



aktiv.

Sundgata 25, 3510 HØNEFOSS

**Stor hel tomannsbolig med
attraktiv beliggenhet - garasje -
godt utleieobjekt - vesentlig
oppgradert i 2011.**



Eiendomsmegler/ Partner

Tommy Johansson

Mobil 979 82 936

E-post tommy.johansson@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 9 500 000,-
Omkostn.:	Kr 238 850,-
Total ink omk.:	Kr 9 738 850,-
Selger:	Brita Børdalen-Elstad
Salgsobjekt:	Tomannsbolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1917
BRA-i/BRA Total	442/442 kvm
Tomtstr.:	652.8 m ²
Soverom:	10
Antall rom:	12
Gnr./bnr.	Gnr. 318, bnr. 152
Oppdragsnr.:	1007250007

Stor hel tomannsbolig med attraktiv beliggenhet - garasje - godt utleieobjekt.

Velkommen til Sundgata 25

Dette er en stor og hel tomannsbolig over fire plan med en sentral og attraktiv beliggenhet. Eiendommen har en tomt på 652 m².

Boligen går over fire plan med mange bruksmuligheter. Boligen ligger i et område med gangavstand til barnehager, skoler, offentlig kommunikasjon samt butikker. Det er hyggelige turområder langs Storelva og kort vei til både parker og idrettsbaner.

Kort fortalt:

- Hel tomannsbolig over fire plan.
- Boligen har 10 soverom, 5 bad og 3 kjøkken
- Boligen ble renoverert innvendig i 2011 og nye bad ble etablert.
- Utvendig fasade renoverert i 2011, Nytt el-anlegg og røropplegg i 2011.
- Muligheter for å overta leiekontrakter.
- Garasje.
- Gangavstand til alle fasiliteter i sentrum

Velkommen til en hyggelig visning - Husk påmelding



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	70
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 442 m²

BRA totalt: 442 m²

BRA-i: 442 m²

Arealbeskrivelse

Primærrom

320 kvm

Bruksareal BRA-I

442 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

652.8 m²

Beliggenhet

Eiendommen har en svært sentral beliggenhet på Løkka i Hønefoss. Dette er et etablert og populært villaområde med gangavstand til alle byens fasiliteter. Hønefoss sentrum kan by på et bredt utvalg av butikker og tjenestetilbud som Kuben kjøpesenter med over 60 butikker, eller gågater ved Søndre torv med koselige butikker og cafeer. Fantastiske Gledeshuset byr på underholdning, bar, lunsj og middag. Brasseri fengselet har restaurant i tillegg til diverse utstillinger og kulturinnslag. Hønefoss er en by i utvikling på flere måter med bl.a. flere nye byggeprosjekter.

Boligen ligger i et barnevennlig område med barnehage og nye skoler i nærområdet, samt kort vei til universitetet.

I kort gåavstand til boligen ligger frodige Søndre park med Tuftepark for aktivitet og trening. Rett ved parken åpner om kort tid Fosseparken, en aktivitetspark for alle på hjul, både brett, sykler og sparkesykler.

For de turglade er det ca. 10 km til Ringkollen. Ringkollen er et populært utfartssted for turer i marka, ski og sykkel. Ringkollen ligger på Krokskogen, men du kan lett ta deg

østover inn i Nordmarka herfra. Du kan også holde en sørlig kurs og bevege deg nedover Krokskogen forbi Løvlia og videre ned mot Sørkedalen (evt. via Heggelia), Lommedalen eller Sollihøgda. I tillegg kan Ringkollen by på en av Norges beste parker for ski og snowboard, rett ved Ringkollstua med "lekeland", et område perfekt for barn til aking og lek på vinterstid. Petersøya og gangstien "Elvelangs" som ligger langs elva ligger i umiddelbar nærhet fra boligen.

Hønefoss har god tilgjengelighet til Oslo med kollektivtransport. Den fremtidige utbyggingen av både Ringeriksbanen og E16 vil forkorte reisetiden til Oslo betraktelig, mens Sandvika blir kun 20 minutter unna på ny jernbane. Framtidsutsiktene er dermed lyse for Hønefoss og vil fremstå attraktivt som en aktuell forstad til Oslo. Her kan du bo i landlege omgivelser og samtidig ha kort reisevei til hovedstadens mer urbane omgivelser.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Stian Hedels

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.

Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.

Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Forhold rundt drenering, fallforhold og bortledning av takvann rundt grunnmur er ikke kjent, fordi dette var dekket med snø på befaringsdagen.

Eier opplyser om at boligen har dårlig eller ingen drenering av grunnmuren. TG3

Støpt betonggulv på grunn.

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i eldre steinmur/lettklinkerbetong.

Yttervegger er kledd med liggende malt panel.

Valmtak i trekonstruksjon.

Synlige luftespalter i gesimser inispisert fra bakkenivå/veranda.

Loft med adkomst fra loftsluke. Inspeksjonsluke montert i ett soverom (loft).

Ikke gangbart gulv på loftet.

Konstruksjonen er inispisert fra loftsluke og utvendig bakkenivå

Yttertaket er tekket med takplater

Undertak i trepanel.

Taktekkingen er ifølge eier før eierens eie og er av eldre alder.

Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.

Takplater er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden

Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten

Pipe over yttertak har fotbeslag og er helbeslått.

Øvrige beslag i metall.

Pipe:

Kjeller: Pusset og malt teglsteinspipe. Sotluke montert i kjellerrom.

1.etasje: Pusset og malt elementpipe.

2.etasje: Pusset og malt elementpipe.

Loft: Pusset og malt elementpipe.

Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt panel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater. Eldre skyvbare garasjeporter.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse nye bad, og totalrenovering i 2011

Arbeid utført av Pro Bygg, Rørleggermester Stein Johnsen, Bærum Eltec, Elstad mur og flis.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse ny etablerte bad i boligen 2011/2012.

Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse arbeidene på boligen er søkt og det foreligger ferdigattest.

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

Ja

Beskrivelse Boligen har dårlig eller ingen drenering(ikke kontrollert av huseier., men kjellergulv er pigget opp og det er lagt lecakuler og ny støp.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen

som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Det er noe sopp ved overtagelse i murvegg kjeller, samt noe råte i tidligere bjelkelag. dette ble sanert i tidligere rehab av boligen.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse Alt elektrisk nytt i 2011/2012.

Arbeid utført av Bærum El.tek.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse Totalrenoverte fasader Tak ikke skiftet i vårt eie. kun satt inn tak vindu og beslagsarbeider rundt dette

Arbeid utført av Pro Bygg.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja

Beskrivelse Vi har leid ut hele boligen, som studentbofelleskap eller leiligheter, 2 boenheter, 2 etg, har egen hybel på loftet.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

ferdigattest foreligger.

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)?

Ja

Boligen er utleid og det foreligger kontrakter med leietakere, (eventuelt 3 MND oppsigelse).

Se vedlagt egenerklæring.

Innhold

Kjeller: Boder

1. etasje: To bad, trapperom, entrè/gang, stue/kjøkken, fire soverom

2. etasje To bad, trapperom, entrè/gang, stue/kjøkken, fire soverom

Loftetasje Bad, trapperom, entrè/gang, kjøkken, to soverom

Standard

Bad 1 i 1 etg:

Badet er ifølge eier etablert i 2011. Sluk i plast montert i dusj og baderomsinnredning. Opphøyet kant ved dusjsonen. Gulv og vegger er flislagte. Dusj på gulv, gulvstående klosett og servant. Benkeskap med glatte fronter. Speil med belysning montert over servant.

Bad 2 i 1 etg:

Badet er ifølge eier etablert i 2011. Sluk i plast montert i dusj og baderomsinnredning. Opphøyet kant ved dusjsonen. Gulv og vegger er flislagte. Dusj på gulv, gulvstående klosett og servant. Benkeskap med glatte fronter. Speil med belysning montert over servant.

Bad 1 i 2 etg:

Badet er ifølge eier etablert i 2011. Sluk i plast montert i dusj og baderomsinnredning. Opphøyet kant ved dusjsonen. Gulv og vegger er flislagte. Dusj på gulv, gulvstående klosett og servant. Benkeskap med glatte fronter. Speil med belysning montert over servant.

Bad 2 i 2 etg:

Badet er ifølge eier etablert i 2011. Sluk i plast montert i dusj og baderomsinnredning. Opphøyet kant ved dusjsonen. Gulv og vegger er flislagte. Dusj på gulv, gulvstående klosett og servant. Benkeskap med glatte fronter. Speil med belysning montert over servant.

Bad loft:

Badet er ifølge eier etablert i 2011. Sluk i plast montert i dusj. Gulv, himling og vegger er flislagt. Dusj på gulv med dører i herdet glass, gulvstående klosett, servant og opplegg for vaskemaskin. Benkeskap med glatte fronter. Speil med belysning montert over servant.

KJøkken:

1.etasje:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter i høyglans utførelse. Fliser på vegg over benkeskap. belysning under overskap.

Flisbelagt benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2011.

2.etasje:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter i høyglans utførelse. Fliser på vegg over benkeskap. belysning under overskap.

Flisbelagt benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2011.

Loft:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over enkelte benkeskap.

Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2011.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med jordfeilautomater, montert i entrè/gang i 1.- og 2.etasje.

Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen

Varmekabler er ifølge dokumentasjon montert i 5 bad, 1 gang og vaskekjeller

Ledningsnett for sanitær:

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.

Fordelerstokker er lokalisert i kjeller og i baderoms innredning i to bad.

Fordelerstokker er montert i rom med sluk.

Avløpsrør i plast.

Stoppekran er lokalisert i kjelleren.

Brannslange er montert i to kjøkken.

Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

To varmtvannsberedere på 287 liter, produsert i 2011. Berederen er montert i kjelleren, sluk er montert i rommet.

Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Friskluftsventiler i oppholdsrom. Luftespalte med tilluft i takvinduer.

Elektrisk avtrekksvifte montert i bad.

Ventilator med avtrekk montert i kjøkken.

Luftespalte under dører mot bad

Gulv:

Kjeller: Ubehandlet betonggulv.

1. etasje: Flisbelagte overflater i entrè og felles trapperom. Laminatgulv for øvrig

2. etasje: Flisbelagte overflater i entrè og felles trapperom. Laminatgulv for øvrig

Loft: Eldre tregulv i felles trapperom. Malt gulv for øvrig

Vegger:

Kjeller: Pussede overflate

1. etasje: Sparklet/pussede og malte overflate

2. etasje: Sparklet/pussede og malte overflate

Loft: Sparklet/pussede og malte overflate

1. etasje: Sparklet/pussede og malte overflate

Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til ca. 2,50 meter.

2. etasje: Sparklet/pussede og malte overflate

Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til ca. 2,39 meter.

Loft: Sparklet/pussede og malte overflate

Himlingshøyde i gang/entrè er målt til 2,55 meter

Tg2 og Tg3, hentet fra tilstandsrapporten.

Se vedlagt tilstandsrapport.

TG 3 Drenering og terrengforhold Manglende funksjon av drenering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,- kr

TG 2 Gulv på grunn Skjevheter.

TG 2 Rom under terreng Saltutslag og malingsavflassing av overflater.

TG 2 Yttervegger Saltutslag og manglende tilfredsstillende lufting av kledning.

TG 2 Utvendig fasade Manglende vedlikehold av panel.

TG 2 Takkonstruksjon Manglende isolert loftsluke.

TG 2 Taktekking Alder og slitasje.

TG 2 Utvendig beslag/nedløp Alder og slitasje av beslag mot yttertak.

TG 2 Trapper Ikke tilfredsstillende fallsikring. Slitasje.

TG 2 Ytterdører (inngangsdør) Skade av dørblad.

TG 2 Innvendige dører Slitasje av dørblader, gerikter og karmen.

TG 2 Gulv Slitasje/skade.

TG 2 Pipe Alder.

TG 2 Varmtvann Alder.

TG 2 Kjøkkeninnredning Brukslitasje.

TG 2 Terrasse/balkong (veranda) Lav rekkverkshøyde.

TG 2 Overflater, vanntett sjikt og sluk - 5 bad Alder og slitasj

TG 2 Sanitær - 4 bad og 1 bod kjeller Slitasje.

TG 2 Fast inventar - 3 bad Slitasje

Innbo og løsøre

Boligen vil ikke bli ytterligere ryddet og vasket. Inventar medfølger.

Gjelden leiekontrakter med følger.

Modernisert/Påkostet år

2011

Parkering

Garasje.

Biloppstillingsplass på egen tomt.

Forsikringselskap

Jernbanepersonalet Bank og forsikring

Diverse

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

Det er fremvist plantegninger tilknyttet ferdigattest tilknyttet bruksendring av boligen fra kommunen, datert 25.11.2011 plantegninger og 15.02.2012 ferdigattest.

Tegningene samsvarer ikke helt med dagens bruk. Det er registrert følgende avvik:
- Bygningens loftetasje er avdelt mellom boenhet i 2.etasje og hybeldel. Del som i dag fremstår som en egen hybel, er ikke godkjent slik den står idag. Dersom det skal være hybel og ikke være søknadspliktig som egen del, skal det være innvendig adkomst mellom hoveddel og hybel.
- Rominndelingen på loftet er ikke bygget ihht fremlagt tegninger til kommunen. Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde

Underkanten på rømningsvinduer bør ikke være mer enn maks 1,0 meter over gulvet, ved mindre det er gjort tiltak for å lette rømningen. I dette tilfellet er rømningsvinduer i loftet montert høyere enn 1,0 meter over gulv. Det bør av den grunn gjøres tiltak for å lette rømningen, om rommet skal brukes til varig opphold. En løsning kan være fastmonterte benker eller trapper som gir en enkel og trygg adkomst til vinduet.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

Ja, etasjeskiller mellom kjeller og 1.etasje er ikke synlig kledd igjen med brannmotstandige materialer.

Boligen er oppført i en periode hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstillte dagens krav. Det må derfor påregnes avvik.

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad, vaskerom/bod i kjeller og under fliser entrè/gang (1.etasje).

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 9 500 000

Kommunale avgifter

Kr 43 688

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Pris for vann pr m3: kr 39,43+mva for 2025, Pris for Vann Abonnementsgebyr fastledd 2025: kr 995

Pris for avløp pr m3: 66,48+mva for 2025, Pris for Avløp Abonnementsgebyr fastledd 2025: kr 1 638

Eiendomskatt: kr 5 213 ,-

Beregnet forbruk pr. år for vann og kloakk 330 m3

Eiendomsskatt

Kr 5 213

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 379 895

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 519 580

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 318, bruksnummer 152 i Ringerike kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3305/318/152:

15.11.1906 - Dokumentnr: 990058 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3305 Gnr:318 Bnr:229

Rettighetshaver: Knr:3305 Gnr:318 Bnr:231

Bestemmelse om vannrett

17.12.1908 - Dokumentnr: 907380 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3305 Gnr:318 Bnr:147

01.06.1911 - Dokumentnr: 900215 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3305 Gnr:318 Bnr:221

15.06.1911 - Dokumentnr: 900216 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3305 Gnr:318 Bnr:190

01.03.1917 - Dokumentnr: 900157 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0605 Gnr:318 Bnr:105

01.01.2020 - Dokumentnr: 863234 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0605 Gnr:318 Bnr:152

01.01.2024 - Dokumentnr: 881927 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3007 Gnr:318 Bnr:152

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring datert 14.02.2012.

Godkjent søknad om oppføring av garasje 23.08.1988. Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10.

Boligen er godkjent som tomannsbolig. Det er etablert hybel med egen inngang på loftet som ikke er godkjent som egen hybel. For at det ikke er søknadspliktig må det være tilkomst fra 2 etg til loft. Loftet er i dag utleid.

Kjøper bærer risiko angående loftet kostnad og rettelse i forbindelse med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig, via privat stikkledning.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål med tilhørende anlegg. Se vedlagt reguleringskart.

Adgang til utleie

Boligen er i dag utleid.

Mulighet for å overta utleiekontrakter.

1 etasje er utleid for 14 500 kr

2 etasje er utleid for 14 500 kr

loft er utleid for 10 000 kr

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

237 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

238 850 (Omkostninger totalt)

254 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

257 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 738 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 754 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 757 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 238 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse,

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende 90 000 kr . I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 490 Kommunale opplysninger

17 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

1 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 900 Tilretteleggingsgebyr

3 990 Visninger per stk.

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Tommy Johansson

Eiendomsmegler/ Partner

tommy.johansson@aktiv.no

Tlf: 979 82 936

Henrik Ernesto Øygarden

Jurist/ Eiendomsmegler/ Partner

henrik.ernesto.oygarden@aktiv.no

Tlf: 480 95 859

Ansvarlig megler

Tommy Johansson

Eiendomsmegler/ Partner

tommy.johansson@aktiv.no

Tlf: 979 82 936

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

Salgsoppgavedato

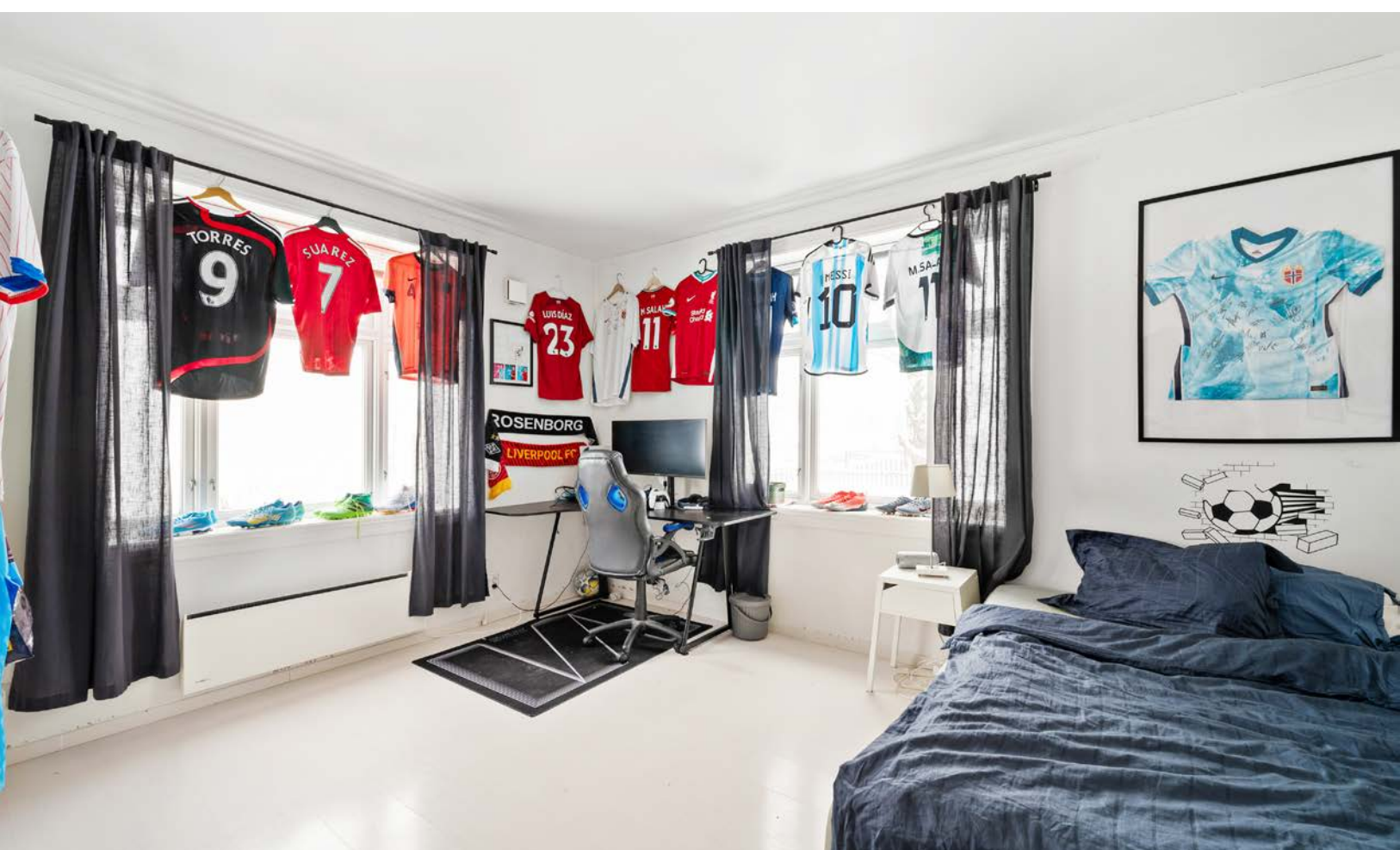
01.02.2025

























Vedlegg

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Sundgata 25, 3510 Hønefoss

Oppdragsnr: 9830

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder



Stian Hedels
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
sh@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspirert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

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



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimaten må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen fremstår med en blanding av normal og noe eldre standard. Påkostninger tilknyttet vedlikehold og noe utbedringer av boligen må påregnes.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 3	Drenering og terrengforhold	Manglende funksjon av drenering. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,- kr
TG 2	Gulv på grunn	Skjevheter.
TG 2	Rom under terreng	Saltutslag og malingsavflassing av overflater.
TG 2	Yttervegger	Saltutslag og manglende tilfredsstillende lufting av kledning.
TG 2	Utvendig fasade	Manglende vedlikehold av panel.
TG 2	Takkonstruksjon	Manglende isolert loftsluke.
TG 2	Taktekking	Alder og slitasje.
TG 2	Utvendig beslag/nedløp	Alder og slitasje av beslag mot yttertak.
TG 2	Trapper	Ikke tilfredsstillende fallsikring. Slitasje.
TG 2	Ytterdører (inngangsdør)	Skade av dørbblad.
TG 2	Innvendige dører	Slitasje av dørblander, gerikter og karmen.
TG 2	Gulv	Slitasje/skade.
TG 2	Pipe	Alder.
TG 2	Varmtvann	Alder.
TG 2	Kjøkkeninnredning	Brukslitasje.
TG 2	Terrasse/balkong (veranda)	Lav rekkverkshøyde.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - 5 bad	Alder og slitasje.
TG 2	Sanitær - 4 bad og 1 bod kjeller	Slitasje.
TG 2	Fast inventar - 3 bad	Slitasje.

Kommentar

Totale kostnadsestimer gitt for TG 3: 200 000 - 500 000,- kr

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne bodar. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller	122	0	0	0
1. etasje	131	0	0	6
2. etasje	132	0	0	9
Loftetasje	57	0	0	0
Sum	442	0	0	15
Totalt bruksareal	442			

* Loftsetasjen er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 79 m²**.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller	Boder		
1. etasje	To bad, trapperom, entrè/gang, stue/kjøkken, fire soverom		
2. etasje	To bad, trapperom, entrè/gang, stue/kjøkken, fire soverom		
Loftetasje	Bad, trapperom, entrè/gang, kjøkken, to soverom		

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
Kjeller	0	122		Boder
1. etasje	131	0	To bad, trapperom, entrè/gang, stue/kjøkken, fire soverom	
2. etasje	132	0	To bad, trapperom, entrè/gang, stue/kjøkken, fire soverom	
Loftetasje	57	0	Bad, trapperom, entrè/gang, kjøkken, to soverom	

Arealer - Garasje

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje	0	40	0	0
Sum	0	40	0	0

Totalt bruksareal **40**

Rombetegnelser - Garasje

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje		Garasjerom	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår	1917, ombygget i 2011. Kilde Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Hel horisontaldelt tomannsbolig over fire etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.-, 2.-, og loftetasje. Bolig Grunnmur i eldre steinmur. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater. Sidebygning Frittstående garasje i enkel betong- og trekonstruksjon.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad, vaskerom/bod i kjeller og under fliser i entrè/gang (1.etasje).
Tilknytning vann og avløp	Offentlig, via privat stikkledning.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2011	Boligen ble renoverert innvendig og nye bad ble etablert.	Håndverker ▾	Ikke fremvist ▾
2011	Utvendige fasader ble renoverert.	Håndverker ▾	Ikke fremvist ▾
2011/12	Nytt el.anlegg i boligen.	Håndverker ▾	Fremvist ▾
2011	Nytt røropplegg i boligen.	Håndverker ▾	Ikke fremvist ▾

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGENE

Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget. Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger

Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

Det er fremvist plantegninger tilknyttet ferdigattest tilknyttet bruksendring av boligen fra kommunen, datert 25.11.2011 plantegninger og 15.02.2012 ferdigattest. Tegningene samsvarer ikke helt med dagens bruk. Det er registrert følgende avvik:

- Bygningens loftetasje er avdelt mellom boenhet i 2.etasje og hybel. Del som i dag fremstår som en egen hybel, er ikke godkjent slik den står idag. Dersom det skal være hybel og ikke være søknadspliktig som egen del, skal det være innvendig adkomst mellom hoveddel og hybel.
- Rominnvidingen på loftet er ikke bygget ihht fremlagt tegninger til kommunen.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

Underkanten på rømningsvinduer bør ikke være mer enn maks 1,0 meter over gulvet, ved mindre det er gjort tiltak for å lette rømningen. I dette tilfellet er rømningsvinduer i loftet montert høyere enn 1,0 meter over gulv. Det bør av den grunn gjøres tiltak for å lette rømningen, om rommet skal brukes til varig opphold. En løsning kan være fastmonterte benker eller trapper som gir en enkel og trygg adkomst til vinduet.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

Ja, etasjeskiller mellom kjeller og 1.etasje er ikke synlig kledd igjen med brannmotstandige materialer.

Boligen er oppført i en periode hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor påregnes avvik.

Grunn og fundamenter

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

Fundamenter

TG IU

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering

Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

Utvendig drenering og terrengforhold

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

Drenering og terrengforhold

TG 3

Forhold rundt drenering, fallforhold og bortledning av takvann rundt grunnmur er ikke kjent, fordi dette var dekket med snø på befaringdagen.
Eier opplyser om at boligen har dårlig eller ingen drenering av grunnmuren.

Vurdering

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

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen.

Fuktindikator er benyttet på tilfældige punkter på innsiden av grunnmuren og det er registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier og det er registrert flere steder med saltutslag av yttervegg. Nedløpsrør er ikke tilstrekkelig ledet bort fra bygningen, risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

TG3 er gitt på grunn av manglende funksjon av drenering. Det må etableres drenering rundt boligen for å unngå unødvendig fuktpåkjenning av grunnmuren.

Prisestimat: 200 000 - 500 000,- kr

Prisestimatet er kun estimert på utbedring av forholdet rundt dreneringen. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

* Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamentert og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold. Det er også vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen.

Gulv på grunn

TG 2 -

Støpt betonggulv på grunn.

Vurdering

Eier opplyser om at kjellergulvet ble pigget opp, fylt igjen med lettklinkerbetongkuler og støpt på nytt i 2011.

Betonggulvet er grovstøp, så det bør påregne skjevheter i gulvene. Ved fremtidig legging av nye overflater er det derfor viktig å være forberedt på å måtte avrette gulvet for å oppnå et optimalt resultat.

TG 2 er gitt ihht. toleransekrav i NS3600 tilknyttet skjevheter.

* Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Rom under terreng

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

Rom under terreng

TG 2 -

Eier opplyser om at innvendige overflater i kjelleren ble utbedret i 2011.

Rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullboring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.

Er det foretatt hulltaking med fuktmåling i konstruksjonen?

Hulltaking med fuktmåling er ikke aktuelt, da det ikke er noen utforede kjellervegger under terrenget.

Vurdering

TG 2 er gitt på grunn av flere steder med malingsavflassing av overflater i kjelleren.

* Rom som er utført og kledd med organisk materiale som treverk, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering.

Yttervegger og fasade

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

Yttervegger

TG 2 -

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i eldre steinmur/lettklinkerbetong.

Vurdering

Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Bygningsdelen er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke.

Det er observert saltutslag på grunnmurens overflater i kjelleren. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Det bør på generelt grunnlag lokaliseres hvor årsaken befinner seg og eliminere denne. Forholdet må sees i sammenheng med "drenering".

Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG 2 er gitt på grunn av manglende lufting av veggkonstruksjon og saltutslag.

* Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinker/porebetong er 20 - 60 år.

Utvendig fasade

TG 2 -

Yttervegger er kledd med liggende malt panel

Vurdering

Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

Det er ikke tilfredsstillende lufting. Tilstrekkelig lufting er en viktig faktor for å begrense fuktpåkjenninger i veggkonstruksjonen.

I dette tilfellet er det ikke funnet noe musebånd bak trepanelet, noe som avviker fra vanlig praksis og øker risikoen for at mus kan trenge inn i konstruksjonen.

Trepanel med kontinuerlig horisontal skjøt/vannbrett skal ha minimum avstand på 6 mm mot vannbrett for å sørge for lufting og mulighet for at vann kan dreneres. Dersom panelet skal overflatebehandles bør avstanden være minimum 10 mm for å få tilgang til endeveden i ettertid. I dette tilfellet er avstanden mindre. Dette medfører begrenset lufting, økt risiko for oppsug av vann i panelet og kan føre til redusert levetid.

Spiker- eller skruhode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder.

Panelet bærer preg av manglende vedlikehold. Det er registrert flere steder med større sprekkdannelser av panelbord.

TG 2 er gitt på grunn av overnevnte punkter.

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

TG 1 -

Etasjeskiller i trebjelkelag mellom etasjene.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?

1. etasje: Skjevheter over to meters avstand i stuen/kjøkken er målt til ca. 4 mm.

Totalt avvik i stuen/kjøkken er målt til ca. 8 mm.

2. etasje: Skjevheter over to meters avstand i stuen/kjøkken er målt til ca. 5 mm.
Totalt avvik i stuen/kjøkken er målt til ca. 11 mm.

Loft: Skjevheter over to meters avstand i gangen/entrè er målt til ca. 6 mm.
Totalt avvik i gangen/entrè er målt til ca. 8 mm.

Vurdering

Høydeforskjellen på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Takkonstruksjon, takteking og pipe over yttertak

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

Takkonstruksjon

TG 2

Valmtak i trekonstruksjon.

Synlige luftespalter i gesimser inspisert fra bakkenivå/veranda.
Loft med adkomst fra loftsluke. Inspeksjonsluke montert i ett soverom (loft).
Ikke gangbart gulv på loftet.
Konstruksjonen er inspisert fra loftsluke og utvendig bakkenivå.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?

Nei. Loftet er primært tilgjengelig for en visuell inspeksjon i området rundt loftsluken. Luke montert i soverom var låst under befaringstidspunktet og nøkkel/vrider/åpner var ikke tilgjengelig under befaringen. Dette begrenser muligheten for å utføre en fullstendig inspeksjon av hele loftet.

Vurdering

Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

Fulgebånd som er montert ved luftespalte utvendig har løsnet flere steder, forholdet øker risikoen for at insekter eller fugler trenger seg inn i konstruksjonen, det anbefales at disse festes tilstrekkelig.

Det er montert inspeksjonsluke i himling under loftet. Luken er ikke isolert og diffusjonstett. Dette medfører risiko for kondens på loftet. Luken bør erstattes med en diffusjonstett og isolert luke.

Tg 2 er gitt på grunn av manglende diffusjonstett og isolert luke.

Taktekking

TG 2

Yttertaket er tekket med takplater.

Undertak i trepanel.

Taktekkingen er ifølge eier før eierens eie og er av eldre alder.

Taktekking er kun besikket fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.

Takstein er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden.

Vurdering

Yttertak var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon. Tilstandsvurdering er derfor kun basert på alder.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Det anbefales på generelt grunnlag å holde taktekingen under jevne oppsyn.

* Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Utvendig beslag/nedløp

TG 2

Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten
Pipe over yttertak har fotbeslag og er helbeslått.
Øvrige beslag i metall.

Vurdering

Ukjent om snøfangere og stigetrinn til pipe er montert, på grunn av snøbelagt takteking, det anbefales videre undersøkelser ved snøfrie overflater.

Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drenerør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje tilknyttet beslag på tak.

* Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Trapper og fallsikring

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

Trapper

TG 2

Mot kjeller: Rettløpstrapp i betongkonstruksjon.
Mellom 1.etasje og 2.etasje: U-trapp med trinn, vanger og rekkverk i malt tre.
Mellom 2.etasje og loftetasje: U-trapp med trinn, vanger og rekkverk i tre.
Rettløpstrapp fra loftetasjen ned mot veranda i 2.etasje.

Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringsstidspunktet.

Vurdering

Det mangler håndløper på sidene i trappene. Dette bør etableres av sikkerhetsmessige årsaker.

Generelt slitte trapper med bruksslitasje.

Tg 2 er gitt på grunn av bruksslitasje og avvik i forbindelse med rekkverk.

Vinduer og dører

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

Ytterdører

TG 2

1. etasje: Isolert ytterdør tilknyttet inngangsparti.

Vurdering

Det er registrert et større hull/hakk i dørbled, det anbefales at forholdet utbedres for å unngå varmetap og fuktpåkjenning av konstruksjonen.

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Ytterdører

TG 1

1. etasje: Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2011.

2. etasje: Verandadører med tolags isolerglass, produsert i 2011.

Vurdering

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 1

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

2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2011.

Loft: takvinduer/overlysvinduer.

Vurdering

Eier opplyser om at takvinduene ble montert samtidig som vinduene for øvrig i boligen.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 2

Kjeller: Dør i brannklasse B30 mot kjeller. Enkle boddører i tre med gitter i metall.

1. etasje: Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lyd motstand. Innvendige glatte dører for øvrig.

2. etasje: Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lyd motstand. Innvendige glatte dører for øvrig.

Loft: Entrédør i brannklasse B30. Innvendige glatte dører for øvrig.

Vurdering

Det er registrert fuktpåkjenning av nedre del av dørbled mot våtrom, samt enkelte gerikter. Ved enkelte dører mangler det fotlister.

Enkelte dører tar i karmen og har behov for en justering. Innvendige dører bærer preg av bruksslitasje med riper/hakk.

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige overflater

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

Gulv

TG 2

Kjeller: Ubehandlet betonggulv.

1. etasje: Flisbelagte overflater i entrè og felles trapperom. Laminatgulv for øvrig.

2. etasje: Flisbelagte overflater i entrè og felles trapperom. Laminatgulv for øvrig.

Loft: Eldre tregulv i felles trapperom. Laminatgulv for øvrig.

Vurdering

Det er registrert flere steder med slitasje av laminatgulv og enkelte steder med større sprekkdannelser av laminat. Det mangler flere steder fotlister/gulvlister i boligen.

Gulvene bærer preg av slitasje, som inkluderer bruksmerker.

TG2 er gitt på grunn av en helhetsvurdering av slitasje på gulvoverflater.

Vegger

TG 1

1. etasje: Sparklet/pussede og malte overflater.

2. etasje: Sparklet/pussede og malte overflater.

Loft: Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Det er registrert noe riper/hakk av overflatene og noe sprekkdannelser mellom plateskjøter. I en helhetsvurdering er det gitt TG1.

Vegger

TG 2

Kjeller: Pussede overflater.

Vurdering

Overflater i kjelleren bærer preg av noe saltutslag og malingavflassing.

TG2 er gitt på grunn av ovennevnte punkt.

Himling

TG 1

1. etasje: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til ca. 2,50 meter.

2. etasje: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til ca. 2,39 meter.
Loft: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyde i gang/entrè er målt til 2,55 meter.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 2

Kjeller: Stubbloft fra byggeår.
Himlingshøyde i kjelleren er målt til ca. 2,2 meter og ca. 2,0 meter.

Vurdering

Generelt slitte overflater.
TG2 er gitt på grunn av alder og slitte overflater.

Pipe

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

Pipe

TG 2

Kjeller: Pusset og malt teglsteinspipe. Sotluke montert i kjellerrom.
1.etasje: Pusset og malt elementpipe.
2.etasje: Pusset og malt elementpipe.
Loft: Pusset og malt elementpipe.

Vurdering

Pipeløpet var ikke tilknyttet ildsteder under befaringstidspunktet. Det er ikke utført kontroll av pipeløp.
Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.
TG 2 er gitt på grunn av pipen alder, det bør påregnes kostnader tilknyttet rehabilitering av pipeløp med innvendig stålrør.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

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

Ledningsnett for sanitær

TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerstokker er lokalisert i kjeller og i baderoms innredning i to bad.
Fordelerstokker er montert i rom med sluk.
Avløpsrør i plast.
Stoppekran er lokalisert i kjelleren.
Brannslange er montert i to kjøkken.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?

Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei.

Vurdering

Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Sanitærinstallasjoner i bod kjeller

TG 2

Skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin montert i en bod i kjeller.

Vurdering

Skyllekum har løsnet fra innfeste til vegg, det må påregnes utbedring av forholdet for å unngå unødvendig fuktpåkjenning av konstruksjonen ved bruk.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Varmtvann

TG 2

To varmtvannsberedere på 287 liter, produsert i 2011. Berederen er montert i kjelleren, sluk er montert i rommet. Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?

Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 1

Friskluftsentilener i oppholdsrom. Luftespalte med tilluft i takvinduer.

Elektrisk avtrekksvifte montert i bad.

Ventilator med avtrekk montert i kjøkken.

Luftespalte under dører mot bad

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har tilfredsstillende avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Vurdering

Boligens luftveksling er funnet tilfredsstillende.

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

TG 2

1.etasje:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter i høyglans utførelse. Fliser på vegg over benkeskap. belysning under overskap.

Flisbelagt benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Stekeovn, platetopp, kjølfrys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2011.

2.etasje:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter i høyglans utførelse. Fliser på vegg over benkeskap. belysning under overskap.

Flisbelagt benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Stekeovn, platetopp, kjølfrys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2011.

Loft:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over enkelte benkeskap.

Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2011.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?

Nei.

Vurdering

Det er registrert bruksslitasje av kjøkkeninnredninger med riper/hakk og noe svelling. Sokkellister mangler på kjøkkenet montert på loft. Samtlige platetopper har større sprekkdannelse av topp.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av bruksslitasje.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong

TG 1

Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue (1.etasje), ca. 6 m².

Terrassebord montert på bjelkelag.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?

Nei.

Vurdering

Terrassen var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon.

Terrasse/balkong

TG 2

Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue (2.etasje) og trapp fra loft, ca. 9 m².
Terrassebord montert på bjelkelag i tre. Rekkverk i trekonstruksjon med panel i felt.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 88 cm.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?

Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen.

Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av lav rekkverkshøyde iht. dagens krav.

Bad 1 (1.etasje)

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

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier etablert i 2011.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast montert i dusj og baderomsinnredning. Opphøyet kant ved dusjsonen.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktaking registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.

Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktagninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv.

Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Ja, det er registrert vindu i deler av våtsonen. Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering

Det er registrert sprekkdannelser/riss i flisefuger.

Det er registrert noe sprekkdannelser i enkelte fliser, det anbefales at forholdet utbedres.

Tg 2 er gitt på grunn av utilstrekkelig fall mot sluk, bom (hulrom under flis) og alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 2

Dusj på gulv.

Gulvstående klosett.

Servant.

Vurdering

Servanten har krakelering. Pakning rundt spyleknapp mangler. Dusjslange mangler tilknyttet dusjarmatur.

Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.

Speil med belysning montert over servant.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Bad 2 (1.etasje)

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

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier etablert i 2011.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast montert i dusj og baderomsinnredning. Opphøyet kant ved dusjsonen.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.

Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktagninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv.

Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Ja, det er registrert vindu i deler av våtsonen. Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering

Det er registrert sprekkeformasjoner/riss i flisefuger.

Det er registrert noe sprekkeformasjoner i enkelte fliser, det anbefales at forholdet utbedres.

Tg 2 er gitt på grunn av utilstrekkelig fall mot sluk, bom (hulrom under flis) og alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 2

Dusj på gulv.
Gulvstående klosett.
Servant.

Vurdering

Servanten har krakelering.

Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 2

Benkeskap med glatte fronter.
Speil med belysning montert over servant.

Vurdering

Det er registrert svelling av innredning og emalje tilknyttet nedre del av speilet. Enkelte større hakk i innredning.
Tg 2 er gitt på grunn av svelling i benkeskapet.

Bad 1 (2.etasje)

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

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier etablert i 2011.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast montert i dusj og baderomsinnredning. Opphøyet kant ved dusjsonen.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til borm (hulrom) under flis?

Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Ja, det er registrert vindu i deler av våtsonen. Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering

Det er registrert sprekkdannelser/riss i flisefuger.

Det er registrert noe sprekkdannelser i enkelte fliser, det anbefales at forholdet utbedres.

Tg 2 er gitt på grunn av utilstrekkelig fall mot sluk, bom (hulrom under flis) og alder på vannrett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vannrette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vannrette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vannrett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vannrette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 2

Dusj på gulv.
Gulvstående klosett.
Servant.

Vurdering

Servanten har krakelering.

Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 2

Benkeskap med glatte fronter.
Speil med belysning montert over servant.

Vurdering

Det er registrert svelling av innredning. Enkelte større hakk i innredning.

Tg 2 er gitt på grunn av svellinger i benkeskapet.

Bad 2 (2.etasje)

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

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier etablert i 2011.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast montert i dusj og baderomsinnredning. Opphøyet kant ved dusjonsone.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.

Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktagninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv.

Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Ja, det er registrert vindu i deler av våtsonen. Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering

Det er registrert sprekkeformasjoner/riss i flisefuger.

Det er registrert noe sprekkeformasjoner i enkelte fliser, det anbefales at forholdet utbedres.

Tg 2 er gitt på grunn av utilstrekkelig fall mot sluk, bom (hulrom under flis) og alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 2

Dusj på gulv.
Gulvstående klosett.
Servant.

Vurdering

Servanten har krakelering. Toalettsetet har større sprekkeformasjoner i lokk og ring.

Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 2

Benkeskap med glatte fronter.
Speil med belysning montert over servant.

Vurdering

Det er registrert svelling av innredning. Enkelte større hakk i innredning.
Tg 2 er gitt på grunn av svellinger i benkeskapet.

Bad (loft)

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

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier etablert i 2011.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast montert i dusj.
Gulv, himling og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.

Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktagninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Ja, det er registrert innvendig dør i deler av våtsonen. Døren/geriktene er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader. Det har blitt større svellinger i nedre del av gerikter.

Vurdering

Det er registrert sprekkdannelser/riss i flisefuger.

Det er avdekket mangelfull eller feilaktig utførelse rundt rørgjennomføringer ved servant, som gir økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.

Tg 2 er gitt på grunn av feil utførelse tilknyttet fuktett sjikt ved rørgjennomføringer, utilstrekkelig fall mot sluk, bom (hulrom under flis) og alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.

Gulvstående klosett.

Servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.

Speil med belysning montert over servant.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen. Enkelte steder med slitasje av innredning, i en helhetsvurdering er det gitt TG1

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskap med jordfeilautomater, montert i entrè/gang i 1.- og 2.etasje.

Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen
Varmekabler er ifølge dokumentasjon montert i 5 bad, 1 gang og vaskekjeller.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra renoveringsåret 2011.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Vet ikke. Har ikke bodd i boligen selv, kun blitt leid ut. Har aldri fått høre noe fra leietakere.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Vet ikke. Har ikke bodd i boligen selv, kun blitt leid ut. Har aldri fått høre noe fra leietakere.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Vet ikke. Har ikke bodd i boligen selv, kun blitt leid ut. Har aldri fått høre noe fra leietakere.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring signert av Bærum Eltek as, datert 10.02.2012 på følgende opplyste arbeider:
- Ombygging av eksisterende hus (bolig+næring) til 2 mannsbolig (11) hybelrom. Varmekabel i 5 bad, 1 gang og vaskerom/tørkerom.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll.
Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

Garasje

Garasje

TG IU

Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt panel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater. Eldre skyvbare garasjeporter.

Vurdering
Garasjen bærer preg av manglende vedlikehold, og det må påregnes kostnader tilknyttet renovering/vedlikehold av garasjen.
Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

BEFARINGEN

Befaringsdato	24. jan. 2025
Selger/eier til stede	Nei, leietakere var til stede under befaringstidspunktet.
Takstingeniør til stede	Stian Øiseth Hedels
Er selgers egenerklæring fremvist?	Ja, det er fremvist egenerklæring datert 22.01.2025.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Sundgata 25, 3510 Hønefoss
Kommune	3305 RINGERIKE
Matrikkel	3305-318/152/0/0
Eiendomsbetegnelse	Hel horisontaldelt tomannsbolig.
Eierform	Selveier
Tomteareal	652,8 m ²
Hjemmelshaver	Brita Børdalen-Elstad

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene

Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperrer, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støtmurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250007	
Selger 1 navn	
Brita Børdalen-Elstad	
Gateadresse	
Sundgata 25	
Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3510
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Jernbanepersonalet Bank og forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1007250007

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: BB

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	nye bad, og totalrenovering i 2011
Arbeid utført av	Pro Bygg, Rørleggermester Stein Johnsen, Bærum Eltec, Elstad mur og flis

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	ny etablerte bad i boligen 2011/2012
-------------	--------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	arbeidene på boligen er søkt og det foreligger ferdigattest
-------------	---

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

Beskrivelse	Boligen har dårlig eller ingen drenering (ikke kontrollert av huseier., men kjellergulv er pigget opp og det er lagt lecakuler og ny støp.
-------------	--

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	det var noe sopp ved overtagelse i murvegg kjeller, samt noe råte i tidligere bjelkelag. dette ble sanert ved rehab av boligen
-------------	--

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt elektrisk nytt i 2011/2012.
Arbeid utført av	Bærum El.tek

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid 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, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenoverte fasader Tak ikke skiftet i vårt eie. kun satt inn tak vindu og beslagsarbeider rundt dette
Arbeid utført av	Pro Bygg.

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

Nei Ja

Beskrivelse Vi har leid ut hele boligen, som studentbofelleskap eller leiligheter, 2 boenheter, 2 etg, har egen hybel på loftet.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse ferdigattest foreligger

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

Nei Ja

Beskrivelse foreligger ferdigattest

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse ferdigattest foreligger

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse Boligen er utleid og det foreligger kontrakter med leietakere, (eventuelt 3 MND oppsigelse)

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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 næringsseiendom, 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.

Document reference: 1007250007

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Brita Børdalen Elstad	2637fbfe1fcf379e79d83f1c2 78e63070667bc5f	22.01.2025 13:26:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007250007

- 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>

Nabolagsprofil

Sundgata 25 - Nabolaget Sydsiden - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn



Offentlig transport

Storgata Totalt 4 ulike linjer	4 min 0.3 km
Hønefoss stasjon Linje F4	14 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	59 min

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 358 elever, 25 klasser	15 min 1.1 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 283 elever, 10 klasser	8 min 2.9 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 333 elever, 12 klasser	7 min 3.4 km
Haugsbygd ungdomsskole (8-10 kl.) 210 elever, 9 klasser	10 min 5.6 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	3 min 0.2 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	14 min 1 km

Ladepunkt for el-bil

Ringerike VGS - Stangs gate 9 - Buske...	3 min
Ringerike VGS Garasje - Stangs gate ...	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

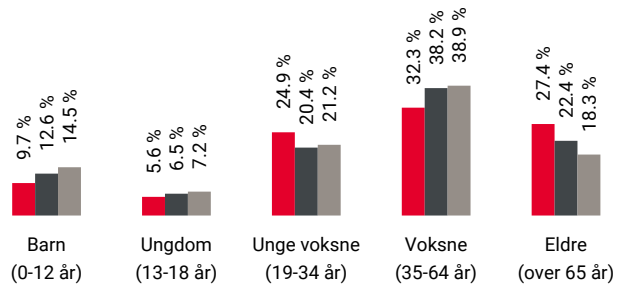
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sydsiden	1 574	933
Hønefoss	16 880	9 053
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hønefoss barnehage (0-5 år) 115 barn	6 min 0.5 km
Eikli barnehage (0-5 år) 64 barn	12 min 0.8 km
Dalsbråten barnehage (1-5 år) 47 barn	17 min 1.3 km




Dagligvare


Meny Kuben PostNord	8 min 0.6 km
Rema 1000 Sentrumskvartalet Post i butikk	9 min 0.6 km





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

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

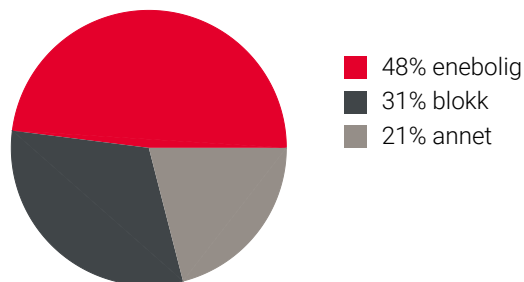
 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 78/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 77/100





Sport

-  Ringerike videregående 3 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km
-  Hønefoss Arena 8 min 
Aktivitetshall, fotball, friidrett 0.6 km
-  EVO Hønefoss 8 min 
-  MOVA Hønefoss 8 min 

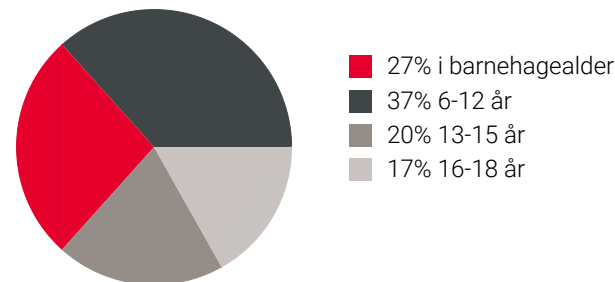
Boligmasse



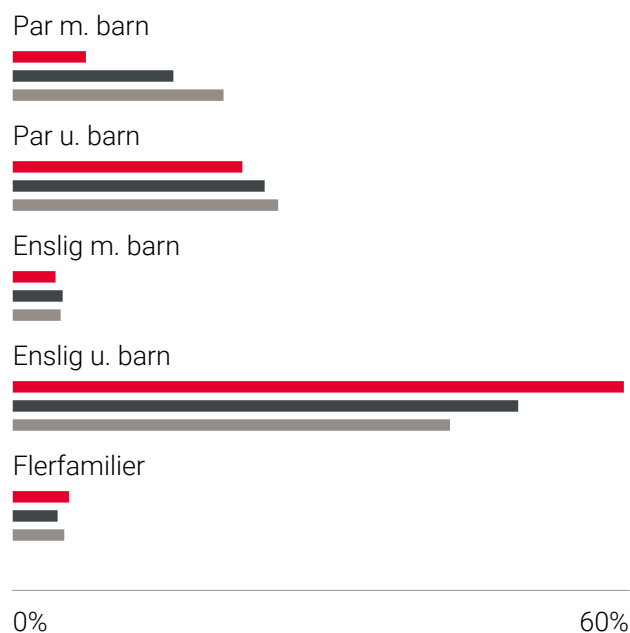
Varer/Tjenester

-  Kuben Senter 8 min 
-  Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



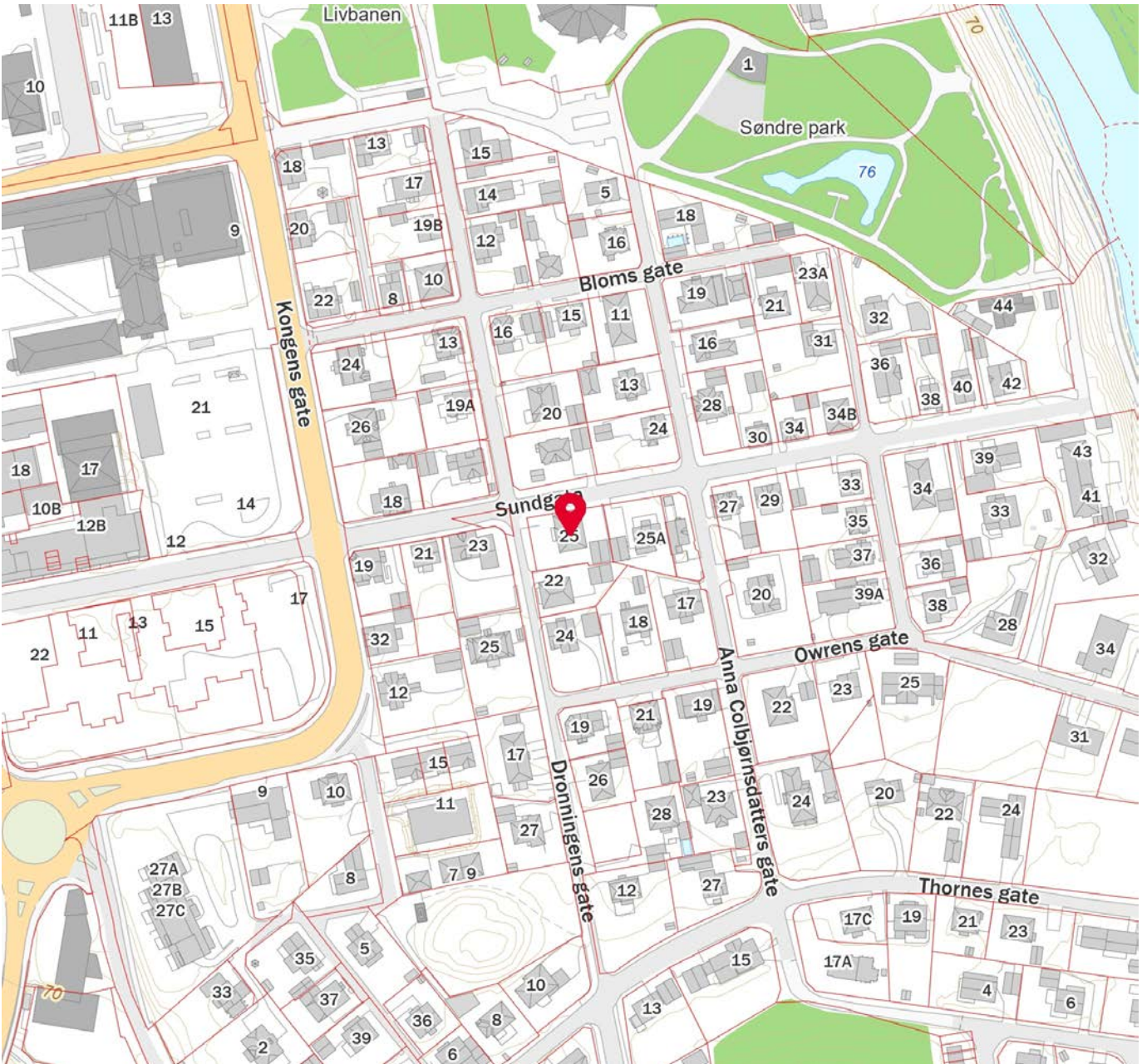
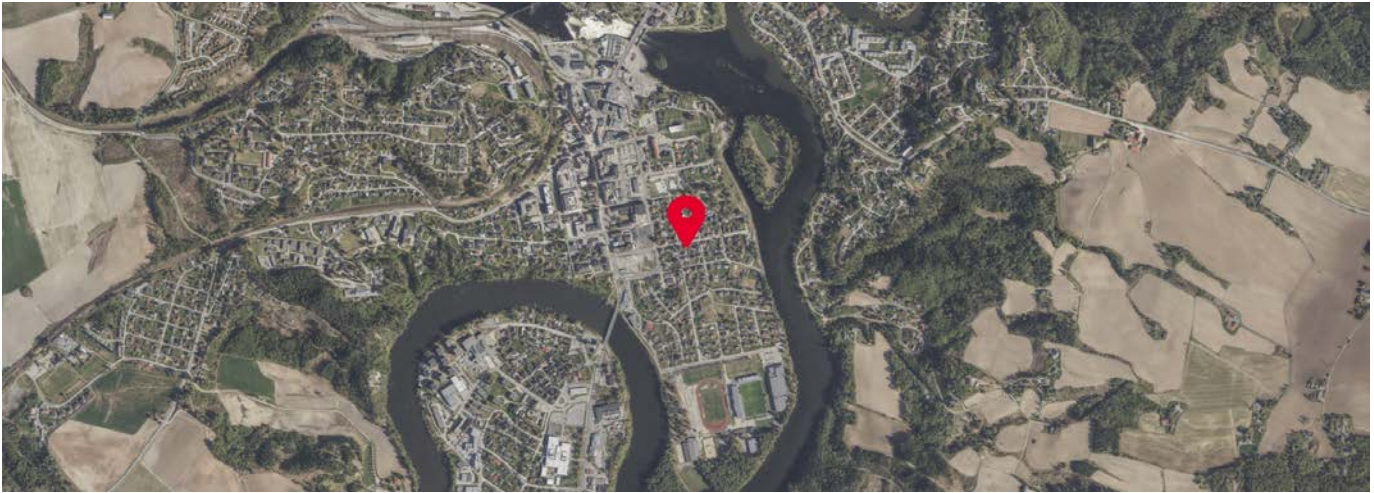
Familiesammensetning



- Sydsiden
- Hønefoss
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Øystein Eriksen siv.ark.mnal
Schweigaardsgate 16

0191 OSLO

Saksnr.	Løpenr.	Arkivkode	Deres ref.	Dato
11/401-16	4026/12	BYG 318/152		14.02.2012

FERDIGATTEST

I henhold til plan- og bygningslovens § 21-10.

GNR.318/152 - SUNDGATA 25 - BRUKSENDRING

Vi har 4.2.12, med tilleggsdokumentasjon av 10.2.12 mottatt anmodning om ferdigattest fra Øystein Eriksen siv.ark.mnal, vedlagt revidert gjennomføringsplan hvor det bekreftes at samsvarserklæringer foreligger.

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

De kontrollansvarlige for utførelsen forutsettes derfor å ha sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, og at hyggearbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og vedtak i saken.


Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 20-1 d).

Ansvarlig søker har samordningsansvaret i tiltaket, og skal sørge for at tillatelser, vilkår og nødvendige dokumenter videreformidles til de andre ansvarlige og tiltakshaver jf. plan- og bygningslovens kapittel 23 og SAK10 kapittel 12.

Beskrivelse: Bruksendring

Bygningsnummer: 159185915

Anmerkninger: Vi har ikke foretatt ferdigbesiktigelse i forbindelse med utskrivning av denne ferdigattesten.

Med hilsen

Arne Hellum
enhetsleder byggesak



Saksbehandler: Nina Solli ns
Telefon: 32 11 74 78

POSTADRESSE
Postboks 123 Sentrum
3502 HØNEFOSS

e-postadresse: postmottak@ringerike.kommune.no

KONTORADRESSE

TELEFAX
32 11 77 13

TELEFON
32 11 74 00

E-post: nina.solli@ringerike.kommune.no

Kopi til:

Brita og Kjell Elstad, Brekketoppen 44, 3070 SANDE I VESTFOLD

2013

RINGERIKE KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

Nils Trygve Børdalen
3550 NESBYEN

Eier: Steinar Børdalen

Ark.nr.:

Vår ref.: IB/if Jnr.: Saksbeh.: I. Blakkisrud Dato: 23. august 1988

SUNDGT. 25 - OPPFØRING AV GARASJE.

Det vises til byggemelding mottatt 12.8. d.å.

Under henvisning til delegasjonsvedtak av 29.08.85 i Ringerike kommunestyre godkjennes søknaden i medhold av plan- og bygningslovens § 93 på følgende betingelser:

1. Alt arbeid skal følge plan- og bygningslov, forskrifter og øvrige bestemmelser. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene. Kfr. Plan- og bygningslovens § 113.
2. Garasje med bruttoareal under 50 m². Avstand fra garasjen til bygning i annen bruksenhet (naboeiendom) skal være min. 2 meter med mindre garasjen skilles fra den andre bygningen med bygningsdeler i kl. 1-A, f.eks. gipsplater, kalsiumsilikatplater o.l. med minst 9 mm tykkelse.
3. Garasjen skal ventileres slik at innholdet av bensindamp og eksos ikke blir skadelig høyt.
4. Som ansvarshavende for dette arbeide godkjennes: Ø. Fredriksen. Han er forpliktet til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende.

Når gebyr for saksbehandling og byggetilsyn er betalt, kan byggekort utstedes.

Når byggekort er mottatt, kan byggherren avtale tid for plassering av bygget.


R.V. Herdlevær
sektorsjef


Ivar Blakkisrud
avd.ing.

POST- OG KONTORADRESSE

Osloveien 1, 3500 Honefoss

TELEFON

Sentralbord 067-23111



Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	318	152	0	0	Grunneiendom	SUNDGATEN 25	Ja	652,8	651	0-Ikke oppgitt
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
01.03.1917	Nei	Nei	Nei			Nord: 6670262.63 Øst: 570009.33 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			318/152	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			318/152	0
Kart- og delingsforretning med grensejustering	20.08.2015	21.10.2015	75/2015	Avgiver	318/152	-26.4
				Mottaker	318/188	26.4
Annen forretningstype	20.08.2015	11.09.2015	15/3658		3000/1	0
					318/190	0
					318/152	0
					318/188	0
					3000/1	0
Annen forretningstype	20.08.2015	11.09.2015	15/3658		318/190	0
					318/188	0
					3000/1	0
					318/152	0
					318/105	-651
Kart- og delingsforretning	01.03.1917			Avgiver	318/105	-651
				Mottaker	318/152	651

BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Byggningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
7883846	Garasjeuthus annekst til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	40	40

159185915	Tomannsbolig, horisontaldelt	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Tatt i bruk	131	262	393
159185915-1	Ombygging	Bolig	Ferdigattest	453.3	0	453.3

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Sundgata	25			Nord: 6670262 Øst: 570011 System: EPSG:25832		Grunnkrets 101-Sørsida 1 Kirkesokn 1-Hønefoss Stemmekrets 6-Hønefoss syd Postnummerområde 3510-HØNEFOSS SKOLEKRETS 3-Benterud Tettsted 2033-Hønefoss

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
A-Annet	P-Målebrevsprotokoll: H1/145	

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
652,8	Nord: 6670262,63008454 Øst: 570009,32999679 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Grensene er ikke koordinatmålt. Anslått areal er ca. 652 m². Godkjent søknad om oppføring av garasje 23.08.1988. Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10. Ferdigattest for bruksendring er gitt 14.02.2012.



RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

Kommunale eiendomsavgifter

Gnr.:	318	Bnr.:	152	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Sundgata 25, 3510 HØNEFOSS						

	Ja	Nei
Vannmåler	x	

	Dato	Målerstand m ³
Sist avlest		0

Kommentar: **Vannmåler montert 18.03.2024.**

Ringerike kommune tar forbehold om påløpte ikke fakturerte krav for vann og avløpsavgifter. Vannmåler skal avleses og signert avlesning vedlegges overtagelsesprotokoll. Ringerike kommune foretar ikke mellomregning mellom selger og kjøper. Dette må gjøres opp personlig mellom partene, eller det kan gjøres opp via megler.

Eiendomsskatt, uten merverdiavgift	kr. 4171,-	pr. år
Slamavskiller	Ja	Nei x m ³
Skyldig beløp på vann og avløp	kr. 3693,-	
	+ evt. renter og gebyr	

Kommentar:

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

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

Beregnet forbruk pr. år for vann og kloakk **330 m³**

Pris for vann pr m³: kr 39,43+mva for 2025, Pris for Vann Abonnementsgebyr fastledd 2025: kr 995

Pris for avløp pr m³: 66,48+mva for 2025, Pris for Avløp Abonnementsgebyr fastledd 2025: kr 1 638



Ringerike
kommune

KARTUTSNITT

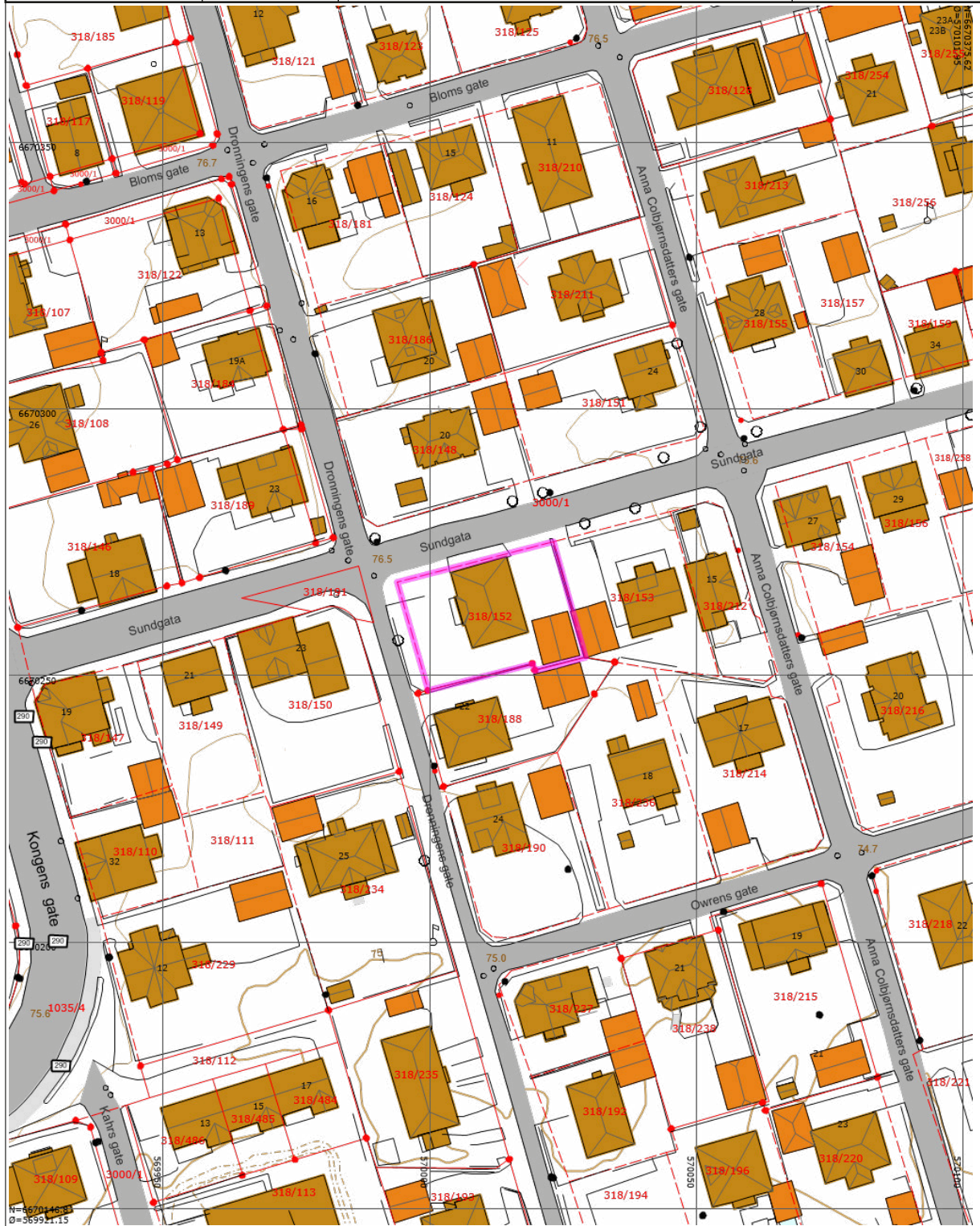
Eiendom: Gnr: 318 Bnr: 152 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Sundgata 25
3510 HØNEFOSS

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Høydetall kurver	Høydetall punkt	Sluk
 Kumlokk	 Innmålt tre	 Hekk
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Skap
 Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet	 Teiggrense dårlig nøyaktighet
 Flaggstang	 Steingjerde	 Gjerde
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Trapp	 Svømmebasseng
 Byggetiltak	 Riving	 Gang- og sykkelveg
 Veg	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Forsenkningskurve
 Høydekurve	 Høydekurve 5m	Husnummer.
Husnummer med bokstav.	Eiendomsteig	 Forsenkningskurve
Matrikelnummer		



Ringerike
kommune

Ledningskart




























































Eiendom:	Gnr: 318	Bnr: 152	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sundgata 25 3510 HØNEFOSS			
Annen info:				



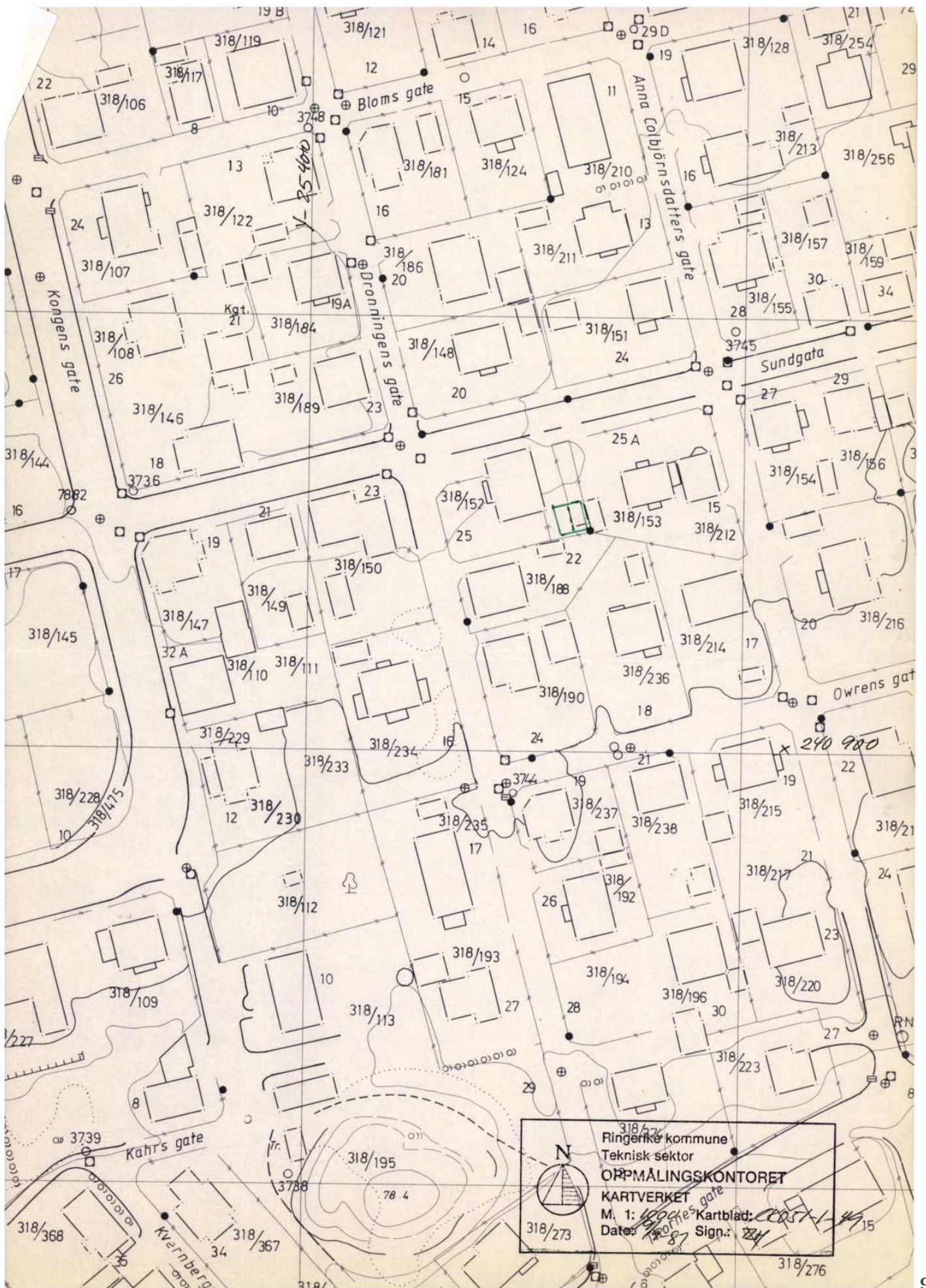
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Høydetall kurver	 Høydetall punkt	 Innmålt tre
 Hekk	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Skap	 Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet
 Teiggrense dårlig nøyaktighet	 Flaggstang	 Steingjerde
 Gjerde	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Brannventil	 Grenpunkt
 Hydrant	 Kum	 Påkoplingspunkt
 Septiktank	 Sluk	 Stengeventil
 Avløp_felles	 Spillvannsledning	 Overvannsledning
 Vannledning	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje og uthus	 Trapp
 Svømmebasseng	 Byggetiltak	 Riving
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Fylkesvegboks
 Fylkesveg gatenavn.	 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.
 Forskningskurve	 Høydekurve	 Høydekurve 5m
 Husnummer.	 Husnummer med bokstav.	 Eiendomsteig
 Forskningskurve	 Matrikelnummer	





Ringerike kommune
 Teknisk sektor
OPPMÅLINGSKONTORET
 KARTVERKET
 M. 1: 1:5000
 Date: 1987 Sign.: 24



Ringerike
kommune

Reguleringsplan

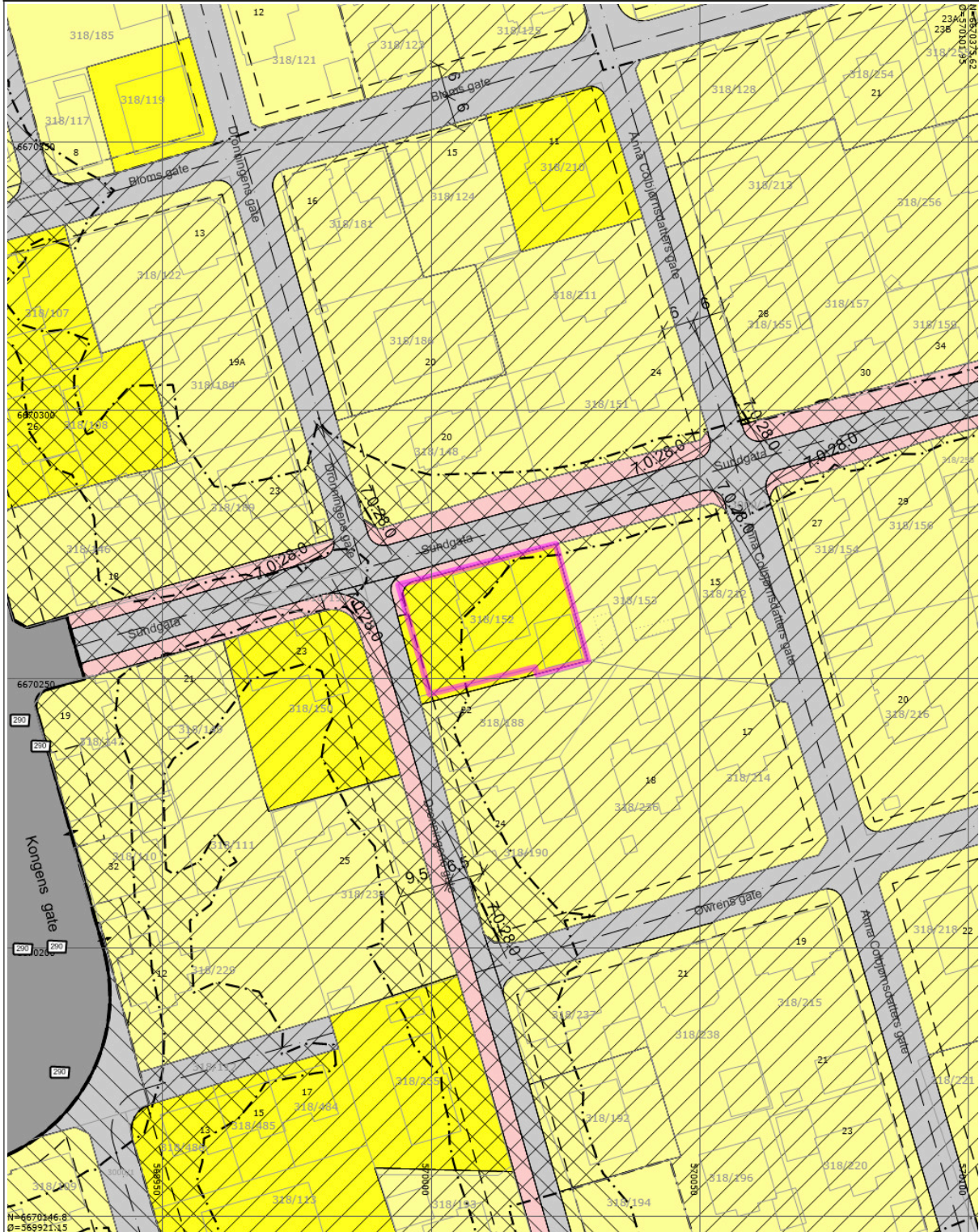
Eiendom: Gnr: 318 Bnr: 152 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Sundgata 25
3510 HØNEFOSS





Annen info: Løkka og Schjongstangen



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Husnummer.	Husnummer med bokstav.
 Eiendomsgrense	 PblTiltak	 Udefinert bygning
 Bygning	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 RpAngittHensynGrense
 RpGrense	 RpFormålgrense	 RpSikringGrense
 RpStøyGrense	 RpBestemmelseGrense	 Avkjørsel - både inn og utkjøring
 Byggegrense	 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje
 Måle- og avstandslinje	 Bestemmelsesområde	 Bevaring kulturmiljø
 Frisikt	 Rød sone iht. T-1442	 Gul sone iht. T-1442
 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
 Kjøreveg	 Fortau	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Elv og bekk	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Udefinert bygning	 Bygning
 Gang- og sykkelveg	 Forsenkningskurve	Matrikelnummer.



Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	318	152	0	0	Sundgata 25, 3510 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Båndlegging for regulering etter pbl.	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	652.81m ²
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	652.81m ²
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	652.81m ²
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	652.81m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3305 120-03	Løkka og Schjongstangen (10.4.2014)	Bevaring kulturmiljø	652.81m ²
3305 120-03	Løkka og Schjongstangen (10.4.2014)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	650.74m ²
3305 120-03	Løkka og Schjongstangen (10.4.2014)	Gul sone iht. T-1442	262.09m ²

BEBYGGELSESPLAN

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

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

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

Nei

KOMMENTARFELT:

Planid 437 er igangsatt i nærområdet.

Det tas forbehold om feil og mangler.



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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sundgata 25
3510 HØNEFOSSMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy JohanssonTelefon: 979 82 936
E-post: tommy.johansson@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre