

Dronningveien 40

GRØNDOKKA I SUNDVOLLEN

notar



Prisantydning Kr. 5 350 000,- Boligtype Frittliggende enebolig BRA-i/BRA Total 185/203 kvm
Megler Kateryna Sigurjonsson Tlf 985 47 854

NOTAR.NO

notar



Dronningveien 40

Familiebolig på Sundvollen med potensiale. Stor, skjermet hage med fin utsikt. Peisestue i kjeller. 20min til Sandvika.

Adresse	Dronningveien 40 3531 KROKKLEIVA
Prisantydning	Kr 5 350 000,-
Omkostninger	Kr 134 840,-
Totalpris	Kr 5 484 840,-
BRA-i/BRA Total	185/203 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1978
Soverom	3
Etasje	2

Velkommen til Dronningveien 40 – en innholdsrik enebolig med stor, solrik hage, garasje og sentral beliggenhet på Sundvollen. Gangavstand til skole, barnehage, butikk, lege og kollektivtransport. Her bor du skjermet og barnevennlig til, med gode solforhold.

Boligen strekker seg over 2 plan og har stort potensial og mulighet for utvidelse*. Du kan flytte rett inn, men med litt modernisering setter du ditt eget preg.

Kort om eiendommen:

- Solrik, vestvendt terrasse på ca. 22 m²
- Store vindusflater og luftige rom
- 3 romslige soverom
- Peis i begge etasjer
- God lagringsplass i kjeller
- Pent opparbeidet hage - med tomt på 1 mål
- Nærhet til marka og flotte turmuligheter
- Kort vei til Hønefoss, Sandvika og Oslo

Her ligger alt til rette for å skape ditt nye drømmehjem!

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Kateryna Sigurjonsson

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



Michelle Monsen Sveen

Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	22
Nøkkelinformasjon	23
Plantegning	37
Vedlegg	39
Budgivning	95

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Digital stylet/oppusset.































Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Her får du muligheten til å bo i et fredelig og veletablert boligfelt med utsyn mot Steinsfjorden. Beliggenheten i Grøndokka gir deg nærhet til både natur, skole og kollektivtransport samtidig som du bor i grønne og rolige omgivelser.

Det er ca 30 minutters kjøretid til Sandvika og rundt 40 minutter til Oslo. Til Hønefoss tar det omtrent 15 minutter med bil. Den nye veien som nå bygges under Sollihøgda vil både korte ned reisetiden og gjøre veien tryggere å ferdes på.

Området byr på mange muligheter for en aktiv livsstil. Det er flotte bade- og båtmuligheter i både Steinsfjorden og Tyrifjorden. Storøya med sin vakre golfbane ligger bare en kort biltur unna. For deg som liker turer til fots eller på ski, er Krokskogen og Nordmarka rett i nærheten med fine turstier og løyper året rundt.

Barnefamilier vil sette pris på Sundvollen oppvekstsenter, en moderne barneskole fra 2006 i gangavstand fra boligen. Det finnes flere barnehager i nærheten, og det er trygg gang- og sykkelvei til Hole ungdomsskole i Vik.

Sundvollen sentrum ligger innen gangavstand og har alt du trenger i hverdagen. Her finner du dagligvarebutikken Spar, legesenter og det kjente Sundvolden Hotell med restaurant. Fra bussholdeplassen i Sundvollen går det hyppige avganger til Sandvika, Oslo og Hønefoss, noe som gjør det enkelt å pendle.

Her bor du trygt og godt i et barnevennlig nabolag med alt du trenger i nærheten og naturen rett utenfor døren.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Dronningveien 40, 3531 KROKKLEIVA

OPPDRAKSNUMMER

17-0109/25

SELGER

Atle Haglund
Steinsfjorden Eiendom AS

MATRIKKE

Gårdsnummer 231, bruksnummer 123, , ideell andel 1/1.
i Hole kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav F.

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.082 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eier opplyser at det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen og at denne ikke er plombert. I henhold til gjeldende regelverk skal nedgravde oljetanker som ikke lenger er i bruk som hovedregel tømmes og fjernes. Dersom fjerning ikke er mulig, kan det i særskilte tilfeller søkes kommunen om tillatelse til å tømme, rengjøre og deretter fylle tanken med sand, grus eller tilsvarende masser. Opplysninger om oljetanken skal meldes skriftlig til

kommunen, som fører et offentlig register over slike installasjoner.

TAKST

Eierskifterapport datert 05.05.2025. utført av Henrik Wickmann Nyhus.

BYGGEÅR

1978

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført med kjeller, 1 etasje og kaldtloft. Kjellervegger i antatt pusset Leca-mur ut ifra synlige lettklinkerblokker i lufteluker og bak rørøppstikk ved vegg på teknisk rom. Etsjeskiller i tre. Yttervegger i 1 etasje er oppført i bindingsverk, isolert med mineralullisolasjon, Utvendig kledning av stående og liggende trepanel. Takkonstruksjon er bygget som saltak med takstoler og kaldtloft, undertak av rupanel teknet med shingel. Oppbygning er antatt siden det ikke foreligger tegninger eller detaljer.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre i kjeller, produsert i 1977.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre i 1 etasje, produsert i 1977.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, av type fastkarm, produsert i 2011.

Ytterdører:

Ytterdør av tre med vertikal glasstripe. Antatt fra byggeår.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2013.

Hulltaking: Fuktmåling er utført fra naborom (toalettrom), med hull boret i hjørne tilstøtende dusj og sluk. Det er målt med pigg i tak ved synlige rørgjennomføringer i kjeller. Det er ikke påvist unormale verdier på befaringsdagen.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 (TG3) av takstmann:

- Membran, tettesjikt og sluk:

Membranen er fra Antatt fra byggeår

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

- Grunn og fundamenter:

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

- Terrengforhold:

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

- Yttervegger:

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

- Vinduer og ytterdører:

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen

- Tak:

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser uttett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):

Undertaket antas å være i fra 1977

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

- Loft:

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

- Balkonger, verandaer og lignende:

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

- Overflate vegger og himling:

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Overflate gulv:

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

- Kjøkken:

Vanninstallasjonen er fra 1977

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

-Rom under terreng:

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
Det er påvist noen riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkontens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

-Gulvets overflate:

Det er påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

- Fuktmåling og ventilasjon:

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

- WC og innvendige vann- og avløpsrør:

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1977
Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Varmtvannsbereder:

Varmtvannsbereder er fra Ukjent
Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

- Varmesentraler:

Varmesentralanlegget var nytt i 80-tallet
Det er oljetank nedgravd på eiendommen.
Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.
Oljetank har ikke lekkasjesikring.

- Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):
4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Byttet armatur på kjøkken.

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Ja.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

- Peisestue er etablert ca. 1984
- Bad er pusset opp ca. år 2000
- Takteking er fra 1991
- Vinduer i stue, samt verandadør er fra 2011
- Kjøkken er oppgradert i 1998

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen følger Kommunedelplan for Sundvollen, ikraftttredelse 15.06.2020. Arealet er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Eiendommen er regulert til boliger, felt A, i reguleringsplan for Midtre Sundvollen vedtatt . Følgende bestemmelser gjelder for eiendommen:

• Bebyggelsens karakter

Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger. Bygningens takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

• Bebyggelsens avstand fra friområde.

Bebyggelsen skal ikke plasseres nærmere friområde enn 4 meter.

• Utforming, fargevalg m.v.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og

materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

- Bebyggelsens høyde.

Bebyggelsen kan føres opp i 1 etasje. Manehøyden for 1 etasjes hus skal ikke overstige 6 m. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan underetasjen og loft innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriften.

- Bebyggelsens plassering.

Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av bygningsrådet. Møneretning regnes i husets lengderetning. Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette m.h.t. materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan hvor forholdene ligger til rette for det, tillate oppført frittliggende garasje.

Bygningsrådet kan i samråd med

- Gjerder, utforming og plassering.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge. Dersom gjerde ønskes plassert innenfor tomtegrensen, skal plasseringen godkjennes av bygningsrådet.

- Bevaring av eksisterende vegetasjon.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

Det er ikke registrert reguleringsplaner under arbeid som berører eiendommen.

Byggepotensial på tomten – BYA 30 %:

Tomten er på 1 081,5 m², og etter opplysninger i kommunedelplan vedtatt 15.06.2020 antas det at du kan utnytte inntil 30 % av tomtarealet til bebyggelse på bakken. Dette tilsvarer en grunnflate på cirka 324,5 m².

Det er antatt mulig å bygge et hus med en samlet grunnflate på opptil 324,5 m² innenfor reguleringsplanens rammer. BYA (bebygd areal) gjelder kun arealet som bebyggelsen dekker på bakken, og dette kan gi mulighet for bygg i høyden med flere etasjer, så lenge høydebegrensningene i kommunedelplanen følges.

Vi gjør oppmerksom på at denne informasjonen er veiledende og at interessenter selv må sette seg grundig inn i gjeldende kommunale planer og regelverk.

Det er kjøpers ansvar å innhente nødvendige tillatelser og bekreftelser fra kommunen før eventuelle utbygginger eller endringer.

OPPVARMING

- Luft-til-luft-varmepumpe i stue
- Peis med innsats i stue.
- Varmekabel i gulv på bad.
- Åpen peis i kjeller, med vedovn ved siden

PARKERINGSFORHOLD

Frittstående garasje.

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Deler av innkjørselen til eiendommen går over naboens tomt, gnr. 231, bnr. 16 (Dronningveien 38). Per i dag foreligger det ingen tinglyst veirett eller bruksrett knyttet til denne adkomsten. I forbindelse med salget er det imidlertid innhentet signatur fra eier av gnr. 231, bnr. 16, som bekrefter at eier av Dronningveien 40 har adkomstrett/veirett over denne delen av naboens tomt. Denne dokumentasjonen ble sendt til Kartverket for tinglysing av nåværende hjemmelshaver den 25.09.2025.

Det er videre privat vei til eiendommen.

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra byggeår av boligen datert 16.02.1978. Det foreligger ikke ferdigattest.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasje. Det foreligger ikke byggemeldte tegninger av garasjen.

Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer overens med dagens planløsning.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

16.02.1978.

RADONMÅLING

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Boligen strekker seg over to plan og inneholder:

1. etasje: Entré, gang, stue/kjøkken, bad, separat toalett, soverom og innredet rom.

Uetasje: Teknisk rom, peisestue, 3 boder.

Eiendommen har en frittstående garasje med plass til én bil, samt biloppstillingsplass foran boligen.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra eierskifterapport, utført av Henrik Wickmann Nyhus.

STANDARD

ENTRÉ

Romslig entré i boligens hoveddel med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

STUE

Stor og luftig stue med en utforming som gjør det enkelt å innrede i soner. Stuens store vindusflater sørger for et lyst og luftig uttrykk. God plass til å innrede med sofagruppe med tilhørende tv-benk, sittegruppe og øvrig møblement. Det er også plass til å innrede med stort langbord med plass til hele familien. Peisen blir stuens midtpunkt og varmer godt kalde høst- og vinterkvelder.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt benkebeslag med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående oppvaskmaskin. Avtrekksvifte for komfyr. Fliser over store deler av benkeplate.

HOVEDSOVEROM

Romslig hovedsoverom med god plass til å innrede med seng, kommode og annet ønsket møblement. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut.

SOVEROM II

Boligens andre soverom er også av god størrelse og har plass til å innrede med seng med tilhørende nattbord, kommode og annet ønsket møblement. Rommet egner seg godt som gjesterom eller barnerom.

INNREDET ROM

Det kan enkelt etableres et tredje soverom ved å gjøre om dagens bueåpning ved å sette inn en dør.

BAD

Bad i tilknytning til hovedsoverom. Baderomsmøbel med 1-greps blandebatteri, skuffer og skapdører med profilerte fronter. Speil på vegg over baderomsmøbel. Dusjkabinett med hvite profiler og glassvegger.

TOALETTROM

Boligen har separat toalett med adkomst fra entréen med porselensvask på vegg med 2-greps blandebatteri og gulvstående toalett.

KJELLER

Det bemerkes at peisestue i kjeller ikke oppfyller krav til rom for varig opphold, det foreligger ikke dokumentasjon på bruksendring for rommet. Videre er det rikelig med oppbevaringsplass i flere boder.

TERRASSE

Vestvendt terrasse på ca. 22m² med utgang fra stue/kjøkken, stående rekkverk med håndløper i malt trevirke og terrassebord på bjelkelag fundamentert direkte på terreng. Inngangsparti med terrasseplating på ca. 4m² med bjelkelag anlagt på lettklinkerblokker.

HAGE

Stor og skjermet hage som byr på flere ulike soner med mange muligheter. Her er det god plass til både sosiale soner og barneaktiviteter – med rom for blant annet trampoline, fotballmål og utemøbler.

GARASJE

Garasjen har gruset gulv og yttervegger av trekonstruksjoner, kledd med bygningsplater og delvis stående kledning. Eldre vippeport med tydelig slitasje. Saltak konstruert i tre, tekket med shingel – det er registrert en del mose på taket. Undertaket var stedvis fuktig ved befaring. Garasjen har gjennomgående behov for rehabilitering.

REDSKAPSBOD

En funksjonell utebod med plass til hageredskaper, verktøy eller sesongutstyr. Gulv og yttervegger i trekonstruksjon. Deler av boden er kledd med planker og stål-/aluminiumsplater, noe som gir et robust uttrykk. Enkelt adkomst via praktisk dør. Saltak i trekonstruksjon tekket med stål-/aluminiumsplater gir god beskyttelse mot vær og vind.

OVERFLATER:

Gulv: Fliser på bad og entré. I hovedsak beleg, parkett og laminat i øvrige rom.

Vegger: Baderomsplater på bad. I hovedsak malte slette flater, tapet/strie, veggpanel i øvrige rom.

Himling: I hovedsak tak-ess og trepanel i himlinger.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Oppvaskmaskin.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten

er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 185 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 203 m²

TBA: 26 m²

BOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 92 m² Teknisk rom, peisestue, 3 boder

1. etasje

BRA-i: 93 m² Entre, gang, bad, toalettrom, kjøkken, grovkjøkken, stue m/utgang terrasse, soverom 1, soverom 2 og soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m²

GARASJE/UTHUS

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m²

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 350 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 8 975,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann og avløp: kr 8410,00

Årlig gebyr for ildsted påkoblet skorstein for Hus og Hytter kr: 565 u/mva pr. skorstein/skorsteinsløp.

Totalt: kr 8 975,-

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør totalt kr. 8410,- pr. år. Beløpet er fordelt på tre terminer. Feieavgift/brantilsyn utføres av Ringerike brannvesen som også fakturerer for utført tjeneste. Beløpet kommunale avgifter er vann og avløp beregnet etter forbruk på 105m³ pr år.

Antall ildsteder: 3

Antall Skorsteiner/Løp. 1

Siste registrerte feiing var 26.03.2021.

INFO EIENDOMSSKATT

Hole kommune har ikke eiendomsskatt.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 855 871,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 423 482,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

5 350 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

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

133 750 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

134 840 Omkostninger totalt

150 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

153 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 484 840 Totalpris. inkl. omkostninger

5 500 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

5 503 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

• Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

3310/231/123:

15.06.1977 - Dokumentnr: 3501 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

15.06.2012 - Dokumentnr: 476496 - Boret

Rettighetshaver: Haglund Lillian

Født: 05/07-1933

Meglers kommentar: Det foreligger p.t. en borett/bruksrett for hjemmelshavers mor. Nåværende eier har sendt begjært denne slettet hos kartverket 25.09.2025. På annonseringstidspunktet er denne ikke slettet fra grunnboken. Konferer med megler for mer informasjon.

15.06.2012 - Dokumentnr: 476496 - Bruksrett

Rettighetshaver: Haglund Lillian

Født: 05/07-1933

Meglers kommentar: Det foreligger p.t. en borett/bruksrett for hjemmelshavers mor. Nåværende eier har sendt begjært denne slettet hos kartverket 25.09.2025. På annonseringstidspunktet er denne ikke slettet fra grunnboken. Konferer med megler for mer informasjon.

Dokumentnr: 905259 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3310 Gnr:231 Bnr:16

01.01.2020 - Dokumentnr: 778265 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0612 Gnr:231 Bnr:123

01.01.2024 - Dokumentnr: 334387 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3038 Gnr:231 Bnr:123

GRUNNBOKSDATO

22.09.2025

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Huseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, internett/TV, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av kommunale avgifter.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Salgsoppgaven er godkjent av selger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at kommunen har legalpanterett i boligen for forfalte krav på eiendomsskatt, kommunale gebyrer og avgifter m.m.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

13.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Kateryna Sigurjonsson, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF

Epost: kateryna@notar.no

Mobil: 985 47 854

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.30% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 18 000,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 7 290,- (inkl. mva.)

Markedspakke (Stor Finn-annonse inkl "ukens bolig" + Target Premium + Kommer for salg kr. 19 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 4 000,- (inkl. mva.)

Factoring/Utleddsgebyr kr. 3 000,- (inkl. mva.)

Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

Eierskifterapport, datert 05.05.2025
Egenerklæringsskjema, datert 27.09.2025
Kommunale opplysninger
Byggetegninger
Matrikkelrapport
Tinglyste erklæringer/servitutter
Energiatest

Nabolagsprofil

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

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

BUDGIVNING

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

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

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

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Plantegning

Dronningveien 40



1. etg

Tegningen er kun en planskisse og avvik i mål og detaljer kan forekomme.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

DRONNINGVEIEN 40

Eierskifterapport, datert 05.05.2025

Egenerklæringsskjema, datert 27.09.2025

Kommunale opplysninger

Byggetegninger

Matrikkelrapport

Tinglyste erklæringer/servitutter

Energiattest

Nabolagsprofil

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

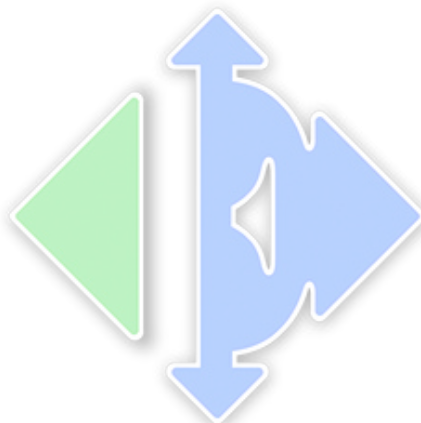
Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Enebolig
Dronningveien 40
3531 Krokkleiva



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
18	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Henrik Wickmann Nyhus

Dato: 05/05/2025

Smistien 6

Hallingby 3525

48205397

henrik@nyhustakst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:231, Bnr: 123

Hjemmelshaver: Atle Haglund

Seksjonsnr:

Festenr:

Andelsnr:

Tomt: 1 081,5 m²

Konsesjonsplikt: Nei

Adkomst: Privat vei

Vann: Kommunalt

Avløp: Kommunalt

Regulering: Ja, Midtre Sundvollen

Offentl. avg. pr. år: Ikke opplyst

Forsikringsforhold: Gjensidige

Ligningsverdi: Ikke opplyst

Byggeår: 1977

BEFARINGEN:

Befaringsdato: 31.03.2025

- På befaringsdagen var det overskyet, en del vind og varmegrader.

- Boligen var ikke møblert på befaringsdagen.

- Selger bor ikke selv i boligen og har derfor ikke inngående kjennskap til boligen.

- Tak utvendig er inspisert fra takfot.

- Loft er kun delvis inspisert, deler av loftet var utilgjengelig på befaringsdagen.

Oppdragsgiver: Hjemmelshaver

Tilstede under befaringen: Nøkkelbefaring

Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Relativt flat og lettstelt eiet tomt på 1081,5m² med flott beliggenhet og gode solforhold. Opparbeidet med asfaltert innkjørsel, gressplen, trær og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført med kjeller, 1 etasje og kaldtloft.

Kjellervegger i antatt pusset Leca-mur ut ifra synlige lettklinkerblokker i lufteluker og bak rørøpstikk ved vegg på teknisk rom.

Etasjeskiller i tre. Yttervegger i 1 etasje er oppført i bindingsverk, isolert med mineralullisolasjon,

Utvendig kledning av stående og liggende trepanel. Takkonstruksjon er bygget som saltak med takstoler og kaldtloft, undertak av rupanel tekket med shingel. Oppbygning er antatt siden det ikke foreligger tegninger eller detaljer

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med behov for vedlikehold og fornyinger som følge av alder, vær og bruksslitasje. Bygningens referansenivå er byggeåre og byggeskikk på oppføringstiden.

ANNET:**HOVEDSTOPPEKRAN VANN:**

- Lokalisert i teknisk rom, kjeller. Testet og funnet i orden.

RADON:

- Det er antatt ikke lagt noen radonduk når boligen ble oppført. Krav om radontiltak på nybygg kom 1 Juli 2010. TEK 10 Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. TEK 10 er tidligere regelverk. Det nyeste regelverket er TEK 17. <https://dibk.no> § 13-5.

TRAPP OG REKKVERK:

- Rekkverkshøyde og åpninger innvendige rekkverk undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringstidspunktet. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei, eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Dagens regler TEK 17, §12-14.

OPPVARMING AV BOLIG:

- Elektrisk oppvarming med varmekabel og panelovner.
- Luft-luft varmepumpe
- Pipe i boligen, tilkoblet peis og vedovn i kjeller og peis med innsats i 1 etasje.

UTFASING AV OLJE/PARAFINTANK:

Nedgravd oljetank på eiendommen. Tanken opplyses å være tømt, men ikke sanert. Utgifter til sanering må påregnes.

TV OG INTERNETT:

- Fiber er ikke innlagt, men hjemmelshaver opplyser at det ligger klart på tomt ved hjørne sør/vest på tomt

SENTRALSTØVSUGER:

- Nei.

ALARMANLEGG:

- Nei.

EL-ANLEGG:

- Elektrisk anlegg er eget autorisasjonsområde. Det anbefales på generelt grunnlag å få en autorisert elektriker til å utføre en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget ved eierskifte.
Tiltak på elektriske anlegg på generelt grunnlag:
-Temperatur- og tidsstyring av panelovner Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.
-Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

BRANNSIKKERHET:

Det er installert røykvarsler og det er tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.
Tilstandsgrad er ikke vurdert. Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er oppdatert, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Rømningsvei underetasje via inngangsdør eller via vindu. 1 etasje via trapp til 1 etasje, terrassedør eller via vindu. Loft via trapp ned til 1 etasje eller via vindu.
>>>

Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

>>>

I byggverk i risikoklasse 1, 2 og 4 kan utgangen være rømningsvindu som har underkant til og med 5,0 meter over planert terreng, eller til og med 7,5 meter over planert terreng dersom det er atkomst til fastmontert stige med ryggbøyer. Ved større høyder må det være atkomst fra rømningsvindu til utvendig trapp. Hoveddelen av kravene til sikkerhet ved brann finnes i byggtknisk forskrift kapittel 11 Sikkerhet ved brann. (se <https://dibk.no/verktøy-og-veivisere/brannsikkerhet/om-regelverket-til-brannsikkerhet/>)

DOKUMENTKONTROLL:**Kilder:**

- Hjemmelshaver
- Egenerklæring og spørreskjema utfylt av hjemmelshaver
- Kommunale opplysninger i meglerpakke

FERDIGATTEST/SAMSVARSERKLÆRING:

- Midlertidig brukstillatelse fra byggeår av boligen foreligger og er datert 16.02.1978.
- Samsvarserklæring fra elektriker foreligger ikke.
- El-tilsyn hadde sist kontroll: 01.09.2020.
- Ferdigattest for garasje foreligger ikke.

TEGNINGER:

- Tegninger er ikke fremlagt

DISSE ENDRINGENE ER SØKNADSPLIKTIGE:

-Bruksendring av arealer fra tilleggsdel til hoveddel i en bolig; typisk at man ominnreder kjeller- og loftsrom fra bodarealer til oppholdsrom, er søknadspliktig. Dette følger av Byggesaksforskriften av 26.03.10 nr 488 § 2-1 jf. plan- og bygningsloven av 27.06.08 § 20-1. Byggesaksforskriften § 2-1 c) sier eksplisitt at søknadsplikt også gjelder bruksendring fra tilleggsdel (f.eks. bodareal) til hoveddel (oppholdsrom, samme romtyper som er P-rom etter målereglene) og motsatt. Bruk som ikke er søkt og godkjent er ulovlig. <https://dibk.no/bygge-selv/bruksendring-i-boliger---sporsmal-og-svar/>

GODKJENT SØKNAD:

For å få en søknad godkjent må någjeldende forskriftskrav oppfylles, eventuelt må man få dispensasjon fra krav som bygningsmyndighetene kan gi. Erfaringsmessig vet vi at det rundt "i de tusen hjem" er gjort mange endringer som er søknadspliktige, men som ikke er omsøkt.

BRUKSENDRINGER:

https://dibk.no/globalassets/blanketter_utfillbare/alle-blanketter/soknad-om-bruksendring_versjon-1.1.1.pdf

FDV:

- Nei, ingen dokumentasjon for boligen fremlagt

FEIER:

- Dato for sist kontroll: 01.07.2019
- Sist dato for feiing: 01.07.2019
- Merknader fra feier: Ja, sløkkeutstyret er for gammelt

KOMMUNALE KOSTNADER:

- Kommunale avgifter og gebyrer utgjør totalt pr år. kr 9143,-. Basert på forbruk 105 m3 pr år
- Årlig gebyr for ildsted påkoblet skorstein for Hus og Hytter kr: 553.00 u/mva pr. skorstein/skorsteinsløp.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**GULV:**

- Fliser på bad og entré. I hovedsak beleg, parkett og laminat i øvrige rom.
- Flisgulv i entre har riss og sprekker.
- Parkettgulv har stedvis svelling og skader, må påregnes utskifting.
- Listverk bærer preg av alder og slitasje.

VEGGER:

- Baderomsplater på bad. I hovedsak malte slette flater, tapet/strie, veggpanel i øvrige rom.
- Det er stedvis sprekker i vegger, blant annet på hver side av buet-åpning mellom gang og stue/kjøkken.
- Det er stedvis løs tapet på vegger.
- Det er sprekker i skjøter mellom pipe og mur for peis i 1. etasje, bør undersøkes av kvalifisert fagperson.
- Listverk bærer preg av alder og slitasje.

TAK/HIMLING:

- I hovedsak tak-ess og trepanel i himlinger.
- Himlinger har stedvis sår og sprekker

INNERDØRER:

- Innerdører av varierende alder, i hovedsak formpressede dører med tre speil og eldre dører med slett overflate, hvite og brune.
- Stedvis slappe dørhåndtak som trenger vedlikehold.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**INNREDNING BAD:**

- Baderomsmøbel med 1-greps blandebatteri, skuffer og skapdører med profilerte fronter.
- Speil på vegg over baderomsmøbel.
- Dusjkabinett med hvite profiler og glassvegger.

INNREDNING TOALETTROM:

- Porselensvask på vegg med 2-greps blandebatteri
- Gulvstående toalett

Merk: Løkk på toalett er løst og trenger vedlikehold/utsiftning

INNREDNING KJØKKEN:

- Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt benkebeslag med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
- Frittstående oppvaskmaskin.
- Avtrekksvifte for komfyr.
- Fliser over store deler av benkeplate.

OPPVARMING:

- Luft-til-luft-varmepumpe i stue
- Peis med innsats i stue.
- Varmekabel i gulv på bad.
- Åpen peis i kjeller, med vedovn ved siden

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsrapport i forbindelse med salg/eierskifte

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

- Peisestue er etablert ca. 1984
- Bad er pusset opp ca. år 2000
- Taktekking er fra 1991
- Vinduer i stue, samt verandadør er fra 2011
- Kjøkken er oppgradert i 1998

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	5 450 000	
- Fradrag:	2 834 000	
= Teknisk verdi bolig:	2 616 000	2 616 000
Verdi garasje som ny i dag	160 000	
- Fradrag	130 000	
Teknisk verdi garasje	30 000	30 000

Tomteverdi: **2 800 000**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 5 446 000

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	92					
1. etasje	93			26		
SUM BYGNING	185			26		
SUM BRA	185					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		18				
SUM BYGNING		18				
SUM BRA						

BRA-i:**KJELLER:**

- Teknisk rom, peisestue, 3 boder

1 ETASJE:

- Entre, gang, bad, toalettrom, kjøkken, grovkjøkken, stue m/utgang terrasse, soverom-1, soverom-2

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:**MÅLING AV AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser og BRA er skjønsmessig beregnet.

ROMHØYDER:

Kjeller:

Peisestue - 2,08m

Gang - 2,13m

1. etasje:

Stue/Kjøkken - 2,35m

Bad - 2,34m

Det må tas høyde for at romhøyder kan ha variasjoner, mål er kun retningsgivende og målepunkt er tilfeldig valgt. Dagens forskriftskrav er 2,40m.

PLANHET GULV:

1. etasje:

Stue/Kjøkken - 17mm

Det er målt mindre ujevnheter og noen høydeforskjeller mellom rom i boligen.

Målt på tilfeldige punkt med 2m mellomrom.

UTHUS/GARASJE:

- Enkel utebod på plen mot øst ikke medtatt i arealmåling.

- Garasje medtatt i areal garasje/uthus som BRA-e.

TOMTEAREAL:

Tomtearealet ble ikke oppmålt på befaringen, kun visuelt besikket. Opplysninger om tomteareal er hentet fra matrikkelen. Arealet beregnes på grunnlag av registrerte eiendomsgrenser i matrikkelen. Det kan være mangler i grenseinformasjonen. Arealet kan være beregnet ut fra hjelpelinjer eller vannkanter. Dette vil fremgå av arealmerknadene. Dersom ingen grenser er målt kan historisk oppgitt areal bli vist. Ta kontakt med kommunen eller kartverket dersom du mener eiendomsgrenser eller areal er feil.

GARASJE / UTHUS:

Garasje:

Gruset gulv. Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med bygningsplater og delvis stående kledningsbord. Mye avflassing, samt sprekker og råte.

Eldre vippeport med slitasje.

Saltak konstruert i tre. Tekking av shingel med en del mose på tak.

Undertak er stedvis fuktig på befaringsdagen.

Garasje har gjennomgående behov for rehabilitering.

Hjemmelshaver opplyser at garasje burde rives.

Redskapsbod:

Tregulv.

Yttervegger av trekonstruksjoner. Kun delvis tettet med plank og stål/alu plater

Enkel dør.

Saltak konstruert i tre med stål/alu plater.

Boden er generelt åpen for vær og vind og har en begrenset funksjon pga dette.

Byggene er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Henrik Wickmann Nyhus

Takstmann

05/05/2025

Henrik Wickmann Nyhus

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Ukjent byggegrunn, men det bemerkes at boligen i følge geologisk kart fra NGU, delvis ligger innenfor område merket med svært høy mulighet for marin leire. Hjemmelshaver mener å huske at det ble sprengt fjell på tomta for bygging av boligen.

Ukjent når drenering ble etablert, men antatt fra byggeår. Grunnmur antatt oppført med lettklinkerblokker, murt og pusset.

Merknader: Det mangler knotteplast og klemrist på deler av grunnmuren.

Det er sprekker og riss i grunnmur, samt avskallet puss og overflatebehandling. Ubehandlet mur og sprekker i mur som blir utsatt for fuktighet kan føre til frostspreng og forverring ved vanninntrengning, det kan også medføre fuktskader på innside bolig.

Det er en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Utvendig fuktsikring/drenering er antatt fra byggeår. Det registreres tegn til svakheter da det ble avdekket tegn til svikt i drenering ved innvendig kontroll med fuktindikator på befaringsdagen.

Mangelfull drenering medfører forhøyet risiko for vanninntrengning, fuktskader og råte. Slike skader er ofte omfattende, og kostnadene for utbedring kan bli betydelige.

Det anbefales å ta en vurdering av dreneringen og fallforhold sammen med graveentreprenør.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt deler av boligen.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Merknader: Preakseptert ytelse TEK 10 og TEK 17: Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet.

Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater består av både stående og liggende trepanel. Kledningen fremstår som soltørket og værslitt, med registrerte sprekker i treverket. Det er luftespalte i bakkant av kledningen med varierende størrelse, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning.

Musebånd er montert, men det ble observert mangler på flere punkter og generelt for store åpninger som kan gi adgang for skadedyr. Tilstand tilsier behov for tiltak for å sikre tilstrekkelig beskyttelse og funksjon.

Merknader: Det registreres at vestvendt vegg i stue er noe buet/skjev. Sprekker i grunnmur mellom bærende søyle for takutstikk over terrasse og hjørne på boligen, kan være indikasjon på setning, svikt i fundamentering av søyle eller lignende. Anbefales å holde dette under oppsyn og få det nærmere vurdert av tømmer og murer.

Mangelfullt vedlikehold kan medføre oppsprekking i fasaden og økt risiko for redusert levetid på ytterkledningen. Slagregn kan trenge gjennom kledningen og nå baksiden, samt vindspærren og videre inn i veggkonstruksjonen. Trange skjøter og avslutninger kan gi forsinket uttørking. Dersom det i tillegg er mangelfull eller utilstrekkelig lufting bak kledningen, reduseres tørkeevnen etter nedbørspåkjenning, noe som øker faren for råteskader i treverket.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre i kjeller, produsert i 1977.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre i 1 etasje, produsert i 1977.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, av type fastkarm, produsert i 2011.

Ytterdør av tre med vertikal glasstripe. Antatt fra byggeår.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2013.

Merknader: Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene viser tegn til slitasje. Det er registrert harde pakninger, flassende maling, tegn på fuktskader og forekomst av svertesopp.

Flere vinduer er tunge å åpne og trenger justering.

Det er ikke påvist tilstrekkelig sikring mot vanninntrengning rundt vinduer i kjeller, det mangler vannbrettbeslag med oppkant på sider.

Ytterdør har noe løst håndtak, mangler en festeskruer på håndtak og subber litt mot karm/terskel.

Vindusomramminger mangler stedvis tilstrekkelig klaring mot vannbrett.

Det må forventes utskiftninger av aldrende dører og vinduer på sikt.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner. Bordet taktro.

Spalter i gesims og ventiler i gavlvegger indikerer normal løsning for ventilerings.

Beslag, renner og nedløp av metall.

Merknader: Deler av kaldloftet var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, og pipegjennomføringen ble derfor ikke kontrollert.

Det er skjolder i takstoler etter fukt ved ventilasjonshetter (må sees i sammenheng med 4.2 Undertak, lekting og ytterteking).

Takrenner og nedløp har slitte overflater og stedvis sår og bulker.

Vindskier er værslitt og oppsprukket, og det er en del malingsflass på vindskibeslag.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1977

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Tekkingen er vurdert ut ifra alder og observasjoner gjort på kaldtloft og utvendig fra stige i takfot.

Taktekkingen vurderes å trenge vedlikehold i nær fremtid. På flere punkt er shingel deformert og vridd, noe som kan medføre at slagregn kan trenge inn under shingel og forårsake skade.

Det er ikke tilstrekkelig tetting mellom ventilasjonshatt og tekking, fra takfot kan man se glippe mellom tekking og ventilasjonshatt.

Ved inspeksjon på kaldtloft ble det registrert fuktskjolder/skader på taktro i område rundt ventilasjonshatt for avtrekk fra kjøkken. Det samme gjelder rundt en separat ventilasjonshatt som fører kloakklufting og ventilasjonsrør over tak.

Det ble utført fuktmåling med fuktindikator stedvis i takkonstruksjonen, inkludert rundt gjennomføring av ventilasjonshetter uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Merknader: Det er montert stigetrinn for feier, men det er ingen skredsikring på taket.

Hjemmelshaver opplyser at taket ble tekket med ny shingel etter byggeår. Fuktskjolder kan stamme fra før dette ble gjort, men det anbefales å holde dette under oppsikt og ta kontakt med taktekker for nærmere vurdering av taket.

5. Loft**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Adkomst til kaldtloft via takluke i gang.

Konstruksjon er visuelt undersøkt og det er brukt fuktindikator på tilfeldig valgte områder fra innvendige kaldtloft, uten utslag for forhøyede verdier.

Loftet fremstår som tørt og luftig på befaringsdagen.

Må sees i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2.

Merknader: Det ble observert muselort på loftet på befaringsdagen, det må tas høyde for at skadedyr kan få tilgang til loft pga mangler på musetetting bak kledningsbord.

Det er flekker på isolasjonen på kaldloftet, men om dette kommer fra skadedyr vites ikke.

Det er observert gamle vepsebol på gavlvegg.

Insektnetting har hull på flere punkt i gesims rundt boligen, anbefales utbedret.

Det er observert skjoldemerker etter fukt på isolasjon i undergurt på flere punkt. Om merkene er fra byggeperiode, lekkasjer før tidligere omtekkning eller lignende vites ikke. Loftet bør generelt holdes under oppsyn, spesielt ved regnvær og snøsmelting.

Ikke tilstrekkelig tetting av dampsperre rundt rørføringer opp på kaldtloft samt stedvis rifter og spiker som bryter gjennom. Er som forventet ut fra byggeår og må tas høyde for ved eventuelle oppussinger i boligen i fremtiden. Brudd på dampsperre mellom kald og varm side av boligen vil kunne medføre fukt og råteskader, det anbefales å holde dette under oppsyn.

Deler av loftet var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Det anbefales å montere luke for tilgang til loft over stue, dette er delen hvor pipe er ført opp over tak.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Vestvendt terrasse på ca. 22m² med utgang fra stue/kjøkken, stående rekkverk med håndløper i malt trevirke og terrassebord på bjelkelag fundamentert direkte på terreng.

Inngangsparti med terrasseplattning på ca. 4m² med bjelkelag anlagt på lettklinkerblokker.

Merknader: Terrassen bærer preg av å være værslitt, det er malingsflass, sprekker i terrassebord og rekkverk.

Konstruksjon er fundamentert på bjelker av trevirke direkte på terreng. Det må tas høyde for at tele og setninger kan skape bevegelse i konstruksjonen.

Konstruksjonen har skjevheter og det registreres råde i trevirke.

Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet, høyde på rekkverk er mindre enn krav på 1,0 meter.

Trapp til inngangsparti mangler forskriftsmessig rekkverk og håndløpere.

7. Våtrom

7.1 1

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Baderomsplater på vegg og malt trepanel i tak.

Mekanisk avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom. Funksjon er enkelt testet med papirark, virker ok på befaringsdagen.

Vindu av tre er delvis dekket av dusjkabinett og er innenfor våtsone. Vinduet er ikke direkte utsatt for vannsprut ved dagens løsning med dusjkabinett, men plasseringen i våtsone innebærer risiko for fuktinntrengning dersom tiltak ikke er ivarettatt. Fuktbelastning kan også redusere vinduets levetid, så vannsprut rundt vinduet bør unngås.

Merknader: Det ser ut til å være montert baderomsplater direkte utenpå gammel tapetsert vegg, overgang er synlig under baderomsmøbel.

Det er sår i overflate og utilstrekkelig sikring av ender på baderomsplater med stedvis begynnende svelling. Veggenes overflate kan ikke anses å være fuktbestandige slik badet fremstår i dag.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fislagt gulv og sokkel med elektrisk gulvvarme.

Merknader: Det er målt fall til sluk, men høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dør oppfyller ikke dagens krav.

Det er sprekker i flere fliser som kan tyde på bevegelser i baderomsgulvet.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Antatt fra byggeår

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk: Plastsluk antatt fra byggeår

Membran: Gulvbelegg antatt fra byggeår.

Oppbygning gulv: Gulvbelegg, påstøp med varmekabel, fliser, sokkelflis langs vegger.

Membran og oppbygning er antatt ut ifra hva som er synlig på befaringsdagen og informasjon gitt av hjemmelshaver.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran og oppbygning.

Fuktmåling er utført fra naborom (toalettrom), med hull boret i hjørne tilstøtende dusj og sluk.

Det er målt med pigg i tak ved synlige rørgjennomføringer i kjeller.

Det er ikke påvist unormale verdier på befaringsdagen.

Merknader: Det er synlig oppkant på gulvbelegg ved dørterskel mot gang, men ikke mot soverom.

Ut fra målinger er det ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp slukrist og oppkant på membran ved dørterskel.

Gulvbelegg er synlig ført ned i sluk og ser ut til å ligge inn under klemring,

Eldre gulvbelegg i kombinasjon med varmekabler kan bli porøst, hvis det i tillegg tildekkes har man ikke mulighet til å vurdere tilstanden på belegget.

Klemring i sluk mangler festeskruer og gjenværende skruer er rustne.

Rehabilitering av bad må påregnes i nær fremtid. Ved endret bruk eller større påkjenning vil det kunne dukke opp problemer relatert til tetthet på badet.

8. Kjøkken

8.1 1

TG 2 8.1 1

©mstr.no

15/21

www.bmtf.no

Vanninstallasjonen er fra 1977

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller ved fuktsøk foran benk og oppvaskmaskin

Ventilator trekker ok ved test med papirark, avkast over tak.

Merknader: Det er knirk i gulv, benkeplate har avskalling/svelling og innredning har generelt bruksslitasje

Ventilator er antatt fra byggeår

Automatisk vannstopp anbefales i rom med vanninstallasjoner uten sluk

9. Rom under terreng

9.1 1

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvskjold, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Klaffventiler i vegger på alle rom og et avtrekk i tak. Ikke ventiler i vinduer.

Trepanel på påforet vegg i peisestue, samt slette flater som er tapetsert og trepanel i tak.

Hovedsaklig malte murvegger i resten av kjelleren

Merknader: Det er riss og sprekker i murvegger rundt ventilåpninger og ved dør.

Stedvis malingsflass og saltutslag på murvegger.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Peisestue har furugulv, antatt lektet opp på murgulv.

Resten av kjelleren har malt murgulv

Merknader: Peisestue har stedvis knirk i gulv.

Det er stedvis sprekker i murgulv.

Det må tas høyde for at gulvet sannsynligvis verken er isolert eller fuktsikret mot grunnen, ettersom dette ikke var vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Dette kan føre til fuktopptrekk, saltutslag, og fuktpåvirkning i tilstøtende trekonstruksjoner.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved hullboring og måling med pigg i peisestue. Ved fuktsøk på nedre del av murvegger og gulv ble det registrert forhøyede verdier på flere punkt. Dette kan være en indikasjon på at drenering ikke fungerer optimalt og at det må påregnes utbedringer.

Det er påvist plast og isolasjon i påforing mot grunnmur ved boring av hull for fuktmåling. Dette er en løsning som ikke anbefales da det kan oppstå kondens og fukt innkapslet i den lukkede konstruksjonen. Det er viktig at drenering utvendig har god funksjon og at det isoleres utvendig for å unngå dette.

Flere klaffventiler mangler lokk og er delvis tettet med skumgummi eller lignende.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1977

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Hjemmelshaver opplyser at røranlegget er fra byggeår.

Hovedvanninntak på teknisk rom av plastrør med stoppekran, vannmåler og reduksjonsventil.

Slangekran på vegg for mulighet til tilkobling av vaskemaskin på teknisk rom, må påregne rørleggerarbeid for opplegg av avløpstrakt.

Utevannskran ut av vegg fra teknisk rom til terrasseplattning ved inngangsparti.

Kobberrør for tappevann og plastrør for avløp.

Merknader: Utvendig vann og avløp eller skjulte installasjoner er ikke besiktiget.

Det er ikke registrert lekkasjer på befaringsdagen, men det bemerkes at det er et aldrende rørsystem som må påregnes oppgraderinger i fremtiden.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ukjent

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder er av eldre type, trolig fra byggeår

Merknader: Det må påregnes at varmtvannsbereder må skiftes ut i nær fremtid. Det er en eldre 150l bereder med redusert varmeeffekt og isolering.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 80-tallet
 Det er oljetank nedgravd på eiendommen.
 Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.
 Oljetank har ikke lekkasjesikring.

Det har vært vannbårent varmeanlegg i boligen tidligere, men dette er fjernet.
 Hjemmelshaver opplyser at oljetank er tømt, men ikke sanert, har ikke fått pålegg fra kommune om dette.

Merknader: Hjemmelshaver opplyser at oljetank er nedgravd på nordside av hage

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger, lufteventiler i vinduer.
 Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad til over tak.

Merknader: Det mangler luftespalter ved dører til flere rom i boligen.
 Det er ikke etablert tilluft til rom med avtrekk. Kan løses med spalter under dører og er viktig for optimal luftutveksling.
 Ventilasjonsbehovet vil kunne variere med bruken av boligen, og det må påregnes behov for ytterligere ventilerings.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 01.09.2020

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1977

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Eldre sikringsskap med skrusikringer, digital måler, kursfortegnelse på dør.

Elektrisk anlegg er et eget autorisasjonsområde og det anbefales at en autorisert elektriker kontrollerer anlegget

Merknader: Det lokale Eltilsyn utførte kontroll 01.09.2020 hvor det ikke ble avdekket feil eller mangler, saken er avsluttet. Kvittering ligger i sikringsskapet, det er ikke opplyst om kontroller i ettertid.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

- Det foreligger ikke tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningenes utforming, planløsning og bruk av rom er i henhold til eventuelle gitte tillatelser.
- Det bemerkes at peisestue i kjeller ikke oppfyller krav til rom for varig opphold, det foreligger ikke dokumentasjon på godkjent bruksendring for rommet.
- Hjemmelshaver opplyser at eiendommen har privat vei med spleiselag for oppsittere
- Egenerklæringsskjema er levert etter oppstart av oppdrag

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes da dreneringen har passert halvparten av sin levetid, det mangler knotteplast og klemrist på deler av grunnmuren, det er sprekk og riss i grunnmur og avskallet puss
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes da det stedvis er dårlig fall fra grunnmur
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet værslitasje, soltørket og sprekker i kledning som gir økt risiko for fuktskader, musebånd har mangler som gir økt risiko for skadedyr
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da vinduer og ytterdør har passert halvparten av sin forventede levetid og det må påregnes vedlikehold og utskiftninger på sikt.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 vurderes grunnet takrenner og nedløp har slitte overflater og stedvis sår og bulker, vindskier er værslitt og oppsprukket, fuktskjolder i takstoler ved ventilasjonshetter
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes ut fra tegn på fuktskader i undertak og skader på tekking
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes grunnet brudd på dampsperre, hull i insektsnetting, det er observert muselort på loftet.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes grunnet forskriftsmessige mangler på rekkverk, råte på konstruksjon fundamentert på terreng og terrassens behov for vedlikehold
7.1.1	1 Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet skader i overflate og utilstrekkelig sikring av ender på baderomsplater med stedvis begynnende svelling
7.1.2	1 Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet sprekker og riss i fliser og ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dør
8.1	1 1
	TG2 vurderes grunnet knirk i gulv, benkeplate har avskalling/svelling og innredning har generelt alder/bruksslitasje
9.1.1	1 Veggens og himlingens overflater
	TG2 vurderes grunnet saltutslag, riss og sprekker i murvegger
9.1.2	1 Gulvets overflate

	TG2 vurderes grunnet stedvis knirk i gulv og sprekker i murgulv. Det må tas høyde for at gulvet sannsynligvis verken er isolert eller fuktsikret mot grunnen, ettersom dette ikke var vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Dette kan føre til fuktopptrekk, saltutslag, og fuktpåvirkning i tilstøtende trekonstruksjoner.
9.1.3	1 Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet utslag på fuktsøk, defekte klaffventiler og løsning som er valgt for utføring av vegger på peisestue
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes da røranlegget har passert halvparten av sin forventede levetid
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes grunnet varmtvannsberederens har passert halvparten av sin forventede levetid.
10.4	Varmesentraler
	TG2 vurderes grunnet at oljetanken ikke er sanert og kan inneholde restolje som er definert som farlig avfall. Utgifter til sanering må påregnes
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes da det ikke er etablert tilluft til rom med avtrekk og at det stedvis mangler luftespalter for luftvandring mellom rom. Kan løses med spalter under dører og er viktig for optimal luftutveksling.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.3	1 Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes grunnet manglende festeskrue på klemring i sluk, ikke tilfredstillende høydeforskjell mellom slukrist og oppkant ved terskel. Rehabilitering av bad må påregnes i nær fremtid. Ved endret bruk eller større påkjenning vil det kunne dukke opp problemer relatert til tetthet på badet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0109/25	

Selger 1 navn
Atle Haglund

Gateadresse	
Dronningveien 40	

Poststed	Postnr
KROKKLEIVA	3531

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

12

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalenr.

79426991

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: AH

1

Document reference: 17-0109/25

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
Beskrivelse
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
☒ Nei ☐ Ja
- 15.2 Er tanken plombert?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AH

2

- 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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Atle Haglund	8174c91b67281e95918bd4 bf18ebb8bc316df23e	27.09.2025 14:52:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0109/25

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 231, Bruksnr 123	Kommune:	3310	Hole
Adresse:		Grunnkrets:	201	Sundvollen
Veiadresse:	Dronningveien 40, gatenr 3501	Valgkrets:	1	Hole
	3531 Krokkleiva	Kirkesogn:	4070501	Hole
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	2045	Sundvollen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Endelig	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	13.10.1976	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 081,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3310/231/123	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3310/231/123	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	22.08.2011	Berørt	3310/231/82	0,0
	Matrikkelført:	24.02.2014	Berørt	3310/231/123	0,0
			Berørt	3310/231/192	0,0
			Berørt	3310/231/193	0,0
			Berørt	3310/231/250	0,0
			Berørt	3310/231/257	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	13.10.1976	Avgiver	3310/231/16	-1 082,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3310/231/123	1 082,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Dronningveien 40	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:			Antall boliger:			1
Bygningsnr:	194802145		Antall etasjer:			1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:			Antall boliger:			
Bygningsnr:	194802110		Antall etasjer:			

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:			Antall boliger:			
Bygningsnr:	194802129		Antall etasjer:			

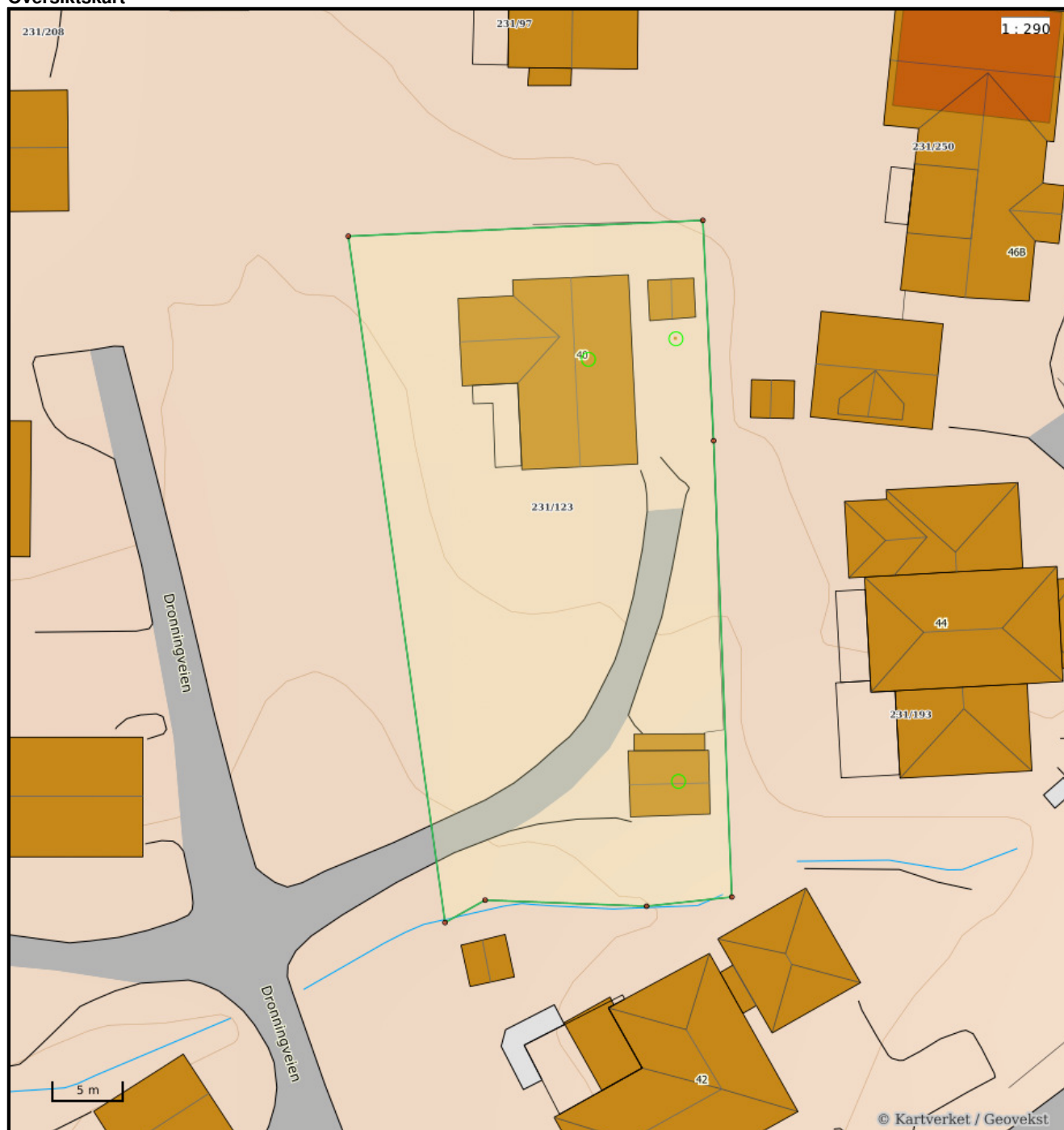
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

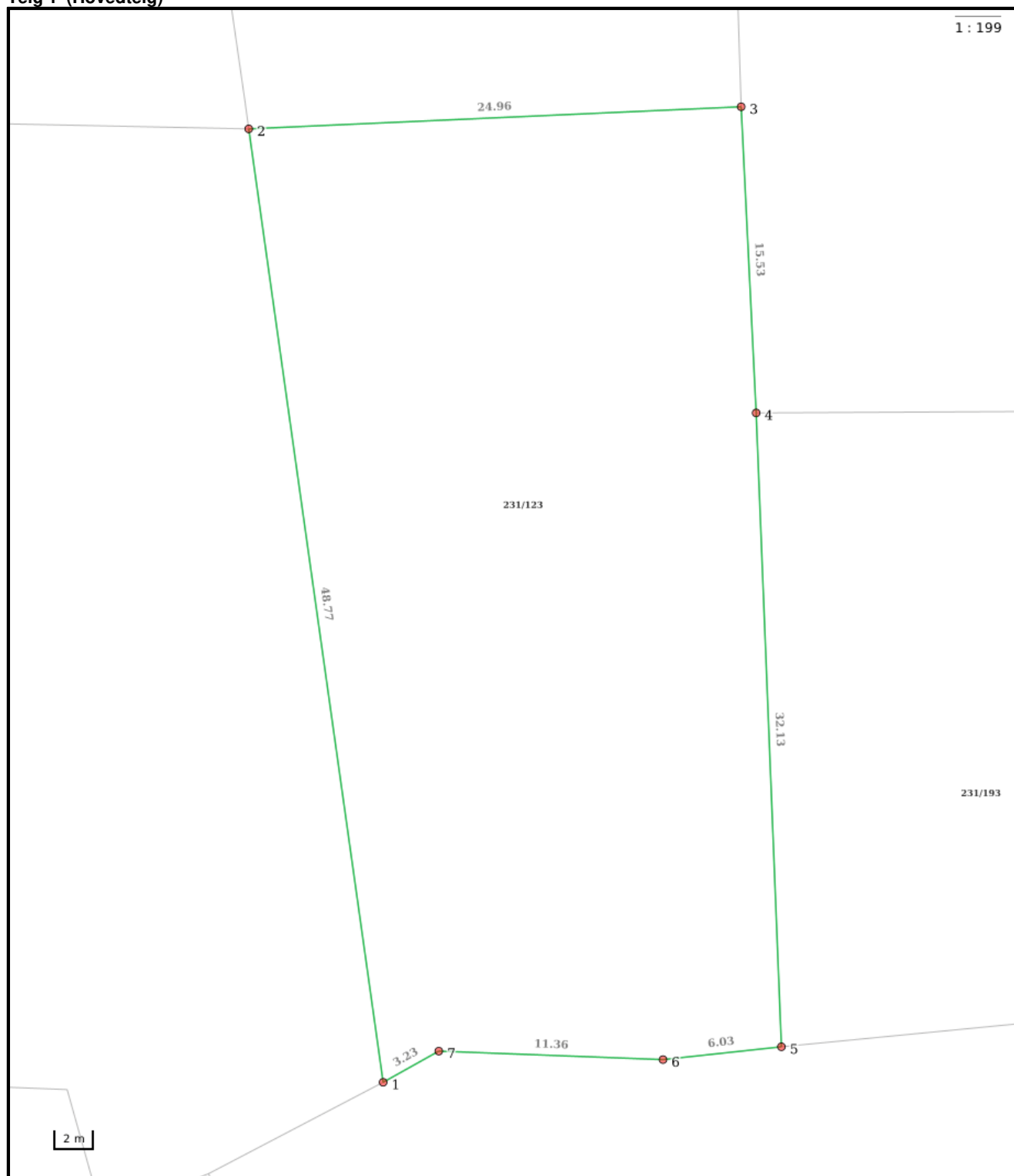
Hjelpelinjer

--- Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
--- Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 1 081,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 659 069,62	573 453,56	48,77m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 659 117,10	573 442,40	24,96m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 659 120,48	573 467,13	15,53m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 659 105,10	573 469,29	32,13m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 659 073,24	573 473,47	6,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Bolt
6	6 659 072,05	573 467,56	11,36m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 659 071,45	573 456,22	3,23m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)		
3452 Krokkleiva		231/16		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Enebolig	2.5.74	12.9.74	983/74
Byggherre		Adresse		Tlf.
Lillian Haglund		3452 Krokkleiva		
Anmelder		Adresse		Tlf.
G. Block Watne A/S		Torvg. 3, Hønefoss		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Åsmund Ranheim		Postb. 2713, St. Hanshaugen, Oslo 1		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Div. pussearbeider m.m. gjenstår i kjeller.
Montering av oljekamin gjenstår

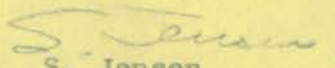
Enebolig med grunnflate ca 104 m² er ført opp på ovennevnte eiendom.

Det er montert 1 pipe - 1 løp.

Oljekamin skal monteres.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Vik, 16.2.78	 S. Jensen
	Underskrift

Sendes til				
☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77

Kommune: 3310 Hole

Eiendom: 3310/231/123/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

Dato: 15.9.2025



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

Kommune: 3310 Hole

Eiendom: 3310/231/123/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uvisst

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 15.9.2025



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



HOLE KOMMUNE

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 15.09.2025

1900 Kommunale avgifter og gebyr for gnr 231 bnr 123 fnr snr

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør totalt kr. 8410,- pr. år. Beløpet er fordelt på tre terminer. Feieavgift/branntilsyn utføres av Ringerike brannvesen som også fakturerer for utført tjeneste.

	Ja	Nei
Vannavgift	☒	☐
Kloakkavgift	☒	☐

	Ja	Nei
Vannmåler	☒	☐
Sist avlest	Dato: 31.12.2024	Målestand 185 m ³

Innbetalt
Forskudd vann og kloakk 70 m³.

2000 Legalpant

Ingen heftelser med legalpant. ☒

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

Kommentar: Beløpet kommunale avgifter er vann og avløp beregnet etter forbruk på 105m³ pr år.



HOLE KOMMUNE

Herredshuset

3530 Røyse

Telefon.: 32 16 11 00

Telefaks: 32 15 90 03

E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1102 Piper og ildsteder.

Gårdsnr:	231	B.Nr:	123	Fest.Nr		Sek.nr.	
Adresse:	Dronningveien 40						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe/ildstedet?	X	
Hvis ja, dato for sist kontroll?	22.02.2022	
Foreligger det pålegg fra feiervesenet?		X
Hvis ja, hvilket?		

Antall Ildsteder: 3

Antall Skorsteiner/Løp. 1

Merknader:

Årlig gebyr for ildsted påkoblet skorstein for Hus og Hytter kr: 565 u/mva pr. skorstein/skorsteinsløp.

Siste dato for feiing. 26.03.2021

Opplysninger gitt av:

Navn: Kjersti Jørgensen

Dato : 19.09.2025



HOLE KOMMUNE

Herredshuset 3530 Røyse

Telefon.: 32 16 11 00

Telefaks: 32 15 90 03

E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 23.09.2025

Gjeldende arealplaner

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan ☒	Midtre Sundvollen	Boliger	29.4.1985
Kommuneplanens arealdel ☒	Kommunedelplan for Sundvollen	Boligbebyggelse - nåværende	15.06.2020
Uregulert ☐			

Kommentarer til eksisterende planer: Eiendommen er regulert til boliger, felt A, i reguleringsplan for Midtre Sundvollen. Følgende bestemmelser gjelder for eiendommen:

- Bebyggelsens karakter
Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger. Bygningens takvinkel fastsettes av bygningsrådet.
- Bebyggelsens avstand fra friområde.
Bebyggelsen skal ikke plasseres nærmere friområde enn 4 meter.
- Utforming, fargevalg m.v.
Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.
- Bebyggelsens høyde.
Bebyggelsen kan føres opp i 1 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan underetasjen og loft innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriften.
- Bebyggelsens plassering.
Bebyggelsens endelige plassering på tomte fastsettes av bygningsrådet. Møneretning regnes i husets lengderetning. Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette m.h.t. materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan hvor forholdene ligger til rette for det, tillate oppført frittliggende garasje. Bygningsrådet kan i samråd med



HOLE KOMMUNE

Herredshuset 3530 Røyse

Telefon.: 32 16 11 00

Telefaks: 32 15 90 03

E-post: postmottak@hole.kommune.no

vedkommende vegmyndighet tillate at garasje oppføres nærmere veg enn byggeavstandslinjen.

S 8. FELLES AVKJØRSEL, GÅRDSPLASS OG ANNET FELLES AREAL FOR FLERE EIENDOMMER.

Fellesarealet kan nyttes til felles avkjørsel/felles lekeareal/felles biloppstillingsplass eller annet felles areal for eiendommene/tomtene.

§ 9. SPESIELLE BESTEMMELSER

- Gjerder, utforming og plassering.
Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge. Dersom gjerde ønskes plassert innenfor tomtegrensen, skal plasseringen godkjennes av bygningsrådet.
- Bevaring av eksisterende vegetasjon.
Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

Kommunedelplan for Sundvollen, vedtatt 15.06.2020

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner der disse ikke selv angir noe annet. Ved uoverensstemmelse mellom kommuneplan og regulerings- og bebyggelsesplaner der utnyttingsgrad for boligformål er lavere enn %-BYA = 30 % eller der U-grad er benyttet, gjelder krav angitt i kommunedelplanens punkt 3.2.2.1. Maksimal utnyttingsgrad for eksisterende boligfelt innenfor planer listet opp under kap. 5.2 er %-BYA=30 %, også der utnyttingsgraden er lavere enn 30 % i gjeldende reguleringsplan/bebyggelsesplan. For eksisterende felt med regulert utnyttingsgrad høyere enn 30 % innenfor planer listet opp under kap. 5.2 gjelder utnyttingsgrad i gjeldende reguleringsplan/bebyggelsesplan. Innenfor %-BYA = 30 % inngår 3 biloppstillingsplasser pr. bolig. Bileilighet på inntil 70 m² BRA kan tillates innenfor rammen av maksimal %-BYA for eneboliger. Denne skal være en del av hovedbygget. For bileilighet kreves 1 ekstra biloppstillingsplass.

Arealplaner under arbeid

81

HOLE KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til regulerings-
plan for:

MIDTRE SUNDVOLLEN

Dato for siste revisjon av planen..~~5.6.84~~.....

Dato for kommunestyrets vedtak.....~~29.4.1985~~....

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det
område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

- Byggeområder
- Landbruksområder
- Trafikkområder
- Frnområder
- Fellesareal for flere eiendommer

REGULERINGSFORMÅL:

§ 1. BYGGEOMRÅDER:

a. Boliger

I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

b. Offentlig formål

Nødvendige trafo-kiosker må plasseres i samråd med bygningsrådet.

§ 2. LANDBRUKSOMRÅDER

Området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift.

§ 3. TRAFIKKOMRÅDER

I trafikkområdet skal det anlegges:

- kjøreveger
- gang- og sykkelveger

§ 4. FRIOMRÅDER

Friområdet skal nyttes til lek og rekreasjon.

Nødvendige byggverk og anlegg, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 5. ANDRE FORHOLD

a. Avkjørselsforhold

I området mellom frisisiktlinjen og vegformål (frisiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0.5 meter over tilstøtende vegers planum.
(Jfr. bestemmelsene i veglovens § 31).

b. Inndeling i gangveger, kjøreveger m.m.

Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg og gang/sykkelveg som er vist på planen.

- c. Bebyggelsens karakter
Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger.
Bygningens takvinkel fastsettes av bygningsrådet.
I felt J kan bygges rekkehus/blokker.
- d. Bebyggelsens avstand fra friområde.
Bebyggelsen skal ikke plasseres nærmere friområde enn 4 meter.
- e. Utforming, fargevalg m.v.
Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.
- f. Bebyggelsens høyde.
Bebyggelsen kan føres opp i 1 etasje, i område J 2 etasjer
Månehøyden for 1 etasjes hus skal ikke overstige 6 m.
For område J 8 m. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan underetasjen og loft innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskrifte
- g. Bebyggelsens plassering.
Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av bygningsrådet. Møneretning regnes i husets lengderetning.
Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette m.h.t. materialvalg, form og farge.
Bygningsrådet kan hvor forholdene ligger til rette for det, tillate oppført frittliggende garasje.
Bygningsrådet kan i samråd med vedkommende vegmyndighet tillate at garasje oppføres nærmere veg enn byggeavstandslinjen.

§ 6. TOMTEINNDELING/BEBYGGELSESPLAN

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

På egen eiendom anlegges 2 bilopstillingsplasser pr. boligenhet, garasje inkl.

§ 7. FORHOLDER MELLOM BEBYGD OG UBEBYGD GRUNNAREAL
PÅ DE ENKELTE TOMTER

Bygningens grunnflate inklusive garasjer over bakkeplan må ikke være større enn utnyttelsesgrader anvist på planen.

§ 8. FELLES AVKJØRSEL, GÅRDSPLASS OG ANNET FELLES AREAL
FOR FLERE EIENDOMMER.

Fellesarealet kan nyttes til felles avkjørsel/felles lekeareal/felles biloppstillingsplass eller annet felles areal for eiendommene/tomtene.

§ 9. SPESIELLE BESTEMMELSER

a. Gjerder, utforming og plassering.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge. Dersom gjerde ønskes plassert innenfor tomtegrensen, skal plasseringen godkjennes av bygningsrådet.

b. Bevaring av eksisterende vegetasjon.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

§ 10. FELLESBESTEMMELSER

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.



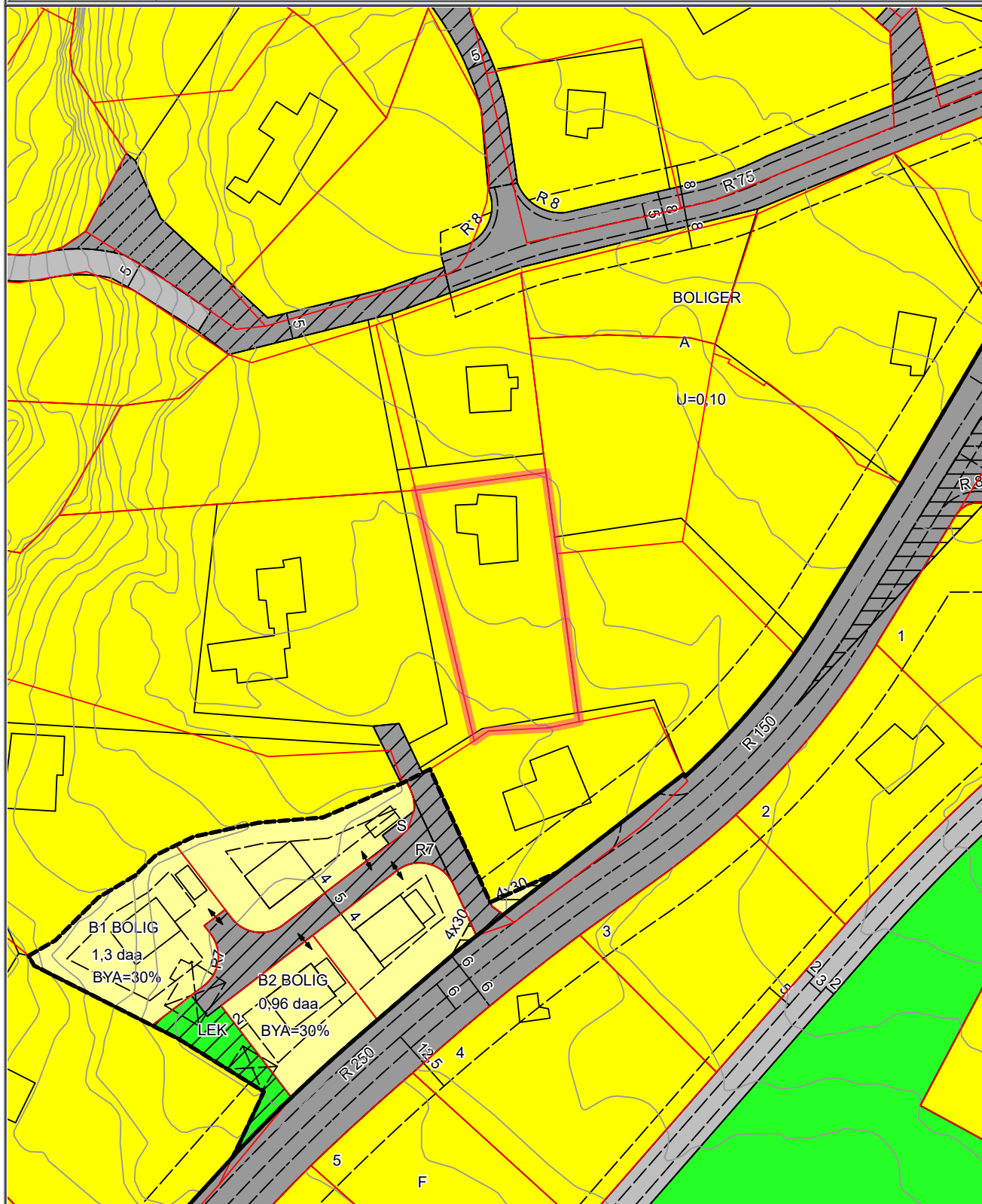
**HOLE
KOMMUNE**

KARTUTSNITT

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



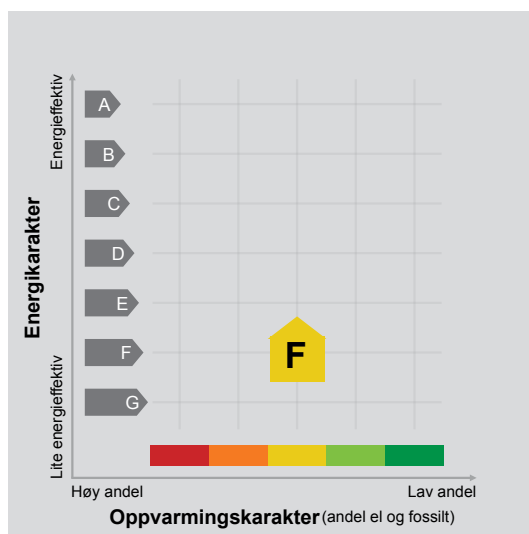
**Målestokk
1:1000**



ENERGIATTEST



Adresse	Dronningveien 40
Postnummer	3531
Sted	KROKKLEIVA
Kommunenavn	Hole
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	123
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	194802145
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-167482
Dato	11.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Dronningveien 40 - Nabolaget Sundvollen - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Sundvollen sentrum	11 min
Totalt 2 ulike linjer	
1 km	
Hønefoss stasjon	22 min
Linje F4	
15.5 km	
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

Skoler

Sundvollen oppvekstsenter (1-7 kl.)	9 min
153 elever, 14 klasser	
0.7 km	
Hole ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
257 elever, 24 klasser	
6.3 km	
Hønefoss videregående skole	18 min
675 elever, 44 klasser	
13.7 km	
Ringerike videregående skole	21 min
684 elever, 29 klasser	
14.8 km	

Ladepunkt for el-bil

Sundvollen Oppvekstsenter - Hole ko...	9 min
Sundvollen pendlerparkering, Hole	13 min

Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100

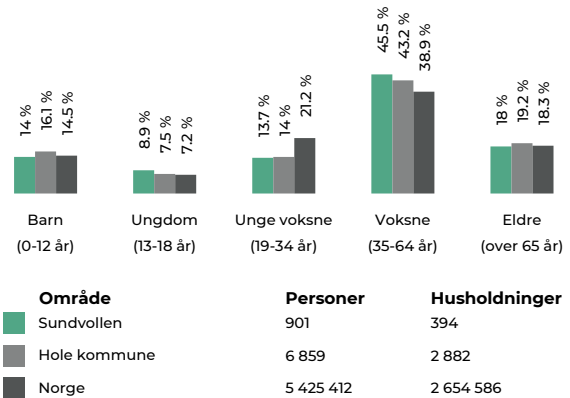
Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sundvollen barnehage (1-5 år)	9 min
40 barn	
0.7 km	
Sundvollen barnehage (1-5 år)	9 min
42 barn	
0.8 km	
Elstangen Doremi barnehage (1-5 år)	8 min
51 barn	
4.3 km	

Dagligvare

Spar Sundvollen	14 min
Post i butikk, PostNord	
1.2 km	
Rema 1000 Vik	9 min
Post i butikk, PostNord	
5.1 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

Støynivået

Lite støynivå 97/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

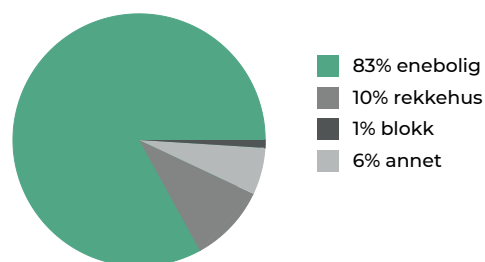
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 93/100

Sport

🏃 Grøndokka friområde	2 min 🚶
Ballspill	0.1 km
🏃 Kleivhallen	10 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.9 km
🚲 Sporty24 Hole Express	9 min 🚲
🚲 Actic Hønefoss	18 min 🚲

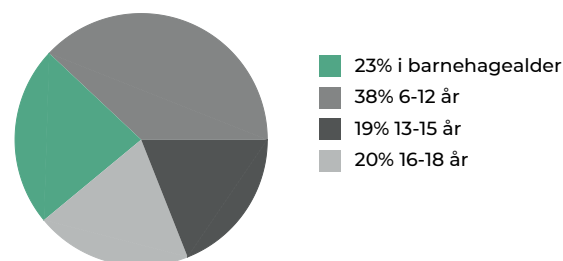
Boligmasse



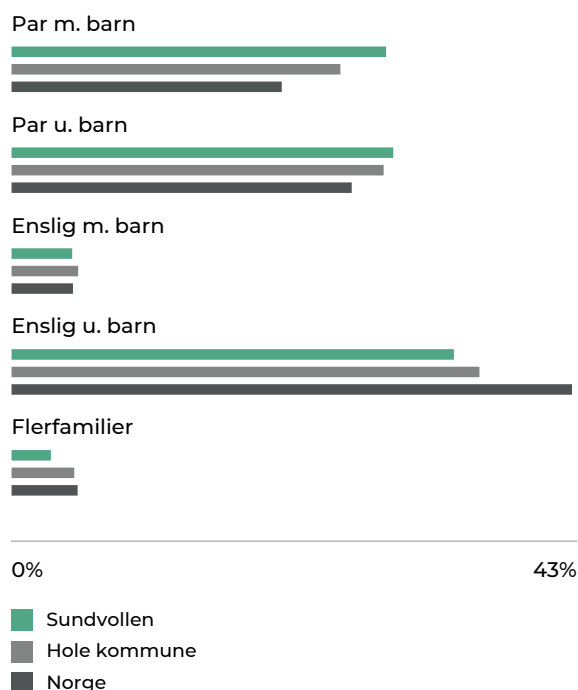
Varer/Tjenester

🛒 Vik Torg	9 min 🚶
🏪 Boots apotek Hole	9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

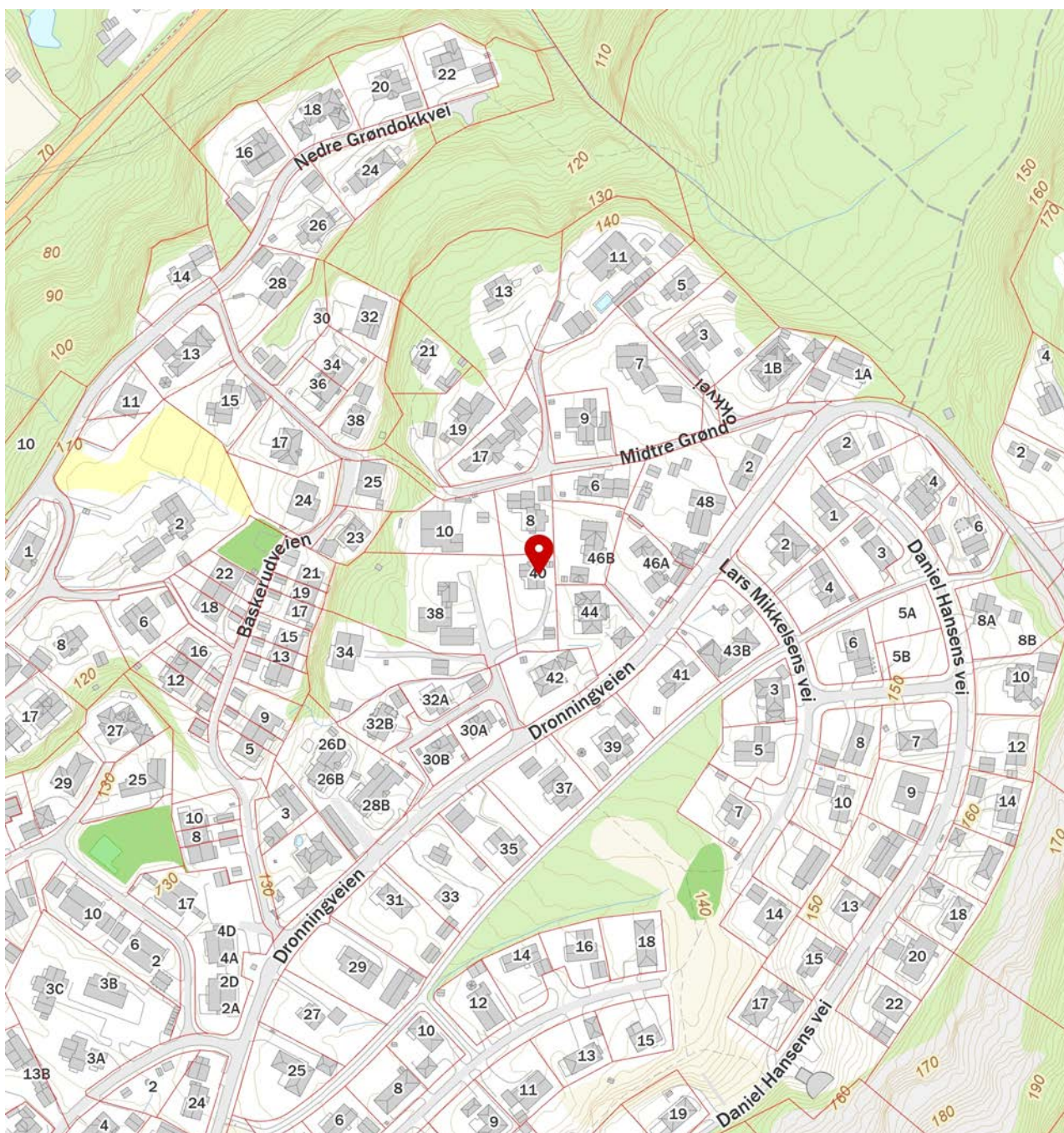
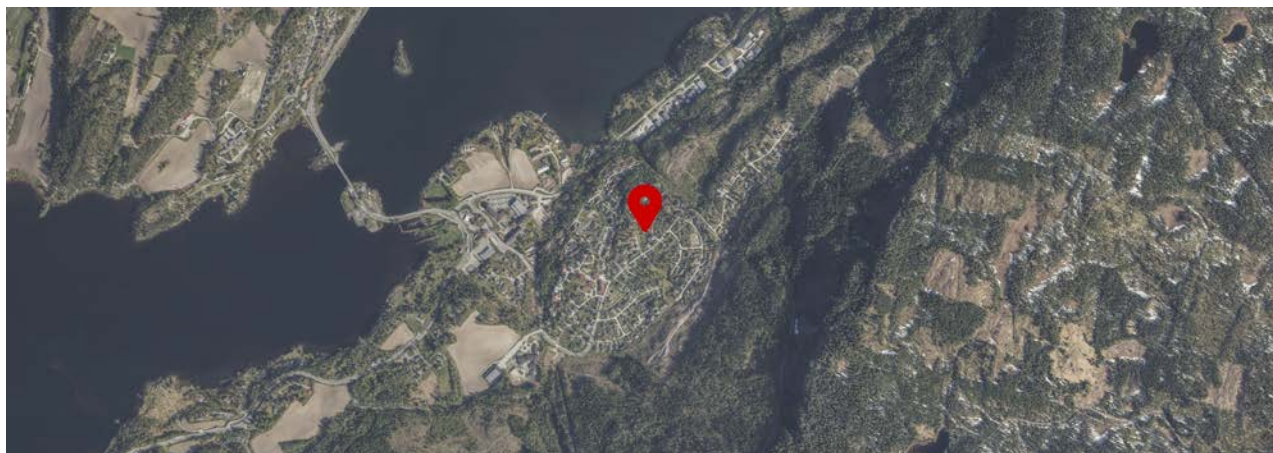


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0109/25

Adresse: Dronningveien 40, 3531 KROKKLEIVA, gnr. 231,
bnr. 123 i Hole kommune.

Kontaktperson: Kateryna Sigurjonsson

Tlf: 985 47 854

Epost: kateryna@notar.no

Salgsoppgavedato: 13.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/