

notar



Heradsbygda

Heradsbygdveien 150

Enebolig | BRA-i/BRA Total 159/184 kvm | 4 soverom

Totalpris kr. 3 698 740,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.





Enebolig med terrasse, garasje/uthus og tomt på ca. 1 mål. Landlige omgivelser nær turterreng. ca. 5 min fra Hønefoss.



Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	10
Bilder	15
Ditt nye nabolag	29
Om eiendommen	31
Vedlegg	46
Budskjema	103

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Heradsbygdveien 150, 3518 HØNEFOSS
Prisantydning	Kr 3 590 000,-
Omkostninger	Kr 108 740,-
Totalpris	Kr 3 698 740,-
BRA-i/BRA Total	159/184 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1958
Soverom	4
Etasje	2

Din megler



Ernest Kastrati

Partner/Eiendomsmegler

ernest@notar.no
482 90 120

Med over 10 års erfaring som eiendomsmegler, både i privatmarkedet og som prosjektmegler, har jeg en unik helhetlig forståelse av eiendomshandler. Jeg vet at eiendom er mer enn bare en investering – det handler om å finne det rette hjemmet, skape verdier og ta informerte beslutninger. Min jobb er å gjøre prosessen så enkel, trygg og lønnsom som mulig for deg.

Min erfaring gir meg innsikt i både kjøpers og selgers perspektiv, og jeg er opptatt av å tilby deg en skreddersydd opplevelse med høy kvalitet i alle ledd.

Jeg legger stor vekt på detaljer, spesielt når det gjelder presentasjon av boliger. Profesjonell fotografering og visuell fremstilling er viktige verktøy for å få frem eiendommens beste egenskaper og tiltrekke de rette kjøperne.

I tillegg er jeg opptatt av å gi deg strategiske råd og veiledning gjennom hele prosessen. Enten det gjelder riktig prisfastsettelse, valg av markedsføringsstrategi, eller timing på salg, sørger jeg for at du tar informerte og lønnsomme beslutninger.

Jeg har et bredt nettverk og kan bistå med alt fra finansiering til boligstyling. Mitt mål er alltid å levere en profesjonell og førsteklasses eiendomshandelsopplevelse.

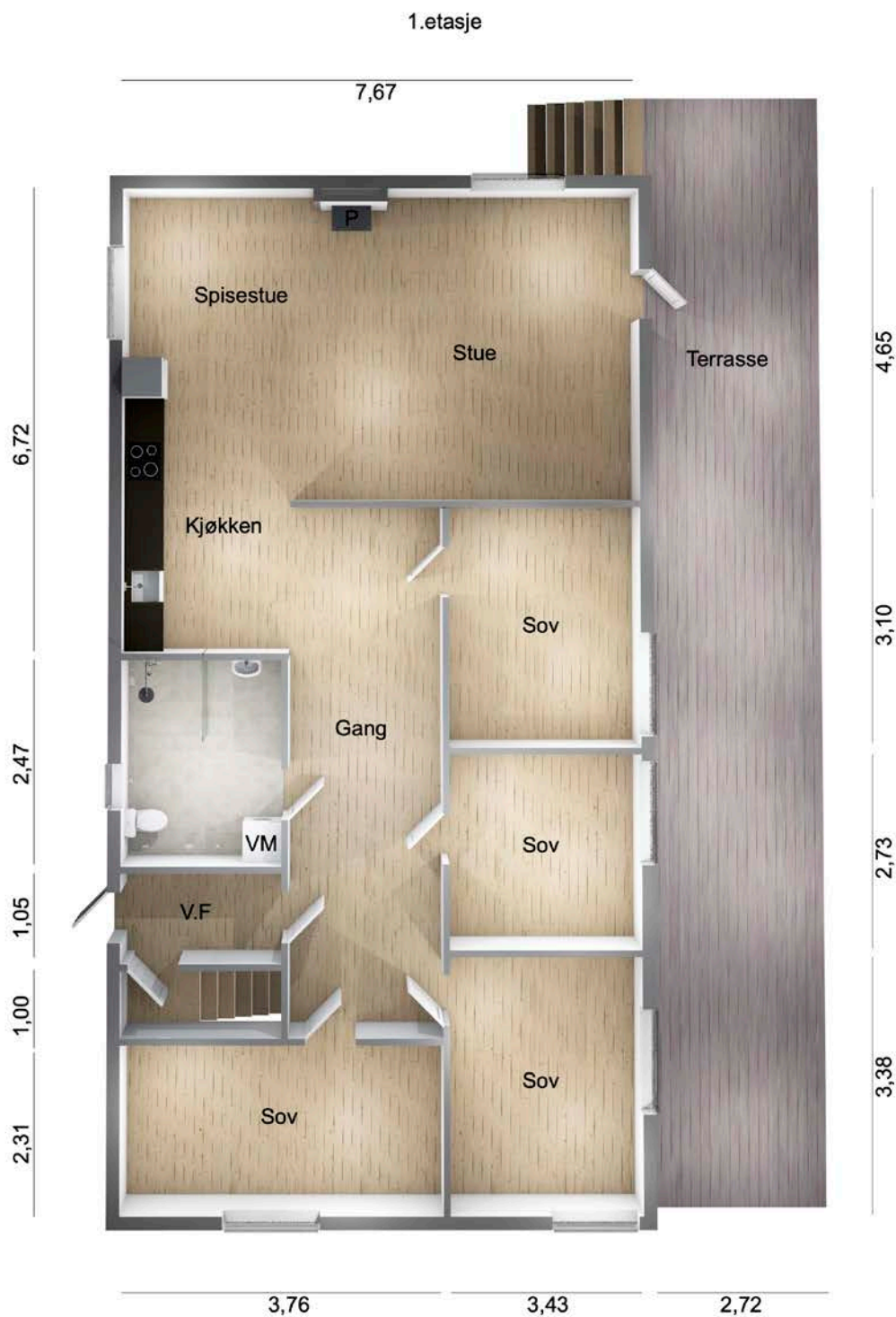
Ta gjerne kontakt for en uforpliktende samtale – jeg er her for å hjelpe deg med dine eiendomsmål.

Heradsbygdveien 150

Plantegning



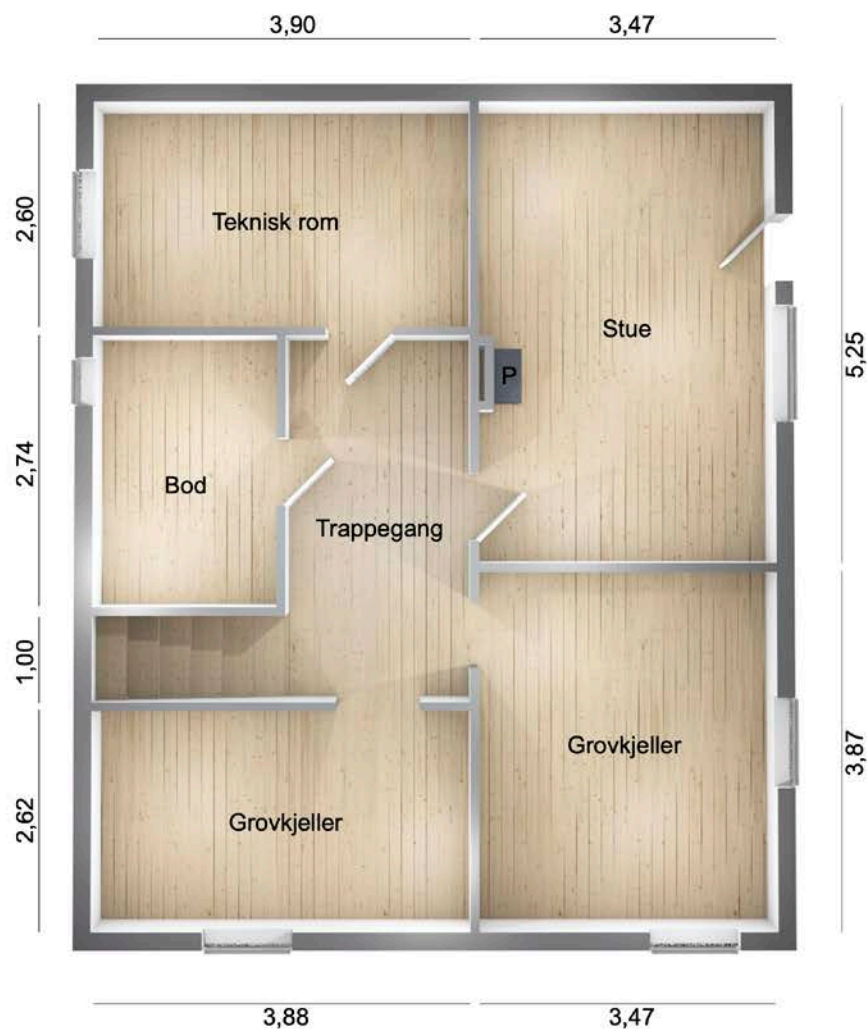
Heradsbygdveien 150



Illustrert planskisse
Tegnet av plandesign.no

Heradsbygdveien 150

U.etasje



Illustrert planskisse
Tegnet av plandesign.no

Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.









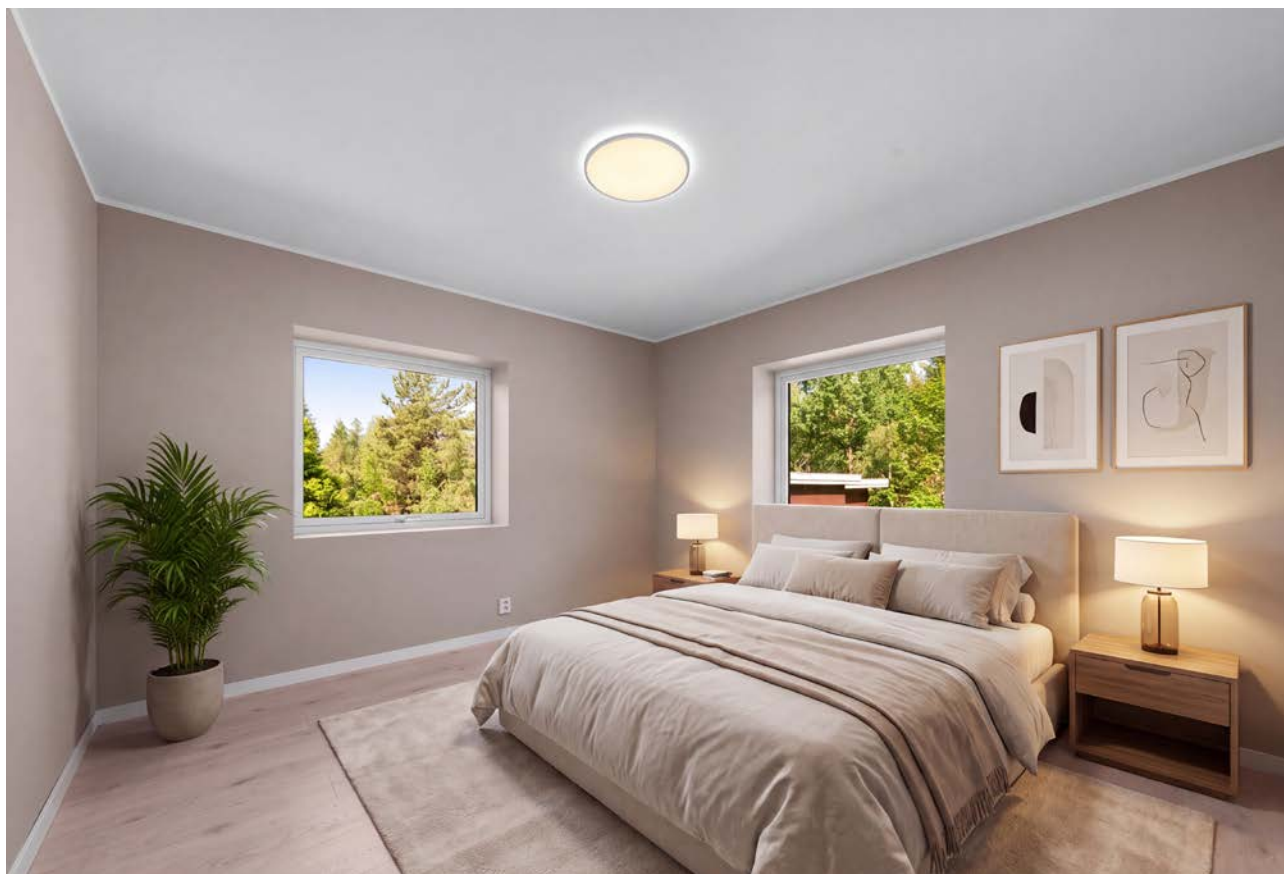






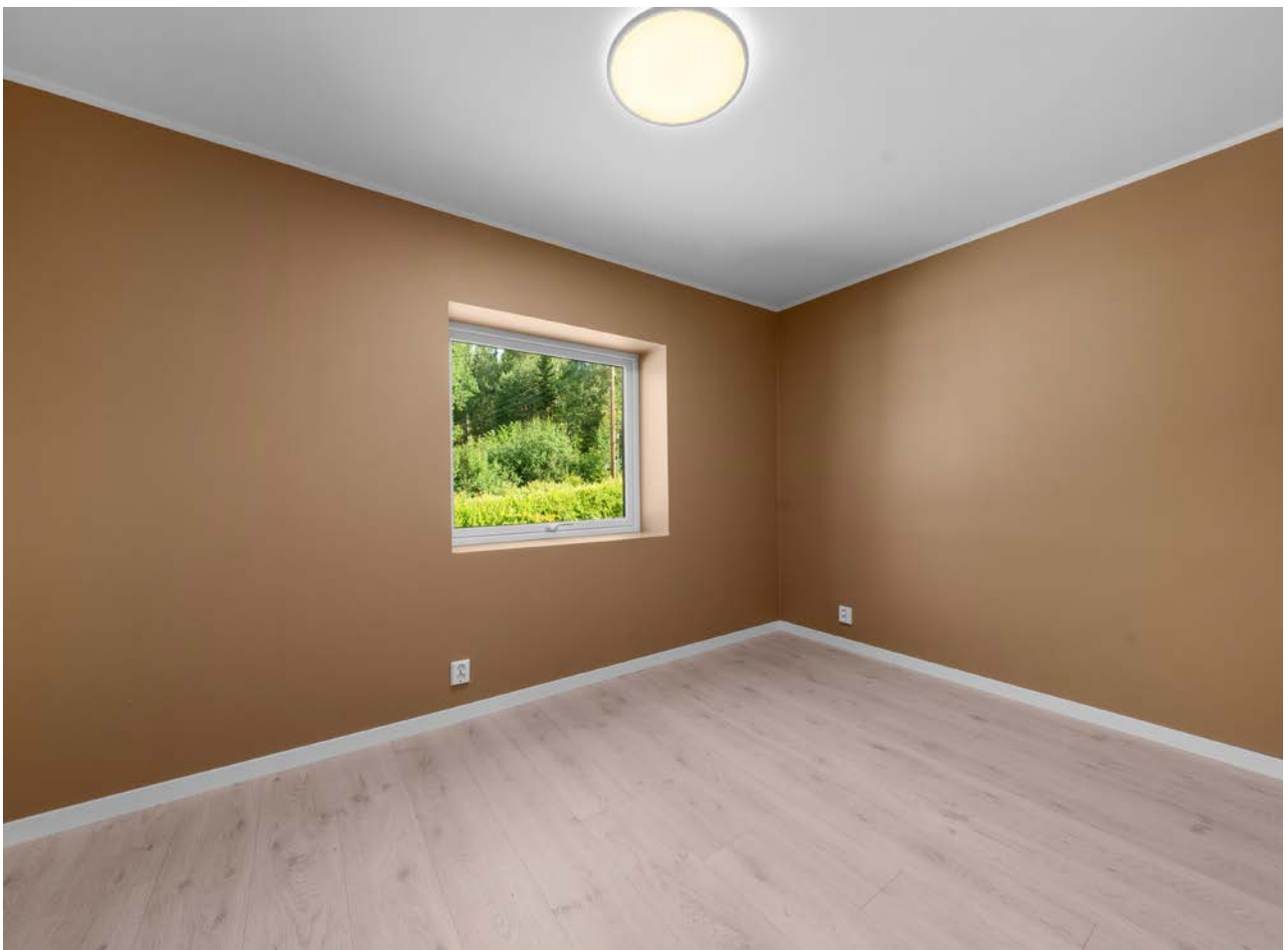
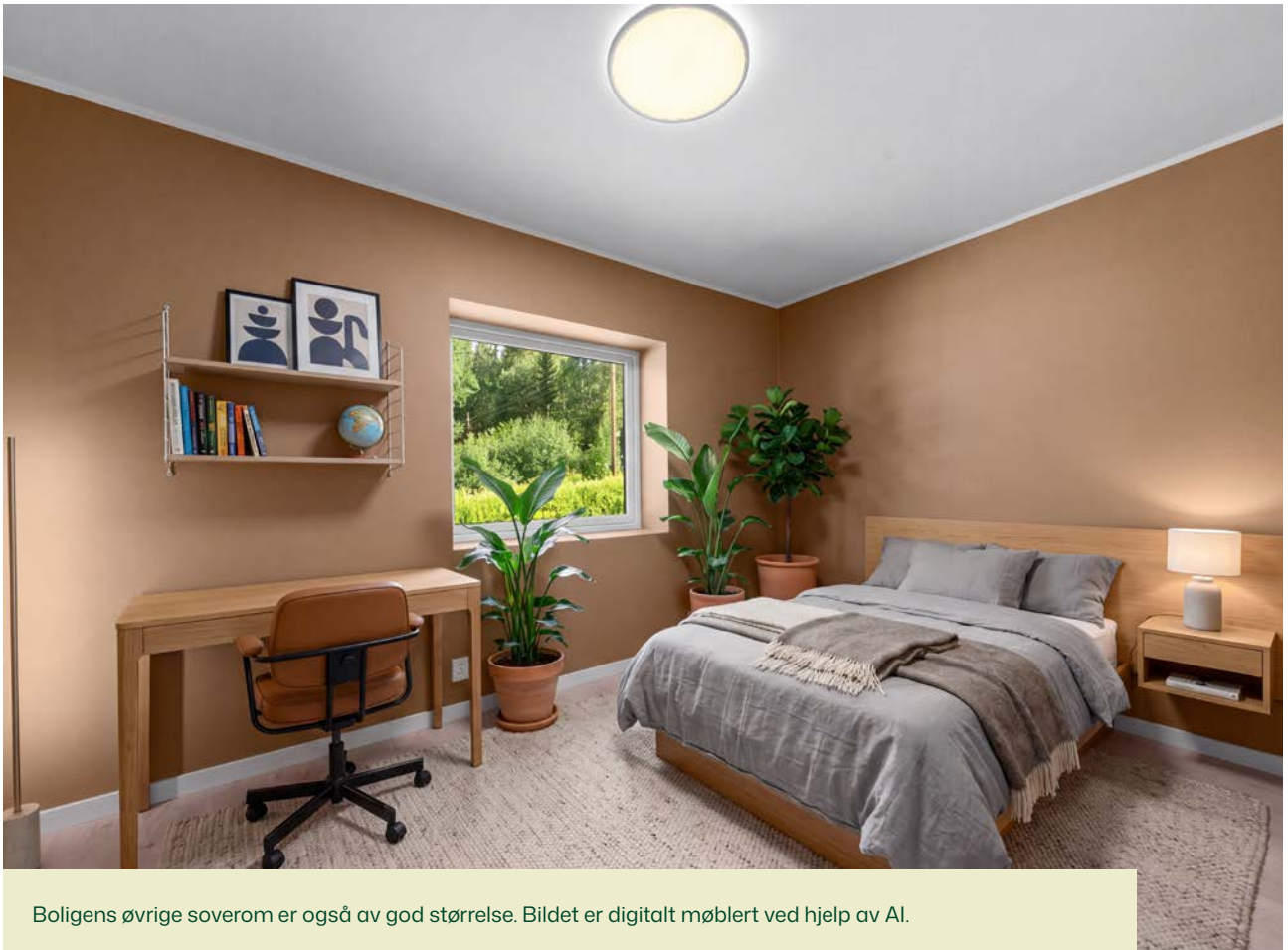
Bildet er digitalt møblert ved hjelp av AI.

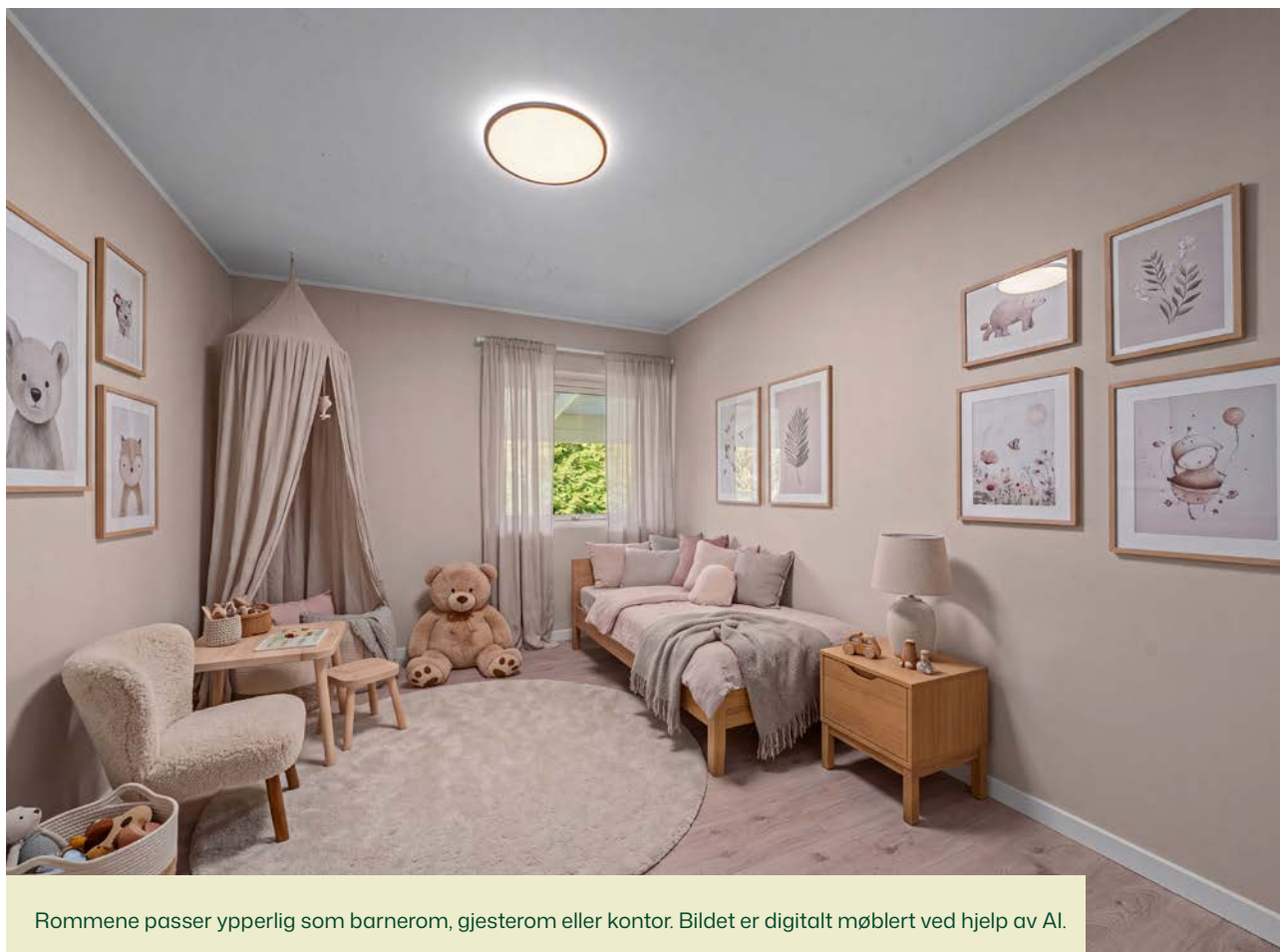




Romslig og lyst hovedsoverom med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys. Bildet er digitalt møblert ved hjelp av AI.







Rommene passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Bildet er digitalt møblert ved hjelp av AI.











Velkommen til Heradsbygdveien 150

Velkommen til en innholdsrik enebolig i Heradsbygdveien 150! Eiendommen ligger i landlige omgivelser med spredt boligbebyggelse mellom Heradsbygda og Heggen. Her er det umiddelbar nærhet til fint turterreng med fantastisk sti-nett, kort avstand til skole, barnehage og dagligvarebutikk, skolebuss rett ved bolig og ca. 10 min kjørevei til Hønefoss sentrum.

Bygningen er oppført i 1958, med tilbygg fra 1981, og har BRA-i 159 m². 1. etasje er oppgradert/fornyset med nyere vinduer, oppgradert badrom i 2024, ny kjøkkeninnredning i 2024, oppgradert el-anlegg og rør-opplegg samt vedovn i stue. Planløsningen består av vindfang, trapperom, bad/wc/vaskerom, 4 soverom, stue/spisestue/kjøkken, gang, trappegang, stue, bod, teknisk rom og 2 grovkjeller. Terrasse på 35 m² med adkomst fra stue.

Bli kjent med ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i landlige omgivelser med spredt boligbebyggelse mellom Heradsbygda og Heggen i Ringerike kommune.

Fra boligen er det umiddelbar nærhet til fint turterreng med fantastisk sti-nett.

Fra boligen er det kort avstand til skole, barnehage og dagligvarebutikk i Heradsbygda. Skolebussen passerer rett ved bolig. Ca. 5 min kjørevei til Hønefoss sentrum.

Eiendommen har offentlig adkomst og ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Heradsbyggdveien 150

Om eiendommen



Eiendommen

Adresse

Heradsbygdveien 150, 3518 HØNEFOSS

Oppdragsnummer

17-0115/25

Selger

Luan Shala

Matrikkel

Gårdsnummer 58, bruksnummer 15, , ideell andel 1/1.
i Ringerike kommune.

Eieform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Energiklasse

F

Info energiklasse

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Strømforbruk

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt

Eiet tomt på 1.166 kvm.

Beskrivelse av tomt

Skrånende naturtomt. Asfaltert innkjørsel. Opparbeidet parkeringsplass med grus og støttemur.

Takst

Tilstandsrapport datert 22.06.2026. utført av Eduart Kryeziu.

Byggeår

1958

Byggemåte

Boligen er en frittliggende enebolig over to plan med underetasje og 1. etasje, oppført i 1958 med tilbygg fra 1981. Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker og betongkonstruksjoner med støpt plate, byggegrunnen er av fjell, og drenerende masser er oppgitt som ukjente uten observert grunnmursbeskyttelse. Taket har saltaksform med A-takstoler i tre, undertak av rupanel og kaldt loft, og er tekket med steinbelagte stålplater. Takrenner og nedløp er av metall, og det er stigtrinn og pipeløp i beslag. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning, mens yttervegger i underetasjen er i leca og siporex, utvendig pusset og malt. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong og trekonstruksjoner, og gulvet i underetasjen er støpt. Vinduene er av tre med 3-lags isolerglass, mens vinduer i underetasjen og baderomsvindu er malte og har 2-lags isolerglass og 1-lags glass; hovedytterdøren er i teak med glassfelt, verandadøren i underetasjen er i treverk med 2-lags glass, og terrassedøren i 1. etasje er av treverk med 3-lags isolerglass. Det er terrasse på understøttende konstruksjon med rekkverk i trekonstruksjoner, platting og inngangsparti på terreng av betong- og trekonstruksjoner, samt utvendige trapper i betong og trekonstruksjoner.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Samlestokk er plassert på teknisk rom. Vannforsyningen er fra borevann, og det er installert pumpe. Det er også utekran.
- Avløpsrør: Synlige innvendige avløpsrør er av plast. Noen av avløpsrørene er trolig fra byggeåret eller tilbyggsåret. Avløpsrørene er koblet til septiktank.
- Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) og veggventiler.

- Varmesentral: Det er luft-til-luft varmepumpe, vedovn i stue i 1. etasje og ellers elektrisk oppvarming. Det er også elektriske varmekabler på flislagte gulv.
- Varmtvannstank: Ca. 200 liters varmtvannstank plassert på teknisk rom i underetasjen. Tanken er fra 1998.
- Andre installasjoner: Det er installert vannbeholder og vannpumpe.
- Elektrisk anlegg: Automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i trapperom. El-anlegget i 1. etasje er oppgradert. El-anlegget i underetasjen er trolig fra byggeåret eller tilbyggsåret.
- Branntekniske forhold: Brannslukningsapparat og røykvarsel medfølger.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekkning

Avvik: Det ble påvist tegn på tidligere fukt ved besiktelse i kaldt loft. Ifølge eier er det oppgradert taktekkning i 2023. Det er ikke fremvist dokumentasjon på hva som ble gjort. Er det kun byttet taktekkning eller byttet sløyfer og lekter osv. TG 2 gitt pga. mangel av dokumentasjon. Konsekvens/tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførte arbeid på taket. Taktekkning er oppgradert av tidligere eier.

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Konsekvens/tiltak:

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
- Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
- Det ble observert tidligere fuktskjolder rundt pipeløp ved inspeksjon i kaldt loftet. Taktekkning er fra 2023 og trolig overgang er tettet i den forbindelsen. Bør sjekkes/kontrolleres ved regnvær.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist manglende gnagesikring (musetetning) Konsekvens/tiltak:

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
 - Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
 - Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørring og redusere fuktbelastning.
 - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
 - Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
 - Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
 - Det ble observert en del mindre skader på bordkledning.
- Kostnadsestimat: Under 20 000

- Utvendig > Vinduer i U etasje og baderomsvindu

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak:

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte

vinduer må skiftes ut.

- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.
- Slitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

- Utvendig > Ytterdører

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

TG 2 er satt pga. aldersslitasje og værslitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Værslitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid. Det anbefales og vedlikeholde både verandadør og entredør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Avvik: Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.

TG 2 er satt pga. observerte feil og mangel på befaringsdagen. Noen

skader ble observert både på terrassebord, rekkverk og selve

konstruksjonen. Behov for vedlikehold. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Konsekvens/tiltak:

- Skader på overflater kan indikere svekkelse og risiko for videre nedbrytning og fuktinntrenging i konstruksjonen.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig

fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstillende gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillende dagens krav til sikkerhet. Det anbefales å sette tiltak til utbedring av de feilene/manglene som ble observert på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng

Avvik: TG er 2 er satt pga. slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Utvendig > Utvendige trapper

Avvik: TG er satt pga. vedlikehold på utvendige trapper i trekonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å vedlikeholde utv. trapper.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- Innvendig > Overflater - gulv - U. etg

Avvik: Det er symptomer på svertesopp/muggsopp som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak:

- Symptomer på svertesopp eller muggsopp kan indikere fuktproblemer og risiko for utvikling av skader og dårlig innneklima.
- Det anbefales å undersøke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen.
- Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekke øker.
- Misfarging, fuktskader og svelling i overflater kan føre til nedbrytning av materialer og indikere underliggende fuktproblemer.
- Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate.
- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

- TG er satt pga. aldersslitasje samt feil/mangel som ble observert på befaringsdagen. Flassing av gulvmaling. Standard på overflater er trolig fra byggeåret eller tilbyggsåret 1981.
- Det anbefales å igangsettes utbedringstiltak på innvendige overflater slik at det skal nås dagens standard. Ved eierskifte bør påregnes noen utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Avvik: Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak:

- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke både funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Det ble observert høydeforskjellige på gulvet i U. etasje. Ved oppgradering av gulvoverflater i U. etasje bør det settes tiltak til å \avrettes gulvet også.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Avvik: TG 2 er satt pga. mangel på dokumentasjon. Det er ikke mulighet til funksjonstest heller.
Vurdering av avvik:

- TG 2 er satt pga. mangel på dokumentasjon. Det er ikke mulighet til funksjonstest heller.

- Innvendig > Innvendige trapper
Avvik: TG 2 er satt pga. slitasje på overflater.
onsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbar utbedringstiltak.

- Innvendig > Innvendige dører - U. etg
Avvik: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
TG er satt pga. aldersslitasje og behov for vedlikehold.
Konsekvens/tiltak:

- Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
- Enkelte dører må justeres.
- Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.
- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.
- Lokal utbedring må påregnes.
- Dørene fungerer normal i forhold dagens funksjon/ bruk av U. etasje. Men ved evt. eierskifte noen kostnader med vedlikehold av innerdører bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Avvik: TG 2 er gitt pga. de avløpsrørene som er fra tidligere år enn 2024.
Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak. Mesteparten av avløpsrør er fra 2024 året når badrom ble oppgradert.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
TG er satt med tanke på dagens krav om ventilerings samt mangel på ventiler i noen rom.
onsekvens/tiltak:

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Avvik: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak:

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det ble observert fuktighet på grunnmur mot terreng.

Konsekvens/tiltak:

- Noen utbedringskostnader bør påregnes. Det i sammenheng med ny drenering og utbedringskostnader på andre bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Tomteforhold > Terrengforhold

Avvik: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak:

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Dårlig fall kan føre vannsamling mot grunnmuren. Ved etablering av ny drenering bør fall mot grunnmur utbedres.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Avvik: Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type

skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på

brønnvannet. Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak:

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.
- Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

- Tomteforhold > Septiktank

Avvik: Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har

derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av septiktanken for å sikre tilfredsstillende funksjon og miljømessig sikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - U etg

Avvik: Det er symptomer på svertesopp/muggsopp som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Det er påvist fuktskadet bakenforliggende konstruksjon. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak:

- Symptomer på svertesopp eller muggsopp kan indikere fuktproblemer og risiko for utvikling av skader og dårlig innneklima.
- Det anbefales å undersøke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen.
- Fuktskader i bakenforliggende konstruksjon kan føre til skjult nedbrytning, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
- Det anbefales å avdekke omfanget, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Avvik: Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

Konsekvens/tiltak:

- Synlig fuktighet på mur eller gulv i kjeller indikerer fuktinntrengning fra grunn eller konstruksjon. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig innneklima og nedbrytning av materialer.

- Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller
- Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklimate.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.
- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklimate.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklimate.
- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og utbedre forholdet, samt reparere eller fornye skadede overflater.
- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/ anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/ underetasje

Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.

Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/ kalkutslag) på puss eller maling.

Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag).

Det er behov for nytt drenering. Det er observert fukt i grunnmuren i U. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklimate over tid.

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

- 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.

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

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklimate over tid.

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

- 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.

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklimate og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

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

- Skade eller funksjonssvikt i fuktsikringssystemet kan føre til

fuktinntrenging i konstruksjonen, med risiko for fuktskader, mugg, råte og redusert levetid.

- Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.
 - Symptomer på skader eller manglende funksjon kan indikere at fuktsikringssystemet ikke fungerer som forutsatt, med risiko for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader over tid.
 - Det anbefales å undersøke fuktsikringssystemet nærmere for å avklare årsak og omfang, samt utbedre eventuelle avvik for å hindre videre skadeutvikling.
 - Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
 - Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.
 - Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.
 - Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.
 - Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.
 - Omfattende fuktinntrengning og fuktskader kan føre til betydelig nedbrytning av konstruksjonen, med risiko for mugg, råte, redusert bæreevne og dårlig inneklima.
 - Det anbefales å avdekke omfang av fuktproblemene, utbedre fuktkilden og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av skadede konstruksjonsdeler.
 - Fuktinntrenging kan påføre skade på konstruksjoner og overflater samt dårlig inneklima.
- Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Skadedyr og fuktrevende insekter
- Innvendig > Andre innvendige forhold
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
- Tomteforhold > Oljetank
- Tomteforhold > Andre tomteforhold

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
 - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Det mangler dokumentasjon på radonmåling.

Anbefales å gjennomføres radonmåling.

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg:

Automatsikringer. Sikringsskap plassert i trapperom.

El-anlegg i 1 etasje

ble oppgradert i 2024. El-anlegget i U. etasje trolig fra byggeåret eller fra tilbyggsåret 1981.

Utebelysning.

Avvik: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll

Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt

tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko

for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det

elektriske anlegget må

kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Eventuelle avvik bør

utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Manne rør service

Beskrivelse: Bytte nytt nytt rør rør sistem hele bad og kjøkken

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Ja

Beskrivelse: Bytte nytt anlegg nytt sluk nytt rør rør system

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Ifølge eier ble utvendige fasader/kledning malt i 2026.

2024:

- Oppgradert/fornyset innvendige overflater. Gulv er belagt med laminat og flis i vindfang. Elektriske varmekabler på flislagt gulv i vindfang. Veggene og himlingene har sparklet og malte overflater. Malt puss pipeløp.
- Innvendige dører er profilerte dører. Ifølge eier er

innerdørene i 1. etg. fra 2024.

- Ifølge eier er badet rom oppgradert i 2024. Det er fremvist faktura fra utførte arbeid på våtrommet. Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017, og det foreligger faktura.
- Ny kjøkkeninnredning.
- Synlige innvendige avløpsrør i plast fra 2024. Innvendige avløpsrør av plast er fra 2024. Avløpsrør er koblet til septiktank.
- Borevann. Vannbeholder og vannpumpe er installert. Ifølge eier er vannpumpe montert i 2024.
- Ny varmpumpe og vedovn montert.
- El-anlegg i 1 etasje ble oppgradert i 2024.
- Oppgradering av boligens 1. etasje. Bl.a. Nyere vinduer. Vinduene er av tre og har 3-lags isolerglass. Terrassedøren i 1. etasje er av treverk med 3-lags isolerglass.

2023:

- Ifølge eier er det oppgradert takteking i 2023. Takteking er oppgradert av tidligere eier.

Regulerings- og arealplaner

Følger kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel 2019-2030, ikrafttredelse 05.09.2019. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende.

Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Ved gjennomoppbygging etter brann kan det åpnes opp for at utnyttelsesgraden til tidligere lovlig bebyggelses legges til grunn. Oppføring av ny bolig- eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Forbudet gjelder også utvidelse av slik bebyggelse, samt fradeling til slikt formål. Dersom det gis dispensasjon for utvidelse og ombygging av eksisterende boliger i LNF-områder (gjelder ikke boliger tilknyttet gårdstun), er det en forutsetning at samlet areal ikke overstiger 200 m² BYA, og at utnyttingsgraden til boligeiendommen ikke overstiger 15 % BYA. Det tillates ikke bruk, eller innredning til varig opphold i garasjer eller uthus. Det tillates ikke bruksendring mellom fylkesvegen i Åsa og Steinsfjorden. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen. Selger fraskriver seg ansvar dersom riving, endring og lignende ikke lar seg gjennomføre.

Det henvises blant annet til Kommuneplanens arealdel 2019-2030 §10.

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer eller berører eiendommen.

Det er p.t. ingen eksisterende planforslag som berører eiendommen.

Oppvarming

Elektriske varmekabler i flislagt gulv i vindfang og på bad, samt vedovn i stuen i 1. etasje. Boligen har også luft-til-luft-varmpumpe. For øvrig oppvarming med elektriske panelovner.

Parkeringsforhold

Asfaltert innkjørsel.

Opparbeidet parkeringsplass med grus og støttemur.

Det er frittstående garasje/uthus/anneks. Bygget benyttes som lagerrom/uthus. Det er innlagt strøm.

Vei/Vann/Kloakk

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Egen borebrønn i tomte. Installert pumpe i underetasje.

Tilknytning avløp: Septiktank eller slamavskiller som samler opp og renser avløpsvann for boligen uten tilgang til det offentlige ledningsnettet.

Siste registrerte feiing var 24.01.2024. Det fremkommer følgende: eier har ikke sørget for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt. Hjemmel forskrift om brannforebygging §6. Kommentar: under tilsynet oppdaget vi utettheter mellom røykrør fra ildsted i overgangen til skorsteinen. Dette må tettes forskriftsmessig.

Det fremkommer følgende av kommunale opplysninger datert 17.08.2026: «Eiendommer som ikke er tilknyttet offentlig avløp, vil få tilsyn de nærmeste årene. Det kan da kreves å bygge nytt eller oppgradere det eksisterende avløpsanlegget. Det er huskjøpers ansvar å innhente status på boligens avløpsanlegg.»

Eventuelle krav om oppgradering eller etablering av nytt avløpsanlegg vil kunne medføre kostnader for kjøper. Kjøper oppfordres til å innhente nærmere informasjon om boligens avløpsanlegg og eventuell fremtidig oppgraderingsplikt.

Adgang til utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet. Korttidsutleie av boligen kan være underlagt begrensninger etter gjeldende regelverk og eventuelle bestemmelser for eiendommen. Kjøper må selv undersøke og avklare om ønsket omfang av korttidsutleie er tillatt.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse for tilbygg datert 26.08.1981. Tilbygget inneholder stue, spisekrok og arbeidsrom. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tiltaket.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger byggemeldte tegninger som avviker fra dagens løsning i boligen:

- I forbindelse med oppussing av badet i 2024 ble badet utvidet ved at deler av det tidligere kjøkkenet ble innlemmet.
- Det er åpnet opp mellom tidligere separat kjøkken og spisekrok.
- Deler av arealet som på de byggemeldte tegningene er benevnt som stue, er i dag delt inn i to soverom.
- Vegg mellom entré og tidligere separat kjøkken er fjernet, slik at entréen er utvidet.
- Tidligere rom benevnt som arbeidsrom på de byggemeldte tegningene er i dag innlemmet i spisestuen.

Arbeidsrom er ikke å anse som rom for varig opphold. Endring fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Det er ikke dokumentert godkjenning for bruksendringen fra arbeidsrom til spisestue.

Videre er deler av kjelleretasjen innredet som TV-stue.

Kjelleretasjen eller rommet er ikke godkjent for varig opphold, og det er ikke dokumentert godkjenning for bruk av arealet som TV-stue.

Radonmåling

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmåling. Det er ikke kjent heller om bygget er utført med radonsperre. Det mangler dokumentasjon på radonmåling. Anbefales å gjennomføres radonmåling. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 109 kvm: Vindfang, trapperom, bad/wc/ vaskerom, stue/spisestue/kjøkken, gang og 4 soverom
TBA 35 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 50 kvm: Trappegang, stue, bod, teknisk rom og 2 grovkjeller

Garasje/uthus/anneks:

1. Etasje:

BRA-e 25 kvm: Lagerrom og bod

Standard

1.ETASJE

Stue m/åpen kjøkkenløsning

Det første som møter deg i stuen er de store vindusflatene som gir både frodig og usjenert utsyn. Stuen er lys og romslig, med en åpen og sosial løsning mot kjøkkenet som blir et naturlig samlingspunkt for både hverdag og fest. Her er det god plass til å møblere med en stor sofagruppe, spisebord og annet ønsket interiør.

De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og innbydende atmosfære. Stuen har peis som både gir varme og en hyggelig stemning, perfekt for kalde høst- og vinterkvelder. Overflatene er pusset opp i 2024 med nytt gulv og pusset og malte overflater.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminatbenkeplate med nedfelt vaskekum. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Videre er det fliser mellom

benk og overskap, samt vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Terrasse

Flott uteområde med romslig terrasse. Her får du svært gode muligheter for å innrede i ulike soner med sittegrupper, spiseplass og beplantning. Et svært attraktivt uterom som virkelig kan nytes gjennom sommerhalvåret.

Bad

Badet ble oppgradert i 2024. Badet har flislagt gulv og flislagte vegger, samt sparklet og malt himling. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Badet er innredet med vegghengt toalett, heldekkende servant med underskap og speil med integrert belysning. Det er nedsenket dusjhjørne med dusjvegg i herdet glass, samt opplegg og plass for vaskemaskin. Ventilasjonen er løst med elektrisk avfukter.

Hovedsoverom

Romslig og lyst hovedsoverom med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys og enkel utlufting. Her har du plass til å innrede med dobbeltseng med tilhørende nattbord, garderobeskap, samt annet ønsket interiør.

Soverom II, III og IV

Boligens øvrige soverom er også romslige og gir god plass til seng med tilhørende nattbord, skrivebord, garderobe og annet ønsket interiør. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Rommene passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Alt etter eget ønske og behov.

KJELLERETASJE

Stue

Deler av kjelleretasjen er innredet som TV-stue. Kjelleretasjen eller rommet er ikke godkjent for varig opphold, og det er ikke dokumentert godkjenning for bruk av arealet som TV-stue.

Bod

Praktisk innvendig bod som gir rikelig med oppbevaringsplass. Rommet er innredet med hyller og reoler.

Grovkjeller

Byggegrunnen er av fjell. Synlig fjell under terrasse og i grovkjellerrom.

GARASJE/UTHUS/ANNEKS

Frittstående garasje/anneks/uthus i et plan med krypkjeller. Grunnmur og pilarer i leca og betong konstruksjoner. Yttervegger i trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående panel. Yttertak i trekonstruksjoner med pulttak form. Tekket med bølgende stålpanner. Tredører og vinduer i tre med isolerglass. Innlagt strøm. Etasjeskiller og gulv i trekonstruksjoner.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og flis i vindfang. I underetasjen er det teppe og pusset betong.

Vegger: Sparklede og malte overflater samt malt puss på pipeløp. I underetasjen er det tapet, malt puss, malt betongvegg og malt panel.

Himling: Sparklede og malte overflater. I underetasjen er himlingene utført med takessplater, pusset betong og ubehandlet betong.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras

uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Arealer

BRA - i: 159 m²
 BRA - e: 25 m²
 BRA totalt: 184 m²
 TBA: 35 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
 Underetasje
 BRA-i: 50 m² Trappegang, stue, bod, teknisk rom, grovkjeller, grovkjeller
 1. etasje
 BRA-i: 109 m² Vindfang, trapperom, bad/wc/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue/spisestue/kjøkken, gang

TBA fordelt på etasje
 1. etasje
 35 m²

Garasje/uthus/anneks

Bruksareal fordelt på etasje
 1. etasje
 BRA-e: 25 m²

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

Del av arealet i underetasje med lav takhøyde. Observert i to grovkjeller rom. Det er beregnet ca. 20 kvm.

Takstmannens benevnelse av rommene i tilstandsrapporten er basert på dagens faktiske bruk og utforming, og innebærer ikke nødvendigvis at rommene er formelt godkjent for den aktuelle bruken av kommunen.

Garasje/uthus/anneks
 BTA er skjønnsmessig vurdert.
 Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av

bygningssmyndighetene. Det var litt vanskelig å måle den ene rommet pga. mangel adkomst.
 Kryp kjeller er ikke målbart areal.
 Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
 Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
 Den ene rommet var vanskelig å måle nøyaktig pga. mangel adkomst.

Økonomi

Prisantydning

Kr. 3 590 000,-

Eiendomsskatt

Kr 2 157,- pr 2026

Andre utgifter

Det er Hadeland og Ringerike Avfallsselskap AS som håndterer avfallet. Renovasjon koster kr. 5 936,- per år.

Selger opplyser at det faktureres ca. kr. 6 800,- eks. mva. per år for tømning av septiktank.

Huseier må selv stå for kostnader forbundet med vann og avløp, eget strømforbruk, innbo og løsøre forsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av kommunale avgifter og renovasjon.

Formuesverdi - Primær

Kr. 656 432,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær

Kr. 2 625 727,- som sekundærbolig for 2024

Omkostninger

kr. 3 590 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
 kr. 89 750,- (Dokumentavgift)
 kr. 545,- (Tinglysning skjøte)
 kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 108 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 698 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

01.01.2024 - Dokumentnr: 756541 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3007 Gnr:58 Bnr:7

27.08.1955 - Dokumentnr: 2047 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3305 Gnr:58 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 22298 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0605 Gnr:58 Bnr:15

Grunnboksdato

24.09.2026

Diverse opplysninger

Diverse

Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring

- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Overtagelse

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert

07.10.2026

Ansvarlig meglerforetak

Oslo Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

Megler

Ernest Kastrati, Partner/Eiendomsmegler
Epost: ernest@notar.no

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Konsesjon

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern>

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar

seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. Si ifra til oss

Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. Få finansieringen på plass

Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. Bli kjent med boligen

Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

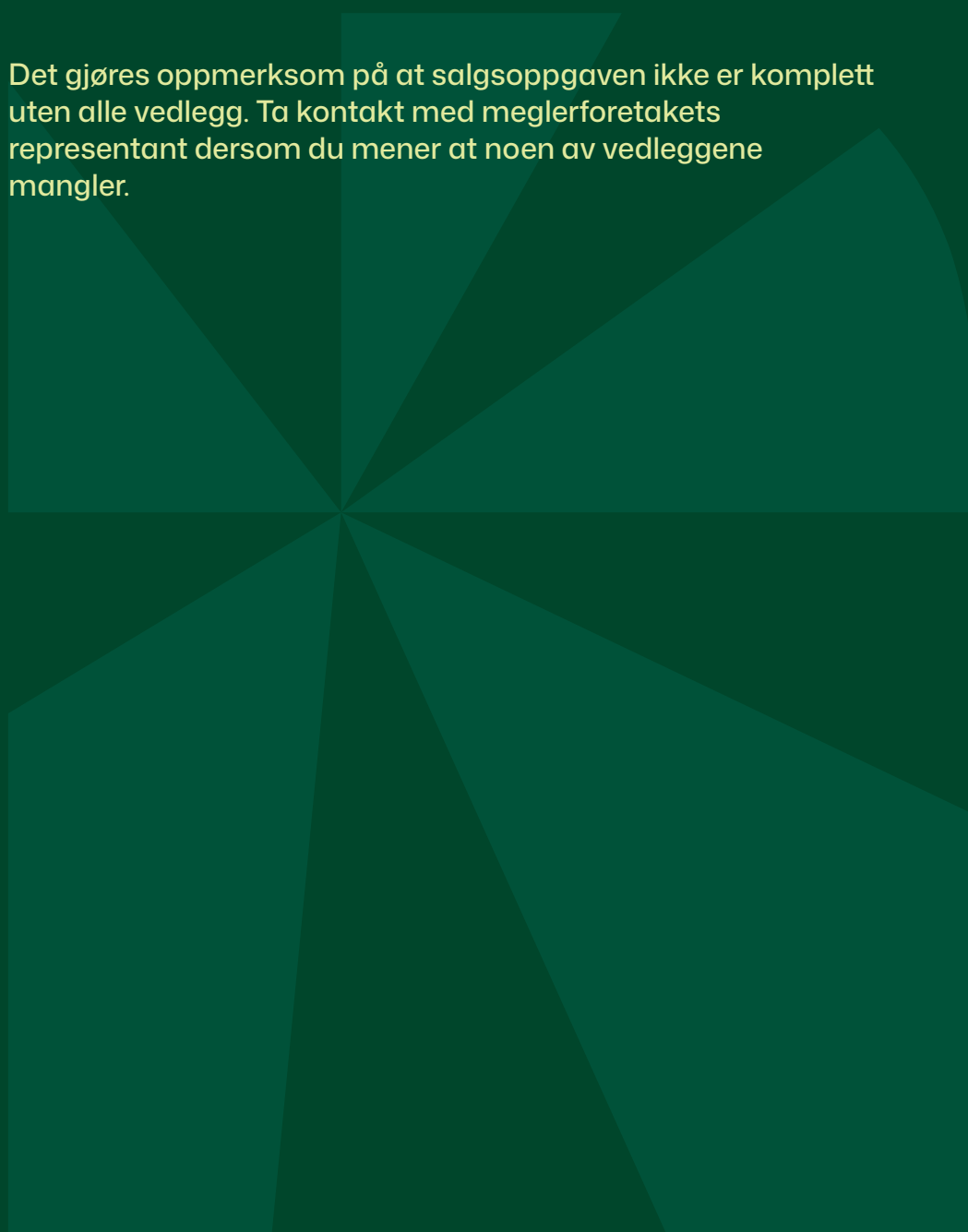
4. By på boligen

Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Heradsbygdveien 150

Vedlegg

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.





Tilstandsrapport

-  Enebolig
-  Garasje/uthus/anneks
-  Heradsbygdveien 150, 3518 HØNEFOSS
-  RINGERIKE kommune
-  # gnr. 58, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 22.06.2026

Rapportdato: 17.09.2026

Oppdragsnr.: 11745-1157

Eiendomsverdi ref nr: HU5930

Autorisert foretak: Eagle Bygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Eduart Kryeziu

Vår ref: Eduart



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Eagle Bygg AS

Rapportansvarlig

Eduart Kryeziu
Uavhengig Takstingeniør
eagletakst@gmail.com
966 73 568



Heradsbygdveien 150, 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 15
3305 RINGERIKE

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

Heradsbygdveien 150, 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 15
3305 RINGERIKE

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO



Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over 2 plan med underetasje og 1. etasje. Adkomst til boligen via 1. etasje i hovedplan og innertrapper mellom etasjene. Det er terrasse med adkomst fra stue i 1. etasje og overbygd inngangsparti.

Bygningen er oppført i 1958 og tilbygg er fra 1981. Nåværende eier kjøpte boligen i 2024 og har gjort endringer og oppgraderinger både på utvendige og innvendige overflater. Samt oppgradering av rør-opplegg og el-anlegg.

Det er fremvist faktura i forbindelse med oppgradering av boligen. Det er behandlet utvendig fasadekledning, byttet vinduer og terrassedør, oppgradert innvendige overflater, oppgardert badrom og kjøkkeninnredning, oppgradert el-anlegg og rør-opplegg. Installert vedovn i 1 etasje.

Innvendige overflater i U. etasje med standard fra byggeåret eller tilbyggsåret 1981. Overflater i U. etasje har behov for oppgradering. Det er også behov for ny drenering.

Det er garasje/uthus/anneks med god lagringsplass. Det er behov for oppgradering/fornyng både på utvendige og innvendige overflater.

Bygningsdeler som har fått tildelt TG 3 bør igangsettes utbedringstiltak. Noen kostnader bør påregnes.

Enkelte bygningsdeler er tildelt TG 2. Disse bygningsdelene er i hovedsak fra byggeår, har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid, og/eller bruksslitasje.

I feltet hvor det er gitt tilstandsgrad 1 er det ikke nødvendigvis ytterligere kommentar tilknyttet tilstand under vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med steinbelagte stålplater og har trolig diffusjonsåpent undertak. Besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av metall. Stigtrinn og pipeløp i beslag. Trolig oppgradert i forbindelse med oppgradering av takteking. Taket er et saltak med A-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Ifølge eier er yttervegger tilleggsisolert på innsiden. Yttervegger i U. etasje i leca og siporex, utvendig pusset og malt. Del av ytterveggen er fra byggeåret. Yttervegger på tilbygd delen er fra 1981.

Ifølge eier ble utvendige fasader/kledning malt i 2026. Vinduene er av tre og har 3-lags isolerglass. Vinduene i U. etasje og badromsvindu er malte og har 2-lags isolerglass og 1-lags glass. Ukjent alder. Hovedytterdøren med glassfelt er i teak og verandadør i U. etasje er i treverk med 2-lags glass. Terrassedøren i 1. etasje er av treverk med 3-lags isolerglass.

Det er terrasse på understøttende konstruksjon. Adkomst fra stue i 1. etasje. Rakkverk i trekonstruksjoner. Rakkverkshøyde er målt til ca. 80 cm. Utgang til hage via utvendige trapper. Utebelysning og stikkontakt.

Det er platting/inngangsparti på terreng som ligger inntil boligen. Overbygd inngangsparti av betong og trekonstruksjoner. Overtak. Rakkverk i trekonstruksjoner. Utebelysning. Epoxy maling på betonggulv og trapper. Beiset og malt trevirke. Utvendige trapper ved hovedinngang i betong. Behandlet med epoxy-maling. Utvendige trapper fra terrasse i 1. etasje i trekonstruksjoner. Samt diverse utv. trapper i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med laminat og flis i vindfang. Elektriske varmekabler på flislagt gulv i vindfang.

Gulvet i underetasjen har teppe og pusset betong.

Veggene og himlingene har sparklet og malte overflater. Malt puss pipeløp.

Veggene er med tapet, malt puss og malt betongvegg. Malt panel. Himlingene er med takess plater, pusset betong og ubehandlet betong.

Overflater med standard fra byggeåret og fra tilbyggsåret i 1981. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong og trekonstruksjoner. Både fra byggeåret og tilbyggsåret i 1981. Støpt gulv i U. etasje.

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmåling. Det er ikke kjent heller om bygget er utført med radonsperre.

Det er pipe i lettklinkerblokker med peisovn i stue i 1. etasje. Det var parafinovn i stue i U. etasje og ifølge eier er det fjernet.

Det ble observert fuktskader og saltutslag på yttervegger mot terreng. Yttervegger i lettklinker blokk og av betong. Det er behov for drenering.

Synlig fuktighet på grunnmuren.

Innvendig er det betongtrapp. Malt med epoxy-maling eller gulvmaling.

Innvendige dører er profilerte dører. Ifølge eier er innerdørene i 1. etg. fra 2024.

Innvendige dører i underetasjen er malte fyllingsdører, finerdører, formpressede innerdører og fylte kompaktdører, med glassfelt i enkelte dører.

Varierende innerdører i U. etasje med ukjent alder.

Ved visuelt befarings ble ikke observert eller registrert skadedyr og fuktkrevende insekter. Det ble heller ikke opplyst av eier om det forholdet.

Dette er ikke vurdert på tilstandsnivå. Dette krever nærmere undersøkelse.

Det er lagringsplass på innebod. Innredet med hyller og reoler. Ikke vurdert på tilstandsnivå. Fungerer som det skal ifølge eier.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017, og det foreligger faktura.

Ifølge eier er badrom oppgradert i 2024 året. Det ble fremvist faktura fra utførte arbeid på våtrommet.

Flislagt badrom med flislagt gulv og veggoverflater. Sparklet og malte plater på himling. Elektriske varmekabler på gulv. Nedsenket dusjhjørne med dusjvegg i herdet glass. Vegghengt toalett, heldekkende servant med underskap og speil med integrert

Beskrivelse av eiendommen

belysning. Opplegg og plass for vaskemaskin. Elektrisk avfukter. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura og tilbud. Våtrommet har vegger med fliser og malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 30 mm fall mot sluk. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, lang plastsluk (Purus line) og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 40 mm. Våtrommet har heldekkende servant med underskap og speil med integrert belysning, veggmontert toalett, nedsenket dusjhjørne med dusjvegg i herdet glass. Opplegg og plass for vaskemaskin. Våtrommet har elektrisk avfukter. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom dusjsone og kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 9,3.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vaskeuk. Det er integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og microbølgeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt. Fliser mellom bek og overskapet. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenvifte er fra 2024, ifølge eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Samlestokk plassert på teknisk rom. Vann fra borevann. Installert pumpe. Waterguard plassert under kjøkkenbenk. Utekran. Synlige innvendige avløpsrør i plast fra 2024. Noen av avløpsrør er trolig fra byggeåret eller fra tilbyggsåret 1981. Innvendige avløpsrør av plast er fra 2024. Avløpsrør er koblet til septiktank. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Veggventiler. Det er luft-til-luft varmepumpe. Vedovn i stue i 1. etasje. Ellers elektrisk oppvarming. Elektriske varmekabler på flislagte gulv. Parafinovn som var montert i stue i U. etasje ble fjernet, ifølge eier.

Installasjoner er ikke funksjonstestet. Ifølge eier er varmepumpe og vedovn montert i 2024. Ikke vurdert på tilstandsnivå. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Plassert på teknisk rom i U. etasje. Borevann. Vannbeholder og vannpumpe er installert. Ifølge eier er vannpumpe montert i 2024. Anlegget bør kontrolleres ihht. bruksanvisning levert av leverandør. Ble ikke fremvist dokumentasjon på befaringdagen.

Anlegget er ikke funksjonstestet. Eier opplyser ikke om feil eller mangler. Det er ikke vurdert i tilstandsnivå. Automatsikringer. Sikringsskap plassert i trapperom. El-anlegg i 1 etasje ble oppgradert i 2024. El-anlegget i U. etasje trolig fra byggeåret eller fra tilbyggsåret 1981. Utebelysning. Brannslukningsapparat og røykvarsel medfølger. Disse er ikke funksjonstestet. Ingen feil eller mangel ble opplyst av eier.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er av fjell. Synlig fjell under terrasse og i grovkjellerrom.

Det er ukjente drenerende masser. Trolig er det brukt sprengsteinfylling til å mopparbeide boligens tomt og fundament. Grunnmursbeskyttelse eller tilsvarende produkter er ikke observert. Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker, og det er støpt plate. Samt grunnmur i betongkonstruksjoner. Forstøtningsmuren ved parkeringsplassen er av forskalingsblokk. Rekkverk i trevirke. Lett skrånende terreng. Det er tilnærmet flatt terreng mot grunnmuren på fasaden ved inngangsparti. Avløpsledningene er av ukjent type og opplyst fra 1958 og 1981. Tilknytningen er slamavskiller med overløp til grøft. Vannledningene er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter og opplyst fra 1958 og 1981. Tilknytningen er privat brønn. Septiktanken er trolig i betong og er trolig installert i 1958. Det er ikke kjent for takstmann om det er oljetank i eiendommen. Hvis det finnes er den trolig fra byggeåret. Ifølge eier er parafinovnen som var montert i stue i U. etasje fjernet. Ingen opplysninger om det finnes oljetank.

Dermed er det ikke den bygningsdelen vurdert på tilstandsnivå. Asfaltert innkjørsel. Støttemur og gruss på P-plass. Betongheller ved hovedinngangen og langs grunnmuren. Utvendige trapper i trekonstruksjon. Samt skrånende naturtomt. Delvis inngjerdet tomt.

Ikke vurdert på tilstandsnivå.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er avvik fra de originale plantegningene eller plantegninger fra tilbyggsåret i 1981. Endringene er gjort i boligens 1. etasje. Det er ukjent om det er søkt på de tiltakene som er søknadspliktig.

Garasje/uthus/anneks

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det foreligger ikke tegninger.

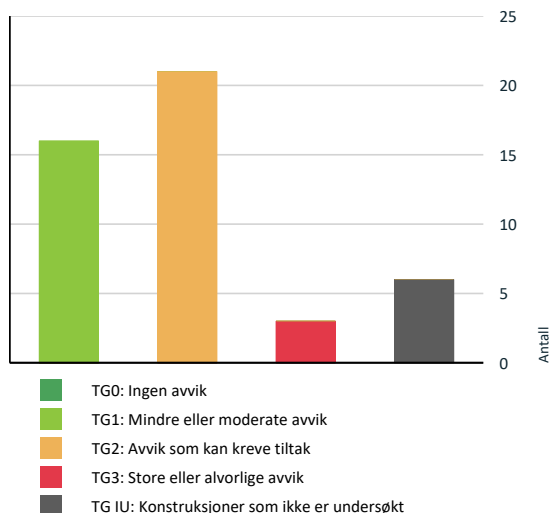
Heradsbygdveien 150, 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 15
3305 RINGERIKE

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

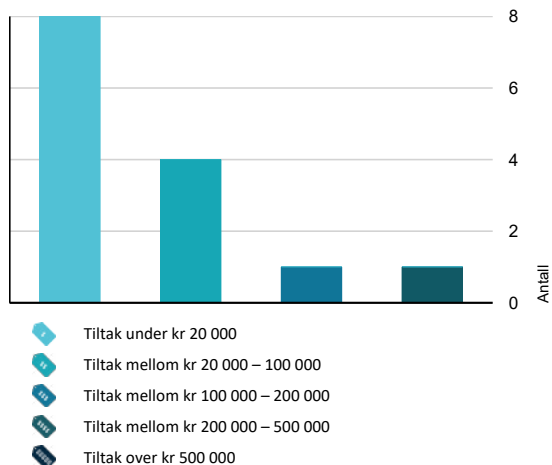


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er vurdert ut fra forelagte opplysninger og etter besiktigelse av eiendommen. Når eiendommen er møblert vil en del flater være tildekket av hvitevarer og diverse løsøre. Disse flyttes ikke av takstmannen og kan medføre at skader som er gjemt ikke fremkommer i taksten. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre de er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Boligen er ikke undersøkt for skjulte feil eller mangler.

Ved bruk av taksten er innholdet lest og godkjent av eier.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - U etg [Gå til side](#)

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

Heradsbygdveien 150, 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 15
3305 RINGERIKE

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO



Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Vinduer i U etasje og baderomsvindu	Gå til side
! Utvendig > Ytterdører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater - gulv - U. etg	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører - U. etg	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler dokumentasjon på radonmåling. Anbefales å gjennomføres radonmåling.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Heradsbygdveien 150, 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 15
3305 RINGERIKE

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Norges Eiendommer/Infoland.

Anvendelse
Enebolig over 2 plan med underetasje og 1. etasje.

Standard
Enebolig over 2 plan med underetasje og 1 etasje. Adkomst til boligen via 1. etasje i hovedplan og innertrapper mellom etasjene. Kaldt loft med adkomst fra luke i himling. Terrasse med adkomst fra stue i 1. etasje og overbygd inngangsparti. Boligen holder en generelt god standard i boligens 1. etasje. Underetasje med standard trolig fra byggeåret.

Nåværende eier kjøpte boligen i 2024 og har oppgradert/fornyet 1 etasje. Bl.a. Malt utvendig kledning, skiftet/byttet vinduer i flere rom i 1. etasje. Oppgradert el-anlegg, vannledninger, oppgrader bad og kjøkkeninnredning. Fornyet overflater i 1. etasje mfl.

Vedlikehold
God vedlikehold. Boligen fremstår som velholdt og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med steinbelagte stålplater og har trolig diffusjonsåpent undertak. Besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det ble påvist tegn på tidligere fukt ved besiktelse i kaldt loft. Ifølge eier er det oppgradert taktekking i 2023. Det er ikke fremvist dokumentasjon på hva som ble gjort. Er det kun byttet taktekking eller byttet sløyfer og lekter osv.

TG 2 gitt pga. mangel av dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførte arbeid på taket. Taktekking er oppgradert av tidligere eier.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Stigtrinn og pipeløp i beslag. Trolig oppgradert i forbindelse med oppgradering av taktekking.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med A-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser
• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
• Det ble observert tidligere fuktskjolder rundt pipeløp ved inspeksjon i kaldt loftet. Taktekking er fra 2023 og trolig overgang er tettet i den forbindelsen. Bør sjekkes/kontrolleres ved regnvær.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Ifølge eier er yttervegger tilleggsisolert på innsiden.
Yttervegger i U. etasje i leca og siporex, utvendig pusset og malt.
Del av ytterveggen er fra byggeåret. Yttervegger på tilbygd delen er fra 1981.

Ifølge eier ble utvendige fasader/kledning malt i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnegesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Manglende gnegesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnegesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Det ble observert en del mindre skader på bordkledning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre og har 3-lags isolerglass.

Årstall: 2024 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer i U etasje og baderomsvindu

Beskrivelse

Vinduene i U. etasje og baderomsvindu er malte og har 2-lags isolerglass og 1-lags glass. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.
- Slitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren med glassfelt er i teak og verandadør i U. etasje er i treverk med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- TG 2 er satt pga. aldersslitasje og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Det anbefales og vedlikeholde både verandadør og entredør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Terrassedør i 1. etasje

Beskrivelse

Terrassedøren i 1. etasje er av treverk med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2024 Kilde: Offentlig informasjon

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er terrasse på understøttende konstruksjon. Adkomst fra stue i 1. etasje. Rekkverk i trekonstruksjoner. Rekkverkshøyde er målt til ca. 80 cm. Utgang til hage via utvendige trapper. Utebelysning og stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
- TG 2 er satt pga. observerte feil og mangel på befaringsdagen. Noen skader ble observert både på terrassebord, rekkverk og selve konstruksjonen.
- Behov for vedlikehold.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Skader på overflater kan indikere svekkelse og risiko for videre nedbrytning og fuktinntrenging i konstruksjonen.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.

Heradsbygdveien 150, 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 15
3305 RINGERIKE

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO



Tilstandsrapport

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Det anbefales å sette tiltak til utbedring av de feilene/manglene som ble observert på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting/inngangsparti på terreng som ligger inntil boligen. Overbygd inngangsparti av betong og trekonstruksjoner. Overtak. Rekkverk i trekonstruksjoner. Utebelysning. Epoxy maling på betonggulv og trapper. Beiset og malt trevirke.

Vurdering av avvik:

- TG er satt pga. slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper ved hovedinngang i betong. Behandlet med epoxy-maling. Utvendige trapper fra terrasse i 1. etasje i trekonstruksjoner. Samt diverse utv. trapper i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- TG er satt pga. vedlikehold på utvendige trapper i trekonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde utv. trapper.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er belagt med laminat og flis i vindfang. Elektriske varmekabler på flislagt gulv i vindfang.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Overflater - gulv - U. etg

Beskrivelse

Gulvet i underetasjen har teppe og pusset betong.

Vurdering av avvik:

- Det er symptomer på svertesopp/muggsopp som kan indikere fukt i konstruksjonen.
- Det er påvist riss/sprekker i overflater.
- Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Symptomer på svertesopp eller muggsopp kan indikere fuktproblemer og risiko for utvikling av skader og dårlig innelima.
- Det anbefales å undersøke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen.
- Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekke øker.
- Misfarging, fuktskader og svelling i overflater kan føre til nedbrytning av materialer og indikere underliggende fuktproblemer.
- Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate.
- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.
- TG er satt pga. aldersslitasje samt feil/mangel som ble observert på befaringsdagen. Flassing av gulvmaling. Standard på overflater er trolig fra byggeåret eller tilbyggsåret 1981.
- Det anbefales å igangsettes utbedringstiltak på innvendige overflater slik at det skal nås dagens standard. Ved eierskifte bør påregnes noen utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og himlingene har sparklet og malte overflater. Malt puss pipeløp.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 3 Overflater - vegger og himlinger - U etg

Beskrivelse

Veggene er med tapet, malt puss og malt betongvegg. Malt panel. Himlingen er med takess plater, pusset betong og ubehandlet betong. Overflater med standard fra byggeåret og fra tilbyggsåret i 1981.

Vurdering av avvik:

- Det er symptomer på svertesopp/muggsopp som kan indikere fukt i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskade bakenforliggende konstruksjon.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Symptomer på svertesopp eller muggsopp kan indikere fuktproblemer og risiko for utvikling av skader og dårlig innelima.
- Det anbefales å undersøke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen.
- Fuktskader i bakenforliggende konstruksjon kan føre til skjult nedbrytning, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
- Det anbefales å avdekke omfanget, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Tilstandsrapport

- Tg er satt pga slitasje og observert fuktskader på vegoverflater. Dette bør ses i sammenheng med drenering.
- Det er behov for igangsette utbedringstiltak til å luke avviket.
- Overflater bør oppgraderes/fornyes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong og trekonstruksjoner. Både fra byggeåret og tilbygsåret i 1981. Støpt gulv i U. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke både funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningsakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Det ble observert høydeforskjellige på gulvet i U. etasje. Ved oppgradering av gulvoverflater i U. etasje bør det settes tiltak til å avrettes gulvet også.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmåling. Det er ikke kjent heller om bygget er utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler dokumentasjon på radonmåling. Anbefales å gjennomføres radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneliv og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i lettklinkerblokker med peisovn i stue i 1. etasje. Det var parafinovn i stue i U. etasje og ifølge eier er det fjernet.

Vurdering av avvik:

- TG 2 er satt pga. mangel på dokumentasjon. Det er ikke mulighet til funksjonstest heller.



TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble observert fuktskader og saltutslag på yttervegger mot terreng. Yttervegger i lettklinker blokk og av betong. Det er behov for drenering. Synlig fuktighet på grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.
- Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Synlig fuktighet på mur eller gulv i kjeller indikerer fuktinntrengning fra grunn eller konstruksjon. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneliv og nedbrytning av materialer.

Heradsbygdveien 150, 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 15
3305 RINGERIKE

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO



Tilstandsrapport

- Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengning inn i kjeller
- Fuktgjennomtrengning kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrengning og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.
- Fuktgjennomtrengning i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrengning og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrengning, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.
- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og utbedre forholdet, samt reparere eller fornye skadede overflater.
- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig er det betongtrapp. Malt med epoxy-maling eller gulvmaling.

Vurdering av avvik:

- TG 2 er satt pga. slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbar utbedringstiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er profilerte dører. Ifølge eier er innerdørene i 1. etg. fra 2024.

TG 2 Innvendige dører - U. etg

Beskrivelse

Innvendige dører i underetasjen er malte fyllingsdører, finerdører, formpressede innerdører og fylte kompaktdører, med glassfelt i enkelte dører. Varierende innerdører i U. etasje med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- TG er satt pga. aldersslitasje og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
- Enkelte dører må justeres.
- Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.
- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.
- Lokal utbedring må påregnes.
- Dørene fungerer normal i forhold dagens funksjon/bruk av U. etasje. Men ved evt. eierskifte noen kostnader med vedlikehold av innerdører bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved visuelt befarings ble ikke observert eller registrert skadedyr og fuktkrevende insekter. Det ble heller ikke opplyst av eier om det forholdet.

Dette er ikke vurdert på tilstandsnivå. Dette krever nærmere undersøkelse.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er lagringsplass på innebod. Innredet med hyller og reoler. Ikke vurdert på tilstandsnivå. Fungerer som det skal ifølge eier.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017, og det foreligger faktura.
Ifølge eier er badet oppgradert i 2024 året. Det ble fremvist faktura fra utførte arbeid på våtrommet.

Flislagt badet med flislagt gulv og veggoverflater. Sparklet og malte plater på himling. Elektriske varmekabler på gulv. Nedsenket dusjhjørne med dusjvegg i herdet glass. Vegghengt toalett, heldekkende servant med underskap og speil med integrert belysning. Opplegg og plass for vaskemaskin. Elektrisk avfukter.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon i form av faktura og tilbud.

1 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med fliser og malt innvendig tak.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 30 mm fall mot sluk.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, lang plastsluk (Purus line) og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 40 mm.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har heldekkende servant med underskap og speil med integrert belysning, veggmontert toalett, nedsenket dusjhjørne med dusjvegg i herdet glass. Opplegg og plass for vaskemaskin.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk avfukter.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Heradsbygdveien 150, 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 15
3305 RINGERIKE

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO



Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom dusjsone og kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 9,3.



1 ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

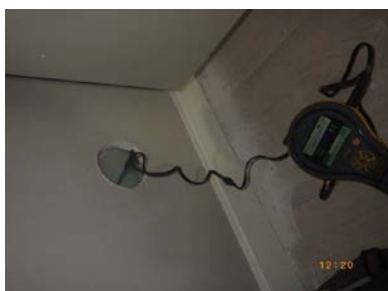
TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenvifte er fra 2024, ifølge eier.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vaskeum. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og microbølgeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt. Fliser mellom bek og overskapet.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

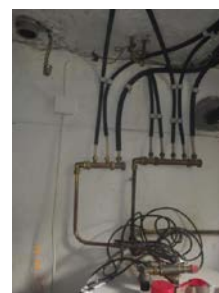
TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Samlestokk plassert på teknisk rom. Vann fra borevann. Installert pumpe. Waterguard plassert under kjøkkenbenk. Utekran.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i plast fra 2024. Noen av avløpsrøret trolig fra byggeåret eller fra tilbyggsåret 1981. Innvendige avløpsrør av plast er fra 2024. Avløpsrør er koblet til septiktank.

Vurdering av avvik:

- TG 2 er gitt pga. de avløpsrørene som er fra tidligere år enn 2024.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak. Mesteparten av avløpsrør er fra 2024 året når badet ble oppgradert.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- TG er satt med tanke på dagens krav om ventilering samt mangel på ventiler i noen rom.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneluft, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe. Vedovn i stue i 1. etasje. Ellers elektrisk oppvarming. Elektriske varmekabler på flislagte gulv. Parafinovn som var montert i stue i U. etasje ble fjernet, ifølge eier.

Installasjoner er ikke funksjonstestet. Ifølge eier er varmepumpe og vedovn montert i 2024. Ikke vurdert på tilstandsnivå.



Heradsbygdveien 150, 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 15
3305 RINGERIKE

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO



Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Plassert på teknisk rom i U. etasje.

Årstall: 1998 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG IU Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Borevann. Vannbeholder og vannpumpe er installert. Ifølge eier er vannpumpe montert i 2024.

Anlegget bør kontrolleres ihht. bruksanvisning levert av leverandør. Ble ikke fremvist dokumentasjon på befaringsdagen.

Anlegget er ikke funksjonstestet. Eier opplyser ikke om feil eller mangler. Det er ikke vurdert i tilstandsnivå.



⚠ 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Sikringsskap plassert i trapperom. El-anlegg i 1 etasje ble oppgradert i 2024. El-anlegget i U. etasje trolig fra byggeåret eller fra tilbyggsåret 1981. Utebelysning.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarsel medfølger. Disse er ikke funksjonstestet. Ingen feil eller mangel ble opplyst av eier.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell. Synlig fjell under terrasse og i grovkjellerrom.



TG 3 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjente drenerende masser. Trolig er det brukt sprengsteinfylling til å mopparbeide boligens tomt og fundament. Grunnkursbeskyttelse eller tilsvarende produkter er ikke observert.

Vurdering av avvik:

- Fuksikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Fuksikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuksikringssystemet.
- Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuksikringssystemet.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.
- Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag).
- Det er behov for nytt drenering. Det er observert fukt i grunnmuren i U. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuksikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig innneklima over tid.
- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuksikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- 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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Eldre fuksikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig innneklima over tid.

Heradsbygdveien 150, 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 15
3305 RINGERIKE

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO



Tilstandsrapport

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.
- 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.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig innelima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende
- Skade eller funksjonssvikt i fuktsikringssystemet kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen, med risiko for fuktskader, mugg, råte og redusert levetid.
- Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.
- Symptomer på skader eller manglende funksjon kan indikere at fuktsikringssystemet ikke fungerer som forutsatt, med risiko for fuktinntrengning og utvikling av fuktskader over tid.
- Det anbefales å undersøke fuktsikringssystemet nærmere for å avklare årsak og omfang, samt utbedre eventuelle avvik for å hindre videre skadeutvikling.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig innelima over tid.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.
- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.
- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.
- Omfattende fuktinntrengning og fuktskader kan føre til betydelig nedbrytning av konstruksjonen, med risiko for mugg, råte, redusert bæreevne og dårlig innelima.
- Det anbefales å avdekke omfang av fuktproblemene, utbedre fuktilden og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av skadede konstruksjonsdeler.
- Fuktinntrengning kan påføre skade på konstruksjoner og overflater samt dårlig innelima.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker, og det er støpt plate. Samt grunnmur i betongkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det ble observert fuktighet på grunnmur mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Noen utbedringskostnader bør påregnes. Det i sammenheng med ny drenering og utbedringskostnader på andre bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren ved parkeringsplassen er av forskalingsblokk. Rekkverk i trevirke.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghforhold

Beskrivelse

Lett skrånende terreng. Det er tilnærmet flatt terreng mot grunnmuren på fasaden ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Dårlig fall kan føre vannsamling mot grunnmuren. Ved etablering av ny drenering bør fall mot grunnmur utbedres.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og opplyst fra 1958 og 1981. Tilknytningen er slamavskiller med overløp til grøft. Vannledningene er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter og opplyst fra 1958 og 1981. Tilknytningen er privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.
- Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.



Heradsbygdveien 150, 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 15
3305 RINGERIKE

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO



Tilstandsrapport



TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er trolig i betong og er trolig installert i 1958.

Vurdering av avvik:

- Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av septiktanken for å sikre tilfredsstillende funksjon og miljømessig sikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



TG IU Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke kjent for takstmann om det er oljetank i eiendommen. Hvis det finnes er den trolig fra byggeåret. Ifølge eier er parafinoven som var montert i stue i U. etasje fjernet. Ingen opplysninger om det finnes oljetank.

Dermed er det ikke den bygningsdelen vurdert på tilstandsnivå.

TG IU Andre tomteforhold

Beskrivelse

Asfaltert innkjørsel. Støttemur og gruss på P-plass. Betongheller ved hovedinngangen og langs grunnmuren. Utvendige trapper i trekonstruksjon. Samt skrånende naturtomt. Delvis inngjerdet tomt.

Ikke vurdert på tilstandsnivå.



Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.
- Det mangler dokumentasjon på radonmåling. Anbefales å gjennomføres radonmåling.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Heradsbygdveien 150, 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 15
3305 RINGERIKE

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO



Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus/anneks



Anvendelse

Benyttes som lagerrom/uthus

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Frittstående garasje/uthus/anneks i et plan med krypkjeller. Delt i to rom. Benyttes som lagerrom. Innlagt strøm. Det er behov for vedlikehold.

Vedlikehold

Det normal bruksslitasje ihht. byggeår og dagens funksjon. Behov for vedlikehold både på innvendige og utvendige overflater. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

Beskrivelse

Frittstående garasje/anneks/uthus i et plan med krypkjeller. Grunnmur og pilarer i leca og betong konstruksjoner. Yttervegger i trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående panel. Yttertak i trekonstruksjoner med pulttak form. Tekket med bølgede stålpanner. Tredører og vinduer i tre med isolerglass. Innlagt strøm. Etasjeskiller og gulv i trekonstruksjoner.

Det er generelt behov for oppgradering/fornyng både på utvendige og innvendige arealer.



Heradsbygdveien 150, 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 15
3305 RINGERIKE

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO



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

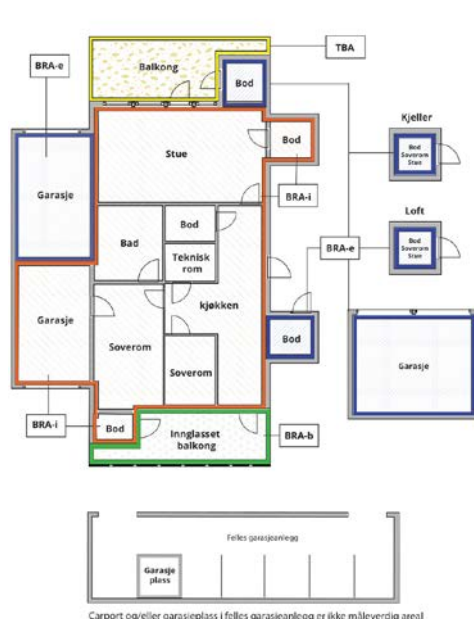
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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.

Heradsbygdveien 150, 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 15
3305 RINGERIKE

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	109			109	35		109
Kjeller	50			50		20	70
SUM	159				35	20	179
SUM BRA	159						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, trapperom, bad/wc/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue/spisestue/kjøkken, gang		
Kjeller	Trappegang, stue, bod, teknisk rom, grovkjeller, grovkjeller		

Kommentar

Del av arealet i underetasje med lav takhøyde. Observervert i to grovkjeller rom. Det er beregnet ca. 20 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er avvik fra de originale plantegningene eller plantegninger fra tilbyggsåret i 1981. Endringene er gjort i boligens 1. etasje. Det er ukjent om det er søkt på de tiltakene som er søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Oppgradering av boligens 1. etasje. Bl.a. Nyere vinduer, malt fasade utvendig, oppgradert el-anlegg og rør-opplegg. Oppgradert/fornytt innvendige overflater, ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, oppgradert baderom osv.

Garasje/uthus/anneks

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		25		25	
Krypkjeller					
SUM		25			
SUM BRA	25				

Heradsbygdveien 150, 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 15
3305 RINGERIKE

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Lagerrom, bod	
Krypkjeller			

Kommentar

BTA er skjønnsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Det var litt vanskelig å måle den ene rommet pga. mangel adkomst.

Krypkjeller er ikke målbart areal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Den ene rommet var vanskelig å måle nøyaktig pga. mangel adkomst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Eduart Kryeziu	Takstingeniør
	Luan Shala	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	58	15		0	1166 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Heradsbygdveien 150

Hjemmelshaver

Shala Luan

Kommentar

Tomtearealet er hentet fra opplysninger fra Norges Eiendommer/Infoland - og gjelder gnr./bnr.

Heradsbygdveien 150, 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 15
3305 RINGERIKE

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser med spredt boligbebyggelse mellom Heradsbygda og Heggen i Ringerike kommune. Fra boligen er det umiddelbar nærhet til fint turterreng med fantastisk sti-nett. Fra boligen er det kort avstand til skole, barnehage og dagligvarebutikk i Heradsbygda. Skolebussen passerer rett ved bolig. Ca. 10 min kjørevei til Hønefoss sentrum.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Egen borebrønn i tomta. Installert pumpe i underetasje.

Tilknytning avløp

Septiktank eller slamavskiller som samler opp og renser avløpsvann for boligen uten tilgang til det offentlige ledningsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 1 166 m². Skånende naturtomt. Asfaltert innkjørsel. Opparbeidet parkeringsplass med grus og støttemur.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold registrert i grunnboken av betydning for tilstandsvurderingen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.08.2026	Egenerklæringsskjema er mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.08.2026	Byggetegninger ble sendt via e-post fra megler	Gjennomgått		Nei
Eier	22.06.2026	påviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.08.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	20.08.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland.	Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	20.08.2026	Dokumentasjon/brev fra Vann og avløpsetaten ble sendt via e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei

Heradsbygdveien 150, 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 15
3305 RINGERIKE

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	Tilstandsrapport
2	17.09.2026	Tilstandsrapport
3	17.09.2026	Tilstandsrapport
4	17.09.2026	Tilstandsrapport
5	17.09.2026	Tilstandsrapport

For gyldighet på rapporten se forside

Heradsbygdveien 150, 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 15
3305 RINGERIKE

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkellesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *“Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0115/25	
Selger 1 navn	
Luan Shala	
Gateadresse	
Heradsbygdveien 150	
Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3518
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	24
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 17-0115/25

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

Initialer selger: LS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- | | |
|------------------|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Bytte nytt rør rør sistem hele bad og kjøkken |
| Arbeid utført av | Manne rør service |
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
- ☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | Bytte nytt anlegg nytt sluk nytt rør rør system |
|-------------|---|
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- | | |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- | | |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- | | |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0115/25

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
*Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider.
☒ Nei ☐ Ja
- 25 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: 17-0115/25

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/en næringsseidendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 17-0115/25

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Luan Shala	53a2af3ad4f78b98d8446 baaa73a50a0c0a4c58d	17.09.2026 08:44:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0115/25

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

MATRIKKELENHET											
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde	
3305 - Ringerike kommune	58	15	0	0	Grunneiendom	FJELDTUN	Ja	1166	0	0-Ikke oppgitt	

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt					
27.08.1955	Nei	Nei	Nei			Nord: 6673701.14 Øst: 565495.45 System: EPSG:25832					

FORRETNINGER							
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato		Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024				58/15	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020				58/15	0
Skylddeling	27.08.1955					58/7	0
						58/15	0
Grensejustering		55/95				2174/1	0
						58/15	0

BYGNINGER						
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
159278301	Garasjeuthus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	55	55
159278328	Enebolig		Tatt i bruk	215	0	215

ADRESSER							
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser	
Heradsbygdveien	150			Nord: 6673691 Øst: 565492 System: EPSG:25832		Grunnkrets 511-Heradsbygda Postnummerområde 3518-HØNEFOSS SKOLEKRETS 11-Helgerud Kirkesokn 1-Hønefoss Stemmekrets 3-Veien	

KOMMUNAL TILLEGGSDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
A-Annet	E-Eldre grensebeskrivelser: SKYLDD	

KULTURMINNER						
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER						
Areal	Representasjonspunkt			Hovedteig	Twist	Har flere matrikkelenheter
1166	Nord: 6673701,14008299 Øst: 565495,449997 System: EPSG:32632			Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:	
Grensene er ikke koordinatmålt. Anslått areal er ca. 1166 m². Godkjent søknad om tilbygg til enebolig 26.08.1981. Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10.	



Ringerike kommune

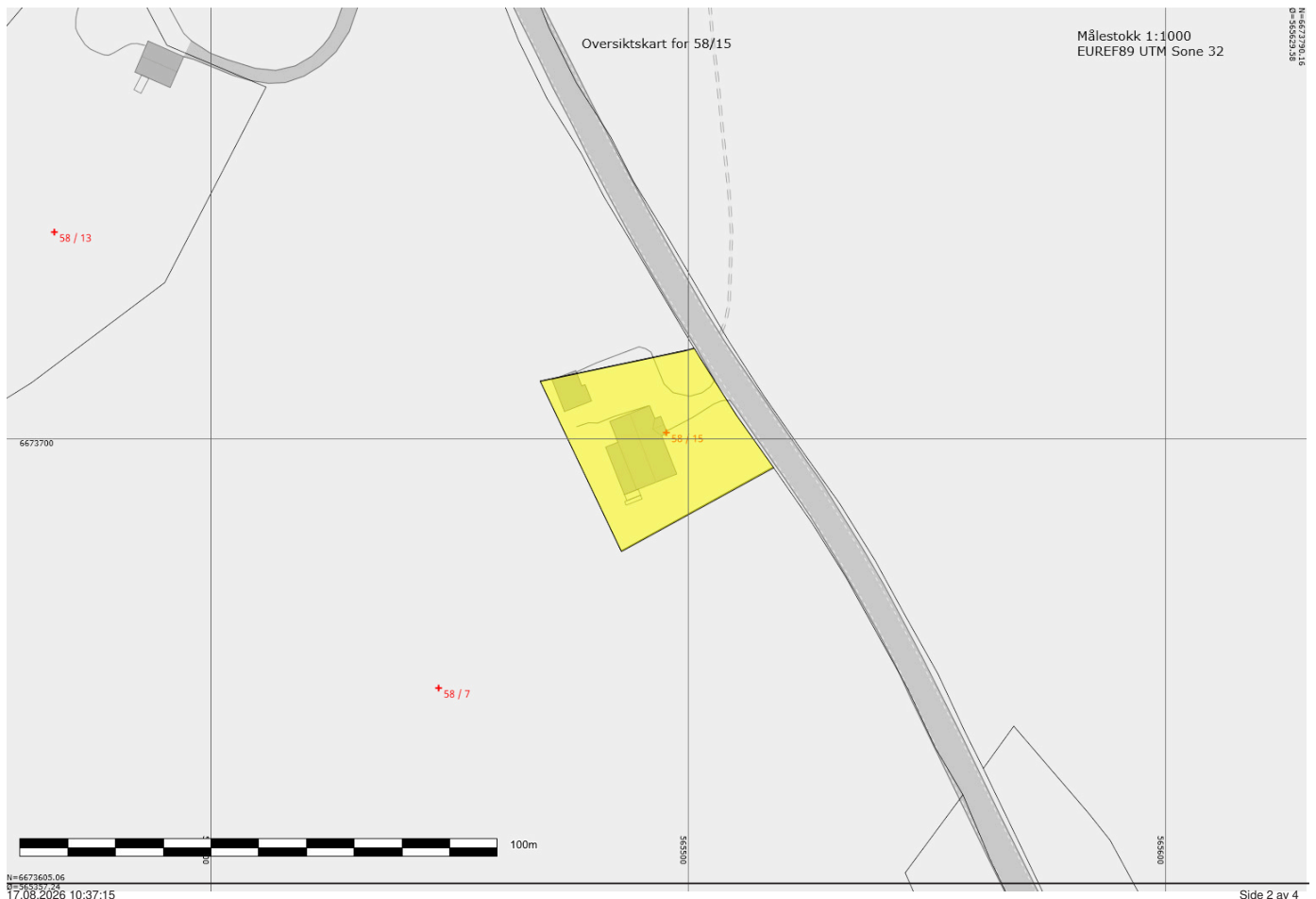
Matrikkelkart

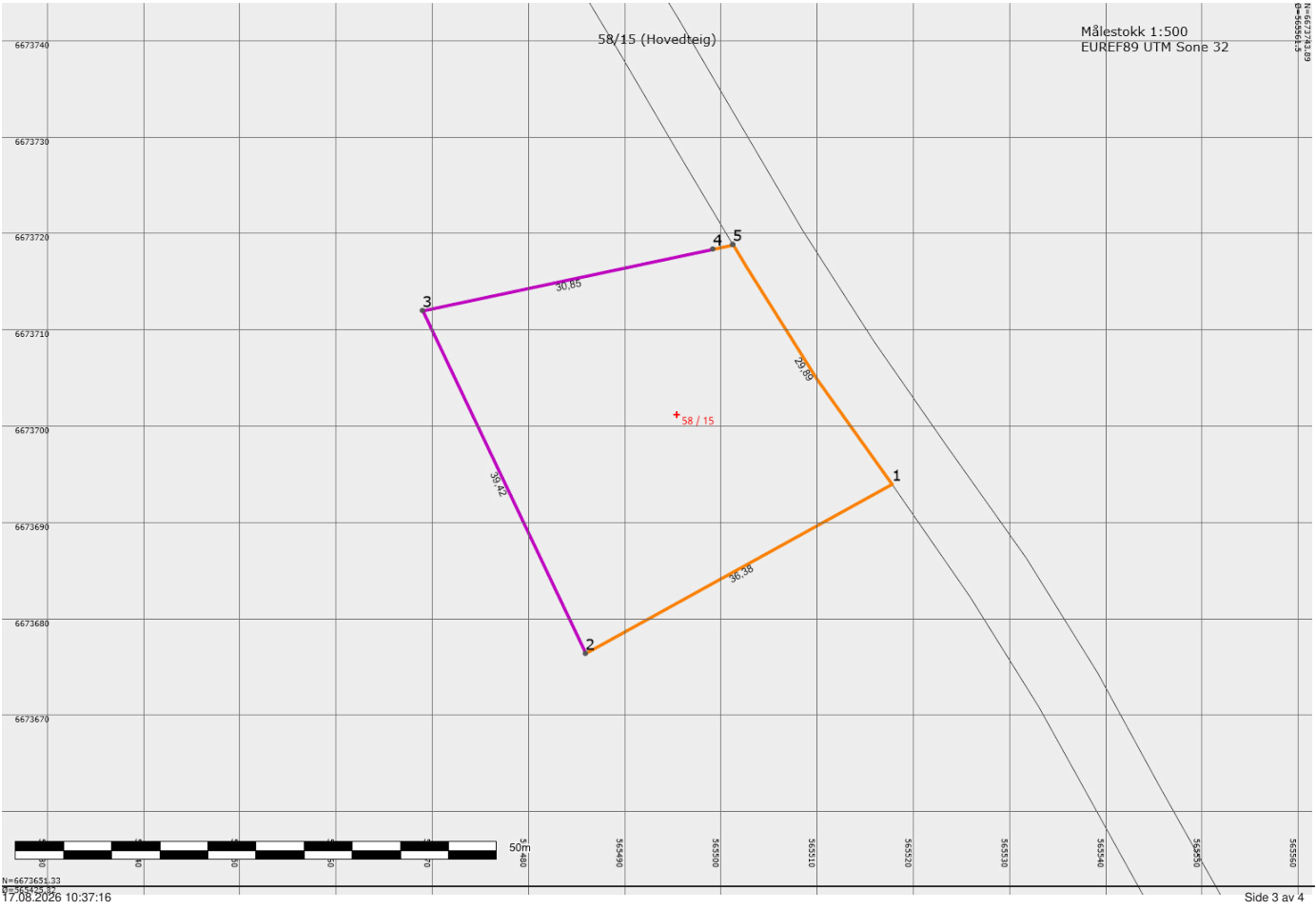
MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	58	15	0	0

Orientering om matrikkelkart

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





Areal og koordinater

Areal: 1166,00 Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6673701,14 Øst: 565495,45
Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/					
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6673693,96	565517,81	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	63 Generert sirkelgeometri	500	
			36,38	Ikke hjelpelinje		500	
2	6673676,39	565485,95	Ikke spesifisert	Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			39,42	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	200	
3	6673711,98	565469,01	Ikke spesifisert	Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			30,85	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	200	
4	6673718,36	565499,19	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			2,12	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	500	
5	6673718,83	565501,26	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	63 Generert sirkelgeometri	500	
			29,89	Vegkant		500	



Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	58	15	0	0	Heradsbygdveien 150, 3518 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	1165.99m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

BEBYGGELSESPÅN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

KOMMENTARFELT:

17.08.2026 10:37:17

Side 1 av 2

Det tas forbehold om feil og mangler.

	RINGERIKE KOMMUNE		17.08.2026
	Postboks 123		
	3502 Hønefoss		
	Telefon : 32 11 74 00 E-post: postmottak@ringerike.kommune.no		

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.																				
G.Nr.	58	B.Nr.	15	F.Nr.	S.Nr.															
Adresse: Heradsbygdveien 150																				
<table border="1"> <tr> <td></td> <td>JA</td> <td>NEI</td> </tr> <tr> <td>Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?</td> <td>Ja</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Siste dato for tilsyn:</td> <td>10.04.2019</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Foreligger det avvik fra feiervesenet:</td> <td></td> <td>nei</td> </tr> <tr> <td>Siste feie dato:</td> <td colspan="2">09.11.2021</td> </tr> </table>							JA	NEI	Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	Ja		Siste dato for tilsyn:	10.04.2019		Foreligger det avvik fra feiervesenet:		nei	Siste feie dato:	09.11.2021	
	JA	NEI																		
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	Ja																			
Siste dato for tilsyn:	10.04.2019																			
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		nei																		
Siste feie dato:	09.11.2021																			

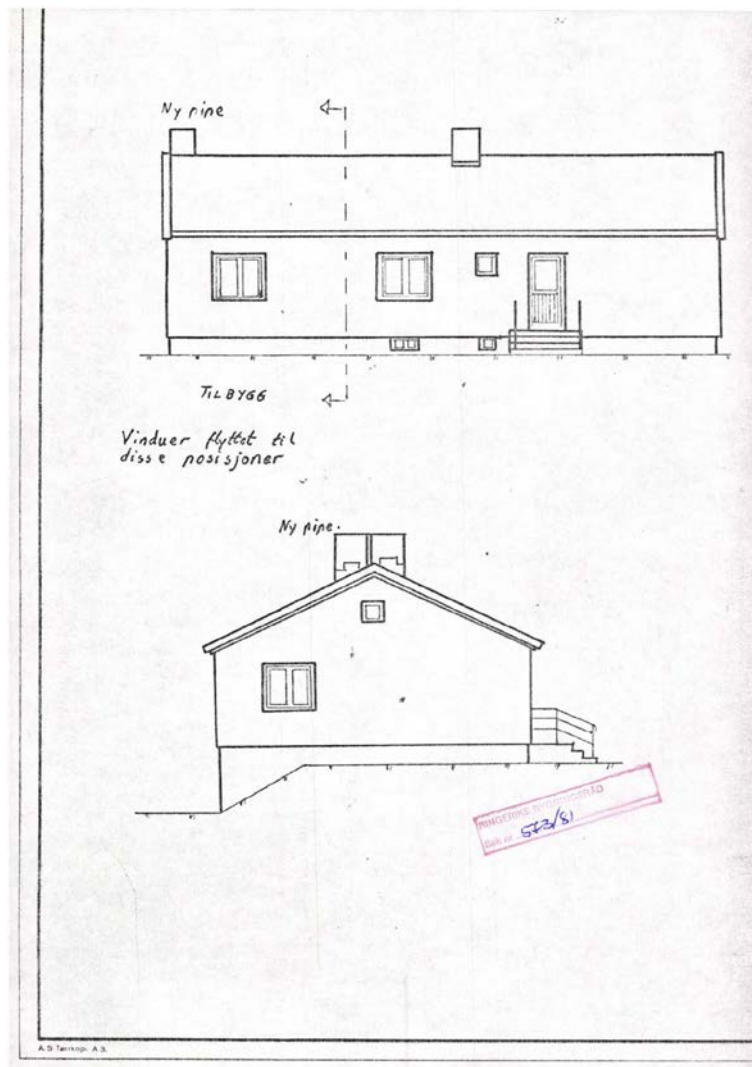
Antall Skorsteiner:1
Antall Ildsteder:1

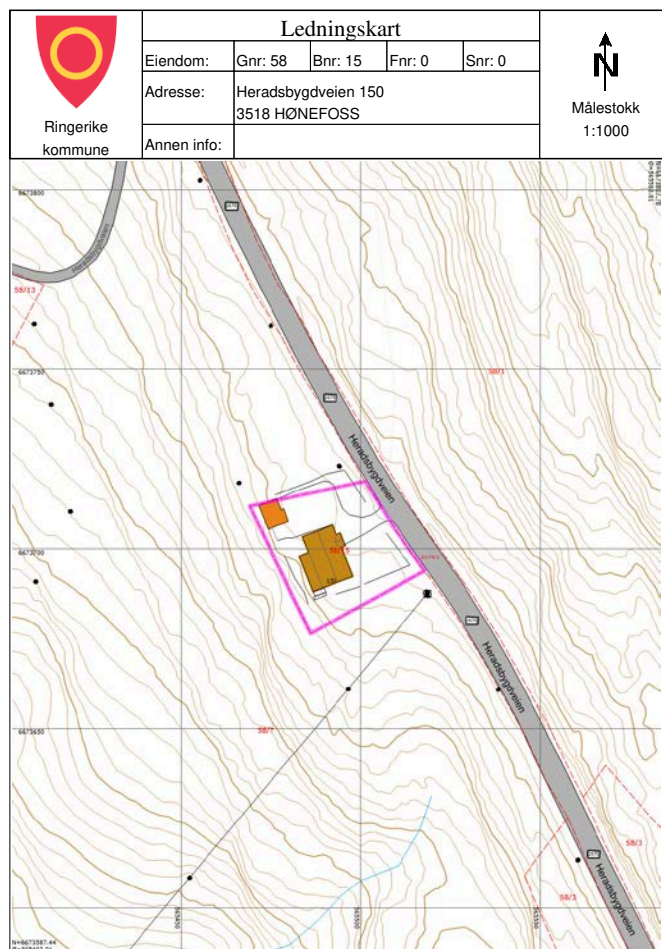
Merknader/Anmerkninger:

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

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato: 17.08.2026

RINGERIKE KOMMUNE		Utskrift av møtebok	
for		RINGERIKE BYGNINGSRÅD	
i møte den		26/8-81.	
Av	7	medlemmer var	7 tilstede (medregne. motende varamenn).
Saksbehandler: Ing. Svein Flaskerud. <i>SF.</i>			
SAK: 573/81.			
GMR.58 BNR.15 - ARNE KRISTOFFERSEN - TILBYGG AV ENEBOLIG.			
UTSKRIFT SENDES: Arne Kristoffersen, Heradsbygda, 3500 Hønefoss.			
GENERELLE ANMERKNINGER:			
Det søkes om byggetillatelse for tilbygg på ovennevnte eiendom. Tilbygget skal inneholde stue, spisekrok og arbeidsrom. Tilbygget blir ca. 41 m2.			
INNSTILLING:			
I medhold av bygningslovens § 93 godkjennes søknaden på følgende betingelser:			
- 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. - Som ansvarshavende for dette arbeide godkjennes byggherren. Han skal ha bygningsloven og byggeforskriftene for hånden og føre daglig tilsyn med arbeidet.			
Når gebyr for saksbehandling og byggetilsyn er betalt, kan byggekort utstedes.			
VEDTAK: Som innstillingen.		Rett utskrift: <i>Ingebjørg Flatin</i> Ingebjørg Flatin.	





17.08.2026 10:37:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
	Mast	

17.08.2026 10:37:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

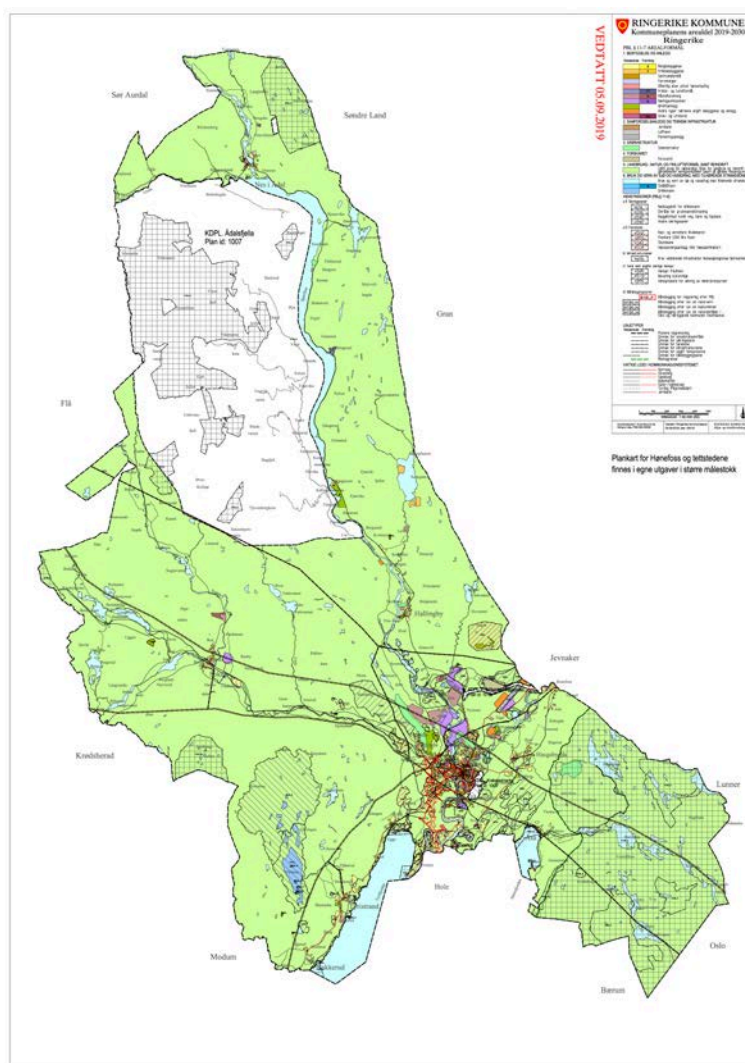
Side 2 av 2



RINGERIKE KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019-2030 Bestemmelser

Vedtatt: 05.09.2019





Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	58	Bnr.	15	Fnr.		Snr.	
------	----	------	----	------	--	------	--

Adresse	Heradsbygdveien 150, 3518 HØNEFOSS
---------	------------------------------------

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler		x

	Dato	Målerstand (m³)
Sist avlest		

Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m³) *	
--	--

Kommentar til vann og avløp	*Nye eiere må informeres om eventuell endring i forskudd. Vi beregner i gjennomsnitt 50 m³ per pers per år. Vannpriser 2026: Pr. m³: kr. 35,20,- + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr 1402,- per år. Avløpspriser 2026: Pr. m³: 62,89,- + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr. 2471,- per år. Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. Ringerike kommune tar forbehold om påløpte ikke fakturerte krav for vann- og avløpsavgifter. Vannmåler skal avleses og signert avlesning vedlegges overtagelsesprotokoll.
-----------------------------	---

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

SEPTIKTANK

	Ja	Nei
Septiktank	x	

Størrelse på septiktank (m³)	3
------------------------------	---

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt, pr. år	Kr. 2157,-
-----------------------	------------

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

ANNET

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

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

Dato: 17.08.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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



RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	58	Bnr.	15	Fnr.		Snr.	
Adresse		Heradsbygdveien 150, 3518 HØNEFOSS					
		Tilknyttet		Ikke tilknyttet			
Vann				x			
Avløp				x			
Vei		x					
Kommentar		Eiendommer som ikke er tilknyttet offentlig avløp, vil få tilsyn de nærmeste årene. Det kan da kreves å bygge nytt eller oppgradere det eksisterende avløpsanlegget. Det er huskjøpers ansvar å innhente status på boligens avløpsanlegg.					

Ringerike kommune

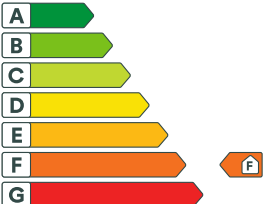
Dato: 17.08.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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



Adresse	
Heradsbygdveien 150, 3518 HØNEFOSS	
Dato for energimerking	Merkenummer
25.09.2026	Energiaattest-2026-359744
Bygningstype	Bygningnummer
Småhus	159278328
Gårdsnummer	Bruksnummer
58	15
Seksjonsnummer	Bruksenhetsnummer
—	H0101





Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bl.a. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklimate med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiaattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1958	Enebolig
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
161,0 m²	161,0 m²
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
2	Tre
Oppvarming	
Elektrisk, Ved	
Ventilasjon	
Naturlig ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklimate med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningens energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektet ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektet derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

338,02



Heradsbygdveien 150, 3518 HØNEFOSS



Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperature og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlastet kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.

89,97	104,94	170,53	235,47	301,02	364,69
-------	--------	--------	--------	--------	--------





Din bolig

kWh/m² per år

338,02

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiaattesten oppgis også beregnet levert energi uten vektning, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
64 288,43	399,31

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperature i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiaattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Heradsbygdveien 150, 3518 HØNEFOSS



Detaljerings

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform	Vegger
Nei	Nei
Vindu	Gulv
Nei	Nei
Takkonstruksjon	Ytterdører
Nei	Nei
Solceller	Lekkasje
Nei	Nei



Heradsbygdveien 150, 3518 HØNEFOSS



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparesjue hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparesjue eller allerede har sparesjue kan du ta tiden på fylling av ei vasketøtte; nye sparesjue 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler 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 frossetmat i kjøleskapet. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 varmelementer 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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. Monter 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 vegg.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

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

Nabolagsprofil

Heradsbygdveien 150 - Nabolaget Heradsbygda - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Granum Linje 241	2 min 0.2 km
Hønefoss stasjon Linje F4	7 min 5.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 7 min

Skoler

Helgerud skole (1-7 kl.) 233 elever, 13 klasser	18 min 1.7 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 16 klasser	6 min 3.8 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	9 min 6.1 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	12 min 7 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

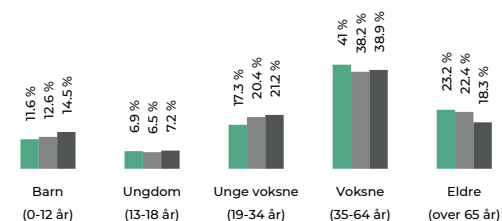
Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heradsbygda	2 004	1 029
Hønefoss	16 880	9 053
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Heradsbygda barnehage (1-5 år) 66 barn	21 min 1.9 km
Veien barnehage (1-5 år) 37 barn	5 min 3.6 km
Hønefoss barnehage (0-5 år) 115 barn	9 min 6 km

Dagligvare

Coop Extra Heradsbygda PostNord	3 min 2.4 km
Rema 1000 Sentrumskvartalet Post i butikk	8 min 5.7 km



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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk

Lite trafikk 89/100

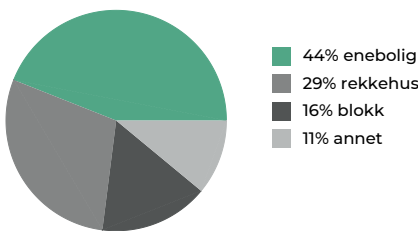
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

 Helgerud skole	18 min 
Aktivitetshall, ballspill	1.6 km
 Heradsbygda stadion	4 min 
Fotball	2.9 km
 Sporty24 Hønefoss	9 min 
 EVO Hønefoss	9 min 

Boligmasse



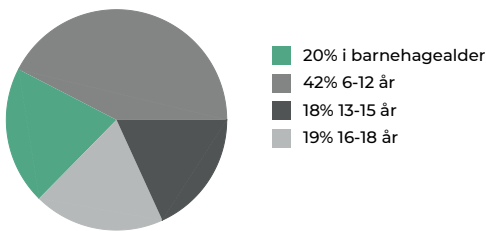
«Stille og rolig og ikke langt unna sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

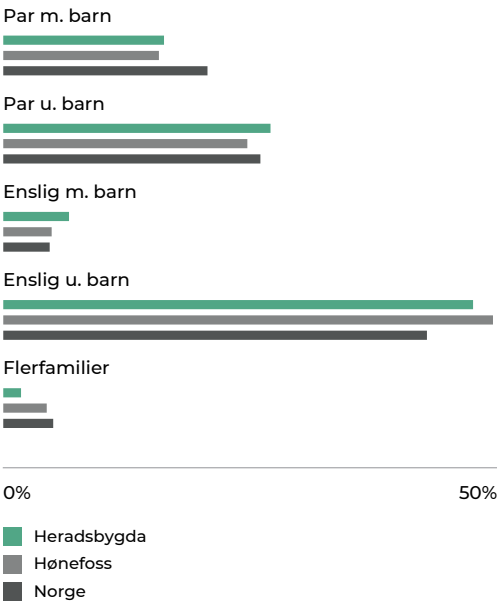
Varer/Tjenester

 Kuben Senter	9 min 
 Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

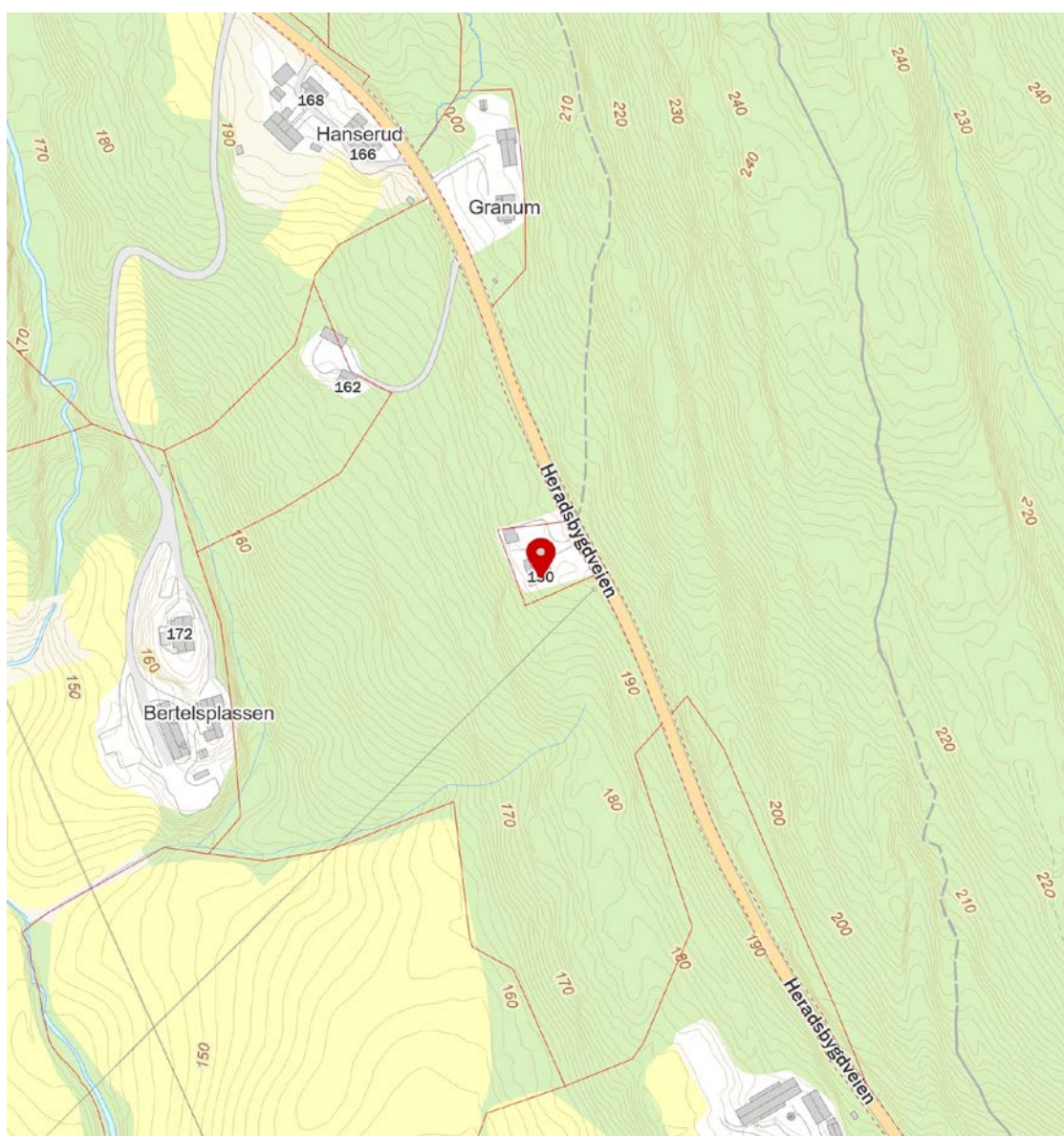
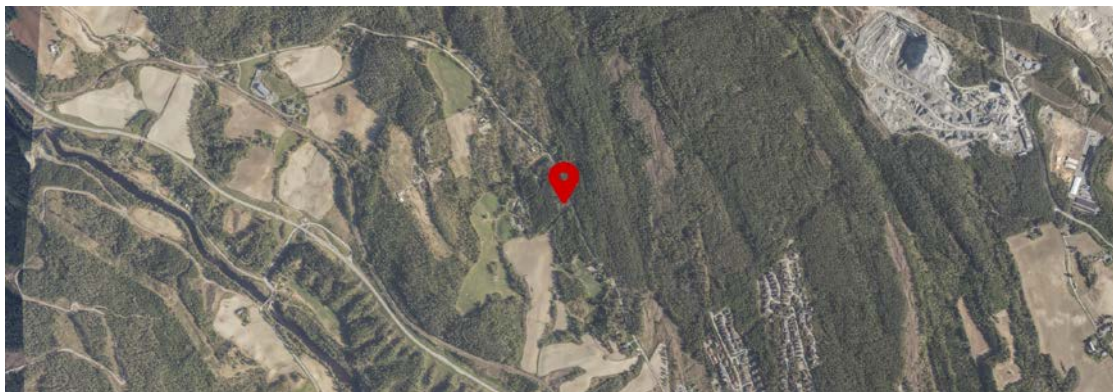


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separeert	15%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



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 eignedom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

BUD PÅ HJEMMET

Navn på budgiver: _____
 Fødselsnummer: _____
 Adresse: _____
 Postnummer./Sted: _____
 Telefon, privat: _____
 Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____
 Fødselsnummer: _____
 Adresse: _____
 Postnummer./Sted: _____
 Telefon, privat: _____
 Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivning. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

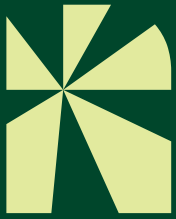
Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Fokus på det som betyr mest — deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig
eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus
alltid er på deg og hjemmet ditt.