

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250216

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eline Grelland Røkholt	Erling Jens Røkholt

Gateadresse
Fjordgløttveien 26

Poststed	Postnr
RØYSE	3530

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 89217339

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gammel gulvmaling på vaskerom fliser opp

Document reference: 14250216

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fornyelse av nedløpsrør fra bad og på vaskerom
Arbeid utført av	Stein Robert Fischer

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjenner til at huset kan trenge drenering

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gulvflate i bod i kjeller er ikke helt rett

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mus i hage sommer 2025 som kom inn i huset, ble bekjempet med felle med åte. Ikke opplevd problem eller observasjon av mus i hage siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppdatert det elektriske anlegget i huset, og ledning fra hus til strømstolpe i gate. Elektriske varmekabler i gulv. Oljetank er forøvrig fjernet under terrasse.
Arbeid utført av	Hetland Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250216

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet kledning på hele huset, bytte alle vinduer og dører. Byttet tak og etablert takvinduer. Nytt gelender på veranda og innredet hagestue.
Arbeid utført av	Hammer og sag

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Innredet loftstue og rom på loft. Skråtak, ikke standard takhøyde

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Arbeid utført og organisert av firmaet Hammer og sag

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kondensskade fra lufterør i vegg mellom bad og soverom. Identifisert og reparert november-desember 2024. Ikke observert noe problem etter dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250216

Tilleggskommentar

Tar noe tid før varmtvann kommer i spring på bad oppe. Har vært tilfelle av maur inne på sommer. Misfarge på fuger i dusjhjørne. Utgangsdør kan påvirkes av sterk sol og varme, ved stor temperaturforskjell inne og ute. Kjøkkenbenk knekk ved kokeplate.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14250216

Fjordgløttveien 26

Nabolaget Gomnes - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Tyrifjord barne- og ungdomsskole (...	76 elever, 5 klasser	21 min 🚶 1.9 km
Tyrifjord videregående skole	230 elever, 11 klasser	18 min 🚶 1.7 km
Hønefoss videregående skole	675 elever, 44 klasser	17 min 🚗 12.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fjordgløtt	Linje 211	5 min 🚶 0.4 km
Hønefoss stasjon	Linje F4	21 min 🚗 14.5 km
Oslo Gardermoen		1 t 14 min 🚗

BARNEHAGER

Tyrifjorden barnehage (1-5 år)	20 barn	21 min 🚶 1.9 km
Helgelandsmoen barnehage (1-5 år)	39 barn	8 min 🚗 6.1 km
Svensrud Natur- og idrettsbarnehag...	84 barn	8 min 🚗 6.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vik	12 min 🚗
Rema 1000 Vik	12 min 🚗

FINN

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

VARER/TJENESTER

Vik Torg	12 min
Boots apotek Hole	12 min
Vinmonopolet Vik Torg	12 min

SPORT

Gomnes lekeplass - Ballbinge	9 min
Tyrifjord videregående	19 min
Actic Hønefoss	6 min
Sporty24 Hole Express	12 min

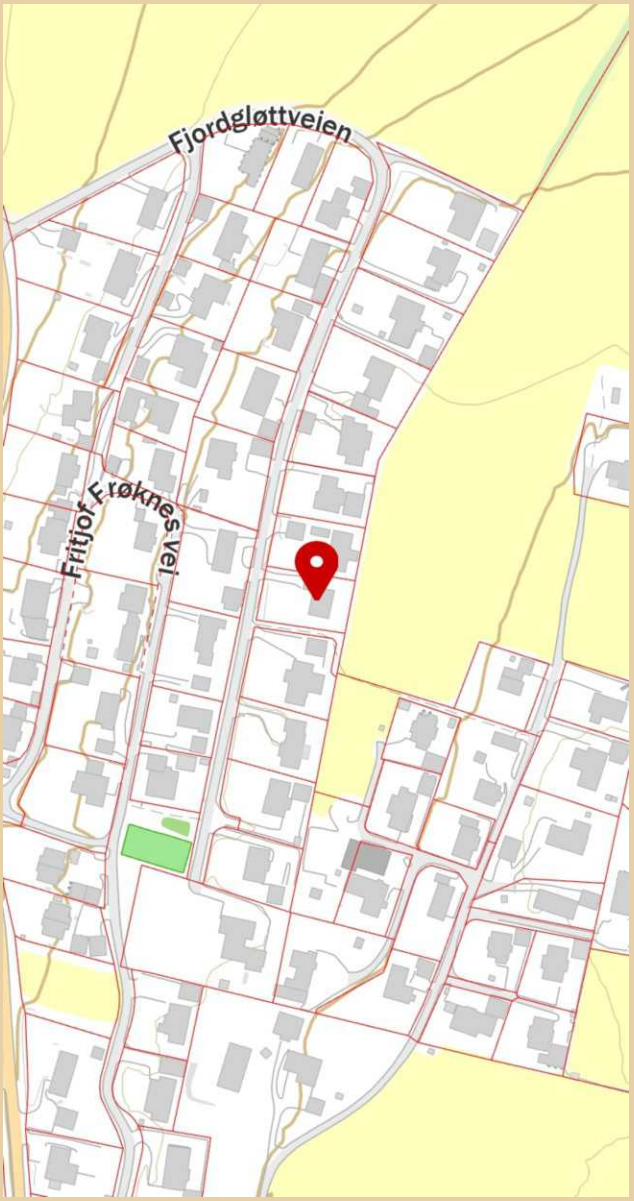
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

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	
Fjordgløttveien 26, 3530 RØYSE	
Dato for energimerking **14.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-246238**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **194796951**
Gårdsnummer **218**	Bruksnummer **135**
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 **1972**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **185,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **185,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	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
122,06 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
133,26 kWh/m²	**25 554 kWh**

Fjordgløttveien 26, 3530 RØYSE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: 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 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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.

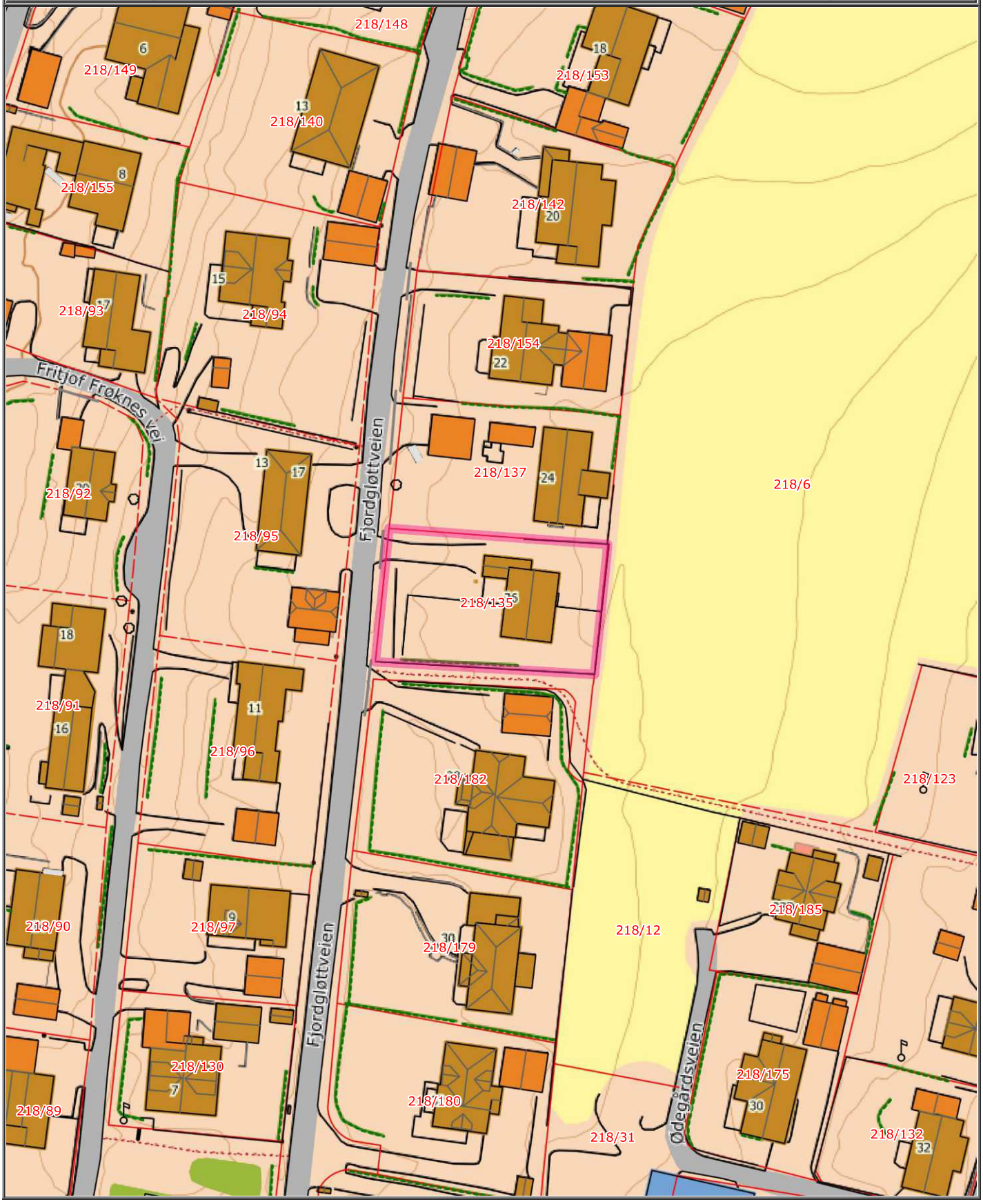
HOLE KOMMUNE

KARTUTSNITT

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

N

Målestokk 1:1000



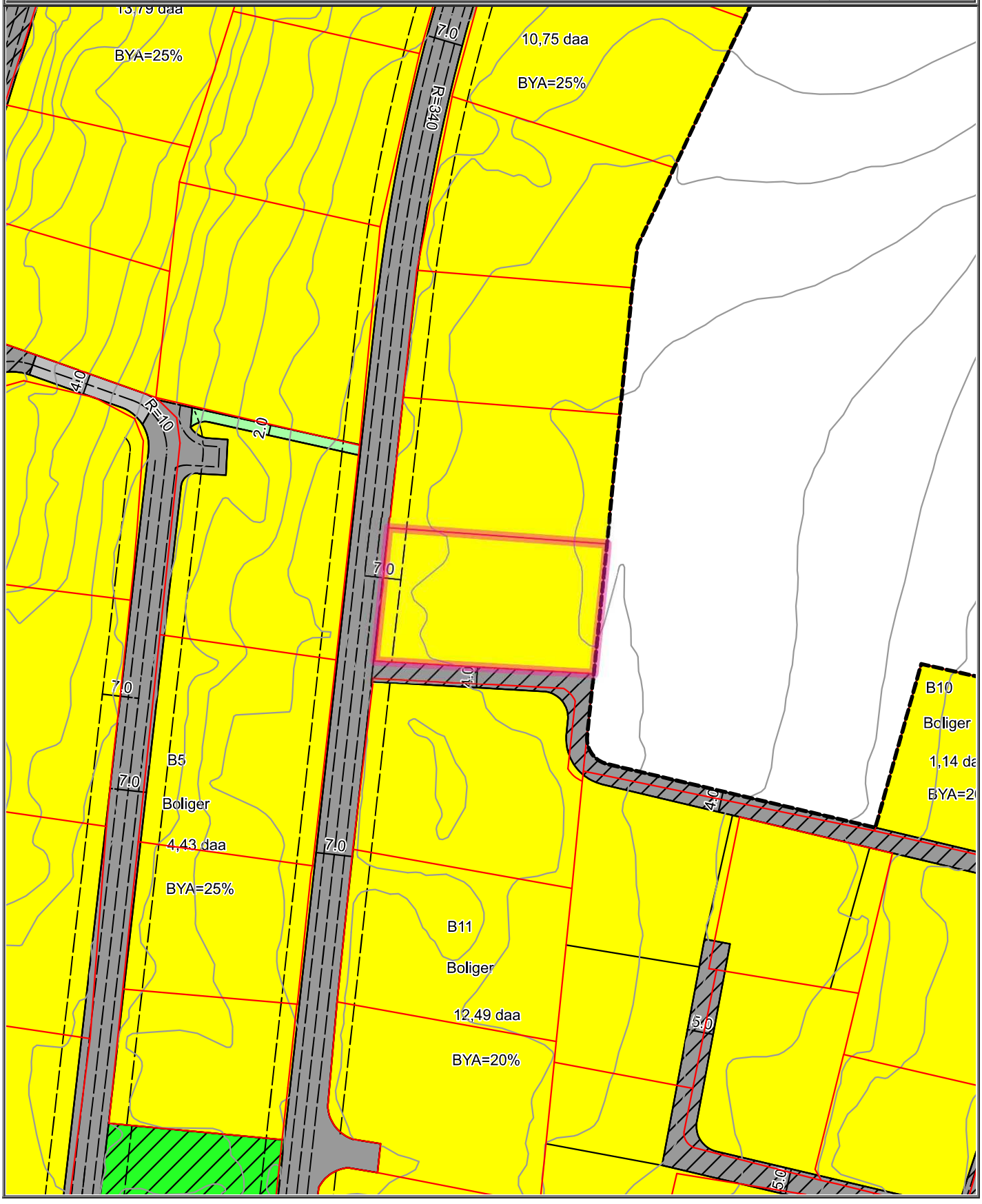
HOLE KOMMUNE

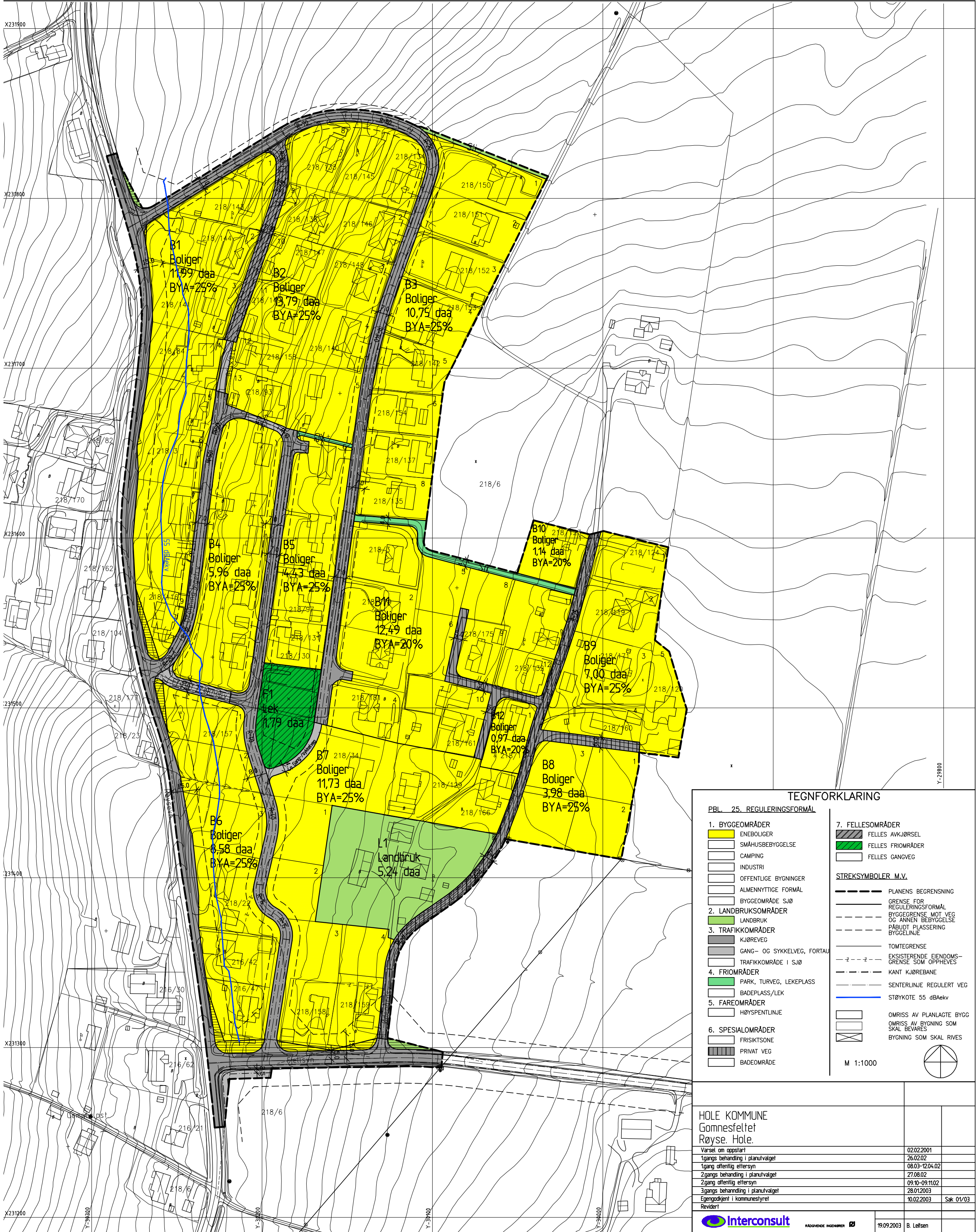
KARTUTSNITT

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

N

Målestokk 1:1000





TEGNFORKLARING

PBL. 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
- ENEBOLIGER
- SMÅHUSBEBYGGELSE
- CAMPING
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIGE FORMÅL
- BYGGEOMRÅDE SJØ

2. LANDBRUKSOMRÅDER
- LANDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER
- KJØREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG, FORTAU
- TRAFIKKOMRÅDE I SJØ

4. FRIOMRÅDER
- PARK, TURVEG, LEKEPLASS
- BADEPLASS/LEK

5. FAREOMRÅDER
- HØYSPENTLINJE

6. SPESIALOMRÅDER
- FRISIKTSONE
- PRIVAT VEG
- BADEOMRÅDE

7. FELLESOMRÅDER
- FELLES AVKJØRSEL
- FELLES FRIOMRÅDER
- FELLES GANGVEG

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE MOT VEG OG ANNEN BEBYGGELSE
- PÅBUDT PLASSERING BYGGELINJE
- TOMTEGRENSE
- EKSISTERENDE EIENDOMS-GRENSE SOM OPPHEVES
- KANT KJØREBANE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- STØYKOTE 55 dBAekv
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV BYGNING SOM SKAL BEVARES
- BYGNING SOM SKAL RIVES

M 1:1000

HOLE KOMMUNE
Gomnesfeltet
Røyse. Hole.

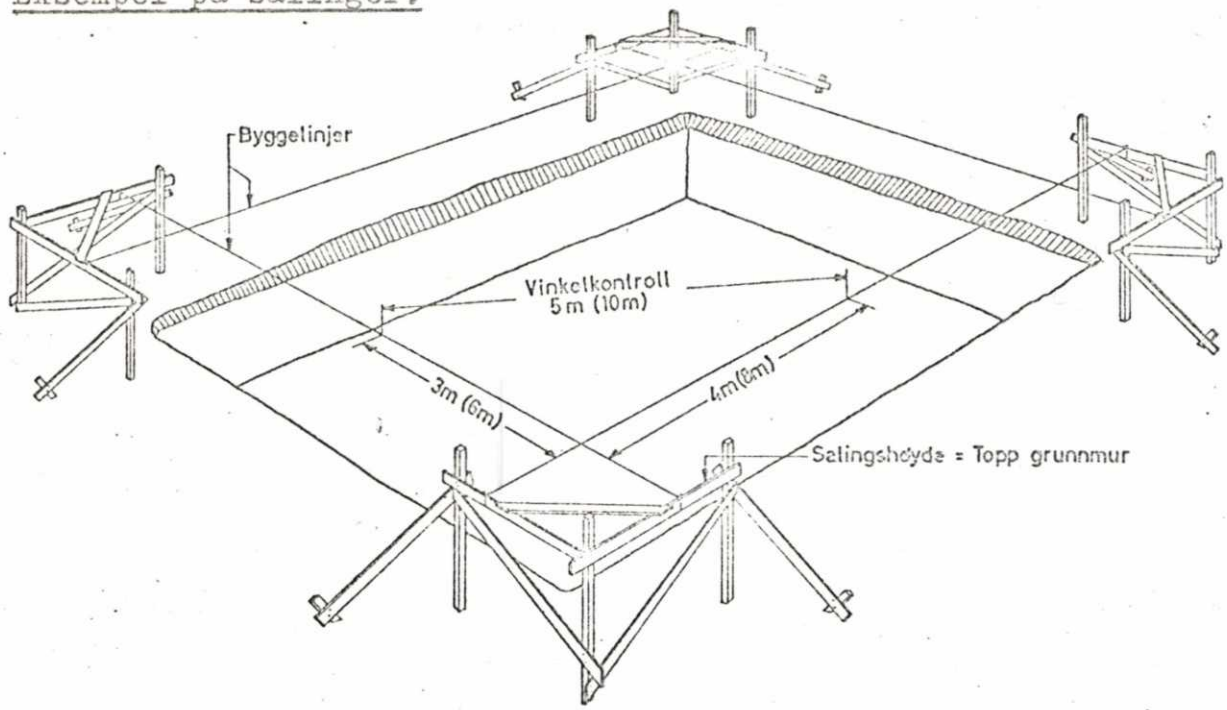
Varsel om oppstart	02.02.2001
1gangs behandling i planutvalget	26.02.02
1gang offentlig ettersyn	08.03-12.04.02
2gangs behandling i planutvalget	27.08.02
2gang offentlig ettersyn	09.10-09.11.02
3gangs behandling i planutvalget	28.01.2003
Egengodkjent i kommunestyret	10.02.2003
Revidert	

Sak 01/03

Interconsult
RÅDGIVENDE INGENIØRER

19.09.2003 B. Leifsen

Eksempel på salinger.



Salinger må avstives forsvarlig slik at de ikke vrir seg eller forskyver seg når salingssnorene strammes.
Byggelinjen merkes av på toppen av salingsbordene, enten med et hakk eller med 2 stk. stift som snorene løper gjennom.

UTFØRELSE

Før forskalingsarbeidet tar til, bør salinger ettersees og byggelinjer og høyder kontrolleres. Riktige og stabile linjer og høyder er av den største betydning for et ordentlig utført arbeid, fig. 21.

Forskalingen kan utføres på forskjellige måter, alt etter hvilke materialer en har valgt. Valg av forskalingssystem og materialer avhenger av hva som er økonomisk riktig for byggeprosjektet og hvilke krav som stilles til betongoverflaten. Veggflatene skal være i lodd, veggliniene snorrette og veggflatene solid sammenbundet, fig. 22a og 22b. Sammenbinding av hjørner, særlig de utvendige, må vies spesiell oppmerksomhet, fig. 22c. Forskalingen må være solid sideavstivet, slik at den ikke forskyver seg under støpearbeidet, fig. 22d.

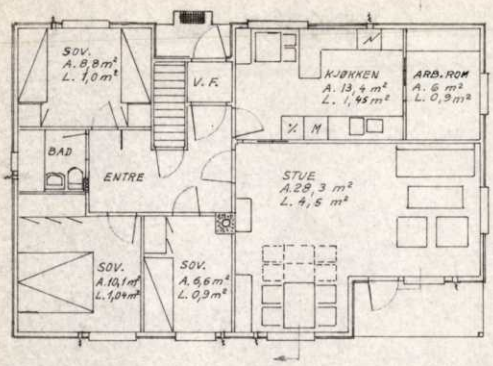
Til den ansvarshavende:

Dette stensil sendes Dem i 2 eks. sammen med utskrift av bygningsrådets vedtak. Det ene eks. returneres med Deres underskrift til Ringerike bygningsvesen, sekretariatet. Når så er skjedd kan husplassering rekvireres ved henvendelse til sekretariatet (tlf 23111). Forøvrig skal iakttas:

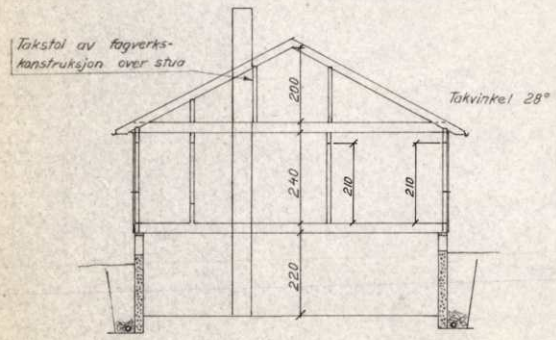
1. Bygningen plasseres av Ringerike oppmålingsvesen/bygningskontroll.
2. De (eller etter avtale Deres representant) skal være tilstede ved plasseringen og bl.a. sørge for å ha klar materialer til salinger. Disse skal settes opp av Dem etter oppmålingsvesenets/bygningskontrollen anvisninger. Det er normalt praktisk med 3 salinger. Hver av dem skal stå minst 2,0 meter fra nærmeste hushjørne.
3. De plikter å varsle sekretariatet om kontroll når forskalling eller muring av grunnmur påbegynnes. Sålen forutsettes da å være ferdig.
4. Kontrollen skal sikre at bygningen blir oppført nøyaktig på rett sted og med den anviste høyde. For at kontrollarbeidet skal kunne utføres så raskt som mulig er det viktig at salinger og fastmerker (påvist Dem ved første gangs plassering) ikke blir ødelagt.
5. Bygningssjefens representant skal legitimere at kontrollen er foretatt ved anmerkning i byggesaken. At dette er gjort er en betingelse for at byggearbeidet kan fortsette.

Alf Andreassen
bygningssjef

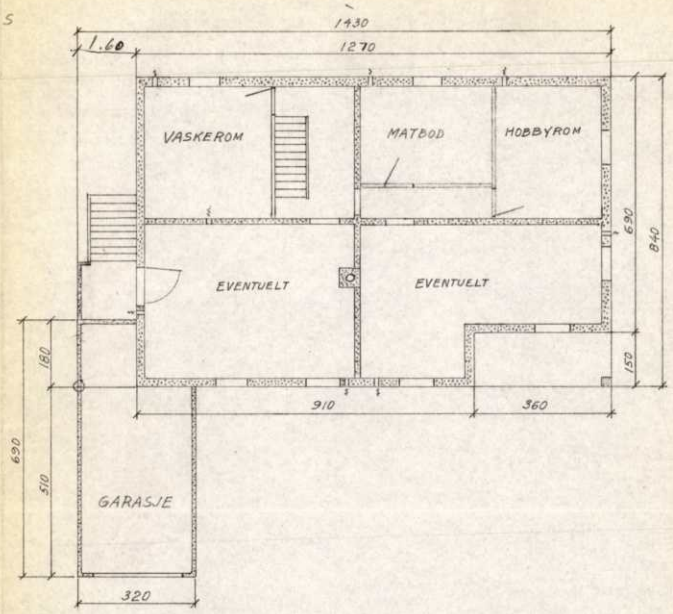
Sett 31/5 1971. Henry Gundersen
ansvarshavende



ETASJEPLAN
Bruttoareal: 99,5 m²



SNITT



KJELLERPLAN OG GARASJE

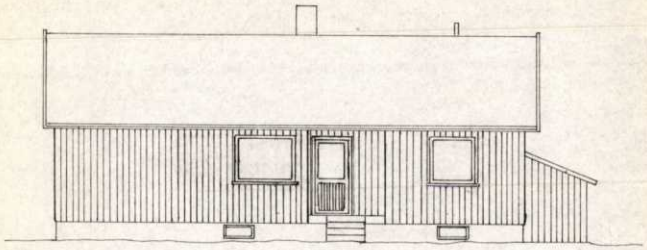
RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak. nr. HH/71

ENEBOLIG
Plan, snitt
M. 1:100

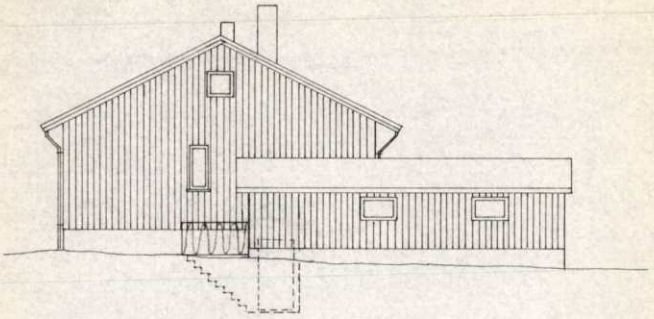
Alle lendemål er i cm

BYGGHERRE: Engebret Kittilsland
BYGGESTED: 218/3 Gomnes i Hole, tomt nr 20

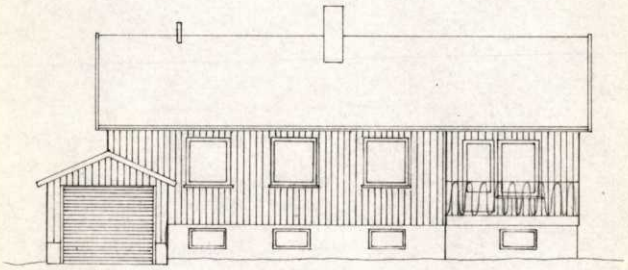
TEGN.: Mars 1971 EK



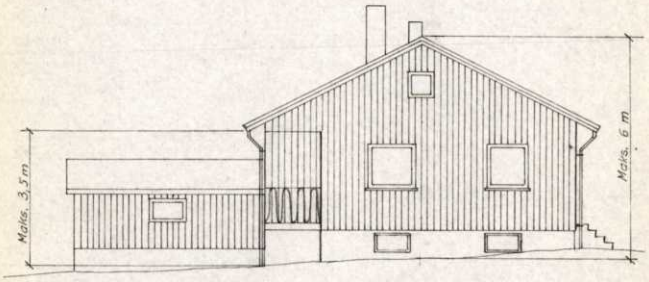
FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak. nr. HH/74

ENEBOLIG

Fasader
M. 1:100

BYGGHERRE: Engebret Kittilsland
BYGGESTED: 218/3 Gomnes i Hole, tomt nr 20

TEGN.: Mars 1971 EK

RINGERIKE BYGNINGSRÅD

kom. ing.

MØTEBOK

I møte den 5/5-71 var samtlige av bygningsrådets medlemmer tilstede, untatt:
Herr Trygve Ellingsen og herr Paul Ullern

Som varamann møtte: Herr Ivar Andersen

Som saksbehandler møtte: Avd.ing. Gjert Eide

SAK: 441/71

Gnr.: 218 Bnr.: 3 Gatenavn og nr.: Gomnes Pars.:

Anmelderens navn og adr.: Engebret Kittelsland, Aamodtalleen 27,

Byggherrens navn og adr.: " 2008 Fjerdingby

Ansvarshavendes navn og adr.: meldes senere

Arbeidets art: Nybygg

Bygningens art: Enebolig Antall etasjer: 1

Grunnflate: 99,5 m2 Materialer: Tre

Anmeldelsen ledsages av følgende dokumenter og bilag: Tegninger og situasjonsskisse, kvittering for nabovarsel 15/3-71.

Utskrift av møtebok sammen med approberte tegninger sendes til anmelderen. Utskrift av møtebok sendes kommuneingeniør, E-verksbestyrer og

Generelle anmerkninger:

Bygningskontrollør: Arvid Grønvold.

Eiendommen ligger i regulert område, jfr. sak 418/69, vedr. tomtedelingsplanens godkjennelse.
Det ligger vann og kloakk i opparbeidet gate frem til tomten.

I henhold til innsendt situasjonsskisse datert mars 1971 er huset tenkt plassert 24 m fra gatelinjen. Ifølge tomtedelingsplanen er det angitt en byggelinje 7 m tilbaketrukket fra gatelinjen.

Det vises forøvrig til reguleringsbestemmelsene i tilknytning til tomtedelingsplan for feltet.

Godkjennelse av plasseringen som vist på situasjonsskisse datert mars 1971 betinger at de øvrige hus på tomt nr. 17, 18 og 19 bør plasseres tilbaketrukket som på tomt nr. 20.

INNSTILLING: Byggeanmeldelsen godkjennes på følgende betingelser:

1. Tilkobling til bestående kloakkledninger skal anmeldes til kommuneingeniøren på vanlig måte før arbeidet settes i gang.
2. Det må innhentes tillatelse fra Røyse vannverk om tilkobling til vannledninger.
3. Garasje må kles innvendig med tennvernende kledning av type A.10. Garasjen skal luftes forskriftsmessig ved golv og tak.
4. Alt arbeid skal følge bygningslov, forskrifter og øvrige bestemmelser som følger derav. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene.

5. Vedtaket er betinget av at naboen - Erland Skaug - eier av tomt nr. 19, avgir erklæring om å plassere sitt hus i flukt med hus på tomt nr. 20.

6. Når godkjent ansvarshavende er skriftlig meddelt og gebyrer for saksbehandling og byggetilsyn er betalt, kan plassering rekvireres og byggekort utstedes.

VEDTAK: Bygningsrådet bestemmer herved at byggelinjen for følgende tomter - nr. 17, 18 og 19 - følger byggeflukten for nr. 20.
Forøvrig som innstilling.

Ringerike bygningsråd.

T. Teslo-Andersen
varaformann

Gjert Eide
avd.ing.

RINGERIKE KOMMUNE

Utskrift av møtebok

for RINGERIKE BYGNINGSRÅD

i møte den 27.6.73.

Av 5 medlemmer var 5 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Saksbehandler: ass.ing. Toralf Otneim. T.O.

SAK NR. 665/73.

Gnr. 218, bnr. 3 - Tuvsjøfeltet. Dispensasjon fra vedtektenes § 8 - gjerde.

Utskrift sendes:

Engebret Kittilsland, Fjordgløttveien 26, 3463 RØYSE.

Dokumenter i saken:

Brev fra Engebret Kittilsland, dat. 25.5.73.

Generelle anmerkninger:

Herr Kittilsland har ved brev av 25.5.73 søkt bygningsrådet om dispensasjon fra vedtektenes § 8 - oppsetting av gjerde rundt frittliggende boligbebyggelse.
Iflg. vedtektene skal det fortrinnsvis være gjerdefritt. Dersom gjerde skal benyttes, skal dette, hvis ikke annet er bestemt, være åpent flettverksgjerde inntil 80 cm. høyt, inkl. eventuell støpt sokkel inntil 15 cm. over ferdig gate.
Herr Kittilsland søker om å få satt opp flettverksgjerde på sør og østsiden av tomten. Høyden på gjerdet er 1,10 m.

I sin søknad opplyser han at han ønsker et tett gjerde på disse sider for å hindre gjennomgangstrafikk over tomta. Trafikken består for det meste av barn og løse hunder.
I feltet forøvrig var det så vidt saksbehandleren kunne se ikke oppsatt gjerde rundt eiendommene.

INNSTILLING:

Bygningsrådet finner ikke å kunne godkjenne søknaden.
Vedtaket er fattet med hjemmel i vedtektene for feltet.

VEDTAK:

Som innstilling.

RINGERIKE BYGNINGSRÅD

John Holten
formann

R.V. Herdlevær
reguleringssjef

5000 3-72 O. P.

RINGERIKE KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Til kommuneingeniøren

B.rådsak nr. 442 / 71

FERDIGATTEST

I henhold til bygningslovens § 99 bevitnes herved at det for

Hr.Engebret Kittilsland, GOMNES I HOLE

anmeldte byggearbeid på g.nr. 218 b.nr. 3

gate/vei: Røyse Tuvsjøfeltet nr.

er lovlig utført når følgende er ordnet:

Anmerkning:

1. Det gjenstår litt innredningsarbeider i kjeller.
2. Det må påsettes gelender på kjellertrapp på altan samt på utvendig kjellertrapp.
3. Garasje må ventilleres ved gulv og tak.
4. Løcapipe er innkledd på 4 vanger, 2 av pipevangene bør avdekkes slik at ettersyn ikke blir vanskelig.

Enebolig på ca.100 m2 oppført i tre i en etasje. Etasjeskiller av tre. En pipe, Leca.

Ringerike bygningsvesen, 10.mai 1973

Arvid Grønvold
bygn.kontr.

for bygningssjefen

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

Hole kommune

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 26/325

Tiltakshaver:
RØKHOLT ERLING JENS
FJORDGLØTTVEIEN 26
3530 RØYSE

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Fjordgløttveien 26	218	135	0	0

Tiltakets/byggets art
Bruksendring

Vedtaksdato	Saksnr
05.01.2026	001/26

Dato for søknad om ferdigattest:	13.12.2025

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl §20-4).

Merknader:
1. Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
2. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato	Underskrift
Hole	05.01.2026	Kristine Belsby *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3310 - HOLE
Gårdsnummer:	218
Bruksnummer:	135

Utskriftsdato/klokkeslett:	05.11.2025 kl. 14:21
Produsert av:	Mustafa Hamid
Attestert av:	Hole kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering 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. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	FJORDGLØTTVEIEN 26
Etableringsdato:	29.10.1970
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 218 / 135	1 053,2 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		060873	RØKHOLT ELINE GRELLAND		FJORDGLØTTVEIEN 26 3530 RØYSE	1 / 2
Hjemmelshaver		260266	RØKHOLT ERLING JENS		FJORDGLØTTVEIEN 26 3530 RØYSE	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		060873	RØKHOLT ELINE GRELLAND		FJORDGLØTTVEIEN 26 3530 RØYSE	
Eier registrert hos Skatteetaten		260266	RØKHOLT ERLING JENS		FJORDGLØTTVEIEN 26 3530 RØYSE	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6660810	565488		1 053,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3310 - 218/135 3038 - 218/135		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3038 - 218/135 0612 - 218/135		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	29.10.1970				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0612 - 218/3	-1 054	
		Mottaker	0612 - 218/135	1 054	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	02.05.1991			trudbjer	15.08.2013
Jordskifte	417-439/91	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0612 - 218/135	0	
	9/1989				

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Fjordgløttveien	6501	26			Grunnkrets	0302	Stadum-Gomnes	Nei
						Stemmekrets:	1	Hole	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04070501	Hole	
				6660809	565493	Postnr.område:	3530	RØYSE	
						Tettsted:	2043	Gomnes	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	194 796 951	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6660809 Øst: 565493	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	0	0	0	0	0	0

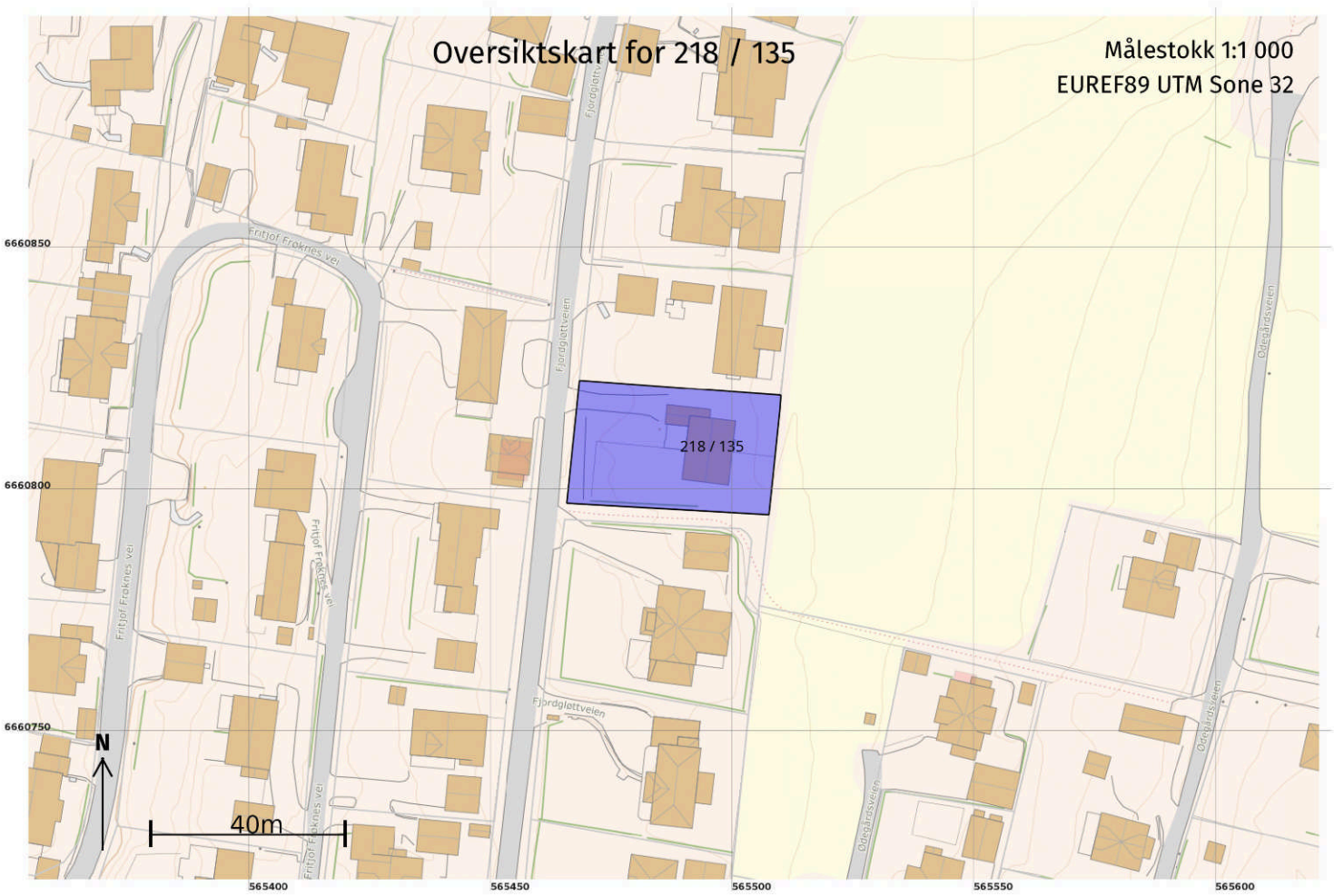
Bruksenheter

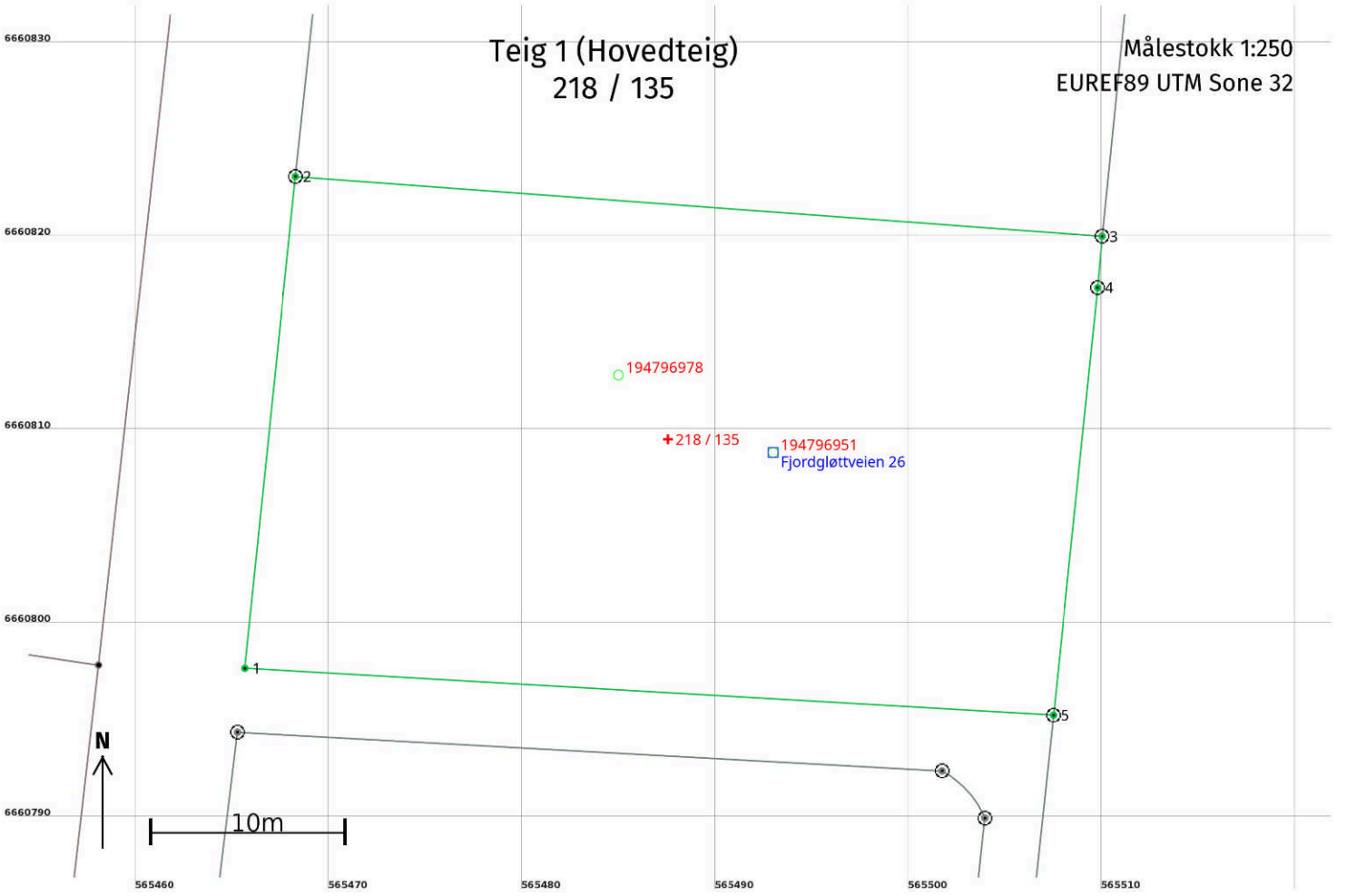
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
6501 Fjordgløttveien 26	H0101	Bolig	0	0		0	0	218/135

Bygningsnr:	194 796 978	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6660813 Øst: 565485	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	218/135


Oversiktskart for 218 / 135
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
218 / 135
Fritjof Fraknes vei
Fjordglettveien
Ødegårdsveien
6660850
6660800
6660750
N
40m
565400
565450
565500
565550
565600


Teig 1 (Hovedteig)
218 / 135
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6660830
6660820
6660810
6660800
6660790
565460
565470
565480
565490
565500
565510
1
2
3
4
5
194796978
218 / 135
194796951
Fjordgløttveien 26
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 1 053,2 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6660810 **Øst:** 565488

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6660797,85	565465,68	25,50	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
2	6660823,22	565468,30	41,82	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	6660820,15	565510,01	2,68	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	6660817,48	565509,78	22,16	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
5	6660795,44	565507,49	Fjell 41,88	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 05.11.2025

Gjeldende arealplaner

Planopplysninger:		**Navn:**	**Formål:**	**Vedtaksdato:**
Reguleringsplan	☒	Gomnes	Boliger	10.2.2003
Kommuneplanens arealdel	☒	Kommuneplanens arealdel 2021-2030	Boligbebyggelse - nåværende	15.2.2021
Uregulert	☐			

Kommentarer til eksisterende planer: Eiendommen er regulert til boliger, felt B3, i reguleringsplan for Gomnes. Følgende bestemmelser gjelder for eiendommen:

- Bebyggelsen skal nyttes til boligformål, samt tilhørende garasje og uthus.
- Mønehøyde for boligbygg skal ikke overstige 7 m fra høyeste punkt ved grunnmur målt fra opprinnelig terrenghøyde. Møneretning skal være parallell med koteretningen.
- Til hver bolig skal det ved rammesøknad vises parkeringsplass for 2 biler, i tillegg til garasje/carport.

Kommuneplanens arealdel 2021-2030 – vedtak 15.2.2021

Utnyttelsesgrad og parkering

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner der disse ikke selv angir noe annet. Ved uoverensstemmelse mellom kommuneplan og regulerings- og bebyggelsesplaner der utnyttingsgrad for boligformål er lavere enn %-BYA = 30 % eller der U-grad er benyttet, gjelder krav angitt i kommuneplanens § 3.2.2 Boligbebyggelse. Maksimal utnyttingsgrad for eksisterende boligfelt er %-BYA = 30 %, også der utnyttingsgraden er lavere enn 30 % i gjeldende reguleringsplan/bebyggelsesplan, og aldri være større enn BYA = 250 m2. For eksisterende felt med regulert utnyttingsgrad høyere enn 30 % gjelder utnyttingsgrad i gjeldende reguleringsplan/bebyggelsesplan. Innenfor %-BYA = 30 % inngår 3 biloppstillingsplasser pr. bolig. Bileilighet på inntil 70 m2 BRA kan tillates

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

innenfor rammen av maksimal %-BYA for eneboliger. Denne skal være en del av hovedbygget. For bileilighet kreves 1 ekstra biloppstillingsplass.

Arealplaner under arbeid

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: **05.112025**

0100 Eiendomsinformasjon

Gårdsnr:	**218**	Bruksnr:	**135**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Fjordgløttveien 26, Hole**						
Eiendommens areal (hvis oppmålt)				**1053.23 m2**			
Kommentar:							

Alt i henhold til opplysninger fra matrikkelen.

0200 Bygningsdata fra Matrikkel

Bygningstype:	**Byggeår:**
Enebolig	**05.05.1971**
Leilighet/Rekkehus	
Garasje	**05.05.1971**
Hytte	
Tilbygg	
Annet	
Kommentar:	

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Bygningstype:	**Ferdigattest:**	**Midlertidig brukstillatelse:**	**Byggeanmeldt:**
Enebolig	☒	☐	☐
Leilighet/Rekkehus	☐	☐	☐
Hytte	☐	☐	☐
Garasje	☐	☐	☐
Tilbygg	☐	☐	☐
Annet	☐	☐	☐
Kommentar:			

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GOMNESFELTET.

Vedtatt av Hole kommunestyre den 10.02.2003.

Interconsult ASA 12.02.2002.

§ 1. GENERELT.

1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

2. Planområdet er inndelt i følgende formål:

   Byggeområder.
   - Bolig

   Landbruksområder.
   - Jordbruk.

   Offentlige trafikkområder
   - Kjøreveg
   - Gang-/sykkelveg

   Friområder
   - Turveg

   Spesialområder
   - Frisiktsone

   Fellesområder
   - Felles avkjørsel
   - Felles lekeplass

3. For områdene B10, B11 og B12 gjelder reguleringsbestemmelser knyttet til Bebyggelsesplan for del av Gomnes, gnr. 218, bnr 3, 7 og 12, vedtatt av Hole bygningsråd 14.08.90, sak 43/90.

§ 2. FELLES BESTEMMELSER.

1. Plankrav
   Ved byggesøknad skal det vedlegges utomhusplan i målestokk 1:1000 som viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal opparbeides. På planen skal angis eventuelle forstøtningsmurer, terrengmessig behandling med høydeangivelse og areal for parkering.

2. Ubebygd areal.
   Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning.

3. Overflater.
   Bygningene skal behandles fasademessig på alle frittstående sider. Planutvalget skal påse at bebyggelsens form, vindusinndeling og synlige materialer er harmonisk.

4. Byggegrenser.
   Innenfor byggegrenser er det ikke tillatt med bygninger. Det kan gis dispensasjon for oppføring av garasjer innenfor byggegrensen.

5. Miljøverndepartementets retningslinjer om trafikkstøy, T-8/79, skal innfris for bebyggelsen og utearealene.

§ 3. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER.

1. Bebyggelsen skal nyttes til boligformål, samt tilhørende garasje og uthus.

2. Mønehøyder.
   Mønehøyde for boligbygg skal ikke overstige 7 m fra høyeste punkt ved grunnmur målt fra opprinnelig terrenghøyde. Møneretning skal være parallell med koteretningen (gjelder ikke områdene B8 og B9).

3. Tillatt utnytting av tomtene, BYA = bebygd areal som prosent av tomtestørrelsen, skal ikke overstige 25%.

4. Til hver bolig skal det ved rammesøknad vises parkeringsplass for 2 biler, i tillegg til garasje/carport.

5. På tomtene nr 1,2 og 3 i felt nr B6 kan det bygges tett småhusbebyggelse. Området kan tillates delt opp i flere enn tre tomter. Dette krever bebyggelsesplan.

§ 4. LANDBRUKSOMRÅDER

1. Området kan benyttes til jordbruk.

§ 5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

1. Området reguleres til offentlig veg med tilhørende sideterreng.

2. Området reguleres til offentlig gang-/sykkelveg med tilhørende sideterreng.

§ 6. FRIOMRÅDER

1. Området reguleres til tursti/snarvei.

§ 7. SPESIALOMRÅDE FRISIKTSONER.

1. Frisiktsoner skal holdes fri for sikthindrende innretninger og vegetasjon i en høyde 0,5 m over tilliggende vegbane.

§ 8. FELLESOMRÅDER. FELLES AVKJØRSEL.

1. Felles avkjørsel er adkomst til eiendommene som grenser inntil.

§ 9. FELLESOMRÅDER. FRIOMRÅDE/LEK.

1. Felles friområde/lekeareal F1 skal eies og driftes av alle eiendommene innen reguleringsplanens grenser.

Tilhørende plankart er revidert 17.11.03, P/M sak 59/03.

HOLE kommune
Areal - byggesak - miljø

Ringerike brannvesen
Postboks 123, sentrum
3502 HØNEFOSS

Deres ref.:	**Vår ref.: (oppgis ved henvendelse)**	**Arkiv:**	**Dato:**
	20/2662 - 2	K24, 218/135	02.12.2020
	Dir. tlf.nr.:		

218/135 - Fjordgløttveien 26 - Melding om sanering av oljetank

Vi ber om at oljetanken på ovennevnte eiendom registreres som sanert i deres database.

Varsel om utført tømming/rens av fyringsoljetank	
Bilde av gassfri-sertifikat	Det ble dessverre ikke tatt kopi av gassfrisertifikatet
Adresse	Fjordgløttveien 26, 3530 Røyse - gnr/bnr 218/135
Utført dato	24.11.2020
Tank	1 200 liter GUP
Påfylling- og lufterør	Fjernet
Skader og synlig forurensning	Ingen
Håndtering av oljeavfallet	Transportert til godkjent avfallsmottak
Beskrivelse	Tanken klargjort for sanering, og gassfri-sertifikat levert til kunden. Tanken skal leveres av kunden

Med hilsen

Miriam Geitz
Miljørådgiver

Dette brevet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

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

MEGLEROPPLYSNINGER

1102 Piper og ildsteder.

G.nr:	218	B.Nr:	135	F.Nr:		S.Nr:	
Addresse	Fjordgløttveien 26						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe/ildstedet?	Ja	
Dato for sist kontroll?	14.03.2023	
Foreligger det Avvik fra feiervesenet?		Nei
Dato siste feiing.	17.09.2022	

Antall Ildsteder: 1
Antall Skorsteiner/Løp:1

Merknader/anmerkinger:

Plate på gulv foran sotluke. (min 30cm).

Gammelt røykrør fjernes og hull mures igjen snarest.

Pulverapparat over 10 år byttes eller kontrolleres.

Røykvarsler mangler i 2etg

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

Opplysninger gitt av:
Navn: Glenn Dalen
Dato. 04.11.2025

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

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann, kloakk og vei

Gårdsnr:	**218**	Bruksnr:	**135**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Fjordgløttveien 26 3530 Røyse**						
Dato:	**10.11.2025**						

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

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:
Fjordgløttveien 26, 3530 Røyse
Gnr. 218, Bnr. 135, Hole kommune.

Oppdragsnummer:
14250216

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Cato Fegri

Mobil: 975 33 470

E-post: cato.fegri@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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