

Holeveien 1618

KROKKLEIVA

notar



Prisantydning Kr. 6 340 000,- Boligtype Frittliggende enebolig BRA-i/BRA Total 166/205 kvm
Megler Kateryna Sigurjonsson Tlf 985 47 854

NOTAR.NO

notar



Holeveien 1618

Unik og sjelden enebolig m/utsikt over Steinsfjorden! Solrik hage, dbl. garasje m/innredet loft og båt plass ved fjorden!

Adresse	Holeveien 1618 3531 KROKKLEIVA
Prisantydning	Kr 6 340 000,-
Omkostninger	Kr 159 500,-
Totalpris	Kr 6 499 500,-
BRA-i/BRA Total	166/205 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1986
Soverom	3
Etasje	1

Kateryna Sigurjonsson v/Notar har gleden av å presentere Holeveien 1618 – Sjelden, attraktiv og innholdsrik enebolig totalt ombygget i 2014 med spektakulær utsikt over fjorden og stor lettstelt hage! Praktisk bolig på en flate med innredet kjellerareal som holder gjennomgående god og moderne standard! Boligen byr på fantastisk utsikt, båt plass ved fjorden, dobbelgarasje med innredet loft og idyllisk beliggenhet!

Boligen inneholder:

1.etg: entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom, 2 bad, omklingsrom og terrasse

Kjeller: gang, kjellerstue bad/vaskerom og kjellerrom

-Byggeår 1986, boligen total ombygget i 2014 m/tilbygg i 2022

-Stor terrasse på 20 kvm med nydelig utsikt, stor hage og solrik tomt

-Praktisk innredet kjeller

-Dobbelgarasje med innredet loft

-Peis i 2015

Velkommen!

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Kateryna Sigurjonsson

Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF
985 47 854 / kateryna@notar.no





Store vindusflater som bringer naturen inn i stuen, og gir deg en fantastisk utsikt!



Praktisk bolig på en flate med innredet kjellerareal som holder gjennomgående god og moderne standard!



Boligen byr på fantastisk utsikt, båtplass ved fjorden, dobbelgarasje med innredet loft og idyllisk beliggenhet!



Luftig og lys stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Eier opplyser at det foretatt skifting av fronter og montering av kjøkkenøy for ca. 1-2 år siden. Det er kjøkkenventilator med kanal ut i friluft i følge eier.



Kjøkkenet fra 2015 oppleves som gjennomført og velutstyrt med platetopp, kum med ettgreps blandebatteri, ventilator, kjølfrysenskap, ovn og oppvaskmaskin. Det er montert komfryvakt.



I tilknytting til kjøkken er det praktisk avsatt plass til stort spisebord. Her kan du nyte hyggelige kvelder med familie og venner!



Peisen blir stuens midtpunkt og sørger for behagelig varme og hyggelig stemning på mørke høst- og vinterkvelder.



Stuen er enkelt å innrede etter eget ønske og behov. Fra stuen har du adgang til boligens hovedsoverom.



Det første som møter deg i stuen (tilbygget) er de store vinduene fra topp til tå som slipper inn godt med naturlig lys og har spektakulær utsikt over Steinsfjorden.



Store vindusflater som bringer naturen inn i stuen, og gir deg en fantastisk utsikt!



Fra stue er det direkte utgang til en fantastisk terrasse på 20 kvm. Terrassen fungerer som en fin forlengelse av kjøkkenet. Her har du plass til å innrede i flere soner med det du måtte ønske av lounge møblement, grill, solsenger m.m.



Terrasse på 20 kvm oppført i treverk med terrassedekke. Rekkverkshøyde på 79,5 cm. Terrassen er omtrent sør-østvendt ut fra balkongdør



Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på en høyde i Paddevika, mellom Garntangen og Kroksund, med spektakulær utsikt over Steinsfjorden. Fra terrassen har du direkte tilgang til hagen via trapp



Nåværende eier har søkt og fått dispensasjon fra kommunen for oppføring av et uthus der bålpanne er plassert i dag, og per dags dato er det lagt inn strøm, vann og avløp



Soverommet har egen walk-in closet og privat bad, som gir en følelse av luksus i hverdagen



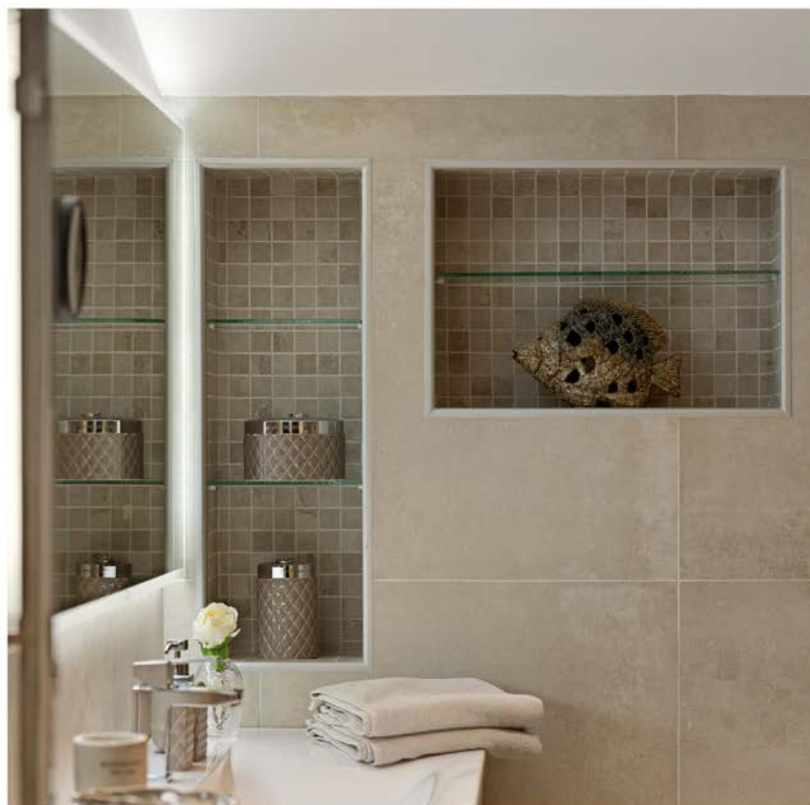
Soverom med panoramautsikt over den vakre Steinsfjorden – en rolig oase rett utenfor vinduet!



Stort walk-in closet med smarte og praktiske løsninger. Her er det god plass til både klær og annet ønsket oppbevaringsinnhold



Praktisk og privat bad i tilknytning til hovedsoverrommet. Innredning bestående av vegghengt klosett med elektriske funksjoner, servantinnredning, servant med ettgreps blandebatteri, elektrisk håndklettørker, speil med belysning, dusjdører.



Varmekabler i gulv og downlights i himling. Det er ventilasjon gjennom avtrekksventil og tilluft fra spalte under dør



I tilknytning til soverommet har du praktisk walk-in closet og tilhørende bad, som gir en følelse av luksus i hverdagen



Soverom III er romslig og har i dag blitt benyttet som hjemmekontor. Soverommene er strategisk plassert for å ivareta godt privatliv



Det er store vindusflater som bidrar til god ventilasjon og naturlig lysinlipp.



Soverom III er også et romslig og lyst rom med fine møbleringsmuligheter. Her har du god plass til dobbeltseng, skrivebord, skap og øvrig møblement. I dag er rommet innredet som barnerom. Rommene egner seg perfekt som barnerom/gjesterom.



Praktisk gang med romslig skyvedørgarderobe som tilbyr god oppbevaringsplass for ulike klesartikler. Fra gangen er det adkomst til boligens soverom II og III samt bad II.



Praktisk bad i tilknytning til vaskerom. Innredning bestående av vegghengt klosett, servantinredning, servant med ettgreps blandebatteri, dusjarmatur og innredning med vask.



Lekker og delikat bad med både badstuej og badekar som gir deg spa-følelse hjemme.



Lys og innbydende entré som gir deg et moderne førsteinntrykk av boligen. God plass til oppbevaring av yttertøy og sko i skyvedørgarderobe med speilfronter.



I gangen er det installert elektriske varmekabler i gulv og inngangsdøren er utstyrt med elektrisk dørhåndtak. Fra entréen har du tilgang til både boligens hovedetasje og den innredede kjeller. Hovedetasjen ligger hevet fra entréen.



Praktisk vaskerom med plass/ opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er avsatt plass til oppbevaring og tørking av klær



Videre er det bad knyttet til vaskerommet. Innredning bestående av....



Det er innredet rom i kjeller som egner seg perfekt som kjellerstue.



Det er god plass til å innrede med sofa, tv med tilhørende møblement og annet ønsket møblement.



Det er innredet loft over garasjen som nåværende eier har benyttet som soverom/oppholdsrom. Praktisk knebod med god lagringsplass, perfekt for oppbevaring av sesongklær og annet utstyr på begge sider av rommet.



Dobbelgarasje med plass til to biler, oppbevaring av verktøy og annet ønsket inventar.



Boligen ønsker deg velkommen gjennom et overbygd inngangsparti med hyggelig uteplass på ca. 5 kvm.



Tomten er velholdt og inneholder både en praktisk dobbelgarasje, en solrik terrasse og en flott hage med god plass til utendørsaktiviteter



Idyllisk utsikt ut over Steinsfjorden fra skrenten mot nord/øst.



Eiendommen har også strandrett, rett til båtfeste og adkomst til E-68 og stranden



Nåværende eier har søkt og fått dispensasjon fra kommunen for oppføring av et uthus der bålpanne er plassert i dag, og per dags dato er det lagt inn strøm, vann og avløp



Velkommen til Holeveien 1618 – Her vil du garantert trives!

Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	28
Nøkkelinformasjon	29
Plantegning	49
Vedlegg	53
Budgivning	152

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et naturskjønt og veletablert område i Krokkleiva, en del av Hole Kommune. Fra eiendommen har du fin utsikt over Steinsfjorden. Eiendommen byr på fine bade- og båtmuligheter og her har du rett til båtfeste langs Steinsfjorden. Krokkleiva er kjent for sitt landlige preg, samtidig som det er en praktisk beliggenhet med kort vei til både Hønefoss og andre større byer i regionen. Dette gir en god balanse mellom fredelige omgivelser og enkel tilgang til nødvendige fasiliteter.

Området rundt Holeveien byr på vakre, grønne omgivelser, med rikelig tilgang til friluftaktiviteter som turgåing, sykling og båtliv. Krokkleiva ligger langs Steinsfjorden, og gir dermed en idyllisk ramme for aktiviteter som bading og fisking. Det er et perfekt sted for den som ønsker å bo tett på naturen, samtidig som man har kort vei til byens bekvemmeligheter.

For barnefamilier er det gode skole- og aktivitetstilbud i nærheten. Vik barneskole ligger kun 20 minutter gange unna, og det er flere sports- og aktivitetsmuligheter i området. Aktivitetshallen med ballspill og fotball ligger 1,5 km unna, mens Vik skole ballbinge er tilgjengelig etter 21 minutters kjøretur. For treningsentusiaster finnes både Vik HQ helse Hole (3 minutters kjøretur unna), samt Actic Hønefoss (15 minutter unna) og Sporty24 Hole Express (16 minutters kjøretur), som tilbyr gode treningsmuligheter.

Veiforbindelser til E16 og Rv7 gir rask tilgang til både Hønefoss og Oslo. Kun ca. 30 minutters kjøring til Sandvika og ca. 40 minutter til Oslo. Dette gjør at du enkelt kan pendle til arbeid eller nyte hva storbyen har å tilby. Alt i alt gir beliggenheten på Holeveien en perfekt kombinasjon av landlig ro, nærhet til naturen og enkel tilgang til både skole, fritidsaktiviteter og andre fasiliteter. Dette er et ideelt sted for deg som ønsker et komfortabelt liv i naturskjønne omgivelser, samtidig som du er nær nødvendige tilbud for både familie og fritid.

ADKOMST

Dersom man kommer kjørende fra Oslo, kjører man over Sollihøgda og videre forbi Sundvollen. Etter å ha krysset brua og passert Kroksund, fortsetter man til man rett etter en gangbru over E-16 (før Garntangen) tar av til venstre mot Ølgardsvika. Følg veien og hold til høyre, så ligger boligen på en høyde oppe i en litt bratt brakke.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Holeveien 1618, 3531 KROKKLEIVA

OPPDRAKSNUMMER

17-0150/24

SELGER

Irina Mikk-Johannessen

Rolf Carl Johannessen

MATRIKKEL

Gårdsnummer 195, bruksnummer 98, , ideell andel 1/1.

i Hole kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav E.

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.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk

TOMT

Eiet tomt på 1.395 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er velholdt og inneholder både en praktisk dobbelgarasje, en solrik terrasse og en flott hage med god plass til utendørsaktiviteter. Eiendommen har adkomst via en grusvei. Det er beplantning rundt eiendommen. I tilknytning av tomten medfølger det bruksrett til en båtplass ved fjorden. Tomten rundt boligen er pent tilordnet og opparbeidet med plen, steinsettinger og beplantning. Idyllisk utsikt ut over Steinsfjorden fra skrenten mot

nord/øst. Fin utebelysning på tomten. Stor gårdsplass med belegningsstein.

Utehus:

Det vises til søknad mottatt den 01.04.2016 vedrørende dispensasjon for oppføring av frittstående uthus på eiendommen. Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, som viser at området er regulert som et LNF-område (Landbruks-, natur- og friluftsområde). Bestemmelsene i kommuneplanen har som formål å ivareta landbruks-, natur- og friluftsinteresser i området.

Tiltaket, som innebærer oppføring av et uthus, bryter med kommuneplanens arealdel, men vil ikke endre områdets karakter. Det er vurdert at tiltaket er i samsvar med de retningslinjene for utnyttelse som er angitt i kommuneplanen, og søknaden om dispensasjon ble derfor innvilget. Dispensasjonen er gyldig i tre år fra innvilgelsesdatoen.

Tiltaket er korrekt nabovarslet, og det er ikke fremkommet noen merknader i forbindelse med dette. Utehuset er for øyeblikket ikke bebygget, men eierne har fått lagt inn strøm, vann og avløp, selv om det ikke er søkt om godkjenning for dette hos kommunen.

De nye eierne kan fortsette med oppføringen av uthuset i henhold til den innvilgede dispensasjonen, men de må overholde de spesifikke kravene og retningslinjene som er angitt i dispensasjonen.

Skjøte med særlige bestemmelser:

Det foreligger et skjøte som dokumenterer at selgeren, samt eventuelle senere eiere av gnr. 195, bnr. 4, har en forkjøpsrett til eiendommen. Ved et eventuelt salg vil disse konkurrere med andre potensielle kjøpere om kjøpesummen. Videre så fremkommer det i skjøte at eiendommen gis strandrett, rett til båtfeste og rett til adkomst til E-68 og til stranden.

- Det er innhentet skriftlig bekreftelse fra eieren av naboeiendommen (gnr. 195, bnr. 4) som bekrefter at forkjøpsretten for Holeveien 1618 fraskrives i forbindelse med dette salget.

- Adkomstveien til eiendommen er privat og eies av naboeiendommen. Eiendommen Holeveien 1618 har en bruksrett til adkomstveien, som medfører vedlikeholdsplikt, inkludert brøyting. Ny eier av Holeveien 1618 vil bli fakturert et årlig beløp på kr 3.000,- for bruken av veien. Fakturaen vil bli utstedt av naboen og levert i postkassen.

- I henhold til avtalen om prosedyre for bruk av vei og felles eiendom på adressen Holeveien 1616, 3531 Krokkleiva, ble en kontrakt inngått den 15. mai 2018 mellom Irina Mikk-Johannessen, bosatt på Holeveien 1618, og Martin Chetkowski, bosatt på Holeveien 1616. Formålet med avtalen er å regulere bygging av en brygge, samt fastsette eierforhold og bruksretter knyttet til bryggen på Holeveien 1616. Avtalen fastslår at begge parter eier 50 % hver av bryggen. Den inngåtte avtalen er gyldig frem til den eventuelt avsluttes ved en beslutning fra alle sameiere.

Ref. e-post fra selger datert 13.03.2025:

Vedrørende strandretten og båtfesteretten som påhviler eiendommen:

"Eiendommen har en odde som strekker seg ut i fjorden. Dette er vår eiendom, og det er mulig at rettigheten gjelder på siden av vår odde, hvor det er en liten strand"

"Når vi ser på kartutsnittet, ser det ut som om ingen eier odden, men jeg har vært i kontakt med kommunen, som bekreftet at dette selvsagt tilhører vår eiendom. Jeg antar at rettighetene til båtfeste/strandrett gjelder området til venstre for odden, men jeg har ingen ytterligere opplysninger om dette."

Vedrørende veiretten som påhviler eiendommen:

"Veiretten faktureres årlig, vanligvis på denne tiden av året. En nabo legger fakturaen i postkassen. Vår vei går opp bakken til huset, og jeg har selv stått for brøyting og vedlikehold. Fra hovedveien og opp til bakken til huset er det flere brukere som trolig deler på utgiftene, og vi har ikke hatt noen kostnader knyttet til dette."

Vi oppfordrer alle interesserte parter til å grundig lese og sette seg inn i det vedlagte skjøtet og tilhørende dokumenter.

For ytterligere informasjon, ta kontakt med megler.

TAKST

Tilstandsrapport datert 16.01.2025, utført av Truls Herman Tofteng.

BYGGEÅR

1986

BYGGEMÅTE

Byggemåte:

Bygningen er oppført i treverkskonstruksjoner på støpt dekke/grunnmur av betong og blokker.

Veggkonstruksjoner i treverk med stående panel. Bygget ut i flere omganger. Tidligere utbygninger med ukjent alder. Sist tilbygg i 2022.

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Tak:

Tak dekket med takstein. Takteking fra 2022 på tilbygg. Takteking fra 2017 på inngangsparti. Takteking med eldre ukjent alder.

Etasjeskille:

Gulv mot grunn av betong

Vinduer:

Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2021, 2014 og ukjent alder på kjellervindu.

Dører:

Inngangsdør i treverk med glassfelt. Døren er utstyrt med elektrisk dørhåndtak. Balkongdør med karm og rammer i treverk utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2014.

Innvendige dører:

Innvendige dører bestående av malte profilerte dører.

Terrasse, balkong og lignende:

Terrasse på 20 kvm oppført i treverk med terrassedekke. Rekkverkshøyde på 79,5 cm. Terrassen er omtrent sør-østvendt ut fra balkongdør. Terrassen var snødekt under befaring, overflater og konstruksjoner kan derfor ikke vurderes. Rekkverk er vurdert ut fra dagens regler: Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

Pipe/ildsted:

Peis og pipeløp fra 2015 i følge eier.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Vannrør utført i en kombinasjon av kobber og plastrør. Fordelerstamme plassert bak hjørneskap på vaskerom. Hovedstoppekran plassert i vaskerom.

Avløpsrør: Synlige avløpsrør er av plast.

Septiktank: Septiktanken er av glassfiber i følge eier. Septikktank er trolig fra byggeår 1986. I følge eier tømmes tanken ca 1 gang i året. Anlegget er vurdert ut i fra alder grunnet tilgang.

Ventilasjon: Veggventiler og spalteventiler i 1 etasje. Veggventil i kjellerstue.

Varmesentral: Det er installert varmepumpe i 2016/17.

Varmtvann: 198 liters varmtvannstank plassert på vaskerom i kjeller.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Forbruksmåler plassert i sikringsskap.

Branntekniske forhold: Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befaring.

Garasje:

Garasje oppført i treverkstruksjoner med panel på blokker. Garasjeport og dør mot hus. Trapp opp bakside med sør til rom over garasje. Garasjen er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Hulltaking:

Det er foretatt hulltaking i kjellerstue. Ved hulltaking ble det målt vektprosent i bunnsvill. Vektprosent ble målt til 12,7%

Følgende har fått tilstandsgrad 3 (TG3) av takstmann:

- Innvendig > Innvendige trapper > Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt > Vurdering av avvik: Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Konsekvens/tiltak: Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Kostnadsestimat: Under 10 000.

- Tomteforhold > Terrengforhold > Vurdering av avvik: Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

- Utvendig > Takteking > Vurdering av avvik: Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak på eldre del. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen på eldre del. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Utvendig > Nedløp og beslag > Vurdering av avvik: Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag på eldre del. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må bslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

- Utvendig > Veggkonstruksjon > Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på eldre del av huset. Stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konsekvens/tiltak: Ved utbedring av fasade, påse at tilstrekkelig lufting blir ivarettatt. Jevnlig vedlikehold av panel må foretas.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft > Vurdering av avvik: Det er avvik: Bygningsdelen har ukjent konstruksjonsutførelse og begrenset inspeksjons mulighet. Ut i fra alder på deler av takteking og undertak kan det ikke utelukkes skader i konstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader, fuktutsatt konstruksjon med begrenset inspeksjonsmulighet. Undersøkelser må gjennomføres.

- Utvendig > Vinduer > Vurdering av avvik: Det er avvik: Det mangler bslag i underkant av vindu. Konsekvens/tiltak: Bslag må monteres for å forhindre råte i treverk.

- Utvendig > Terrasse > Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- Innvendig > Overflater > Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er påvist stedvis knirk i gulv. Det er påvist noe svelling mellom gulvbord og enkelte riper/ hakk. Det er påvist at belegget slipper fra underlag enkelte steder. Konsekvens/tiltak: Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å bytte gulv som et enkeltstående tiltak mot knirk. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Overflater fungerer fint med dagens tilstand. Normal vedlikehold må påregnes.

- Innvendig > Radon > Vurdering av avvik: Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Innvendig > Rom Under Terreng > Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er registrert fuktskjolder på parkett i kjellerstue, ved vegg mot fjell. Det ble derfor målt vektprosent i lister og parkett. Vektprosent ble målt til 17,9%. Konsekvens/tiltak: Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst.

- Innvendig > Krypkjeller > Vurdering av avvik: Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Konsekvens/tiltak: Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene. Bedre ventilering må etableres. Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

- Innvendig > Innvendige dører > Vurdering av avvik: Det er avvik: Enkelte dører subber i karm/terskel. Konsekvens/tiltak: Dører må justeres.

- Våtrom > 1 etasje > Bad 1 > Overflater Gulv > Vurdering av avvik: Det er avvik: Stedvis flatt gluv utenfor dusjsonen. Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dagens fallforhold. Vær klar over avviket.

- Våtrom > 1 etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt > Vurdering av avvik: Det er avvik: Ukjent membranløsning på vegger. Ukjente løsninger ved gjennomføringer. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, noe som er påkrevd i teknisk forskrift 2010 eller senere forskrift. Konsekvens/tiltak: Dokumentasjon kan ikke vurderes. Innhent dokumentasjon dersom mulig.

- Våtrom > 1 etasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning > Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på annen løsning som synliggjør lekkasje fra sisternen. Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Tiltak for synliggjøring av lekkasje fra sistene må utføres.

- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (Ikke måleverdig) > Overflater vegger og himling > Vurdering av avvik: Det er avvik: Manglende plater bak vaskeskap. Arbeider fremstår ufagmessig. Konsekvens/tiltak: Ved vannsøl vil vann ledes mot mur. Vær klar over avviket, det bør utføres tiltak.

- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (Ikke måleverdig) > Overflater Gulv > Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Stedvis flatt gulv. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Installering av tett dusjkabinett anbefales. Det bør etableres oppkant ved terskel inn til vaskerommet. Så vann blir ledet mot sluk. Oppkant ved dusjsonen må fjernes.

- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (Ikke måleverdig) > Sluk, membran og tettesjikt > Vurdering av avvik: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Ukjent membranløsning. Ukjente løsninger ved gjennomføringer. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, noe som er påkrevd i teknisk forskrift 2010 eller senere forskrift. Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Dokumentasjon kan ikke vurderes. Innhent dokumentasjon dersom mulig.

- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (Ikke måleverdig) > Ventilasjon > Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Eier opplyser at kanal fra avtrekksventil kun går inn mellom grunnmurene. Ikke ut i friluft. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Kanal fra ventil må føres ut i friluft så fuktig luft ikke blir værende i konstruksjon.

- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (Ikke måleverdig) > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vurdering av avvik: Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert. Det er påvist bruk av dampsperre i vegg, ikke etter dagens standard. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres for å registrere utvikling.
- Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling > Vurdering av avvik: Det er avvik: Det mangler list i underkant av veggplater. Konsekvens/tiltak: Vær klar over avviket. Manglende list kan føre til fuktinnsig i plater.
- Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Overflater Gulv > Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er stedvis flatt gulv. Det er påvist hakk i flis. Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dagens fallforhold og hakk i flis. Vær klar over avviket. Videre bruk av badekar anbefales.
- Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Ventilasjon > Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l
- Kjøkken > 1 etasje > Spisestue/kjøkken > Overflater og innredning > Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger > Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Vannrør må isoleres i kalde rom.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør > Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tekniske installasjoner > Varmesentral > Vurdering av avvik: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Konsekvens/tiltak: Det anbefales service.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering > Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Eier opplyser om vannintregning under uværet Hans. Konsekvens/tiltak: Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger > Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tomteforhold > Septiktank > Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse. Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - kjeller > Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er høydeforskjell med opptrinn i kjellerstue. Konsekvens/tiltak: Tiltak ikke nødvendig. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg > Vurdering av avvik: Det foreligger ikke samsvarserklæringer for

anlegget/deler eller rapporter for hele det innvendige elektriske anlegget leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette. Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler. Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takst ingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Nytt bad og tilbygg.

Arbeid utført av Gel Steinlegger AS

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja, alt nytt.

- Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja, Ferdigattest – 195/98, Enebolig – Holeveien 1618

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Nytt bad i tilbygg og vannmåler

Arbeid utført av: Haukedalen Eiendomsutvikling

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

Svar: Ja, vann innsig i kjeller etter uværet Hans.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Arbeid med tilbygg

Arbeid utført av: Vik elektriske

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja, EL-bil lader i garasje.

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

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

Beskrivelse: Ny terrasse.

Arbeid utført av: Egeninnsats.

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

Svar: Ja, innredet rom over garasje.

- Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja, godkjent rom over garasje fra kommunen.

- 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?

Svar: Ja, Hvis Ringeriksbanen blir vedtatt vil trafikken på E16 bli flyttet vekk fra eiendommen.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Følgende oppgraderinger på eneboligen er gjort i følge eier:

Tilbygg opplyst oppført i 2022, tilbygget er bestående av stue, soverom, bad og omkleddningsrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Kjøkken - Opplysninger ifølge eier:

- Kjøkken fra 2015
- Kjøkkenøy fra 2022
- Nye kjøkkenfronter fra 2024

Bad 1 - Opplysninger ifølge eier:

- Bad fra 2015 - Det foreligger ikke dokumentasjon

Bad 2 - Opplysninger ifølge eier:

- Bad fra 2022 - Det foreligger ikke dokumentasjon

Bad/ vaskerom - Opplysninger ifølge eier:

- Bad/vaskerom fra 2016/2017 - Det foreligger ikke dokumentasjon

Pipe og ildsted - Opplysninger ifølge eier:

- Peis og pileløp fra 2015

Varmepumpe - Opplysninger ifølge eier:

- Det er instalert vampepumpe i 2016/2017

Veggkonstruksjon - Opplysninger ifølge eier:

- Veggkonstruksjon fra 2022 på tilbygg

Nedløp og beslag - Opplysninger ifølge eier:

- Nedløp og beslag fra 2022 på tilbygg
- Nedløp og beslag fra 2017 på inngangsparti

Taktrekkingen- Opplysninger i følge eier:

- Takteking fra 2022 på tilbygg.
- Takteking fra 2017 på inngangsparti.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er uregulert, men er avsatt som LNF-areal i kommuneplanens arealdel, for nødvendige tiltak knyttet til landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Eiendommen er også båndlagt etter lov om forvaltning av naturens mangfold (H720) og Flomfare (H320).

Eiendommen består av to teiger. Det er en del av teigen i nord som har flomfare (H320). Sonen omfatter områder

hvor det foreligger fare for flom. I forbindelse med regulering og søknad om tiltak jf. pbl § 20-1 skal det redegjøres for om det er nødvendige med sikringstiltak, i tråd med til enhver tid gjeldende byggeteknisk forskrift og NVE sine veiledere. I sør er deler av teigen båndlagt etter lov om forvaltning av naturens mangfold (H720). Sonen omfatter områder som er vernet etter Naturmangfoldloven. Forvaltning skjer etter gjeldende forskrifter for verneområdene og er styrende for all bruk.

Gjeldende kommuneplan for boligen er arealdel 2021-2030, vedtaksdato: 15.02.2021. Formålet med kommuneplanen er LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. For denne type tiltak gjelder følgende begrensinger:

- Nye eneboliger og fritidsboliger tillates ikke oppført, samt fradeling til slike formål.
- Nye gårds tilknyttede bygninger og anlegg skal plasseres i tilknytning til eksisterende tun og bebyggelse.
- Dersom det gis tillatelse til bygning av kårbolig på en landbrukseiendom, skal denne tilpasses den øvrige bebyggelsen på tunet. Det tillates ikke fradeling av kårbolig.
- Tiltak må ikke komme i konflikt med dyrka eller dyrkbar mark samt høybonitets skogsmark eller på annen måte medføre konflikt mellom boligformål og landbruksformål.
- Masseuttak til gårdens forbruk er tillatt, (vegvedlikehold og lignende). Inngrep i terrenget i forbindelse med opparbeiding og utbedring av veger eller lignende skal utføres på en skånsom måte. Veger skal tilpasses terrenget og vegetasjonen, slik at vegskjæringer og fyllinger begrenses mest mulig.

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene. Dersom kopi ikke ligger vedlagt denne salgsoppgaven, kan du henvende deg til megler og be om kopi.

OPPVARMING

Boligen er oppvarmet med varmekabler på bad og varmepumpe (fra 2016/17) I tillegg er det peis i stue.

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.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Telenor mobilt bredbånd er boligen leverandør av internett. Boligen har parabol antenne for TV.

PARKERINGSFORHOLD

Eiendommen har dobbelgarasje med plass til to biler.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vann. Privat vei og kloakk via private stikkledninger.

Adkomstveien til eiendommen er privat og eies av naboeiendommen. Eiendommen Holeveien 1618 har en bruksrett til adkomstveien, som medfører vedlikeholdsplikt, inkludert brøyting. Ny eier av Holeveien 1618 vil bli fakturert et årlig beløp på kr 3.000,- for bruken av veien. Fakturaen vil bli utstedt av naboen og levert i postkassen, fakturaen er ikke betalt for 2025.

Ref. e-post fra selger datert 13.03.2025:

Vedrørende veiretten som påhviler eiendommen:

"Veiretten faktureres årlig, vanligvis på denne tiden av året. En nabo legger fakturaen i postkassen. Vår vei går opp bakken til huset, og jeg har selv stått for brøyting og vedlikehold. Fra hovedveien og opp til bakken til huset er det flere brukere som trolig deler på utgiftene, og vi har ikke hatt noen kostnader knyttet til dette."

Ringeriksbanen:

Ringeriksbanen er et stort jernbaneprosjekt som omfatter byggingen av en ny 40 kilometer lang jernbanestrekning fra Jong i Sandvika til Hønefoss. Når banen står ferdig, vil reisetiden mellom Hønefoss og Oslo S reduseres til kun 35 minutter, og reisetiden mellom Bergen og Oslo vil bli nesten en time kortere. Denne nye jernbanen vil knytte Vestlandet, Hallingdal og Ringerike tettere sammen med bo- og arbeidsmarkedet i

Oslo-regionen, og vil bidra til en mer effektiv, sikker og miljøvennlig transportløsning for reisende. Prosjektet er et viktig tiltak for å styrke den nasjonale infrastrukturen, og det vil også gi et betydelig bidrag til bærekraftig utvikling ved å redusere behovet for bil- og flytrafikk mellom de store byene. Ringeriksbanen vil også åpne for nye muligheter for pendling, turisme og næringsliv, noe som kan føre til økt økonomisk aktivitet i regionene langs strekningen.

Per mars 2025 er prosjektet fortsatt i planleggingsfasen, og byggestart har ikke funnet sted. Selv om Ringeriksbanen har bred politisk støtte, gjenstår det fortsatt viktige finansieringsavklaringer før prosjektet kan realiseres. Det er avgjørende at politisk vilje og nødvendige finansielle midler på plass før byggestart kan finne sted, til tross for at prosjektet allerede er vedtatt og klart for gjennomføring.

Utslippstillatelse:

Eiendommen har et infiltrasjonsanlegg med slamavskiller. Anlegget er i drift, men det foreligger ikke en gyldig utslippstillatelse fra kommunen. Ifølge tilsynet kan en eldre tillatelse eksistere i Hole kommunes arkiver, men dagens utslippskrav er strengere enn tidligere. Ved siste inspeksjon ble det registrert en avviksmelding 18.08.2022, hvor det ble påpekt at lokket til anlegget ikke var sikret. Det er ikke dokumentert at dette er utbedret.

Tilsynet har vurdert at utslippet fra eiendommen ikke oppfyller dagens krav. Det foreligger ikke dokumentasjon på at avløpsanlegget er etablert etter anerkjente standarder eller at det har riktig dimensjonering for dagens bruk. Dersom infiltrasjonsanlegget er eldre enn 30 år, bør det erstattes. For anlegg etablert før 2011 anbefales en vurdering av fagkyndige for å sikre at det har tilfredsstillende funksjon og levetid.

Kjøper må være oppmerksom på at kommunen kan gi pålegg om oppgradering eller utskifting av anlegget for å tilfredsstille gjeldende utslippskrav. En slik oppgradering kan medføre betydelige kostnader. Videre kan manglende kapasitet eller vedlikehold føre til begrensninger i bruk av eiendommen. Etter forurensningsloven er eier ansvarlig uten hensyn til skyld for eventuelle skader eller forurensning som skyldes mangelfullt avløpsanlegg.

Det bør vurderes en oppgradering av eksisterende anlegg eller etablering av en felles avløpsløsning for området. Muligheten for tilknytning til offentlig avløpsnett bør også undersøkes. Kjøpere oppfordres til å sette seg inn i kommunens krav og eventuelt rådføre seg med fagkyndige før budgivning.

For mer informasjon om dagens krav til ulike typer avløpsanlegg, se våre nettsider: : <http://www.lier.kommune.no/teknisk-og-eiendom/tilsyn-smaaavlopsanlegg/nytt-avlopsanlegg/>

BEBYGGELSE

Frittliggende enebolig.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager i nærområdet:

- Sundvollen barnehage, kun 3 minutters kjøretur fra boligen.
- Løken barnehage, kun 4 minutters kjøretur fra boligen.

SKOLEKRETS

Skoler i nærområdet:

- Vik skole, 20 minutters gange fra eiendommen eller 4 minutters kjøretur.
- Hole ungdomsskole, kun 3 minutters kjøretur fra boligen.
- Sundvollen oppvekstsenter, kun 4 minutters kjøretur fra boligen.
- Hønefoss videregående skole, 11 minutters kjøretur fra boligen.
- Ringerike videregående skole, 13 minutters kjøretur fra boligen.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærmeste bussholdeplass: Paddevika, som ligger kun få minutters gange fra boligen. Her passerer det totalt tre forskjellige busslinjer.

Nærmeste togstasjon: Hønefoss stasjon, som ligger 16 minutters kjøretur fra boligen. Her passerer linje F4.

Det tar ca. 45 minutter fra boligen til Oslo sentrum, og ca. 1 time til Gardermoen.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av riving og oppføring av tilbygg fra 2022.

Videre foreligger det ferdigattest for oppføring for riving og oppføring av tilbygg mottatt 3. juni 2022. Tiltaket er utført i samsvar med tillatelse gitt 1. april 2022. Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag for vurdering av tegninger. Megleren har vært i kontakt med kommunen for å høre om det finnes mer detaljerte tegninger, men det finnes ingen ytterligere tegninger i kommunens arkiv.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at eiendommen har forsvarlige radonverdier. Bare eiendommer med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2011.

Fra takstrapport: Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

INNHold

Eneboligen ligger fritt og går over to plan. Boligens 1.etasje inneholder: entré, stue, kjøkken, 2 bad og 3 soverom og omklede rom. Boligens innredet kjeller inneholder: vaskerom/bad, kjellerstue, kjellerrom. I kjeller så har du et kjellerrom med åpent fjell på 12,02 kvm.

I tillegg disponerer boligen en dobbel garasje med innredet loft, terrasse, hage, podium og båt plass ved fjorden.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport av Truls Herman Tofteng.

STANDARD

1. Etasje - Hovedetasje:

Boligen ønsker deg velkommen gjennom et overbygd inngangsparti med hyggelig uteplass på ca. 5 kvm.

ENTRÉ

Lys og innbydende entré som gir deg et moderne førsteinntrykk av boligen. God plass til oppbevaring av yttertøy og sko i skyvedørsgarderobe med speilfronter. Entreen er nøye utformet med mørke gulvfliser, glatte lysmalte vegger og store vinduer. Her er det installert elektriske varmekabler i gulv og inngangsdøren er utstyrt med elektrisk dørhåndtak. Fra entréen har du tilgang til både boligens hovedetasje og den innredede kjeller. Hovedetasjen ligger hevet fra entréen.

KJØKKEN/SPISESTUE

Moderne, sosial og åpen stue- og kjøkkenløsning med gode arbeidsflater, rikelig med lagringsplass og en praktisk

kjøkkenøy. Kjøkkenet fra 2015 oppleves som gjennomført og velutstyrt med platetopp, kum med ettgreps blande batteri, ventilator, kjøl/frysenskap, ovn og oppvaskmaskin. Det er montert komfryvakt. Eier opplyser at det foretatt skifting av fronter og montering av kjøkkenøy for ca. 1-2 år siden. Det er kjøkkenventilator med kanal ut i friluft i følge eier. I tilknytting til kjøkken er det praktisk avsatt plass til stort spisebord.

Luftig og lys stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen er delt inn i flere soner som gir god plass til å innrede i flere soner etter eget ønske og behov. God plass til langbord for hele familien, samt sofagruppe, tv-benk og øvrig møblement som f.eks daybad/lesestol. Peisen blir stuens midtpunkt og sørger for behagelig varme og hyggelig stemning på mørke høst- og vinterkvelder.

STUE II

Det første som møter deg i stuen (tilbygget) er de store vinduene fra topp til tå som slipper inn godt med naturlig lys og har spektakulær utsikt over Steinsfjorden. Stuen er enkelt å innrede etter eget ønske og behov. Fra stue er det direkte utgang til en fantastisk terrasse på 20 kvm.

TERASSE

Terrassen fungerer som en fin forlengelse av kjøkkenet. Her har du plass til å innrede i flere soner med det du måtte ønske av lounge møblement, grill, solsenger m.m. På terrassen kan du nyte herlige soldager og sommerkvelder. Terrasse på 20 kvm oppført i treverk med terrassedekke. Rekkverkshøyde på 79,5 cm. Terrassen er omtrent sør-østvendt ut fra balkongdør. I hagen så har du en plott podium som er bygget i 2024 med flott utsikt.

HOVEDSOVEROM

Romslig hovedsoverom med drømmeutsikt over fjorden! Her er det god plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord og annet ønsket interiør. I tilknytting til soverommet har du praktisk walk-in closet og tilhørende bad. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys, skaper en innbydende atmosfære og rammer inn et levende maleri av omgivelsene utenfor.

WALK-IN

Praktisk omkleddingsrom tilknyttet hovedsoverommet, med rikelig plass til oppbevaring av klær og annet ønsket inventar.

BAD I TILKNYTNING TIL HOVEDSOVEROMMET

Moderne flislagt bad fra 2022 i følge selger. Badet er innredet med vegghengt toalett med elektriske funksjoner, servantinnredning med ettgreps blande batteri, elektrisk håndklettørker, speil med belysning, dusjdører og dusjarmatur. Varmekabler i gulv og downlights i himling. Det er ventilasjon gjennom avtrekksventil og tilluft fra spalte under dør.

GANG

Praktisk gang med romslig skyvedørgarderobe som tilbyr god oppbevaringsplass for ulike klesartikler. Fra gangen er det adkomst til boligens soverom II og III samt bad II.

SOVEROM II

Boligens andre soverom er også av god størrelse. Her har du plass til å innrede med dobbeltseng tilhørende nattbord og praktisk garderobeskap. I dag brukes soverommet som kontor. Soverommets vindusflater sørger for godt med lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut.

SOVEROM III

Soverom III er også et romslig og lyst rom med fine møbleringsmuligheter. Her har du god plass til dobbeltseng, skrivebord, skap og øvrig møblement. I dag er rommet innredet som barnerom. Rommene egner seg perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. Rommets vindusflater sørger for at det er enkelt å lufte ut.

BAD II

Stort og delikat bad fra 2015, ifølge eier, med både badekar og badstue som skaper en luksuriøs spa-følelse

hjemme. Overflater er utført med våtromsplater på vegger og malt himling med innfelte downlights. Badet er utstyrt med frittstående toalett, servantinnredning med servant og ettgreps blandebatteri, samt et speil med belysning. Frittstående badstu er ikke vurdert.

Innredet kjeller:

KJELLERSTUE

Det er innredet rom i kjeller som egner seg perfekt som kjellerstue. Det er god plass til å innrede med sofa, tv med tilhørende møblement og annet ønsket møblement.

VASKEROM

Praktisk vaskerom fra 2016, ifølge eier. Vegger med våtromsplater, flislagt gulv og himlingsplater i tak. Det er avsatt plass/opplegg for vaskemaskin og tørkelrommel. Varmekabler i gulv. Rommet er innredet med praktiske løsninger for en enkel hverdag.

BAD:

Praktisk bad fra 2016, ifølge eier i tilknytning til vaskerom. Innredning bestående av vegghengt klosett, servantinnredning, servant med ettgreps blandebatteri, dusjarmatur og innredning med vask. Varmekabler i gulv.

Kjeller med åpent fjell:

I kjeller så har du et kjellerrom med åpent fjell på 12,02 kvm.

DOBBELGARASJE MED INNREDET LOFT

Dobbelgarasje med plass til to biler, oppbevaring av verktøy og annet ønsket inventar. Det er innredet loft over garasjen som nåværende eier har benyttet som soverom/oppholdsrom. Praktisk knebod med god lagringsplass, perfekt for oppbevaring av sesongklær og annet utstyr på begge sider av rommet.

BÅTPLASS

Eiendommen byr få fine bade- og båtmuligheter og her har du rett til båtfeste langs Steinsfjorden med egen brygge.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Gulv: Gulv med parkett, fliser og belegg

Vegger: Vegger med glatt malt utførelse og panel.

Himling: Himling med glatt malt utførelse og panel.

HVITEVARER

Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

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: 166 m²

BRA - e: 39 m²

BRA totalt: 205 m²

TBA: 25 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 29 m² Gang, kjellerstue, bad/vaskerom (Ikke måleverdig), kjellerrom (noe måleverdig areal)

1. etasje

BRA-i: 137 m² Soverom 1, bad 2, omkleddingsrom, stue, spisestue/kjøkken, bad 1, soverom 2, soverom 3, entré og gang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m² Terrasse

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 39 m² Garasje

IKKE MÅLBARE AREALER

- Ikke måleverdig areal (ALH) garasje: 41 kvm

- Gulvareal (GUA) garasje: 80 kvm

Innredet rom over garasje er ikke måleverdig grunnet takhøyde.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue 1 etasje: 2,39m

Takhøyde målt på tilfeldig sted i kjellerstue: 1,07m og 1,97m

Det er ikke tilfredsstillende rømningsvei og lysinnslipp i kjellerstue. Vær klar over at deler av kjelleren er under 2m.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 340 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 3 335,- pr år 2024

INFO EIENDOMSSKATT

Det foreligger ikke eiendomsskatt i Hole kommune.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 919 310,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 677 241,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 6 340 000,- (Prisantydning)

kr. 158 500,- (Dokumentavgift)

kr. 500,- (Tinglysing skjøte)

kr. 500,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 159 500,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 499 500,- (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:

3310/195/98:

15.12.1986 - Dokumentnr: 8443 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3310 Gnr:195 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1915454 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0612 Gnr:195 Bnr:98

01.01.2024 - Dokumentnr: 320040 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3038 Gnr:195 Bnr:98

02.03.1987 - Dokumentnr: 1305 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3310 Gnr:195 Bnr:4
Bestemmelse om naustplass.

Meglers forklaring:

Det foreligger et skjøte med særlige bestemmelser fra 02.03.1987:

I bestemmelsene så fremkommer det at eiendommen vis veirett over hovedbølet gnr. 195, bnr. 4. Videre så fremkommer det at eiendommen gis strandrett, rett til båtfeste og rett til adkomst til E-68 og til stranden. Det vises også til i skjøtet at selger og senere eiere av gnr. 195, bnr. 4 forbeholder seg forkjøpsrett til eiendommen, og må ved eventuelt kjøp konkurrere med andre interesserte kjøpere når det gjelder kjøpesum.

- Det er innhentet skriftlig bekreftelse fra eieren av naboeiendommen (gnr. 195, bnr. 4) som bekrefter at forkjøpsretten for Holeveien 1618 fraskrives i forbindelse med dette salget.

- Adkomstveien til eiendommen er privat og eies av naboeiendommen. Eiendommen Holeveien 1618 har en bruksrett til adkomstveien, som medfører vedlikeholdsplikt, inkludert brøyting. Ny eier av Holeveien 1618 vil bli fakturert et årlig beløp på kr 3.000,- for bruken av veien. Fakturaen vil bli utstedt av naboen og levert i postkassen.

- I henhold til en skriftlig avtale om prosedyre for bruk av vei og felles eiendom på adressen Holeveien 1616, 3531 Krokkleiva, ble en kontrakt inngått den 15. mai 2018 mellom Irina Mikk-Johannessen, bosatt på Holeveien 1618, og Martin Chetkowski, bosatt på Holeveien 1616. Formålet med avtalen er å regulere bygging av en brygge, samt fastsette eierforhold og bruksretter knyttet til bryggen på Holeveien 1616. Avtalen fastslår at begge parter eier 50 % hver av bryggen. Den inngåtte avtalen er gyldig frem til den eventuelt avsluttes ved en beslutning fra alle sameiere.

Ref. e-post fra selger datert 13.03.2025:

Angående strandretten og båtfesteretten som påhviler eiendommen:

"Eiendommen har en odde som strekker seg ut i fjorden. Dette er vår eiendom, og det er mulig at rettigheten gjelder på siden av vår odde, hvor det er en liten strand"

"Når vi ser på kartutsnittet, ser det ut som om ingen eier odden, men jeg har vært i kontakt med kommunen, som bekreftet at dette selvsagt tilhører vår eiendom. Jeg antar at rettighetene til båtfeste/strandret gjelder området til venstre for odden, men jeg har ingen ytterligere opplysninger om dette."

Angående veiretten som påhviler eiendommen:

"Veiretten faktureres årlig, vanligvis på denne tiden av året. En nabo legger fakturaen i postkassen. Vår vei går opp bakken til huset, og jeg har selv stått for brøyting og vedlikehold. Fra hovedveien og opp til bakken til huset er det flere brukere som trolig deler på utgiftene, og vi har ikke hatt noen kostnader knyttet til dette."

Vi oppfordrer alle interesserte parter til å grundig lese og sette seg inn i det vedlagte skjøtet og tilhørende dokumenter.

For ytterligere informasjon, ta kontakt med megler.

GRUNNBOKSDATO

16.01.2025

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.

Ringeriksbanen:

Ringeriksbanen er et stort jernbaneprosjekt som omfatter byggingen av en ny 40 kilometer lang jernbanestrekning fra Jong i Sandvika til Hønefoss. Når banen står ferdig, vil reisetiden mellom Hønefoss og Oslo S reduseres til kun 35 minutter, og reisetiden mellom Bergen og Oslo vil bli nesten en time kortere. Denne nye

jernbanen vil knytte Vestlandet, Hallingdal og Ringerike tettere sammen med bo- og arbeidsmarkedet i Oslo-regionen, og vil bidra til en mer effektiv, sikker og miljøvennlig transportløsning for reisende. Prosjektet er et viktig tiltak for å styrke den nasjonale infrastrukturen, og det vil også gi et betydelig bidrag til bærekraftig utvikling ved å redusere behovet for bil- og flytrafikk mellom de store byene. Ringeriksbanen vil også åpne for nye muligheter for pendling, turisme og næringsliv, noe som kan føre til økt økonomisk aktivitet i regionene langs strekningen.

Per mars 2025 er prosjektet fortsatt i planleggingsfasen, og byggestart har ikke funnet sted. Selv om Ringeriksbanen har bred politisk støtte, gjenstår det fortsatt viktige finansieringsavklaringer før prosjektet kan realiseres. Det er avgjørende at politisk vilje og nødvendige finansielle midler på plass før byggestart kan finne sted, til tross for at prosjektet allerede er vedtatt og klart for gjennomføring.

Utehus:

Det er innvilget dispensasjon for oppføring av et frittstående uthus på Holeveien 1618, til tross for at det bryter med kommuneplanens LNF-regulering. Dispensasjonen er gyldig i tre år og gir rett til videre oppføring, forutsatt at de spesifikke kravene i dispensasjonen overholdes. Uthuset er ikke bebygget, men strøm, vann og avløp er allerede lagt inn, uten at det er søkt om godkjenning fra kommunen.

Skjøte med særlige bestemmelser:

Skjøtet for eiendommen viser at selger og eventuelle senere eiere av gnr. 195, bnr. 4 har forkjøpsrett til eiendommen. Det er innhentet skriftlig bekreftelse fra eieren av naboeiendommen (gnr. 195, bnr. 4) som bekrefter at forkjøpsretten for Holeveien 1618 fraskrives i forbindelse med dette salget. Eiendommen har også strandrett, rett til båtfeste og adkomst til E-68 og stranden. Adkomstveien er privat og eies av naboeiendommen, Holeveien 1618 betaler en årlig faktura på kr 3.000,- for veibruk.

Videre ble det inngått en avtale om bygging av brygge med felles eierforhold mellom eierne av Holeveien 1616 og 1618, hvor begge parter eier 50 % av bryggen.

For ytterligere informasjon, vennligst kontakt megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder, hage og tilhørende båtplass.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

LEGALPANT

Ingen heftelser med legalpant.

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

10.11.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Kateryna Sigurjonsson, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF

Epost: kateryna@notar.no

Mobil: 985 47 854

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.

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.aspx.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

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. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

VEDLEGG

Tilstandsrapport, datert 14.03.2025
Egenerklæringsskjema, datert 02.02.2025
Kommunale opplysninger
Byggetegninger
Matrikkelrapport
Tinglyste erklæringer/servitutter
Årsberetning - Interessefellesskapet Refstad terrasse
Vedtekter - Interessefellesskapet Refstad terrasse
Energiattest
Nabolagsprofil
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Help Boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

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.

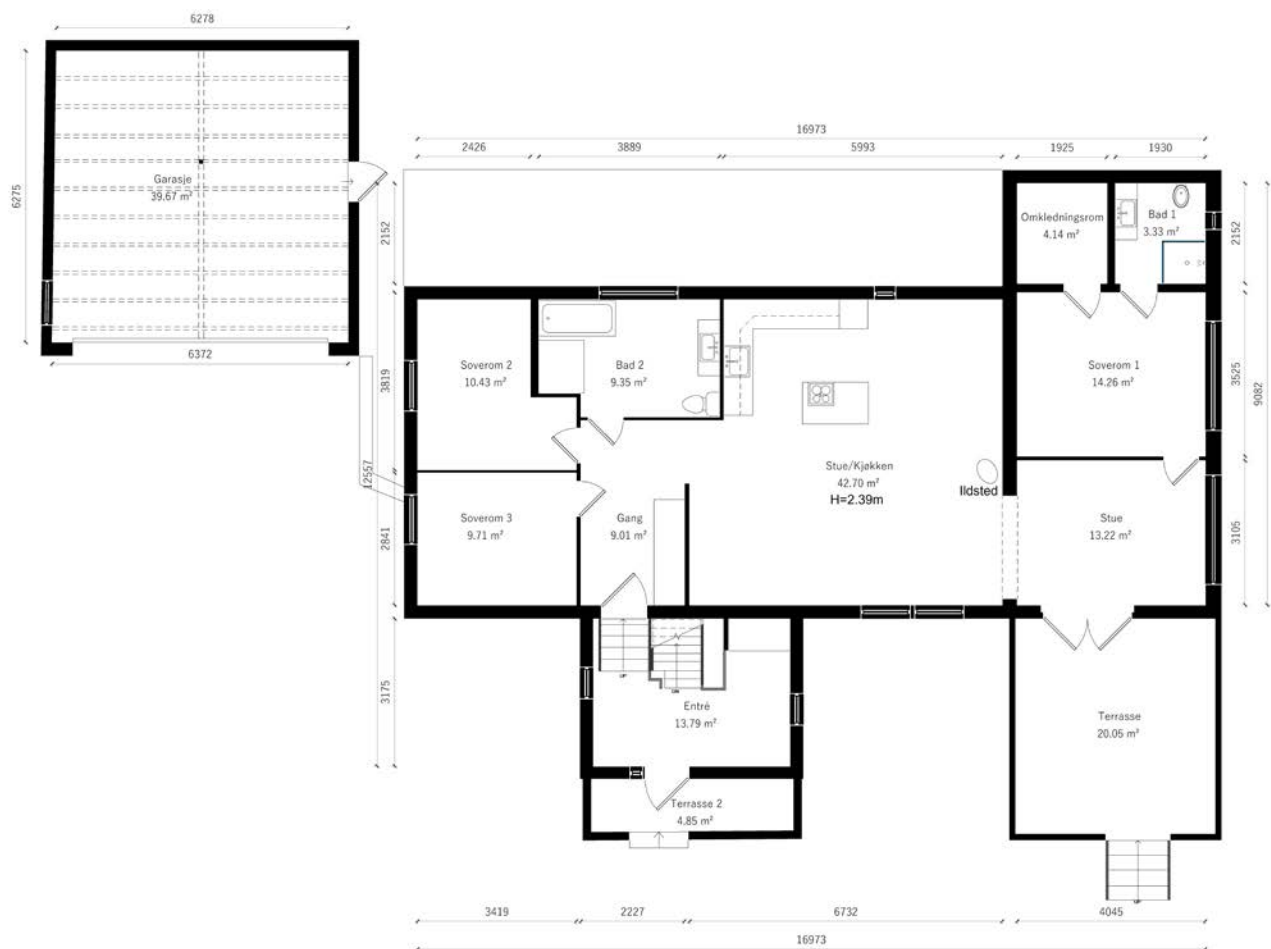
Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

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

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.

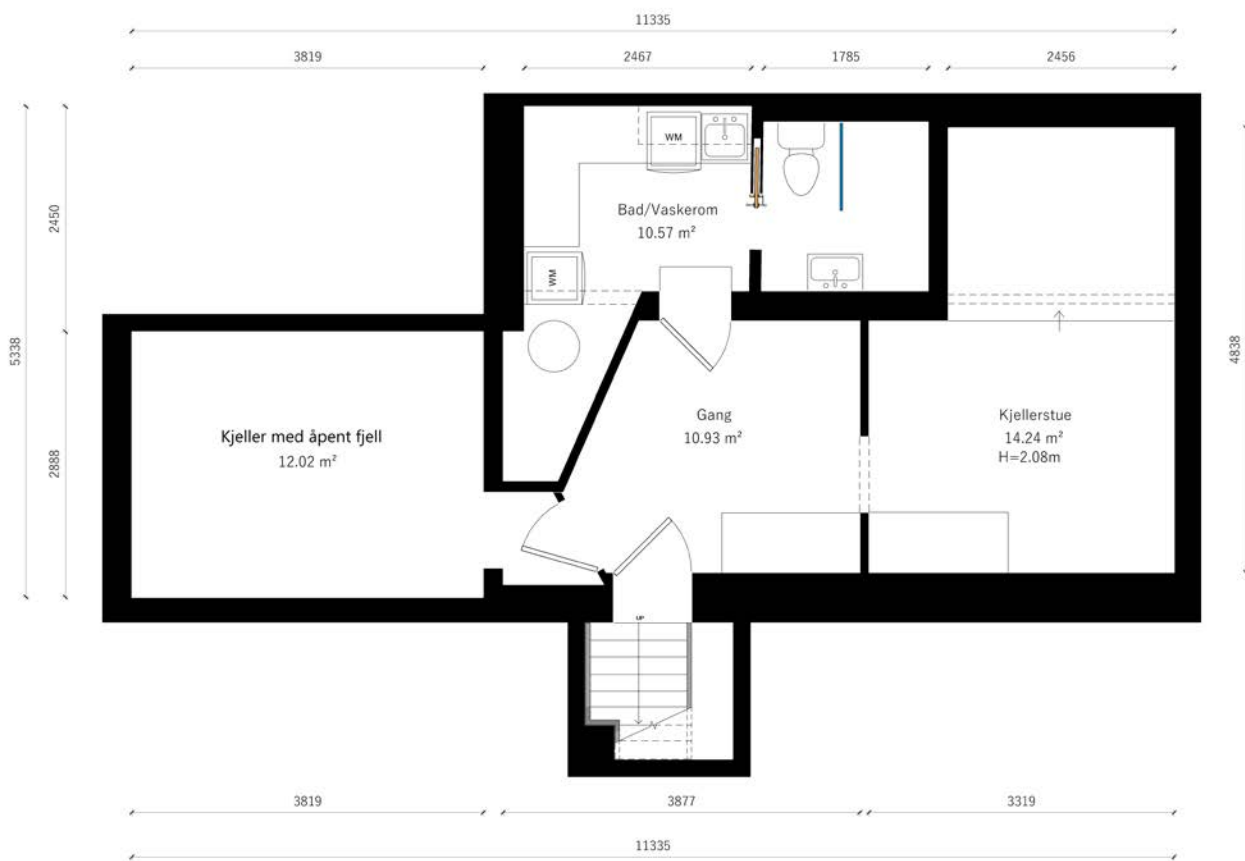
Plantegning - 1. etasje



Les mer om
arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

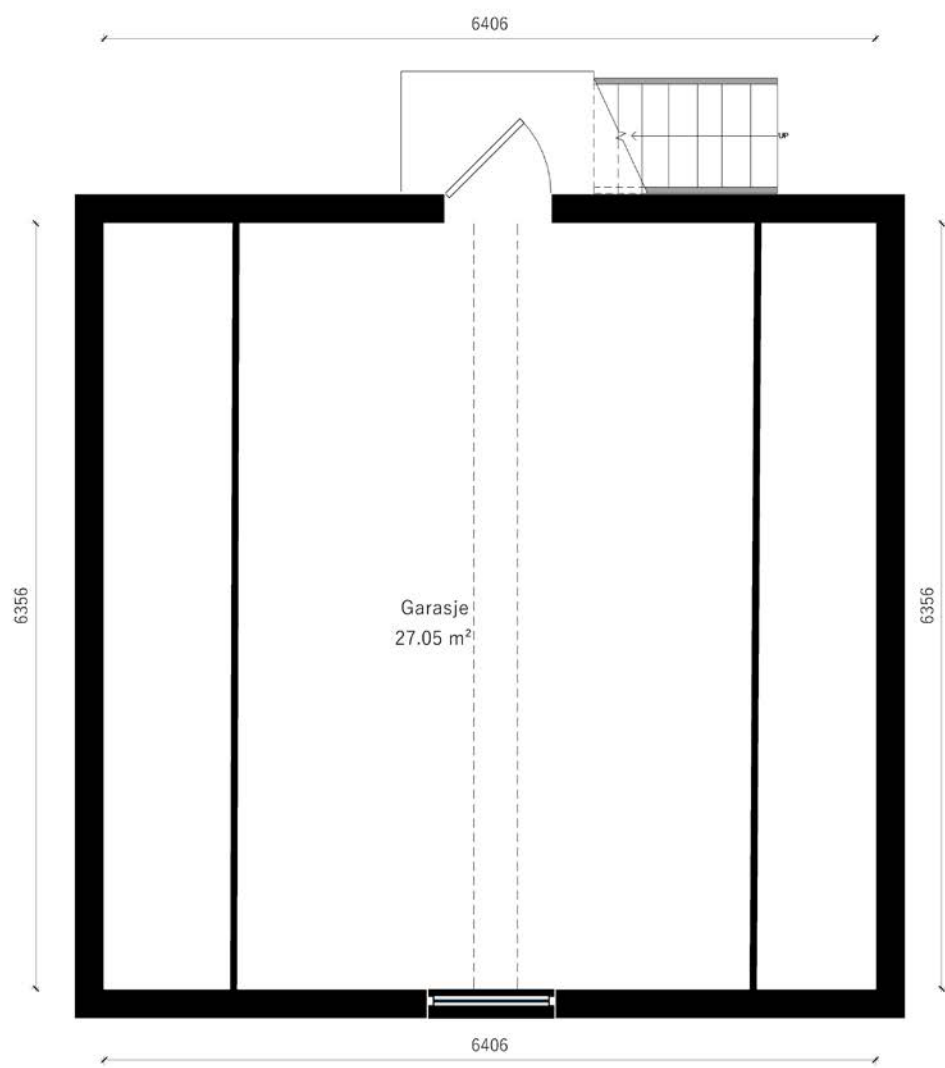
Plantegning - kjeller



es mer om
realberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

Plantegning



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

HOLEVEIEN 1618

Tilstandsrapport, datert 14.03.2025

Egenerklæringsskjema, datert 02.02.2025

Kommunale opplysninger

Byggetegninger

Matrikkelrapport

Tinglyste erklæringer/servitutter

Årsberetning - Interessefellesskapet Refstad terrasse

Vedtekter - Interessefellesskapet Refstad terrasse

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport

📍 Holeveien 1618, 3531 KROKKLEIVA

📖 HOLE kommune

gnr. 195, bnr. 98

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 16.01.2025

Rapportdato: 03.02.2025

Oppdragsnr.: 20463-2027

Referansenummer: IJ3714

Autorisert foretak: Oslo Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Truls Herman Tofteng



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende i Holeveien 1618.

Bygning fra 1986. Bygget ut i flere omganger. Tidligere utbygninger med ukjent alder. Sist tilbygg i 2022.

Bygningen er oppført i treverkskonstruksjoner på støpt dekke/grunnmur av betong og blokker. Viser til detaljerte beskrivelser under konstruksjoner.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, terrasser, beplantning og kjørevei.

Nabolagsprofil hentet fra Eiendomsverdi:

Offentlig transport: 150 m
Dagligvare: 1 000 m
Barnehager 5.0 km: 5
Barnefamilier i grunnkrets: 29 %
Tetthet: Spredt
Kirkesogn: Hole
Grunnkrets: Kroksund
Valgkrets: Hole
Skolekrets: VIK

Takstingeniøren tar forbehold om feil i nabolagsprofil.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag for vurdering av tegninger. Videre undersøkelser anbefales.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag for vurdering av tegninger. Videre undersøkelser anbefales.

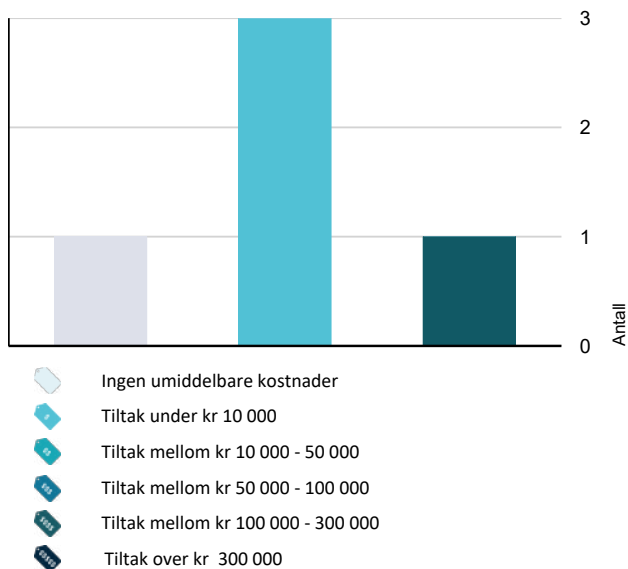
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad 1 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (Ikke måleverdig) > [Gå til side](#)
Overflater vegger og himling

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (Ikke måleverdig) > [Gå til side](#)
Overflater Gulv

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (Ikke måleverdig) > [Gå til side](#)
Sluk, membran og tettesjikt

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (Ikke måleverdig) > [Gå til side](#)
Ventilasjon

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (Ikke måleverdig) > [Gå til side](#)
Tilliggende konstruksjoner våtrom

! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Spisestue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - kjeller [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1986

Kommentar

Byggeår hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen fremstår med normal bruksslitasje ut ifra alder på bygningsdeler.

Vedlikehold

Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

2022

Tilbygg

Tilbygg opplyst oppført i 2022. Tilbygget stue, soverom, bad og omklingsrom.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med takstein.

Opplysning fra eier:

Taktekking fra 2022 på tilbygg.

Taktekking fra 2017 på inngangsparti.

Taktekking med eldre ukjent alder.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket er snødekt ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak på eldre del.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen på eldre del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Tak

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag.

Opplysning fra eier:

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag fra 2022 på tilbygg.
Nedløp og beslag fra 2017 på inngangsparti.
Nedløp og beslag med ukjent alder ellers.

Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Beslagløsninger, renner, skorstein over tak etc.. er vurdert skjønnsmessig og ut i fra alder. Taket er snødekt ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag på eldre del.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Stigetrinn og plattform for feier må monteres

1 TO 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjoner i treverk med stående panel.

Opplysning fra eier:
Veggkonstruksjon fra 2022 på tilbygg.
Veggkonstruksjon fra byggår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på eldre del av huset.
Stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved utbedring av fasade, påse at tilstrekkelig lufting blir ivarettatt.
Jevnlig vedlikehold av panel må foretas.

1 TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon i treverk.

Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg inn gjennom luke på vegg fra stige ved befaring. En undersøkelse av kaldtloft kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningsdelen har ukjent konstruksjonsutførelse og begrenset inspeksjons mulighet.
Ut i fra alder på deler av takteking og undertak kan det ikke utelukkes skader i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader, fuktutsatt konstruksjon med begrenset inspeksjonsmulighet. Undersøkelser må gjennomføres.

1 TO 2 Vinduer

Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2021, 2014 og ukjent alder på kjellervindu.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler beslag i underkant av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag må monteres for å forhindre råte i treverk.



Produksjonsår



Produksjonsår



Beslag mangler

Inngangsdør

Inngangsdør i treverk med glassfelt. Døren er utstyrt med elektrisk dørhåndtak.



Produktinformasjon Produktinformasjon

Balkongdør

Balkongdør med karm og rammer i treverk utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2014.

Tilstandsrapport



Produksjonsår

TO 2 Terrasse

Terrasse på 20 kvm oppført i treverk med terrassedekke. Rekkverkshøyde på 79,5 cm. Terrassen er omtrent sør-østvendt ut fra balkongdør.

Terrassen var snødekt under befaring, overflater og konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Rekkverk er vurdert ut fra dagens regler:

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Snødekt terrasse

INNENDIG

TO 2 Overflater

Gulv med parkett, fliser og belegg.

Vegger med glatt malt utførelse og panel.

Himling med glatt malt utførelse og panel.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, merker fra oppheng etc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist stedvis knirk i gulv.

Det er påvist noe svelling mellom gulvbord og enkelte riper/hakk.

Det er påvist at belegget slipper fra underlag enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

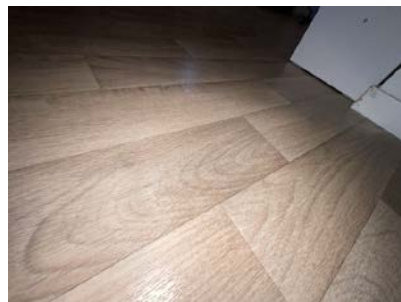
Tilstandsrapport

Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å bytte gulv som et enkeltstående tiltak mot knirk. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Overflater fungerer fint med dagens tilstand. Normal vedlikehold må påregnes.



Parkett



Belegg

1 TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - kjeller

Gulv mot grunn av betong:

Målinger er utført i gang og kjellerstue. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

Det er ikke uvanlig at det forekommer noe skjevheter i eldre bygg.

Totalt avvik i rommet er gjort punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet. Lokalt avvik er målt med 5 punkter innenfor 2 meter. Opp/nedbøyinger og ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Andre rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Det er gjort målinger med krysslaser i to rom i hver etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er høydeforskjell med opptrinn i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak ikke nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1 etasje

Etasjeskiller i treverk og støpt dekke på grunn:

Målinger er utført i spisestue/kjøkken og stue. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

Det er ikke uvanlig at det forekommer noe skjevheter i eldre bygg.

Totalt avvik i rommet er gjort punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet. Lokalt avvik er målt med 5 punkter innenfor 2 meter. Opp/nedbøyinger og ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Andre rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Det er gjort målinger med krysslaser i to rom i hver etasje.

1 TO 2 Radon

Radon

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



Radon - aktsomhetsområder

TG 1 Pipe og ildsted

Peis og pipeløp fra 2015 i følge eier.

Vurdert ut i fra alder.

Gjennomføringer kan ikke vurderes grunnet tilgang.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng.

Det er foretatt hulltaking i kjellerstue. Ved hulltaking ble det målt vektprosent i bunnsvill. Vektprosent ble målt til 12,7%

Opplysninger fra eier:

I følge eier er det en naturlig "kum" i fjellet bak bad/vaskerom, hvor det er plassert avløp som leder vann til soilrør. Dette er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Løsningen fremstår ikke som en godkjent løsning. Ytterligere undersøkelser anbefales.

I følge eier er det ingen innsig av fukt i rom med fjell i dage. Det ble derimot påvist vanninntrenging under uværet hans.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktskjolder på parkett i kjellerstue, ved vegg mot fjell.

Det ble derfor målt vektprosent i lister og parkett. Vektprosent ble målt til 17,9%

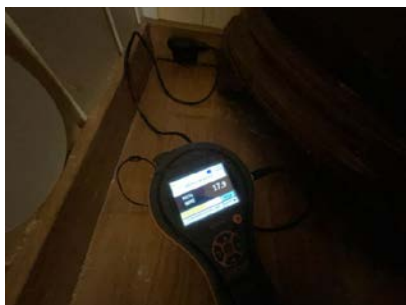
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i list ved kjellerstue



Måling ved hulltaking

1 TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har rom under trebjelkelag og stubbegulv med inngang fra kjeller.

Vær klar over at deler av kjeller ikke er tilgjengelig grunnet 2 stk grunnmurer.
Vær klar over at det er bratt terreng mot hus.

I følge eier er det en naturlig "kum" i fjellet bak bad/vaskerom hvor det er plassert avløp som leder vann til soilrør. Dette er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Løsningen fremstår ikke som en godkjent løsning. Ytterligere undersøkelser anbefales.

I følge eier er det ingen innsig av fukt i rom med fjell i dage. Det ble derimot påvist vanninntrenging under uværet hans.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.
- Bedre ventilering må etableres.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.



Fuktmåling i treverk

1 TG 3 Innvendige trapper

Innvendig trapp i treverk med rekkverk i smijern.

Manglende rekkverk gis tilstandsgrad 3. Andre avvik tilstandsgrad 2.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav

Tilstandsgrad 3:

Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad 2:

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

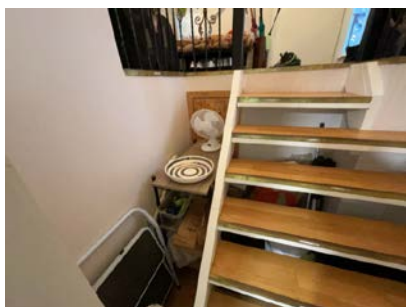
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tilstandsgrad 3:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende rekkverk

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører bestående av malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

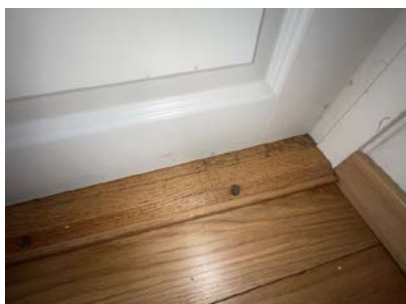
- Det er avvik:

Enkelte dører subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører må justeres.



Dør subber i karm/terskel

VÅTROM

1 ETASJE > BAD 1

Tilstandsrapport

Generell

Bad fra 2022 i følge eier.
Dokumentasjon: Ikke fremlagt.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er utført med flislagte vegger og malt himling med innfelte downlights.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Fall/høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 25 mm.
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Varmekabler er ikke funksjonstestet under befaring. I følge eier er det ikke problemer med varmekabler.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis flatt gluv utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dagens fallforhold. Vær klar over avviket.

1 ETASJE > BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsone med synlig klemt mansjett under klemring.

Toppmembran i gulv.
Ukjent tettsjikt på vegger.

Fuktindikasjon med overflatemåler: Ikke påvist unormale forhold.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent membranløsning på vegger. Ukjente løsninger ved gjennomføringer.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, noe som er påkrevd i teknisk forskrift 2010 eller senere forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon kan ikke vurderes. Innhent dokumentasjon dersom mulig.

Tilstandsrapport



Sluk

1 ETASJE > BAD 1

Sanitærutstyr og innredning

Innredning bestående av vegghengt klosett med elektriske funksjoner, servantinnredning, servant med ettgreps blandebatteri, elektrisk håndkletørker, speil med belysning, dusjdører og dusjarmatur.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på annen løsning som synliggjør lekkasje fra sisternen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tiltak for synliggjøring av lekkasje fra susterne må utføres.

1 ETASJE > BAD 1

Ventilasjon

Ventilasjon gjennom avtrekksventil og tilluft fra spalte under dør.

Spalte under dør kan med fordel gjøres større. Anbefalt 10 mm.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Papirtest

1 ETASJE > BAD 1

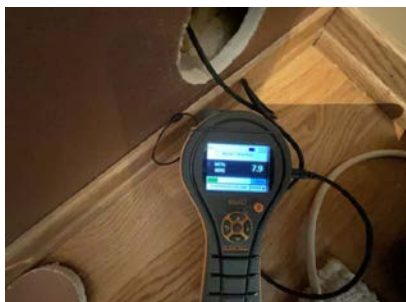
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent fra tilstøtende rom (soverom) mot dusjsonen.

Det er også visuelt observert i borehullet og lukket etter mugglukt. Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling, ut fra gjeldene utførelse/alder/tilstand er dette ikke noe garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltaking er en stikkprøve kontroll.

Årstall: 2025

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM (IKKE MÅLEVERDIG)

Generell

Bad/vaskerom fra 2016/2017 i følge eier.
Dokumentasjon: Ikke fremlagt.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM (IKKE MÅLEVERDIG)

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsplater og himlingsplater i tak.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende plater bak vaskeskap. Arbeider fremstår ufagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved vannsøl vil vann ledes mot mur. Vær klar over avviket, det bør utføres tiltak.

KJELLER > BAD/VASKEROM (IKKE MÅLEVERDIG)

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Fall/høydeforskjell:

Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 4 mm.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Varmekabler er ikke funksjonstestet under befaring. Det er kun varmekabler på badedel. I følge eier er det ikke problemer med varmekabler.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Stedvis flatt gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Det bør etableres oppkant ved terskel inn til vaskerommet. Så vann blir ledet mot sluk. Oppkant ved dusjsonen må fjernes.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM (IKKE MÅLEVERDIG)

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsone.

Membrannens gjennomføring er ikke synlig grunnet støpens og slukets utførelse, gjennomføring kan derfor ikke vurderes.

Ukjent tettesjikt.

Fuktindikasjon med overflatemåler: Ikke påvist unormale forhold.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Ukjent membranløsning. Ukjente løsninger ved gjennomføringer.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, noe som er påkrevd i teknisk forskrift 2010 eller senere forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Dokumentasjon kan ikke vurderes. Innhent dokumentasjon dersom mulig.



Sluk

KJELLER > BAD/VASKEROM (IKKE MÅLEVERDIG)

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning bestående av vegghengt klosett, servantinnredning, servant med ettgreps blandebatteri, dusjarmatur, innredning med vask, opplegg og plass til vaskemaskin.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM (IKKE MÅLEVERDIG)

1 TO 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom elektrisk avtrekksventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Eier opplyser at kanal fra avtrekksventil kun går inn mellom grunnmurene. Ikke ut i friluft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kanal fra ventil må føres ut i friluft så fuktig luft ikke blir værende i konstruksjon.

Tilstandsrapport



Papirtest

KJELLER > BAD/VASKEROM (IKKE MÅLEVERDIG)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent fra tilstøtende rom mot dusjsonen (kjellerstue). Det er også visuelt observert i borehullet og lukket etter mugglukket. Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling, ut fra gjeldene utførelse/alder/tilstand er dette ikke noe garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltaking er en stikkprøve kontroll.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.

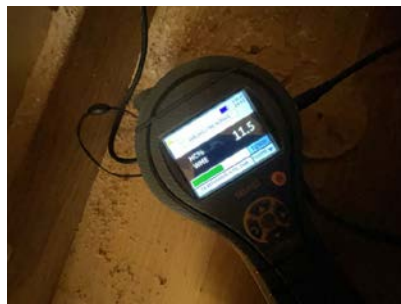
Det er påvist bruk av dampsperre i vegg, ikke etter dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres for å registrere utvikling.



Plast



Fuktmåling

1 ETASJE > BAD 2

Generell

Bad fra 2015 i følge eier.
Dokumentasjon: Foreligger ikke

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater er utført med våtromsplater på vegger og malt himling med innfelte downlights.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det mangler list i underkant av veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær klar over avviket. Manglende list kan føre til fuktinnsig i plater.

1 ETASJE > BAD 2

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Fall/høydeforskjell:

Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 10 mm.

Det er målt fall mot badstu da det ikke er tilgang til sluk.

Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er stedvis flatt gulv.

Det er påvist hakk i flis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dagens fallforhold og hakk i flis. Vær klar over avviket. Videre bruk av badekar anbefales.

1 ETASJE > BAD 2

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er plassert under badstu og er derfor ikke tilgjengelig.

Våtromsplater på vegger.

Ukjent membran/tettesjikt i gulv.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2:

Ukjent membranløsning på vegger. Ukjente løsninger ved gjennomføringer.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, noe som er påkrevd i teknisk forskrift 2010 eller senere forskrift.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tilstandsgrad 3:

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad 2:

Dokumentasjon kan ikke vurderes. Innhent dokumentasjon dersom mulig.

Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsgrad 3:

Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Innredning bestående av frittstående klosett, servantinnredning, servant med ettgreps blande batteri, speil med belysning, badekar og frittstående badstu.

Frittstående badstu er ikke vurdert. Ment som en opplysning.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD 2

TO 2 Ventilasjon

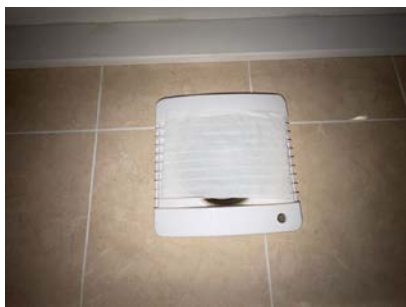
Ventilasjon gjennom elektrisk avtrekksventil.

Vurdering av avvik:

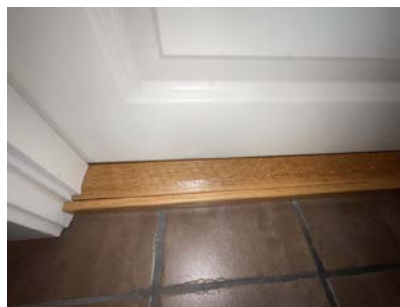
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Papirtest



For liten tilluftspalte (anbefalt 1 cm)

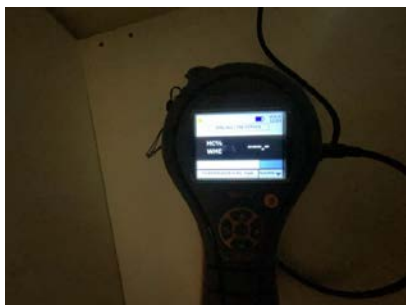
1 ETASJE > BAD 2

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent fra tilstøtende rom (soverom/kontor) mot våtsone.

Det er også visuelt observert i borehullet og luktet etter mugglukt. Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling, ut fra gjeldene utførelse/alder/tilstand er dette ikke noe garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltaking er en stikkprøve kontroll.

Årstall: 2025



Fuktmåling

KJØKKEN

1 ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og foliert/stein benkeplater. Flislagte veggflater over benkeskap. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, kum med ettgreps blandebatteri, ventilator, kjøl/fryseskap, ovn og oppvaskmaskin. Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet. Det er montert komfryvakt.

Eier opplyser at det foretatt skifting av fronter og montering av kjøkkenøy for ca 1-2 år siden.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1 ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kanal ut i friluft i følge eier.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir.



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør utført i en kombinasjon av kobber og plastrør.

Fordelerstamme plassert bak hjørneskap på vaskerom.

Hovedstoppekran plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

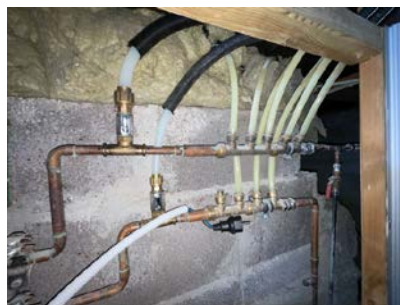
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Vannrør må isoleres i kalde rom.

Tilstandsrapport



Vannmåler



Fordelerstamme

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.

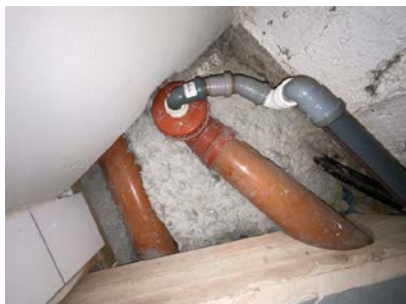
Vurdering er gjort ut i fra synlige avløpsrør, skjulte avløpsrør er vurdert ut i fra alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Mulighet for staking gjennom skruelukk

! TG 1 Ventilasjon

Boligens tilluftsløsning gjennom:

Veggventiler og spalteventiler i 1 etasje.

Veggventil i kjellerstue.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Det er ikke registrert avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringsstidspunkt. Sjekkpunkt:

! TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i 2016/17.

Inndel plassert ved stue.

Plasseringer er ikke vurdert. Vurdering er kun gjort ut i fra alder og opplysning om service.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales service.

TG 1 Varmtvannstank

198 liters varmtvannstank plassert på vaskerom i kjeller.



Produktinformasjon

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I gang
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap
Kursoversikt: Ja
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:

Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?

Varmekabler i store deler av 1 etg, ja di fungerer

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befarings av takstingeniøren.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ser ut til å være gjort i 2014, det var før vi kjøpte eiendommen.

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

Etter at vi kjøpte eiendommen, ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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

Ja

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

Ja

Tilstandsgrad 2:

Det foreligger ikke samsvarserklæringer for anlegget/deler eller rapporter for hele det innvendige elektriske anlegget leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette.

Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler.

Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.

Tilstandsgrad 3:

Det er påvist løs stikkontakt. Løs stikkontakt må festes av elektriker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursoversikt



Løs stikkontakt

Branntekniske forhold

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

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

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befarings.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygget. Det henvises her til borettslaget/sameiet som skal inneha denne dokumentasjonen.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1986.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Eier opplyser om vannintregning under uværet Hans.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført i betong, byggestein og leca. Dekker av støpt betong.

Det er ikke påvist avvik på synlige deler av grunnmur. Vær klar over at store deler av grunnmurens flater ikke er synlig for inspeksjon.

1 TG 3 Terrengforhold

Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1986. Det er septiktank.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1986.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber i følge eier. Septikktank er trolig fra byggeår 1986.

I følge eier tømmes tanken ca 1 gang i året.

Anlegget er vurdert ut i fra alder grunnet tilgang.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2016

Kommentar

Opplysning fra eier.

Standard

Garasje oppført i treverkstruksjoner med panel på blokker. Garasjeport og dør mot hus. Trapp opp bakside med sør til rom over garasje. Garasjen er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Vedlikehold

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

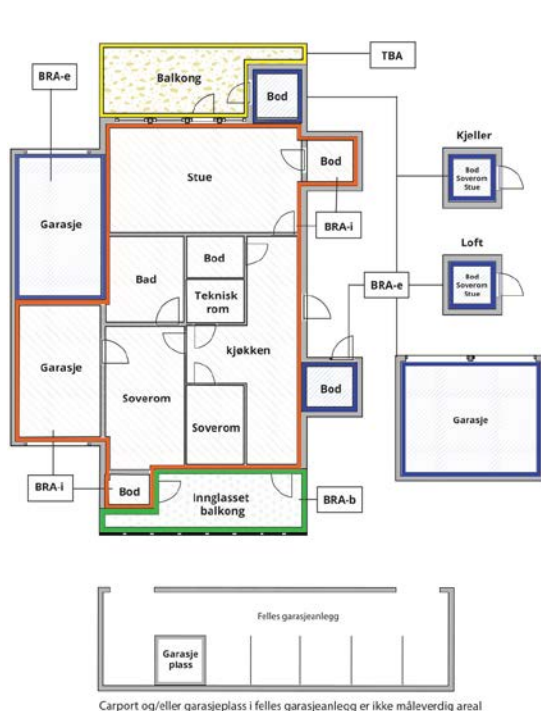
Hva er målverdig areal?

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 bod
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 målverdig 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje	137			137	25		137
Kjeller	29			29		22	51
SUM	166				25	22	188
SUM BRA	166						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Soverom 1, Bad 2, Omklæringsrom , Stue , Spisestue/kjøkken , Bad 1, Soverom 2, Soverom 3, Entré , Gang		
Kjeller	Gang , Kjellerstue , Bad/vaskerom (Ikke måleverdig), Kjellerrom (noe måleverdig areal)		

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue 1 etasje: 3,39m

Takhøyde målt på tilfeldig sted i kjellerstue: 2,07m og 1,97m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag for vurdering av tegninger. Videre undersøkelser anbefales.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Tilbygget stue, soverom, bad og omkleddningsrom i 2022. Ikke fremlagt dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke tilfredstillende rømningsvei og lysinnslipp i kjellerstue.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje		39		39			39
Loft						41	41
SUM		39				41	80
SUM BRA	39						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Garasje	
Loft			

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Innredet rom over garasje er ikke måleverdig grunnet takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag for vurdering av tegninger. Videre undersøkelser anbefales.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	163	3
Garasje	0	39

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2025	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Irina Mikk-JohannessenMikk-Johannessen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3310 HOLE	195	98		0	1395 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Holeveien 1618

Hjemmelshaver

Mikk-Johannessen Irina,Johannessen Rolf Carl

Kommentar

Det er ikke innhentet økonomiske forhold tilknyttet boligen. Henviser til megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.01.2025	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	07.01.2025	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei
Megler	01.02.2025	Boligopplysninger fra megler.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrader: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med

mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UJ3714>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0150/24	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rolf Carl Johannessen	Irina Mikk-Johannessen
Gateadresse	
Holeveien 1618	
Poststed	Postnr
KROKKLEIVA	3531
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	SpareBank1
Polise/avtalnr.	

Document reference: 17-0150/24

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: RCJ, IM

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad og tilbygg
Arbeid utført av	Gel Steinlegger AS

Filer

[19598 - Holeveien 1618 - Ferdigattest for riving av veranda og oppføring av tilbygg.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Alt nytt
-------------	----------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ferdigattest – 195/98, Enebolig – Holeveien 1618
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad i tilbygg og vannmåler
Arbeid utført av	Haukedalen Eiendomsutvikling

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Vann innsig i kjeller etter uværet Hans
-------------	---

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeid med tilbygg
Arbeid utført av	Vik elektriske

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

EL bil lader i garasje

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny terrasse

Arbeid utført av

Egeninnsats

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Innredet rom over garasje

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent rom over garasje fra kommunen

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hvis Ringeriksbanen blir vedtatt vil trafikken på E16 bli flyttet vekk fra eiendommen.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Sommer 2024 oppgraderte vi ute området med ny ferdig plen og annen beplantning. Det ble bygd nytt podium, trapper og Sørlands rekkverk. På hoved soverommet ble det installert elektrisk blackout rulle gardiner med fjernkontroll.

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/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rolf Johannessen	7e08bb125f4f9472ce6ecbd 8f0271ef93a6221b4	02.02.2025 22:18:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
IRINA MIKK JOHANNESSEN	53849ecb1b81e170873302d 9e165f1827799ae78	02.02.2025 22:17:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 17-0150/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 195, Bruksnr 98	Kommune:	3310 Hole
Adresse:		Grunnkrets:	105 Kroksund
Veiadresse:	Holeveien 1618, gatenr 5010	Valgkrets:	1 Hole
	3531 Krokkleiva	Kirkesogn:	4070501 Hole
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Furuhaugen	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	2
Etableringsdato:	12.12.1986	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 395,0 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3310/195/98	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3310/195/98	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	24.02.2017	Berørt	3310/195/2	0,0
	Matrikkelført:	24.02.2017	Berørt	3310/195/18	0,0
			Berørt	3310/195/98	0,0
			Berørt	3310/1016/1	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.12.1986	Avgiver	3310/195/4	-1 396,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3310/195/98	1 396,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 4: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Holeveien 1618	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	103,3	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	96,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	96,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	194777035			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		96,0		96,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	194777043			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	41,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:		23.09.2015
Energikilde:		BRA annet:	38,4	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	38,4	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	300519453			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				38,4	38,4				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Mikk-Johannessen Irina	310172
Tiltakshaver	Laurinavicius Arvydas	150468

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	46,8	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	25.05.2016
Energikilde:		BRA annet:	32,6	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	32,6	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300559649			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				32,6	32,6				

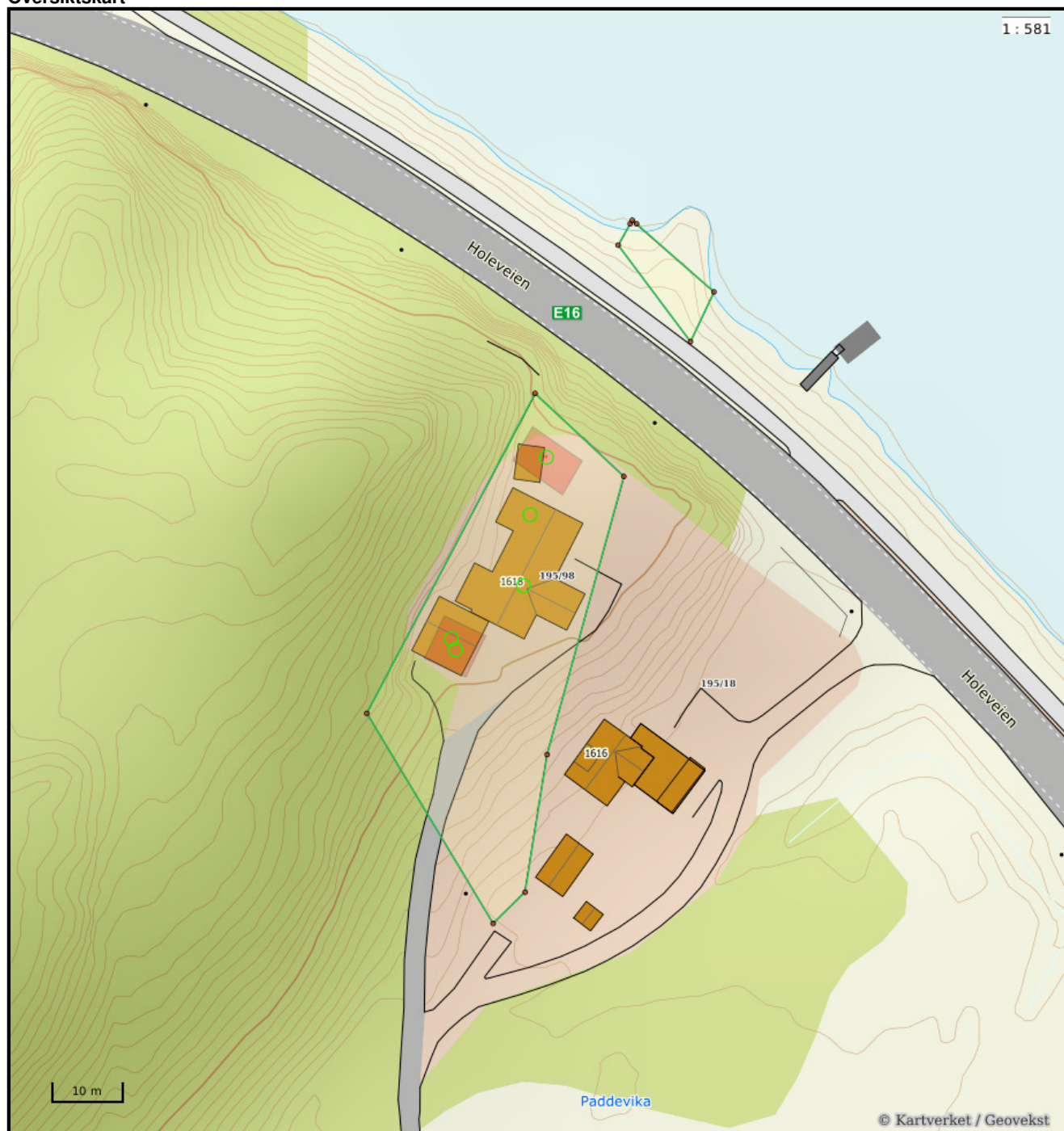
Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Laurinavicius Arvydas	150468
Tiltakshaver	Mikk-Johannessen Irina	310172

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

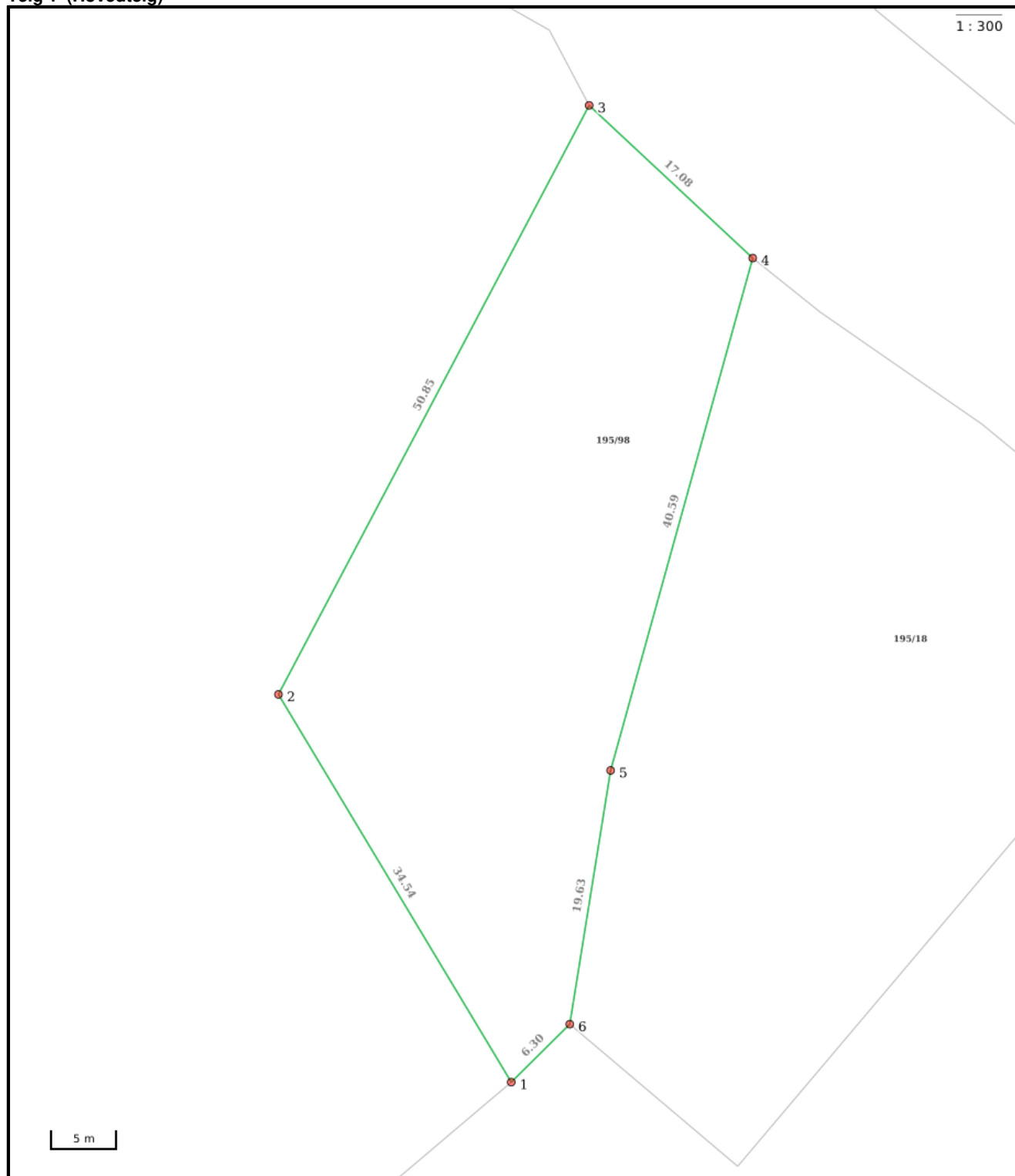
Hjelpelinjer

--- Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
--- Veikant	 Punktbeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

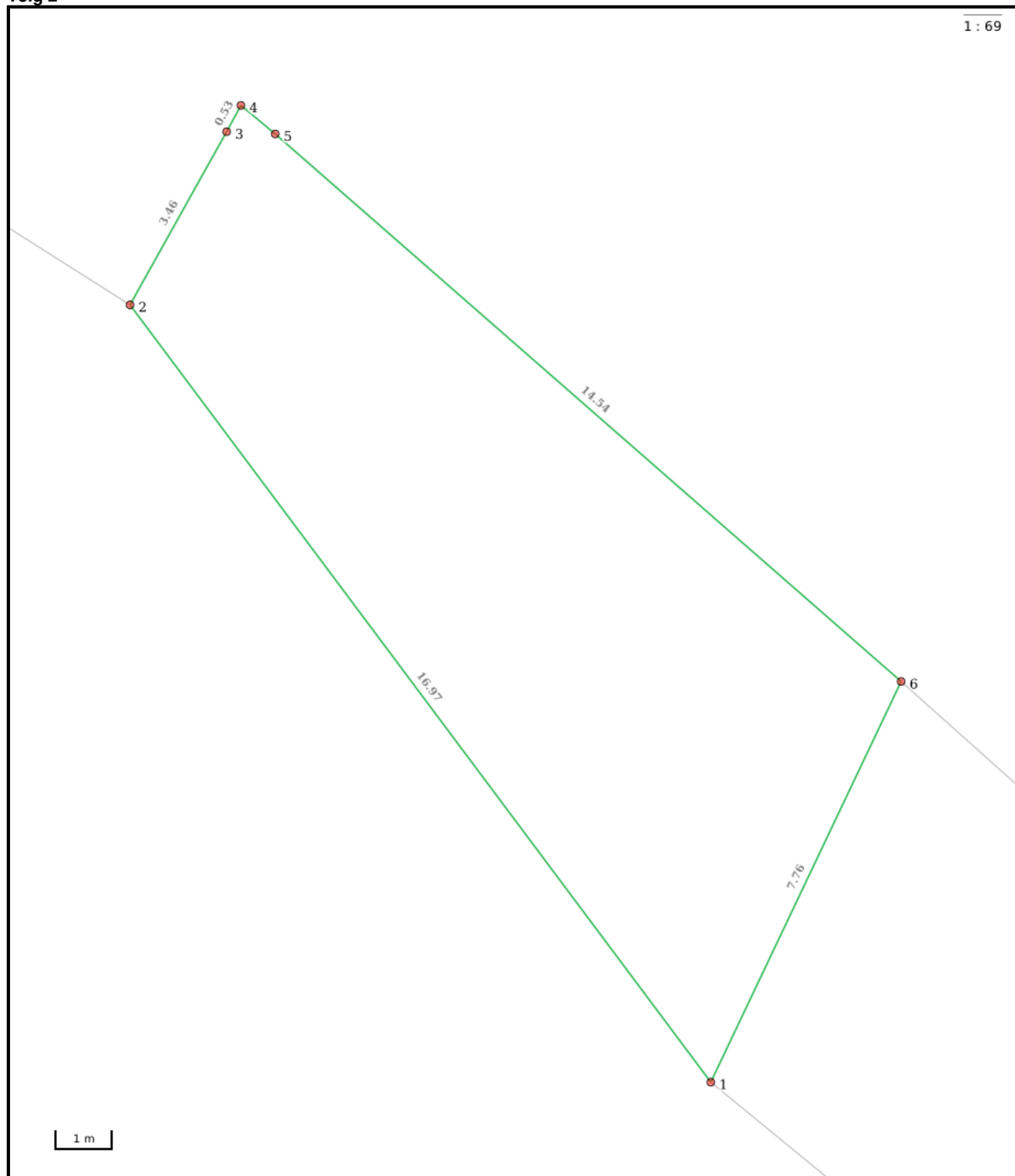
Areal og koordinater**Areal:** 1 306,80m² **Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 660 439,25	572 234,01	34,54m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 660 467,13	572 213,62	50,85m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 660 514,07	572 233,17	17,08m	Terrengmålt	12		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 660 503,59	572 246,66	40,59m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 660 463,65	572 239,40	19,63m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 660 444,07	572 238,06	6,30m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(') Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2

1 : 69



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 88,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 660 523,33	572 254,26	16,97m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 660 535,95	572 242,91	3,46m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 660 539,11	572 244,32	0,53m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 660 539,60	572 244,53	0,78m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 660 539,15	572 245,17	14,54m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 660 530,61	572 256,94	7,76m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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



HOLE KOMMUNE

Areal - byggesak - miljø

Rolf C Johannessen

Deres ref.:

Vår ref.: (oppgis ved henvendelse)

Arkiv:

Dato:

22/131 - 8

195/98

28.07.2022

Dir. tlf.nr.:

Ferdigattest – 195/98, Enebolig – Holeveien 1618

Vi viser til søknad om ferdigattest for riving og oppføring av tilbygg mottatt 3. juni 2022.

Tiltaket er utført i samsvar med tillatelse gitt 1. april 2022.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

Anders Fekjær

Byggesaksbehandler/jurist

Vedlegg

Besøksadresse:

Viksveien 30, 3530 RØYSE

Formell post adresseres kun til:

Hole kommune, Viksveien 30, 3530 RØYSE
eller til:

Telefon: 32 16 11 00

Telefax: 32 15 90 03

Bankgiro:

2280.40.00058

Besøksadresse:

Herredshuset

E-post: postmottak@hole.kommune.no

aldri til enkeltpersoner / saksbehandlere

Org.nr:

960 010 833



HOLE KOMMUNE

Areal - byggesak - miljø

Rolf C Johannessen

Deres ref.:

Vår ref.: (oppgis ved henvendelse)

Arkiv:

Dato:

22/131 - 8

195/98

28.07.2022

Dir. tlf.nr.:

Ferdigattest – 195/98, Enebolig – Holeveien 1618

Vi viser til søknad om ferdigattest for riving og oppføring av tilbygg mottatt 3. juni 2022.

Tiltaket er utført i samsvar med tillatelse gitt 1. april 2022.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

Anders Fekjær
Byggesaksbehandler/jurist

Vedlegg

Besøksadresse:
Viksveien 30, 3530 RØYSE

Formell post adresseres kun til:
Hole kommune, Viksveien 30, 3530 RØYSE
eller til:

Telefon: 32 16 11 00
Telefax: 32 15 90 03

Bankgiro:
2280.40.00058

Besøksadresse:
Herredshuset

E-post: postmottak@hole.kommune.no
aldri til enkeltpersoner / saksbehandlere

Org.nr:
960 010 833

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00007718	04.02.2025	17-0150/24

Om dokumentet

Ident
1987/1305/23

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1865
OSLO

Skjøte

DAGBOKFØRT

02.MAR87 01305

SØRENSKRIVEREN I
RINGERIKE

Undertegnede: **Arne Sonerud**

født: **15.09.09**

Personnummer: [REDACTED]

skjøter og overdrar herved til **Jan Fossum**

født: **17.03.41**

Personnummer: [REDACTED]

min/vår eiendom:
195
g.nr.

b.nr.¹⁾ **98**

matr. nr.
Hole

til

gate/vei¹⁾

i: kommune.

Kjøpesummen kr. **5.000,-**

er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser ²⁾

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.
Eiendommen gis veirett over hovedbolet
gnr. 195, bnr. 4

Eiendommen gis strandrett, rett til båtfeste
og rett til adkomst til E-68 og til stranden.

Selger og senere eiere av gnr. 195, bnr. 4, forbeholder
seg forkjøpsrett til eiendommen, og må ved
eventuelt kjøp konkurrere med andre interesserte
kjøpere når det gjelder kjøpesum.

Jeg er ugift ³⁾

Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke til felles bolig for min ektefelle og meg. Det er heller ikke til eiendommen knyttet erhvervsvirke for min ektefelle eller oss begge i fellesskap.

Hole

den **27.02. 87**


Ustederens underskrift.

personnr. **15.09.09** [REDACTED]

Arne Sonerud

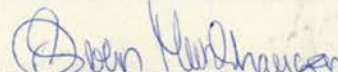
Vi/jeg bekrefter at:

har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Hole,

den **27.02 87**


Navn

19.01.48


Navn

09.09.49

Som gift med skjøteutstederen samtykker jeg i skjøtningen.

personnr.

Vi/jeg bekrefter at:
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun
er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

..... den 19

Navn

Navn

Født:

Født:

Adresse

Adresse

1. Fyll ut det som passer.
2. Det må fremgå hvor lenge en eventuell heftelse skal hvile på eiendommen. Klausul om forkjøpsrett må angi om forkjøpsretten skal falle bort hvis den ikke benyttes første gang det er anledning til det.
3. Stryk det som ikke passer. Ektefellens samtykke må innhentes selv om eiendommen er skjøteutstederens særeie såfremt den tjener til felles bolig eller erhvervsvirke er knyttet til den som anført, medmindre ektepakt bestemmer noe annet.



HOLE KOMMUNE

Herredshuset 3530 Røyse

Telefon.: 32 16 11 00

Telefaks: 32 15 90 03

E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 07.01.2025

Gjeldende arealplaner

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan ☐			
Bebyggelsesplan ☐			
Kommuneplanens arealdel ☒	Kommuneplanens arealdel 2021-2030	LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNF) Båndlegging etter lov om forvaltning av naturens mangfold (H720) Flomfare (H320)	15.02.21
Reguleringsbestemmelser ☐			
Uregulert ☒			
Kommentarer til eksisterende planer: Eiendommen er uregulert, men avsatt til LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNF) i kommuneplanens arealdel. Formålet omfatter ordinære LNF-områder med bebyggelse og tiltak tilknyttet landbruksvirksomhet. For denne type tiltak gjelder følgende begrensinger: Nye eneboliger og fritidsboliger tillates ikke oppført, samt fradeling til slike formål.			



HOLE KOMMUNE

Herredshuset 3530 Røyse

Telefon.: 32 16 11 00

Telefaks: 32 15 90 03

E-post: postmottak@hole.kommune.no

- Nye gårdstilknyttede bygninger og anlegg skal plasseres i tilknytning til eksisterende tun og bebyggelse.
- Dersom det gis tillatelse til bygging av kårbolig på en landbrukseiendom, skal denne tilpasses den øvrige bebyggelsen på tunet. Det tillates ikke fradeling av kårbolig.
- Tiltak må ikke komme i konflikt med dyrka eller dyrkbar mark samt høybonitets skogsmark eller på annen måte medføre konflikt mellom boligformål og landbruksformål.
- Masseuttak til gårdens forbruk er tillatt, (vegvedlikehold og lignende). Inngrep i terrenget i forbindelse med opparbeiding og utbedring av veger og lignende skal utføres på en skånsom måte. Veger skal tilpasses terrenget og vegetasjonen, slik at vegskjæringer og fyllinger begrenses mest mulig.

Se også fellesbestemmelser for LNF (landbruks-, natur- og friluftsmål):

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

- Det skal tas hensyn til estetiske forhold. Tiltak skal tilpasses landskapet og stedets byggeskikk.
- Det skal ved byggesak defineres en byggegrense på minimum 30 meter mot dyrka og dyrkbar mark slik at det ikke oppstår drifts- og miljømessige konflikter mellom eiere av bolig-/næringsbygg og drivere av jordbrukseiendommer. I vurderingen vil forhold som topografi, vegetasjon, arondering og værforhold være avgjørende. Der det er mulig skal naturlig vegetasjon bevares i buffersonen. Tilsvarende skal det defineres en byggegrense med en tilstrekkelig bredde for å ivareta andre viktige verdier som biologisk mangfold, kulturminner/kulturmiljøer, naturstier og løyper, markerte høydedrag.
- Tiltak må ikke medføre forringelse av viktige områder for biologisk mangfold, kulturminner/kulturmiljøer, friluftsliv, viktige landskapselementer (vann, elver, høydedrag).
- Framtidige tiltak skal ikke plasseres i konflikt med truede arter, eller naturmangfold av nasjonalt, regionalt eller lokalt viktig verdi (rødlistearter og naturområder med verdi A, B og C i Naturbasen til Miljødirektoratet). Kommunen kan ved behov stille krav til faglig utredning. (Se §§ 3.1.7 og 3.1.8, og §§ 4.3.3 og 4.4.2).



HOLE KOMMUNE

Herredshuset 3530 Røyse

Telefon.: 32 16 11 00

Telefaks: 32 15 90 03

E-post: postmottak@hole.kommune.no

- Framtidige tiltak skal ikke plasseres i konflikt med viktige kulturminner/kulturmiljø registret med svært høy eller høy verneverdi (§ 5.2). Kommunen kan ved behov stille krav til faglig utredning. (Se §§ 3.1.7 og 3.1.10, og §§ 4.3.4 og 4.4.3).
- Alle tiltak skal vurderes i forhold til temaer som berører samfunnssikkerhet og beredskap, f.eks. fare for flom, kvikkleireskred/løsmasseskred, steinsprang m.m. Det tillates ikke tiltak på eksisterende bolig eller fritidsbolig innenfor 100-metersbeltet. Etablering av vanningsanlegg tilknyttet landbruksdrift og skjøttel av skog er tillatt innenfor 100 metersbeltet, og ved vassdrag (elv/bekk). I områder benyttet til friluftsliv og rekreasjon er det tillatt å legge til rette for allmenn tilgjengelighet. Turstier kan etableres på skånsom måte, også innenfor 100 metersbeltet. Se § 3.1.8 Vassdrag, andre ledd.

Eiendommen består av to teiger (figur 1). Det er en del av teigen i nord som har flomfare (H320). Sonen omfatter områder hvor det foreligger fare for flom. I forbindelse med regulering og søknad om tiltak jf. pbl § 20-1 skal det redegjøres for om det er nødvendige med sikringstiltak, i tråd med til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift og NVE sine veiledere. I sør er deler av teigen båndlagt etter lov om forvaltning av naturens mangfold (H720). Sonen omfatter områder som er vernet etter Naturmangfoldloven. Forvaltning skjer etter gjeldende forskrifter for verneområdene og er styrende for all bruk.



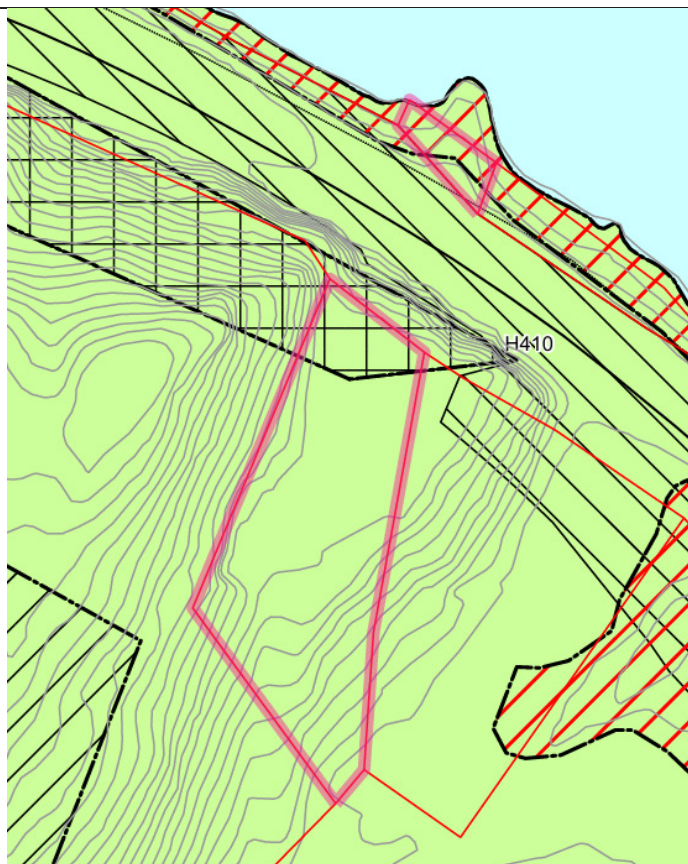
HOLE KOMMUNE

Herredshuset 3530 Røyse

Telefon.: 32 16 11 00

Telefaks: 32 15 90 03

E-post: postmottak@hole.kommune.no



Figur 1: Utsnitt av kommuneplanens arealdel, samt markert gjeldende eiendom.

Innsendte arealplaner

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

Vedlegg sendt pr. post:	
Bygningstegninger	☐
Utsnitt av reguleringsplan	☐
Reguleringsbestemmelser	☐



HOLE KOMMUNE

Herredshuset 3530 Røyse

Telefon.: 32 16 11 00

Telefaks: 32 15 90 03

E-post: postmottak@hole.kommune.no

Andre	☐
I tilfelle hvilket:	

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

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann, kloakk og vei

Gårdsnr:	195	Bruksnr:	98	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Holeveien 1618, 3531 KROKKLEIVA						
Dato:	03.01.2025						

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



HOLE KOMMUNE

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 03.01.2025

1900 Kommunale avgifter og gebyr for gnr 195 bnr 98 fnr snr

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør totalt kr. 3335,- pr. år. Beløpet er fordelt på tre terminer. Feieavgift/branntilsyn utføres av Ringerike brannvesen som også fakturerer for utført tjeneste.

	Ja	Nei
Vannavgift	☒	☐
Kloakkavgift	☐	☒

	Ja	Nei
Vannmåler	☒	☐
Sist avlest	Dato: 31.12.2024	Målestand 37 m ³

Innbetalt
Forskudd vann og kloakk 33 m³.

2000 Legalpant

Ingen heftelser med legalpant. ☒

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

Kommentar: Beløpet kommunale avgifter er vann beregnet etter forbruk på 100m³ pr år.



HOLE KOMMUNE

Herredshuset

3530 Røyse

Telefon.: 32 16 11 00

Telefaks: 32 15 90 03

E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1102 Piper og ildsteder.

G.nr:	195	B.Nr;	98	F.Nr.		Sek.nr.	
Adresse:	Holeveien 1618						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe/ildstedet?	Ja	
Dato for sist kontroll?	13.01.2023	
Foreligger det Avvik fra feiervesenet?		Nei
Siste dato for feiing.	13.01.2023	

Antall Ildsteder: 1

Antall Skorsteiner/Løp:1

Merknader/anmerkinger:

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

Opplysninger gitt av:

Navn: Glenn Dalen

Dato. 06.01.2025

Hole Holeveien 1618 Tilstandsvurdering - Avløpsanlegg

Kommune:	Hole
Gnr./Bnr./Fnr./Snr:	195/98/0/0
Adresse:	Holeveien 1618
Ansvarlig:	JOHANNESSEN ROLF CARL
Dato:	06.01.2025

Anleggstype avløp

Anleggstype:	Infiltrasjonsanlegg
Komponenttype:	Slamavskiller
Status	I drift
Tot. slamvolum m ³ :	4

Slamtømming

Tømmefrekvens	Hver(t) 24. måned
Dato forrige slamtømming	26.08.2024
Dato neste slamtømming	26.08.2026

Utslippstillatelse

Ja ☐ Nei ☐

Tilsynet har ikke gitt en utslippstillatelse her. En eldre utslippstillatelse kan ligge i Hole kommunes sakssystem eller arkiver.

Eldre tillatelser gitt i medhold av forurensningsloven og tilhørende forskrifter før 1. januar 2007 er fortsatt gjeldende.

Utslipp etablert før 1. januar 2007 og som det på tidspunkt for etablering ikke måtte innhentes tillatelse for etter det på den tid gjeldende regelverk, er fortsatt lovlige. Kommunen kan likevel i forskrift eller enkeltvedtak bestemme at slike utslipp er ulovlige etter en fastsatt frist.

Foreligger det avvik fra utslippstillatelse? Ja ☐ Nei ☐

I tilfelle hvilke:

Foreligger det avviksmeldinger ved tømming

Ja ☒ Nei ☐

- 18.08.2022: Lokk til anlegg er ikke sikret. Tilsynet har ikke mottatt dokumentasjon på at dette er ordnet.

Foreligger det avvik fra dagens krav til utslipp

Ja ☒ **Nei** ☐

Fra opplysningene Tilsynet har tilgjengelig, vurderes det at utslippet fra eiendommen ikke er i samsvar med dagens krav til utslipp. Det foreligger ikke dokumentasjon på at avløpsanlegget er etablert ved bruk av anerkjent dimensjonering og utforming.

Slamavskiller med antatt etterfølgende infiltrasjonsanlegg/spredergrøfter:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på at anerkjent dimensjonering og utforming er benyttet eller anleggets størrelse og plassering er tilpasset de aktuelle vannmengdene og grunnforholdene på stedet.
- Dersom infiltrasjonsanlegget ble etablert før 1985 eller er eldre enn 30 år bør det erstattes
- Dersom infiltrasjonsanlegget ble etablert før 2011 bør det undersøkes av fagkyndige om de har en akseptabel utforming og funksjon eller om anlegget bør skiftes ut

For mer informasjon

- For mer informasjon om dagens krav til ulike typer avløpsanlegg, se våre nettsider: <http://www.lier.kommune.no/teknisk-og-eiendom/tilsyn-smaa-avlopsanlegg/nytt-avlopsanlegg/>

Andre opplysninger Tilsynet har om eiendommen og avløpsløsningen

Kartdata

- Eiendommen befinner seg i et område som Norges geologiske undersøkelse (NGU) har klassifisert som antatt uegnet eller lite egnet for infiltrasjon / spredegrøfter. Det antas derfor å være utfordrende å disponere rensset avløpsvann på egen eiendom på en god måte.

Annet

Etablering av nye – eller økning av eksisterende - utslipp er søknadspliktig og må være iht. dagens krav. Tilsynet råder at ethvert tiltak som er tenkt gjennomført i forbindelse med avløpsløsningen på eiendommen avklares med oss, slik at eier ikke bruker unødvendige ressurser.

Bør eiendommen oppgradere avløpsanlegget sitt

Ja ☒ Nei ☐

Begrunnelse:

Fra opplysningene Tilsynet har tilgjengelig har anlegget tydelige mangler. Avløpsløsningen må oppgraderes eller rehabiliteres for at utslippet skal tilfredsstillе dagens krav. Vi opplyser om at det kan forventes pålegg om oppgradering av avløpsløsningen. Det bør vurderes en felles avløpsløsning for området. Muligheten for tilknytning til offentlig avløpsnett bør undersøkes.

Tilsynet opplyser om at anleggseieren er ansvarlig uten hensyn til skyld for skade som et avløpsanlegg volder fordi kapasiteten ikke strekker til eller fordi vedlikeholdet har vært utilstrekkelig, jf. forurensningsloven § 24 a. første punktum.

Hjemmel:

Forurensningsloven § 7

«Ingen må ha, gjøre eller sette i verk noe som kan medføre fare for forurensning uten at det er lovlig etter §§ 8 eller 9, eller tillatt etter vedtak i medhold av § 11.

Når det er fare for forurensning i strid med loven, eller vedtak i medhold av loven skal den ansvarlige for forurensning sørge for tiltak for å hindre at den inntreffer. Har forurensningen inntrådt skal han sørge for tiltak for å stanse, fjerne eller begrense virkningen av den. Den ansvarlige plikter også å treffe tiltak for å avbøte skader og ulemper som følge av forurensningen eller av tiltakene for å motvirke den. Plikten etter dette ledd gjelder tiltak som står i et rimelig forhold til de skader og ulemper som skal unngås.

Bestemmelsen i annet ledd gjelder også forurensning som er tillatt etter § 11 dersom det er åpenbart at vedtaket kan omgjøres etter § 18 første ledd nummer 1 eller 2. Tilsvarende gjelder dersom det av samme grunner er åpenbart at det etter § 9 tredje ledd kan gjøres unntak fra forskrift som tillater forurensning.

Forurensningsmyndigheten kan pålegge den ansvarlige å treffe tiltak etter annet ledd første til tredje punktum innen en nærmere angitt frist.»

Forurensningsforskriften § 12-14. Endring og omgjøring av tillatelse

«Kommunen kan i medhold av forurensningsloven § 18 oppheve eller endre vilkår i tillatelse og om nødvendig kalle tillatelsen tilbake.»

§ 12-16. Forholdet til eksisterende utslipp annet ledd annet punktum

«Kommunen kan likevel i forskrift eller enkeltvedtak bestemme at slike utslipp er ulovlige etter en fastsatt frist»

Hole Holeveien 1618 Megleropplysninger

For opplysning om oppgjør: tilsynet@lier.kommune.no

Kommune:	Hole
Gnr./Bnr./Fnr./Snr:	195/98/0/0
Adresse:	Holeveien 1618
Ansvarlig:	JOHANNESSEN ROLF CARL
Dato:	06.01.2025

Anleggstype avløp

Anleggstype:	Infiltrasjonsanlegg
Komponenttype:	Slamavskiller
Status	I drift
Tot. slamvolum m ³ :	4

Slamtømming

Tømmefrekvens	Hver(t) 24. måned
Dato forrige slamtømming	26.08.2024
Dato neste slamtømming	26.08.2026

Tømmefirma som skal benyttes:

Firma:	Norva24 Ringerike tidligere Ringerike Septikservice
Epost:	ringerike@norva24.no
Telefon:	32 17 13 90

Kommunal kostnad ved min. tømmefrekvens for avløpsanlegget (inkl. mva.)

Min. tømmefrekvens jfr. lokal forskrift:	Annet hvert år		
Slamtømming per tømming:	3661,-		
Tilsyn av avløpsanlegg per år:	633,-		
Utestående, fakturert beløp pr. dato:	06.01.2025	Beløp:	0,-
Utførte tømminger som ikke er fakturert:	Ingen	Beløp:	0,-

Tømmefrekvens er avhengig av bruken av anlegget. Det kan være nødvendig med ekstra tømminger. Slamtømming faktureres etterskuddsvis og kravet har pant i eiendom. Tilsynsgebyr faktureres til registrert eier per 01.07. samme år. Prisjustering ved politisk behandling hvert årsskifte.

Ved salg av eiendom skal oppgjøret for kommunale gebyrer skje mellom selger og kjøper. Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger om legalpant.

Foreligger det pålegg om endring av anlegget:

Ja

☐

Nei

☒

Se vedlagt tilstandsvurdering for mer informasjon om avløpsanlegget.

For mer info om små avløpsanlegg se: <https://www.lier.kommune.no/teknisk-og-eiendom/tilsyn-smaa-avlopsanlegg/>. Anleggseier er ansvarlig for å overholde krav og vilkår som stilles i utslippstillatelsen og kjenne til hvordan anlegget skal driftes for å fungere forskriftsmessig.

Forbehold ved utlevering av data i forbindelse med forespørsler.

Det tas forbehold om at Tilsynets registre, kart og arkiv ikke er tilstrekkelig kvalitetssikret og nøyaktige med hensyn til uttak/utvalg av relevante data i alle slags sammenhenger. Brukere av slike data må derfor være bevisst på sammenheng og formål som dataene benyttes i, og bruke dataene kritisk. Kommunen kan ikke stilles til økonomisk ansvar for bruk av data som oppgis i sammenheng med eiendomsinformasjon.



SITUASJONSKART

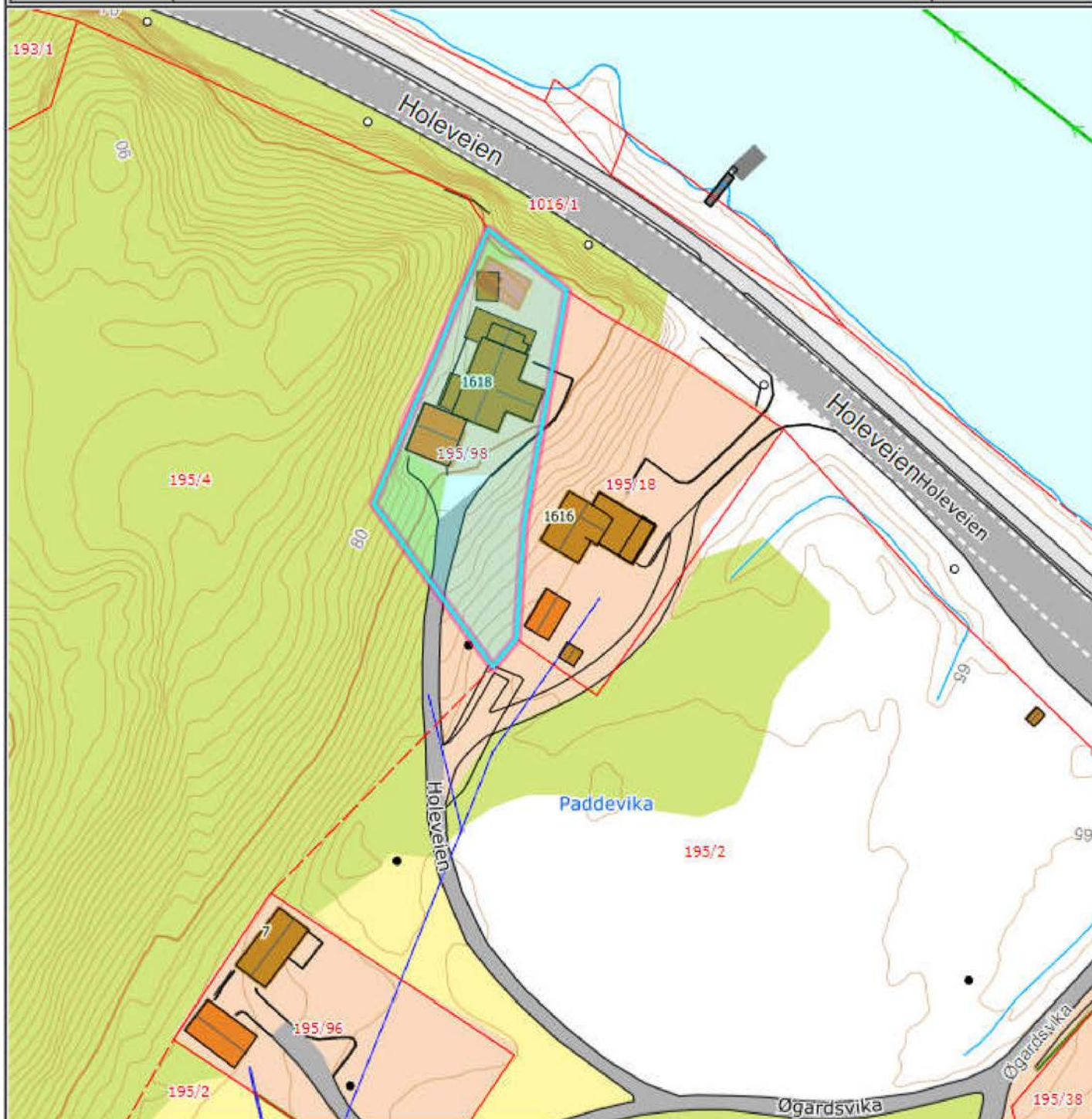
Eiendom:	Gnr: 195	Bnr: 98	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Holeveien 1618, 3531 KROKKLEIVA			
Hjemmelshaver:	JOHANNESSEN ROLF CARL, Holeveien 1618, 3531 KROKKLEIVA, med flere			



**HOLE
KOMMUNE**

Dato: 13/1-2025 Sign:

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Vannledning
- - - Spillvannsledning
- - - Overvannsledning

- Avløp, felles
- Eiendomsgrense
- - - Usikre eiendomsgrenser

 Godkjent tiltak

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Kommune: 3310 Hole

Eiendom: 3310/195/98/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

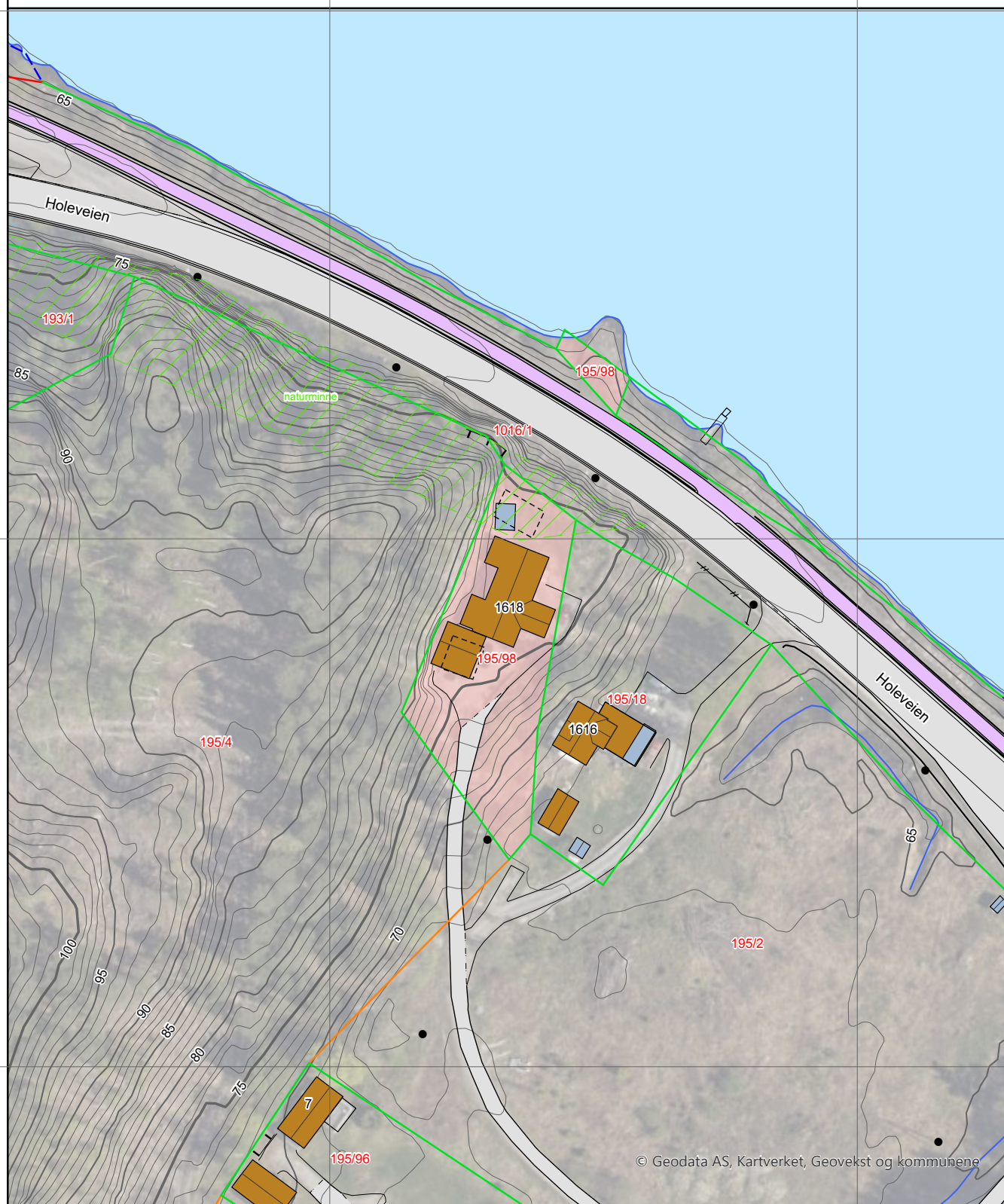
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 2.1.2025



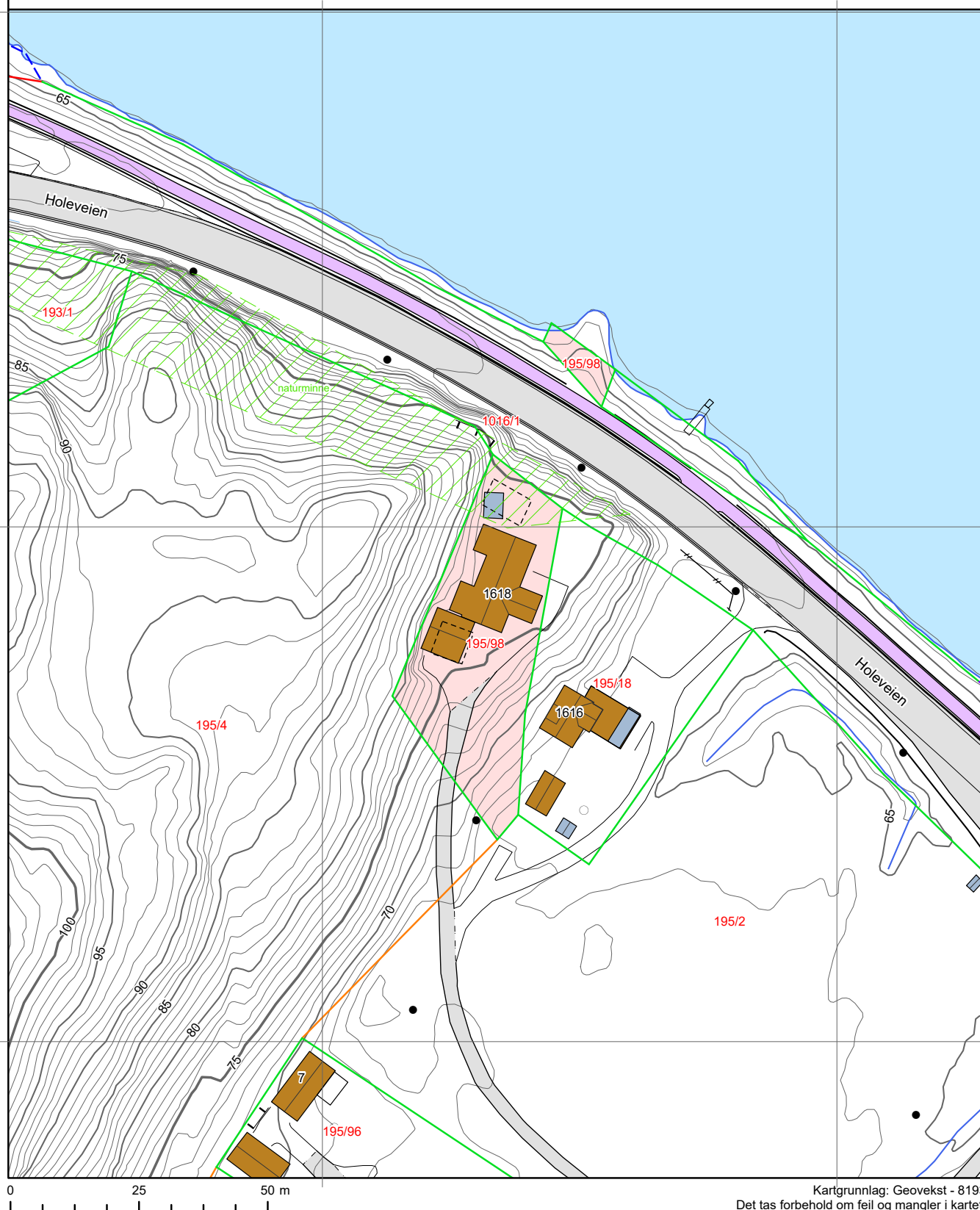
0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Eiendomsgrenser

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



Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



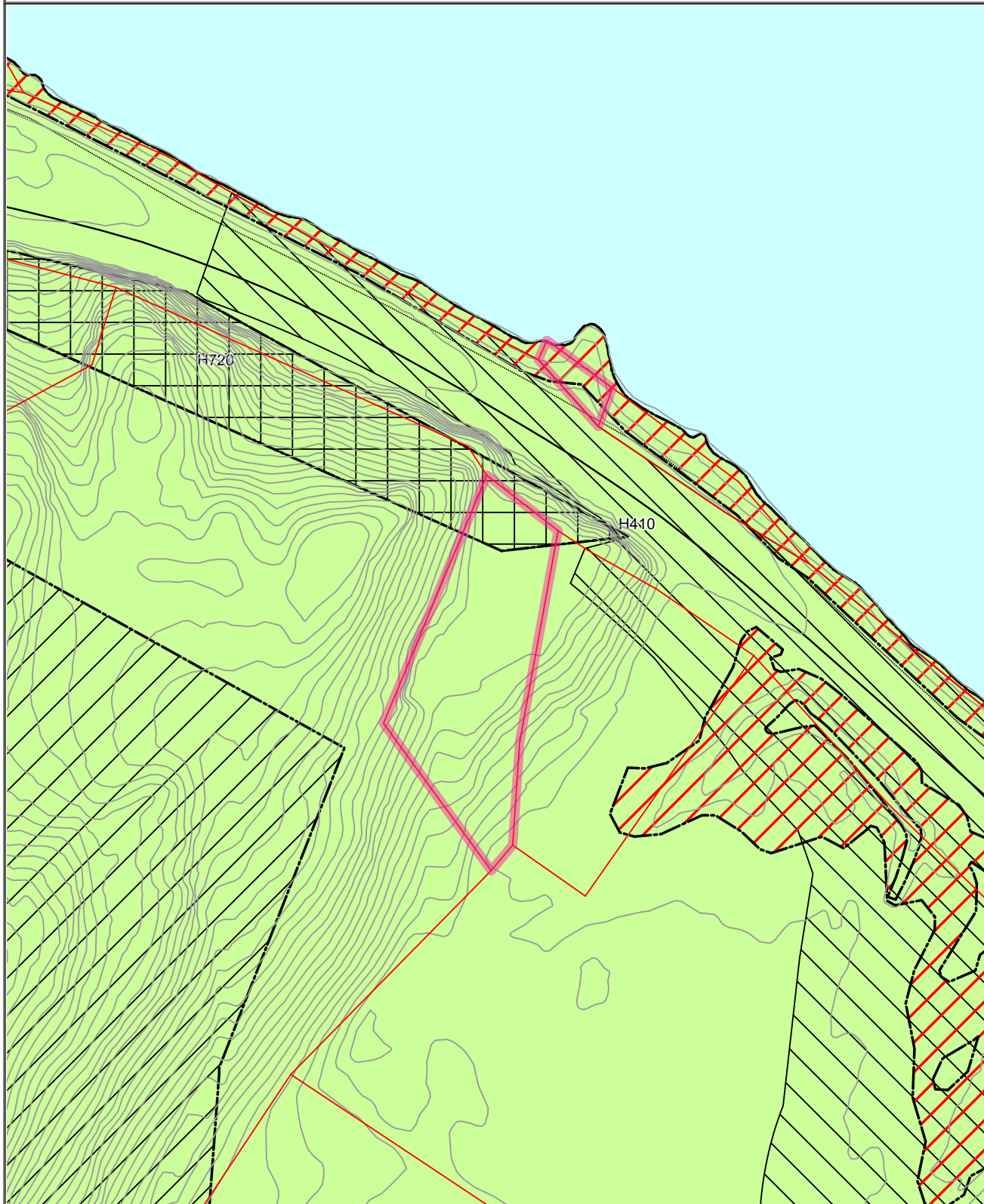
**HOLE
KOMMUNE**

KARTUTSNITT

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



**Målestokk
1:1000**





**HOLE
KOMMUNE**

KARTUTSNITT

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



**Målestokk
1:1000**



Kommune: 3310 Hole

Eiendom: 3310/195/98/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

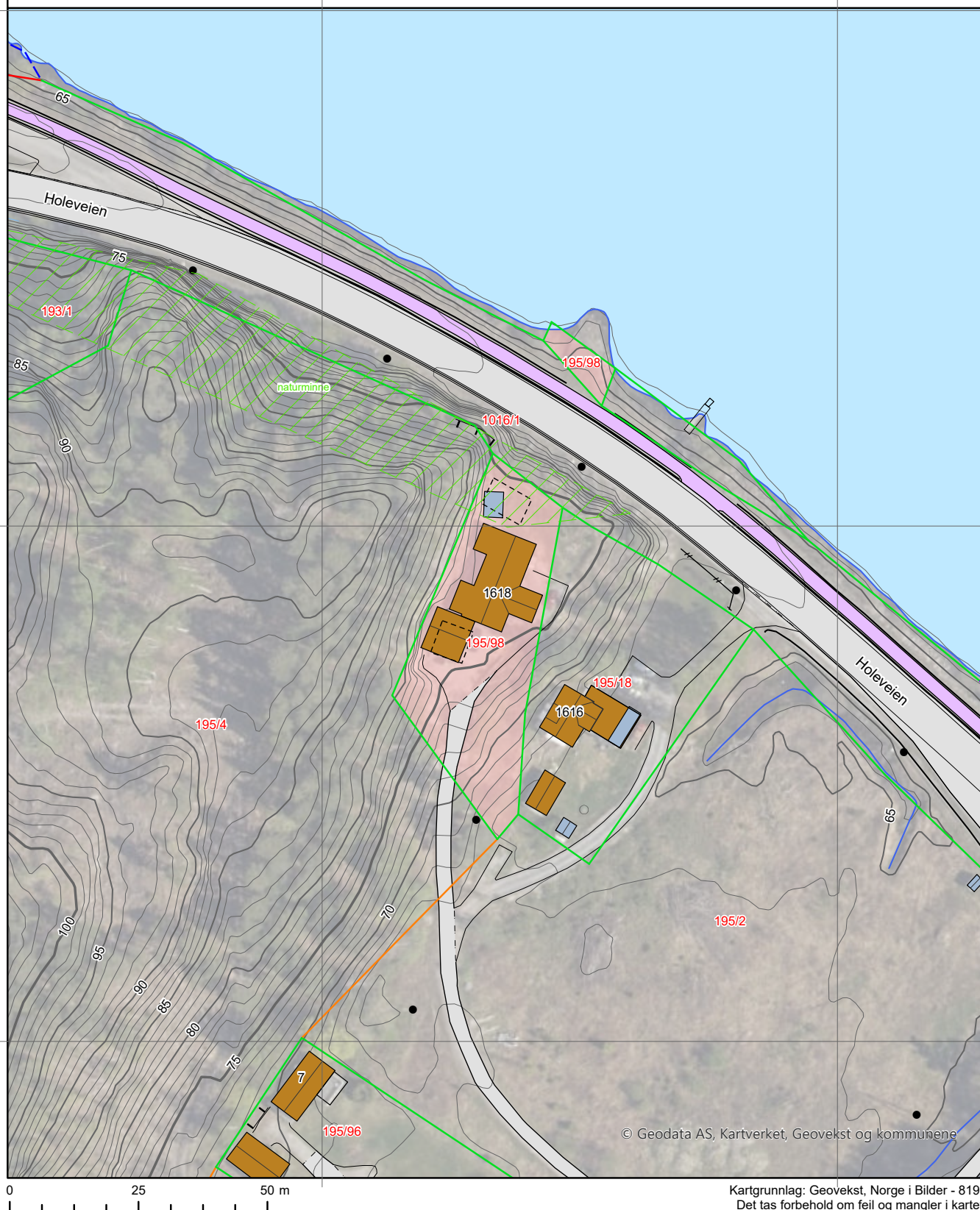
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 2.1.2025



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

Kommune: 3310 Hole

Eiendom: 3310/195/98/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

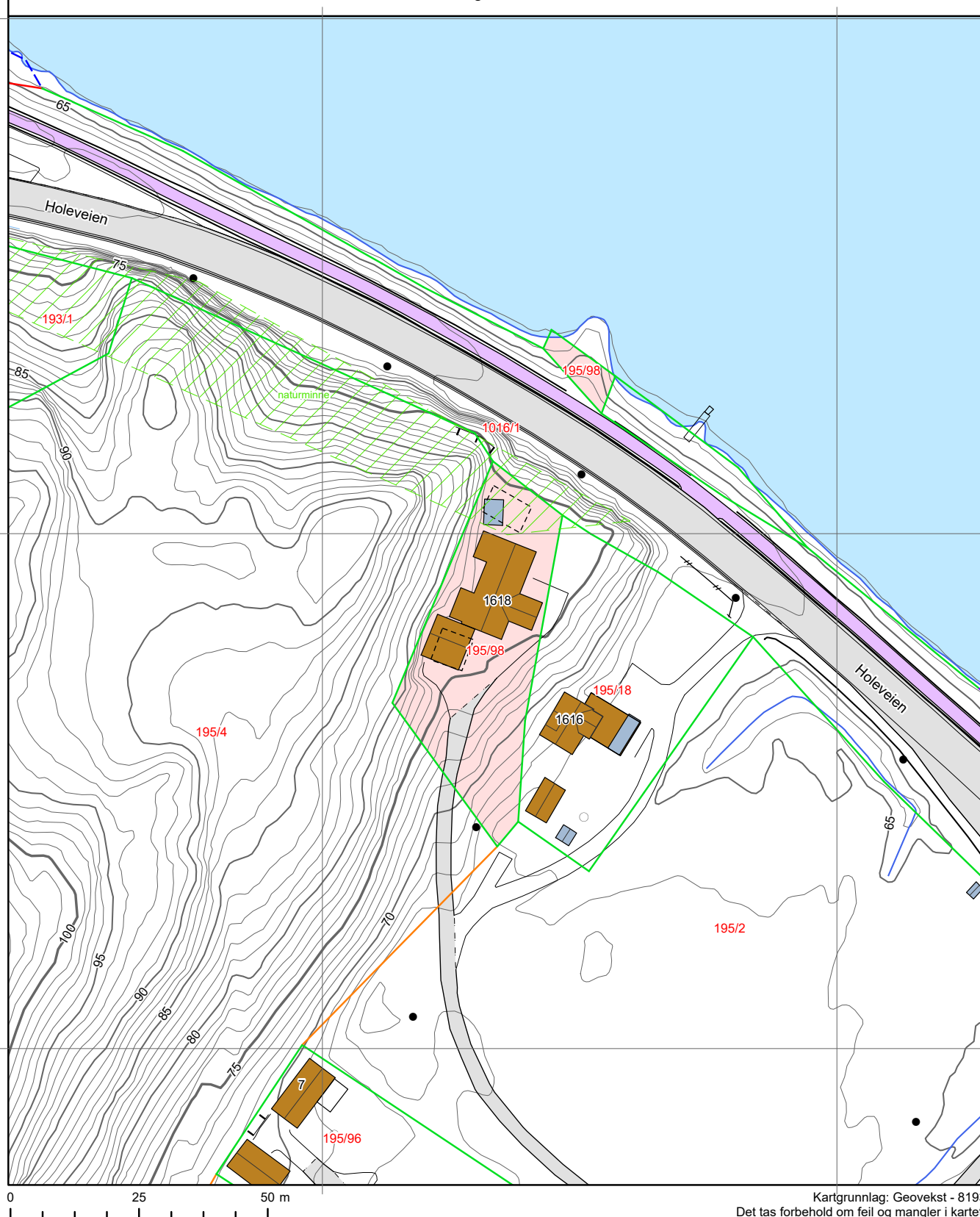
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 2.1.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

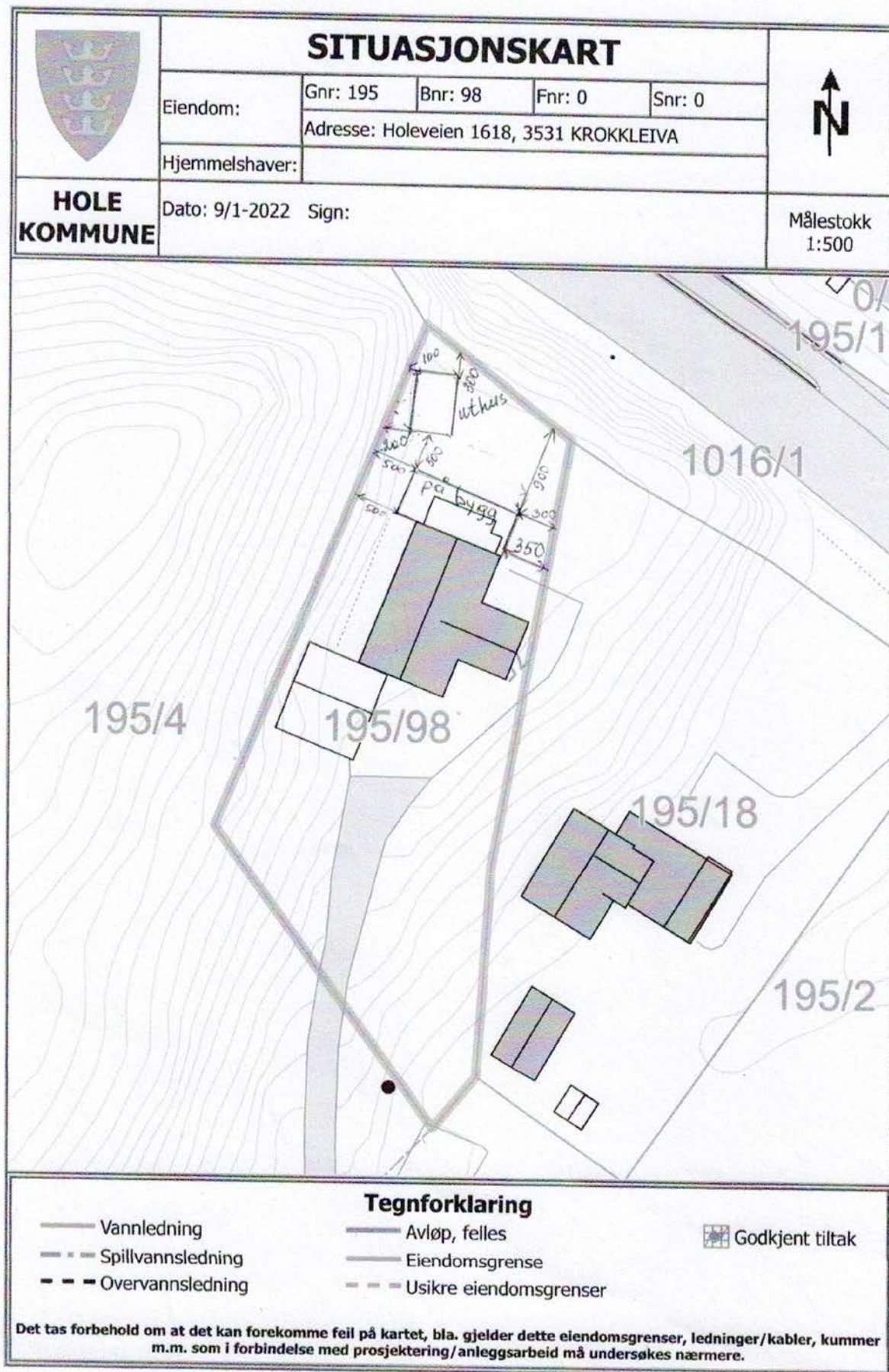
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende

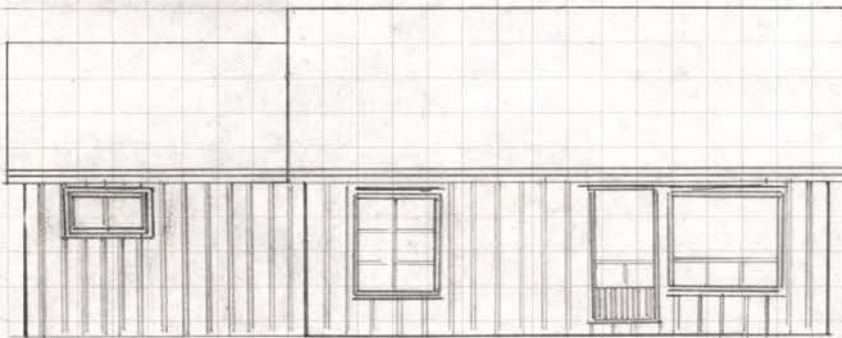
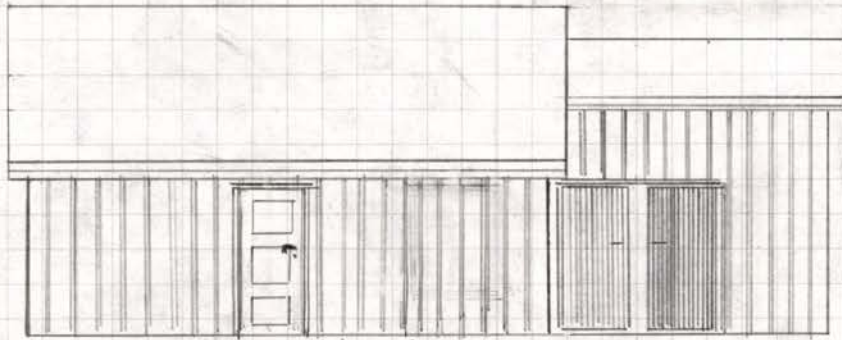
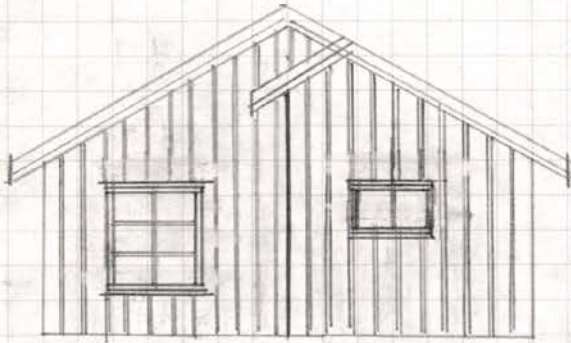
	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



4

21/11

293/78



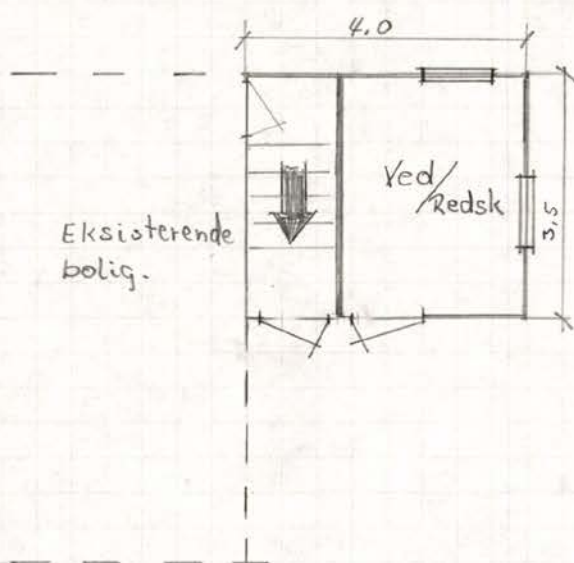
FASADER

Gudbr. Fossum

24/10-78 

195/98

21/11 293/78



PLAN

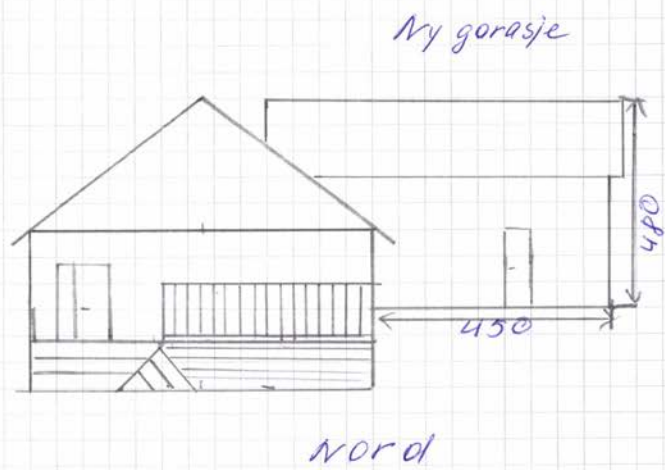
TILBYGG

Gudbr. Fossum.

24/10-78

195/98

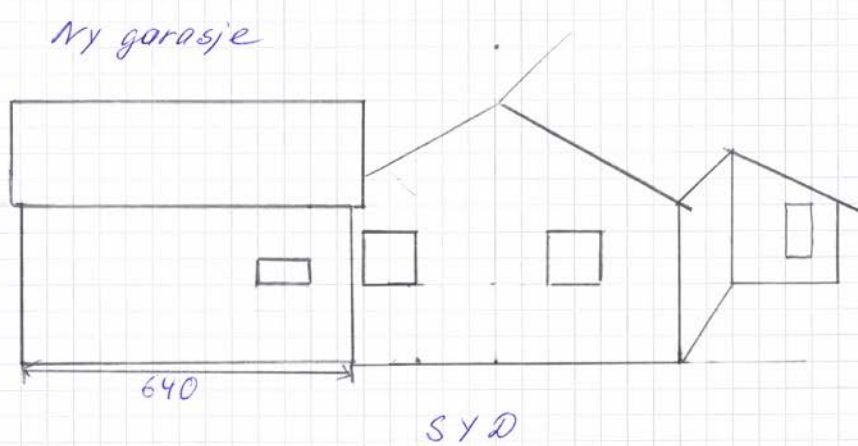
E 1



17.09.2015

E 2

195/98



17.09.2015

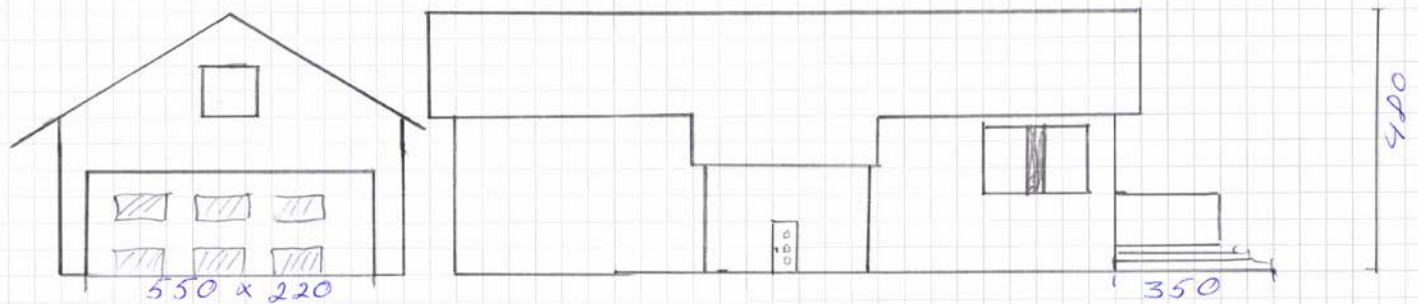
195/98

E 3

Ny garasje

hus
↓

Ny terrasse

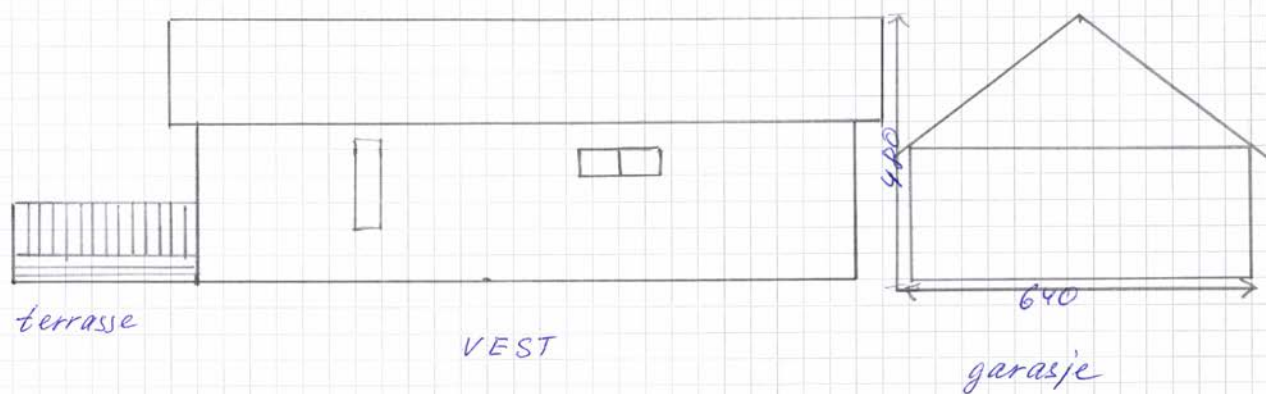


øst

17. 09. 2015

E 4

195/98

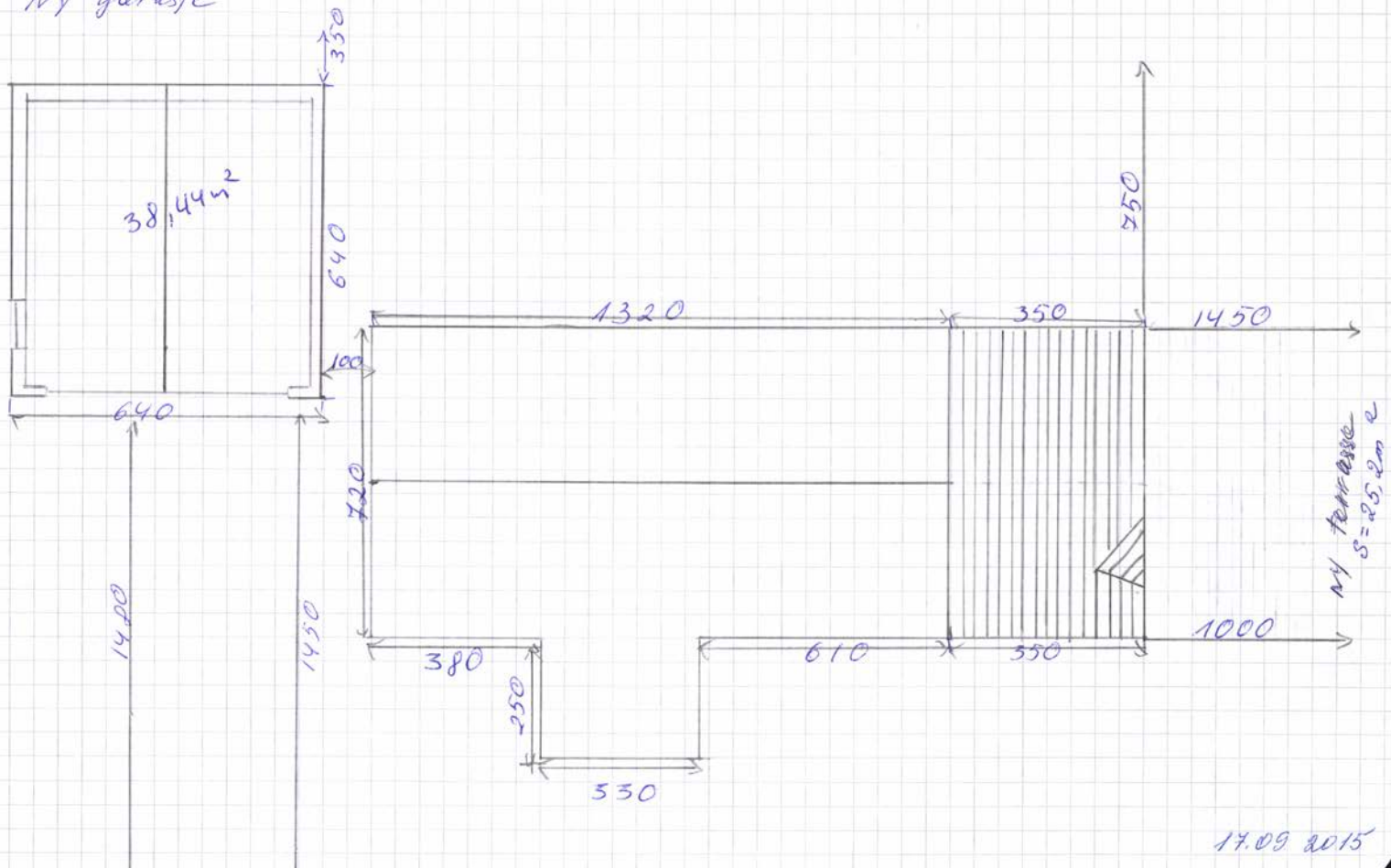


17.09.2015

195/98

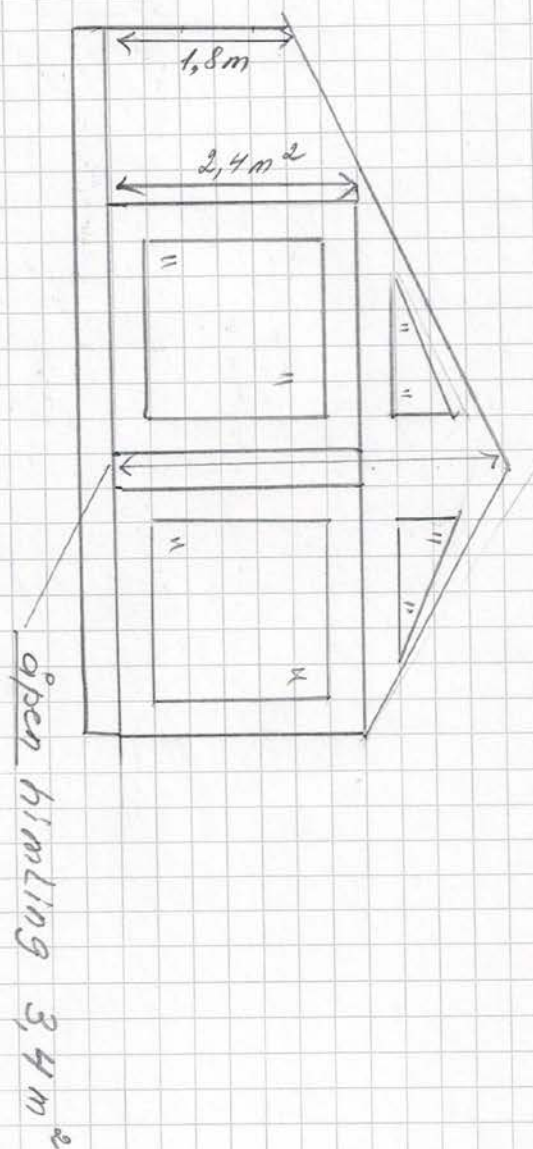
E 5

Ny garesje



17.09 2015

13



Snitt tegning ny bygning

12.01.2022

105/98

**AVTALE OM PROSEDYRE FOR EGET OG BRUK AV VEIEN I FELLES EIENDOM på adressen:
Holeveien 1616, 3531 Krokkleiva**

Kontrakten ble inngått 15. mai 2018 mellom Irina Mikk-Johannessen, fødselsnummer 31017226463, bosatt på Holeveien 1618, 3531 Krokkleiva og Martin Chetkowski bosatt på Holeveien 1616, 3531 Krokkleiva.

Emne for kontrakten

De nevnte personer inngår denne avtalen med det formål å bygge en brygge, samt bestemme eierforhold og vanlig bruk av brygge på adressen: Holeveien 1616, 3531 Krokkleiva.

Irina Mikk-Johannessen eier 50% av brygge.

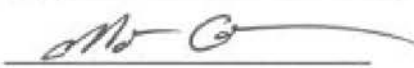
Martin Chetkowski eier 50% av brygge.

Totalkostnad på brygge 30.000 kr

Kontrakttid

Denne avtalen ble inngått 15. mai 2018 og vil være gyldig inntil den er fullført ved avgjørelse fra alle sameiere.

Irina Mikk-Johannessen _____

Martin Chetkowski  _____

KONTRAKT TILBYGG

Bygge kontrakt tilbygg mellom GEL Steinlegger AS og Rolf Johannessen

Holeveien 1618, 3531 Krokkleiva

Gnr. 195 Bnr. 98

Tilbygget er på 4.30x9 meter 39 kvm

Pris. inkluderer tett bygg,

(takstein, vinduer, kledning yttervegger, isolasjon og innervegger uten behandling.)

Inne 1. bad med flis på gulv og baderoms plater, ikke innredning.

Rom2. garderobe består av. gipsplater vegg og tak parkett gulv.

Rom3. soverom gipsplater vegg og tak. Parkett på gulv.

Rom 4. stue. Gips på vegg og tak.

Rørlegger og elektriker er ikke med i dette tilbudet.

Kunde har egen avtale med elektriker og rørlegger.

Pris justering med 150 000 kr etter avtale med kunde. Material innkjøp etter pris endring.

Dette inkluderer ikke grunnarbeidet.. separat faktura.

Første fakturen på 293 750 kr betales ved oppstart.

Andre fakturen på 293 750 kr betales halvveis i byggeprosessen.

Slutfakturen på 293 750 kr betales ved utført prosjekt.

Oppstart 20/10 2021

TILLEGG

Kostnader for at utføre maling og sparkel blir en ekstra kostnad og avtales med kunde om det skal utføres.

Fastpris etter avtale **881 250 kr ink. Mva**

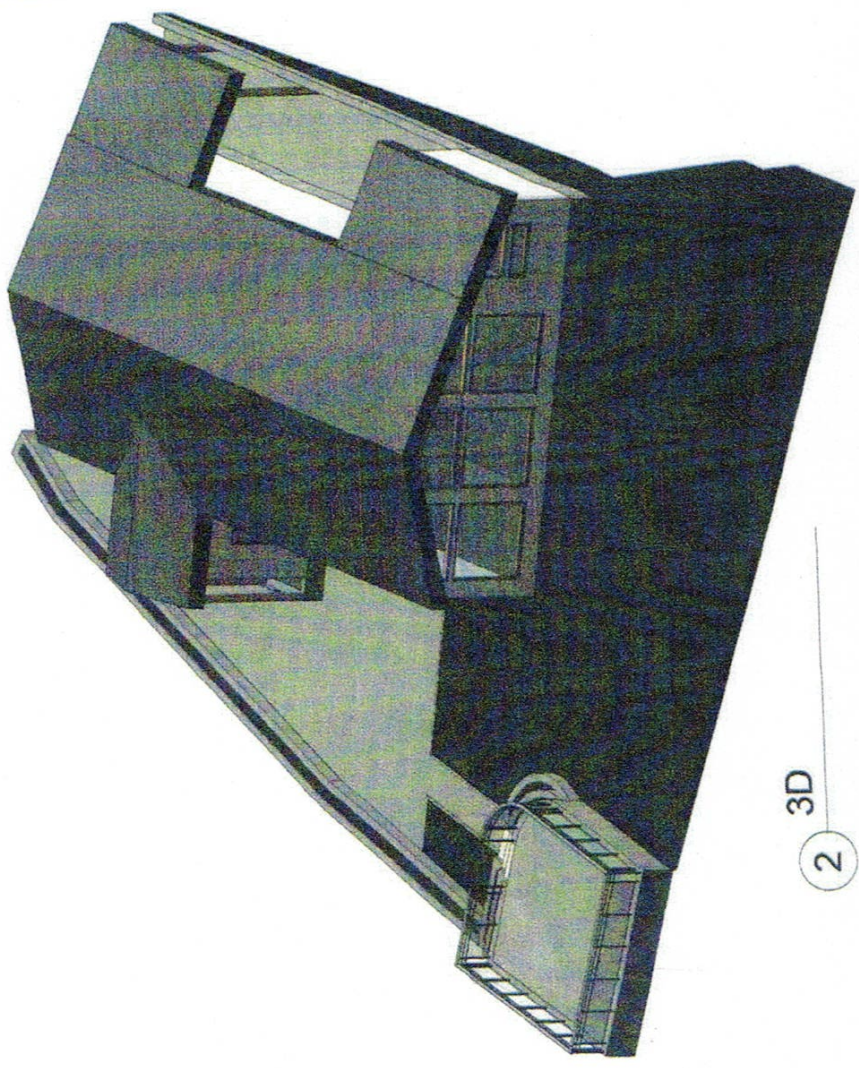
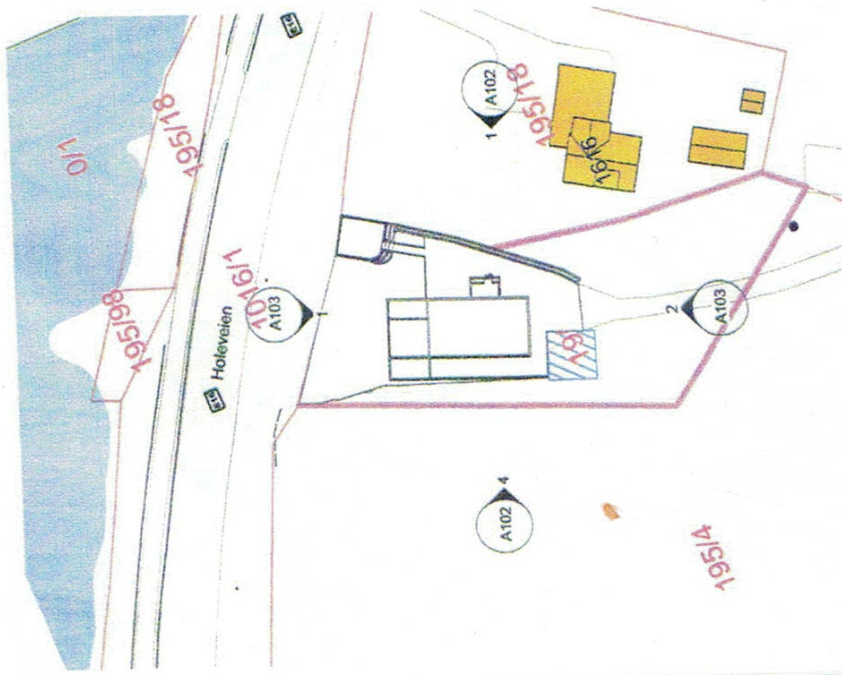
Dato. Sted 01.11. 2021

GEL Steinlegger AS

Gel Steinlegger AS

Rolf Johannessen

Rolf Johannessen



2 3D

14.04.2021 12:22:03

situasjonskart

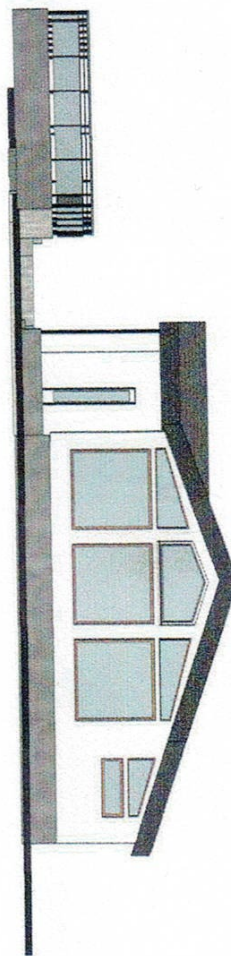
Project number	0001	Issue Date	
Date		Author	A101
Drawn by		Checker	
Checked by		Scale	1 : 500

Rolf Johannessen
Holeveien 1618
GARNTANGEN

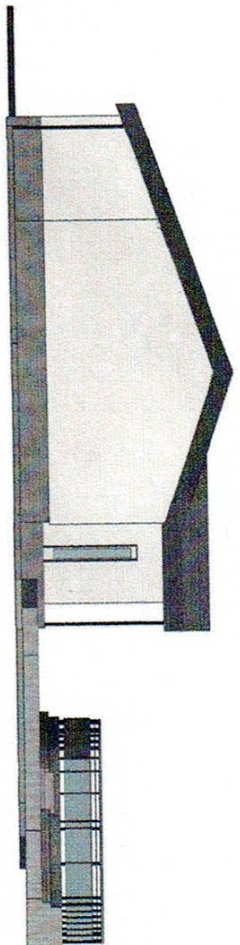
No.	Description	Date

GEL Steinleggeren AS

gel.steinlegger.no



1 North
1 : 100



2 South
1 : 100

GEL Steinleggeren AS
gel.steinlegger.no

No.	Description	Date

Rolf Johannessen
Holeveien 1618
GARNTANGEN

Fasade north south			
Project number	0001	A103	
Date			
Drawn by			
Checked by			
			1 : 100

14.04.2021 12:22:56

Nabolagsprofil

Holeveien 1618

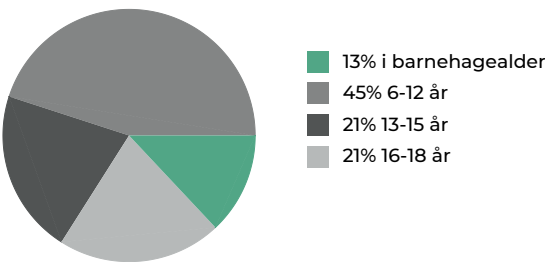
Offentlig transport

🚶 Paddevika	2 min 🚶
Totalt 3 ulike linjer	0.1 km
🚆 Hønefoss stasjon	16 min 🚆
Linje F4	12.9 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 6 min 🚆

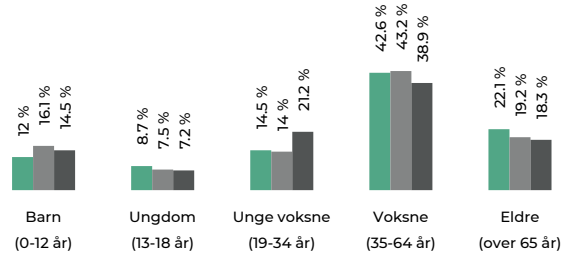
Skoler

Vik skole (1-7 kl.)	20 min 🚶
316 elever, 28 klasser	1.4 km
Sundvollen oppvekstsenter (1-7 kl.)	4 min 🚶
153 elever, 12 klasser	2.7 km
Hole ungdomsskole (8-10 kl.)	3 min 🚶
260 elever, 22 klasser	2.1 km
Hønefoss videregående skole	11 min 🚶
675 elever, 44 klasser	10.5 km
Ringerike videregående skole	13 min 🚶
684 elever, 29 klasser	11.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kroksund	367	164
Kommune: Hole	6 859	2 882
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sundvollen barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
42 barn	2.4 km
Løken barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
51 barn	2.2 km
Sundvollen barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
40 barn	2.7 km

Dagligvare

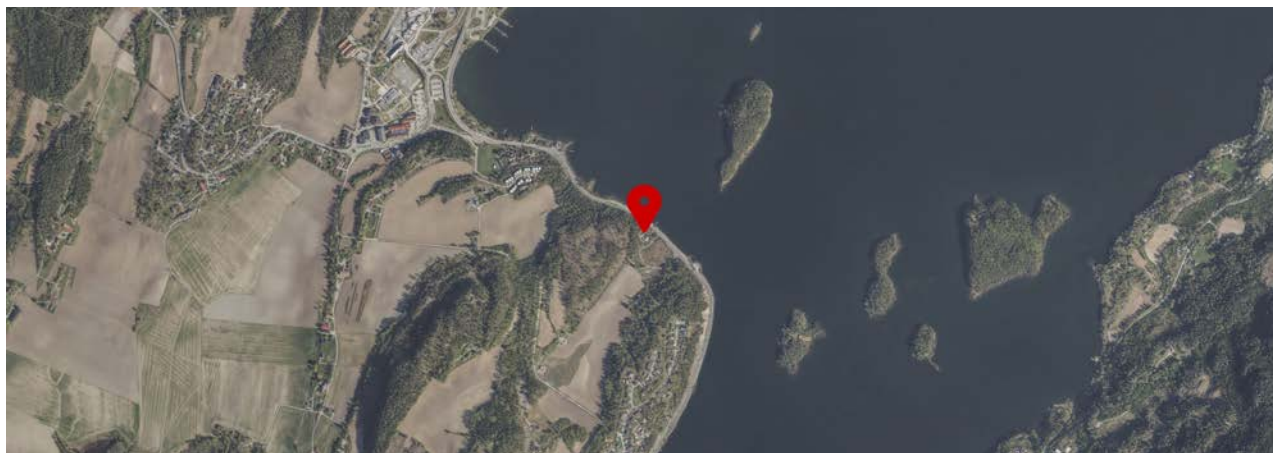
Rema 1000 Vik	16 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.2 km
Kiwi Vik	19 min 🚶

Sport

🏃 Vik barneskole	20 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.5 km
🏃 Vik skole ballbinge	21 min 🚶
Ballspill	1.5 km
🏃 Sporty24 Hole Express	16 min 🚶
🏃 Actic Hønefoss	12 min 🚶



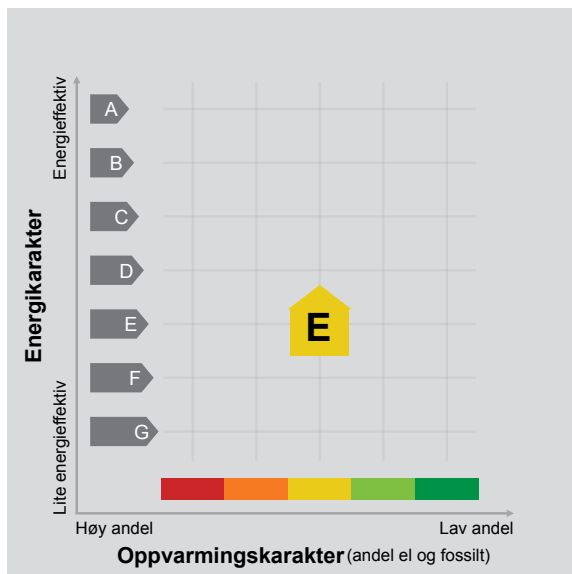
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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 2024

ENERGIATTEST

Adresse	Holeveien 1618
Postnummer	3531
Sted	KROKKLEIVA
Kommunenavn	Hole
Gårdsnummer	195
Bruksnummer	98
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	194777035
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-73216
Dato	29.01.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0150/24

Adresse: Holeveien 1618, 3531 KROKKLEIVA, gnr. 195, bnr.
98 i Hole kommune.

Kontaktperson: Kateryna Sigurjonsson

Tlf: 985 47 854

Epost: kateryna@notar.no

Salgsoppgavedato: 10.11.2025

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)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/