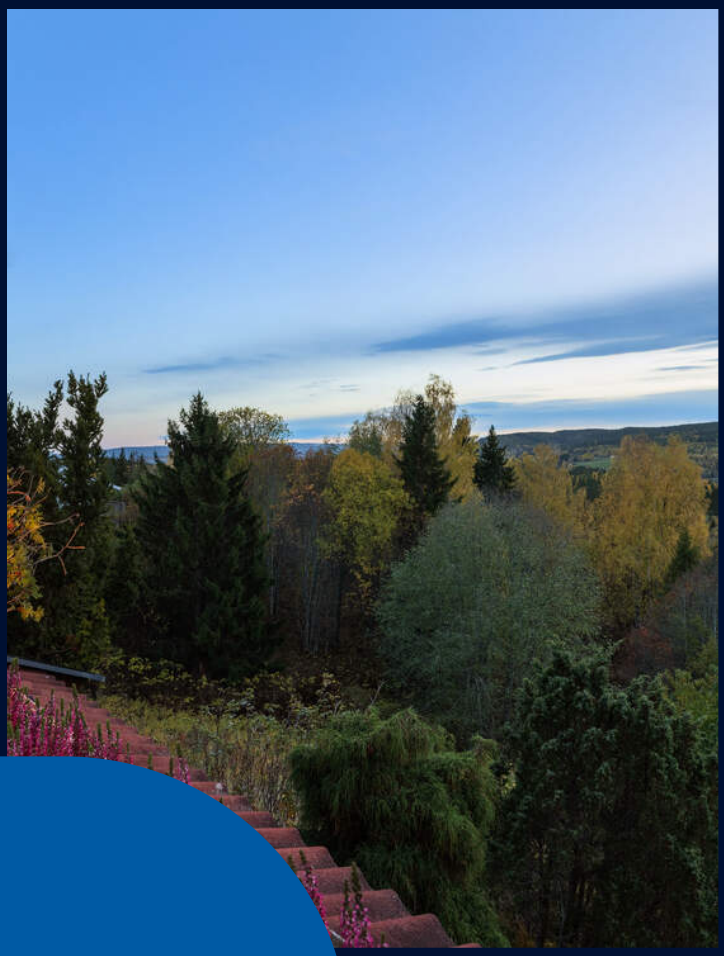






Velkommen til

Urdveien 4
3518 Hønefoss

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Urdveien 4
3518 Hønefoss

Godt vedlikeholdt enebolig | Ypperlig planløsning | Fine uteområder | Gangavstand til skole | Utsikt | Flotte solforhold

Velkommen til Urdveien 4! Arkitekttegnet enebolig over to plan, med nydelig utsikt mot Holleia og Norefjell.

Boligen har en etablert og barnevennlig beliggenhet i Heradsbygda med kort gangavstand til Helgerud skole og Heradsbygda barnehage. Boligen er tegnet av ingeniør Hirth og oppført med solide materialer av lokale håndverkere. Hovedetasjen har en lys og romslig stue med røstet tak og peis, samt utgang til overbygget veranda og takterrasse. Ved kjøkkenet er det separat inngang, og etasjene bindes sammen av en spesialbygget trapp fra lokal trappesnekker. Underetasjen har direkte utgang til hagen og en lun utestue innredet med murt peis og grill. Eiendommen har dessuten garasje og frittstående carport, samt rikelig med innvendig og utvendig bodplass.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 000 000
Omkostninger*	kr	126 350
Totalpris inkl. omk.	kr	5 126 350
BRA/BRA-I		285/249 m²
Ant. sov.		5
Tomteareal		ca. 992.80 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1984
Energimerking		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Kenneth Simonsen
Eiendomsmegler

977 04 378
kenneth@em1ringerike.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**5 000 000**
Omkostninger*	kr	**126 350**
Totalpris inkl. omk.	kr	**5 126 350**

***Omkostninger**
Kr 125 000 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 260 Grunnboksutskrift
Kr 126 350 Sum omkostninger

Kr 14 700 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 141 050 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 17 500 Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt)
Kr 143 850 Sum inkl. Boligkjøperforsikring Pluss

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

Andre utgifter
Forsikringer:
Hus: 8.404 kr/år
Innbo: 1.620 kr/år

Strøm:
Forbruk: 29.000 kWh/år

TV/Internett:
Viken Fiber/Altibox: 17.496 kr/år

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 16 774 pr. år for 2026
Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

Faste kommunale avgifter:
- Abonnementsgebyr vann (kr 1 402,-) og avløp (kr 2 471,-). Totalt kr 3 873,- pr. år.
- Renovasjon kr 5 917,50 pr år.
- Feiing kr 565,- pr. pipeløp.

Variable gebyrer (målt over vannmåler)
- Kloakkavgift kr 62,89 pr. m3
- Vannavgift kr 35,20 pr. m3
- Vann- og kloakk til sammen kr 98,09 pr. m3.

Følgende gjelder for eiendomsskatt:
- Skattesatsen for bolig- og fritidseiendommer er nedjustert til 1,5 promille, det gis et bunnfradrag på kr 400.000,- pr. godkjente boenhet og boliger oppført etter 2022 fritas for eiendomsskatt.

Eiendommen har installert vannmåler. Beregnet forbruk for vann og avløp er 120 m³ pr. år.

Kommunal eiendomsskatt: kr 4 862 pr. år for 2026

Registerbetegnelse
Gnr. 57, bnr. 78 i Ringerike kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 249 m2
BRA-e: 22 m2
BRA total: 271 m2

1. etasje
BRA-i: 113 m2. Entré m/garderobe, toalettrom, hall/gang m/trapp, bad, to soverom, kjøkken m/spiseplass, kjøkkeninngang m/skyllekum, spisestue, stue
BRA-e: 19 m2. Garasje, utvendig bod garasje, utvendig bod
TBA: 28 m2. Terrasse, balkong/veranda og overbygget inngangsparti

-1. etasje
BRA-i: 136 m2. Hall/gang m/dør ut, vaskerom, kjølerom, bod, bad, badstue i tilknytning til bad, toalettrom i tilknytning til bad, tre soverom, kjellerstue, bod under garasje
BRA-e: 3 m2.
TBA: 41 m2. Terrasse, innbygget utestue

Boligen har et romslig loft som egner seg godt for lagring. Arealet er ikke målverdig.

Carport m/bod (garasje):

BRA-e: 14 m2
BRA total: 14 m2

1. etasje
BRA-e: 14 m2. Garasje/carport, bod

Ikke målbare arealer
Bod med skråtak i tilknytning til carport har gulvareal på 14 kvm, men er ikke medtatt i arealer pga for lav romhøyde.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
5
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje, i carport og på opparbeidet gårdsplass med belegningsstein på egen tomt. Garasjen er utstyrt med leddport med portåpner, og det er installert elbillader.

Tomt
Tomteareal er 992.80 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt på 992,8 m². Eiendommen ligger i skrånende terreng og har en pent opparbeidet tomt. Innkjøring, gårdsplass og gangarealer er belagt med belegningsstein og brostein, med kantstein og murer i randsonene samt beplantede bed med integrert belysning. Videre er det terrassert hage med plen, diverse beplantning, trær og ballplass. Eiendommen har nøyaktig oppmålte grenser etter kart- og delingsforretning i 1984, der samtlige grensepunkter er merket med offentlig godkjente grensemerker.

Byggeår
Ca. 1984 i følge Ringerike kommune.

Innhold
Eneboligen går over to etasjer og består av følgende rom:

1. etasje: Entré med garderobe, toalettrom, bad, to soverom, kjøkken med spiseplass, kjøkkeninngang med skyllekum, spisestue og stue.
Underetasje: Kjellerstue, tre soverom, bad, toalettrom, badstue, vaskerom, kjølerom, bod og bod under garasje.

Terrasse på 28 m² (hvorav 11 m² er overbygget), balkong og overbygget inngangsparti på ca. 3,5 m² i 1. etasje.
Terrasse på 41 m² (inkludert innbygget utestue på 23 m²) i underetasjen.
Tilknyttet garasje og to utvendige boder på til sammen 19 m² BRA-e i 1. etasje.
Utvendig bod på 3 m² BRA-e i underetasjen.
Frittstående carport med bod på 14 m² BRA-e. Boden har i tillegg et gulvareal på 14 m² med lav takhøyde under skråtak som ikke er måleverdig.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Enebolig oppført i 1984 over to plan, tilbygget i 1988/89 med utestue og takterrasse samt oppføring av frittstående carport med bod. Boligen har støpt gulv på grunn i underetasjen, Multimur grunnmurskonstruksjon og bindingsverksvegger kledd med stående ukantet kledning. Takkonstruksjonen har saltak i tre med limtredragere og sperrer over stue og kjøkken, og W-

takstoler med ventilert kaldtloft over øvrige deler. Oppvarming skjer via ny luft-til-luft varmepumpe fra 2025 i stuen, murt peis med innsats, murt peis med åpen grue og vedovn i underetasjen, samt elektriske varmekabler i flislagte rom, vaskerom og soverom i underetasjen. Varmtvannsbereder på 227 liter er fra 2020. Sikringsskapet har fornyet innmat med overspenningsvern og jordfeilautomater, og det er montert elbil-lader i garasjen.

KJØKKEN:
Kjøkkenet har innredning med profilerte malte heltrefronter og røstet himling. Benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelte doble stålkummer og fliser på vegg over benken. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin med stålfront, samt nisje for kjøleskap. Kjøkkenventilator i stål og glass fra 2009. Kjøkkeninngang med skyllekum.

BAD 1. ETASJE:
Baderommet har flislagte overflater og innredning fra byggeår. Rommet har flislagt gulv med varmekabler, fliser på vegger og lakkert trepanel i himlingen. Utstyrt med servantinnredning med doble servanter, dusjnisje, badekar og veggmontert skap med hylle. Naturlig avtrekksventilasjon via ventil i himlingen tilkoblet takhatt.

BAD UNDERETASJE:
Baderommet ble etablert i 1993–94. Rommet har flislagt gulv med varmekabler, fliser på vegger og malt trepanel med innfelt belysning i himlingen. Utstyrt med innbygget massasjebadkar (Hurricane), servantinnredning, dusjnisje og elektrisk avtrekksvifte i vegg. Direkte adkomst til tilknyttet toalettrom samt badstue innredet med osp-trepanel, sittebenker og elektrisk badstueovn.

Overflater:

Gulv: Korkfliser i to soverom, for øvrig fliser og heltregulv. Betonggulv i badstue og boder. Vinylbelegg på vaskerom.
Vegger: I hovedsak trepanel og noe malt strie. Fliser på bad og toalettrom. Tapet på vaskerom. Osp-trepanel i badstue.
Himling: Trepanel, lakkert trepanel på bad i 1. etasje, malt trepanel på bad og toalettrom i underetasje, osp-trepanel i badstue. Røstet tak i stue, skråtak/røstet himling i kjøkken og for øvrig himling med ca. 2,39 meters romhøyde i 1. etasje. Målt romhøyde på 2,27 meter i kjellerstue.

Lagring:
Oppbevaringsplass i boligen omfatter plassbygget kontorplass i gang ved trapp og innbygget skap i gang. Skyvedørsgarderobe i hovedsoverom, i ett soverom i underetasjen og i bod i underetasjen, samt garderobeskap i øvrige soverom. Kjølerom i underetasjen bygget som «rom i rommet» med ventilert luftesjikt, tregulv, trepanel, trehyller, isolert dør og integrert kjøleaggregat. Integrert garasje med leddport i malt tre med portåpner og elbil-lader, utvendig bod tilknyttet garasje med gulvluke til kjellerbod under garasje, ytterligere utvendig bod inntil boligen mot sørøst, samt innvendige boder i underetasjen. Frittstående carport med bod på 14 m² med panelt skyvedør til bod med grusdekke, samt bod med skråtak med 14 m² gulvareal.

Følgende forhold er gitt tilstandsgrad 2 (TG2) og/eller tilstandsgrad 3 (TG3) i vedlagte tilstandsrapport:

TG2. Vesentlige avvik:
- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Utvendig kledning
- Tekking veranda og takterrasse
- Balkong for hovedsoverom
- Utvendige trapper
- Overflater

- Rom Under Terreng
- Kjellerbod under garasje
- Skadedyr
- 1. Etasje Bad - Overflater vegger og himling
- 1. Etasje Bad - Overflater Gulv
- 1. Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning
- 1. Etasje Bad - Ventilasjon
- Underetasje Vaskerom - Overflater Gulv
- Underetasje Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
- Underetasje Vaskerom - Ventilasjon
- Underetasje Bad - Overflater vegger og himling
- Underetasje Bad - Overflater Gulv
- Underetasje Bad - Ventilasjon
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Fuktsikring og drenering
- Utvendige vann- og avløpsledninger

TG3. Store eller alvorlige avvik:
- Underetasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Se tilstandsrapport for utfyllende informasjon om årsaken til angitt tilstandsgrad, samt eventuelle kostnadsestimat for bygningsdeler med TG3 som krever utbedring.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Tilstandsgrad (TG) er et uttrykk for hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. Med TG2 menes det at bygningsdelen har vesentlig avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

For ytterligere opplysninger om vedlikehold/standard og mangler, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i tilstandsrapport og egenerklæring.

Innbo og løsøre
Følgende gjenstander medfølger ikke salget:
- Kunst av Kari Maartmann Moe på yttervegger (terrasse og ved inngang).
- 2 kobberlamper over spisebord
- Lamper over seng på hovedsoverom i 1. etasje.
Utover dette, vises det til listen "Tilbehør og løsøre" i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligstrøk i Heradsbygda, i skrånende terreng med åpen utsikt mot blant annet Holleia og Tyrifjorden. Her bor du med skog og grøntarealer like ved, samtidig som området har gode solforhold gjennom dagen.

Beliggenheten er praktisk for barnefamilier, med trygg gangavstand til Helgerud skole og Heradsbygda barnehage. Like ved skolen finnes også aktivitetshall og ballplass, og området byr

på idrettsanlegg og fine lekeområder. For eldre elever ligger Veienmarka ungdomsskole en kort kjøretur eller sykkeltur unna. Dagligvarehandelen gjøres enkelt i hverdagen hos Coop Extra i Heradsbygda, som ligger en kort gåtur fra boligen.

Nærområdet byr på gode turmuligheter i skog og mark året rundt, med stier og rekreasjonsområder lett tilgjengelig fra nabolaget. Det er bussholdeplass i umiddelbar gangavstand fra eiendommen med faste forbindelser inn mot Hønefoss sentrum, som ligger rundt fem kilometer unna med et bredt utvalg av forretninger, spisesteder, kulturtilbud og togstasjon.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Se www.ringerike.kommune.no for opplysninger om barnehager, skoler og fritidstilbud i kommunen.
Skolekrets: Helgerud.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon
Offentlig transport:
- Servicesenteret (linje 222): 1 min (0,1 km)
- Hønefoss stasjon (linje F4): 6 min (3,7 km)

Se www.brakar.no for utfyllende informasjon om avganger og holdeplasser.

Byggemåte
For opplysninger om byggemåte, se vedlagte takstdokument.

Bygning:
Enebolig med hovedplan og u-etasje og garasje og utvendig boder i tilknytning til bolig. Bolig oppført 1984 og tilbygget 1988/89 med utestue for u-etasje og takterrasse for 1. etasje. Veggene har 15 cm isolert bindingsverkskonstruksjon, kledd med stående ukantet kledning. Etasjeskiller med trebjelkelag. U-etasje er det støpt gulv på grunn. Grunnmur type Multimur, bygget opp av innvendige elementer bestående av bindingsverk i tre, kledd med gipsplater på begge sider av bindingsverk og isolert med polyuretan skum isolasjon. På utsiden av elementer er det plasstøpt armert grunnmur, støpt inntil Multielement. Under elementer og betongmur er det normalt støpt armert betongsåle. Eier opplyser at byggegrunn ble rensket ned til fast leiregrunn og at det ble støpt store fundamenter for grunnmur, deretter ble det fylt opp med grusmasser.

Tak:
Saltakkonstruksjon i tre med limtredragere og sperrekonstruksjon med luftesjikt for spisestue, stue og kjøkken. Luftelyre i metall på møne. Øvrig bolig er det W-takstoler med ventilert kaldtloft. Det er trappeluke til loft og det er gulv på deler av loft. Undertak med undertakspapp på bordtak og yttertak tekket med betongtakstein. Taktekking fra byggeår. Takrenner med nedløp og nødvendige beslag i stål med plastisol belegg.

Pipe/Ildsted:
Leca elementpipe med 2 pipeløp. Over tak er Lecapipe kledd med tegl murstein med fotbeslag og toppbeslag med pipehatt. Kjellerstue er det murt peis med åpen grue og vedovn. Stue er det murt peis med peisinnsats med dører.

Vinduer:
Vinduer fra byggeår med trekarm og 3-lags isolerglass. Vinduer er malt utvendig og i hovedsak natur med overflatebehandling innvendig. Utestue har vinduer med ett lag glass. Samtlige vinduer, med unntak av vinduer i gavl er klargjort for sprosser.

Dører:
Ytterdør i tre, type ramtredør med fyllinger, malt utvendig og lakkert innvendig. Veranda og terrassedører med trekarm og 3-lags isolerglass. Skyvedørsfelt fra stue til terrasse i tilsvarende utførelse med 3-lags isolerglass. Dører er malt utvendig og lakkert innvendig. Panelt dør til utvendig boder. Innvendig dører: 3-speil heltre fyllingsdører. Badstuedør med dørblad i glass. Isolert kjøleromsdør. Garasjeport type leddport i malt tre med portåpner. Finert innerdør mellom garasjerom og bod. Malt fyllingsdør som ytterdør i bod.

Trapper/adkomst:
Trapp mellom etasjer i tre med lakkerte trinn. Trapp mellom terrasse u-etasje og 1. etasje. Utvendig trapp i terreng utført med betong heller og kantstein.

Balkong/terrasse:
Utestue og terrasse på bakkeplan med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag i trykkimpregnert, lagt på grunn. Vegger i Lecamur med malt murpuss utvendig. Murt hjørnepeis med malt murpuss på overflater og åpen grue. Fra peis er det Lecapipe med murpuss på overflater. Videre er det murt grill. Platting i front av ytterdør er delvis overbygget. Overbygget veranda og terrasse for 1. etasje: Veranda har inntrukket yttervegger som gjør at hoveddel av veranda ligger under tak. Veranda har isolert gulvkonstruksjon mot kjellerstue, tekket med asfalt takpapp. Over undergulv er det tremmegulv av terrassebord. Over utestue er det skråtak med "takterrasse" som ligger inntil overbygget veranda. Hoveddel av tak er det terrasse, med tak tekket med takstein i front og mot vindskier. Takterrasse med trebjelkelag og undergulv tekket med takpapp. Tremmegulv likt som veranda. I overgang fra terrasse mot tak er vegger (rekkverk) kledd med kledning lik øvrige yttervegger. Balkong for hovedsoverom med utkraget trebjelkelag med undergulv tekket med asfalt takpapp. Over undergulv er det tretremmer. Rekkverk med stolper i stål og liggende rekkverkbord.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger med kobberrør. Avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder på 227 liter fra 2020. Plastsluk i bad og vaskerom.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Bad 1. etasje har avtrekksventil i himling tilkoblet takhatt (naturlig avtrekksventilasjon). Vaskerom underetasje har naturlig ventilering med avtrekksventil i yttervegg. Bad underetasje har el. avtrekksvifte i vegg med kanal oppunder tak i kjellerstue og avkast ut gjennom yttervegg, samt 2 stk ventiler i innbygning for badekar. Toalettrom har ventil i himling/grunnmur. Kjøkken har kjøkkenventilator fra 2009 i stål og glass.

Tekniske detaljer:
Oppvarming med strøm og vedfyring. Luft-til-luft varmepumpe i stue, ny i 2025. El. varmekabler i alle rom med fliser og i vaskerom og soverom i u-etasje. Vedfyring med peis med innsats i stue 1. etasje, og peis med åpen grue, samt vedovn i kjellerstue. Det er Eswa varmefolie i himlinger i stue, men varmefolie i himling i stue med peis er delvis defekt. Eier opplyser at varmefolie i himling blir brukt som en reserve varme, hvis varmepumpe er ute av drift.

Carport m/bod (garasje): Carport med bod oppført 1988-89. Carport med belegningsstein på grunn, plasstøpte betongvegger inn mot grunn, forøvrig bindingsverk med utvendig kledning. Tak som saltakkonstruksjon i tre med sperrer og taktro av trebord, tekket med underlagspapp og takstein, samt beslag og takrenner likt som på bolig. Panelt skyvedør fra carport inn til bod. I bod er det grusdekke.

Elektrisk anlegg:
El. opplegg i bolig fra byggeår. Nyere innmat i sikringsskap med 63 A overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater. I hovedsak skjult el. opplegg i bolig fra byggeår. Elbil

lader i garasje.

Moderniseringsarbeider
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2025:
- Ny luft-til-luft-varmepumpe i stue

2021:
- Montert elbillader i garasje og lagt opp ny strømkurs, utført av Brødrene Helgesen Eftf. AS

2020:
- Ny varmtvannsbereder på 227 liter

2009:
- Kjøkken oppgradert med malte fronter, ny benkeplate og ny ventilator i stål og glass

2005:
- Fornyet innmat i sikringsskap med automatsikringer, overbelastningsvern og overspenningsvern, utført av Brødrene Helgesen Eftf. AS

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for enebolig den 19.09.1984. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

I ferdigattesten av 19.09.1984 er det inntatt følgende anmerkninger:
- Bad og WC skal luftes forskriftsmessig over tak.
- Pipe må forsynes med feieluker.
- Garasje må kles innvendig med tennvernende kledning kl. A.10.
- Det gjenstår litt innredningsarbeide i kjelleretasjen.
Det fremgår ikke av mottatt dokumentasjon om disse forholdene ble formelt kontrollert eller sluttført.

Det er utstedt ferdigattest den 01.07.2026 for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel ved at hobbyrom i underetasje blir stue og soverom (sak 26/23124 - 5).

Det foreligger godkjenning datert 21.06.1988 og 20.07.1988 for oppføring av tilbygg (utestue) og carport (delegasjonssak 1212/88), med dispensasjon for oppføring ca. 1 meter utenfor regulert byggelinje og godkjent plassering 7 meter fra vegmidte. Byggeår er oppgitt til ca. 1988/89. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger godkjenning datert 22.07.1985 for oppsetting av støttemur (delegasjonssak 1240/85).

Det foreligger godkjente og byggemeldte byggetegninger for eneboligen datert 24.01.1983 (revisjon A) samt tegninger for tilbygg og carport revidert 15.07.1988 (revisjon D). Rom i underetasjen som på de opprinnelige tegningene er benevnt som kontor, benyttes i dag som soverom. Ombygging eller endret bruk mellom rom godkjent for varig opphold er normalt ikke søknadspliktig.
Brukstillatelse/ferdigattest er datert 19.09.1984

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Det gis ingen garantier når det gjelder tilstand, funksjonalitet og levetid. Dersom

hvitevarene skulle slutte å fungere før overtakelsen har funnet sted vil disse ikke bli erstattet.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe i stue, ny i 2025. Elektriske varmekabler i alle rom med fliser, samt i vaskerom og soverom i underetasjen. Eswa varmefolie i himling i stue. Peis med innsats i stue i 1. etasje, samt peis med åpen grue og vedovn i kjellerstue.

Vi ber interessenter gjøre seg kjent med hvilke beboelsesrom som eventuelt ikke har elektrisk oppvarming. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.
Informasjon strømforbruk: Eiendommen er bundet til Norgespris på strøm frem til 31. desember 2026. Norgespris er en statlig finansieringsordning som tilbyr husholdninger strøm til en fast pris på 50 øre/kWh inkl. mva. I tillegg til denne prisen kommer nettleie, elavgift, Enova-avgift og eventuelt påslag fra kraftleverandør. Avtalen er knyttet til målepunktet og overføres automatisk til ny eier ved eierskifte. For boliger gjelder en månedlig forbruksgrense på 5 000 kWh; forbruk utover dette faktureres til markedspris.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F).

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette. Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Ved utleie av hele eller deler av boligen anbefaler vi å ta kontakt med Skatteetaten for vurdering av eventuelle skattemessige konsekvenser.

Radon
Det er ikke utført radonmåling, og det er heller ikke krav til dette så lenge boligen ikke leies ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til eneboliger, i reguleringsplan Vestabo felt B (plan-ID 92-02), vedtatt 15.10.1980.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan Heradsbygda Vest (plan-ID 92), stadfestet 21.05.1976.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2019-2030, vedtatt 05.09.2019. I kommuneplanen er 993,12 m² avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Stikkledninger for vann og avløp er fra byggeår (1984).

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 234 854 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 939 415 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Er selger næringsdrivende kan megler formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Fra og med 1. juli 2025 kan megler ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1 sin «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta gjerne en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Inger Langerud Krokvik
Runar Krokvik

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1981/7270-1/23 19.11.1981 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Bestemmelse om gjerde

For bebyggelse og utnyttelse av tomten gjelder kommunale vedtekter og reguleringsplan med bestemmelser. Ved skade på annenmanns eiendom skal skaden erstattes. Kommunen har rett til, mot erstatning for oppstått skade, i fremtiden å legge og ha liggende offentlige ledninger over tomten, med adgang til vedlikehold av disse. Tele- og elverk har rett til å legge kabler over tomten, forutsatt at det legges slik at det blir til minst mulig ulempe for grunneier. Eiendommen har gjerdeplikt mot offentlig areal.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen

Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri. Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og

hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstalleringer el-bil lader.

Vederlaget (som betales av selger) er avtalt til 1,2 % av salgssummen som ved oppnådd prisantydning vil bli kr 60.000,-.

I tillegg betales tilretteleggingshonorar kr 17 900,-, for oppgjør kr 9 900,-, for markedsføringspakke kr 27 900,-, for innhenting av kommunale opplysninger samt innhenting av opplysninger fra RIK og HRA kr 6 450,-, ved annonse i Ringerikes Blad halvside kr 3 000,- eller helside kr 6 875,-, kr 3 900,- pr. visning, innfrielse av heftelser kr 950,- pr. stk., for grunnboksutskrifter kr 550,-, for utskrift av heftelser kr 290,-, samt kr 2 800,- i garantipremie.

Dersom handelen ikke kommer i stand skal oppdragsgiver betale oppdragstaker vederlag kr 15 000,- for medgått arbeidstid. I tillegg kommer de utlegg og vederlag megler har hatt i oppdragstiden. Alle priser er oppgitt inklusive mva.

I forbindelse med oppdraget tilbyr vi produkter og tjenester fra Fremtind Forsikring, HELP, Meglerfront, Vend Marketplaces (Finn.no)og SpareBank1 Ringerike Hadeland.

Tilstandsrapport/Takst
Tilstandsrapport kr. 5 000 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Norm AS v/Rune Kristoffersen den 17.09.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja.
Sprekk i to veggfliser på bad i 1. etasje. Disse er ikke i dusjen. Sprekk i to veggfliser på bad i underetasje. Disse er ikke i dusjen.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja.
Noen sprekker i ytterpanel på gavlvegg mot sør, samt langvegg mot sørvest.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Firmanavn: Husker ikke
Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut noen panelbord. Husker ikke akkurat når dette ble gjort, så årstallet ovenfor er et anslått årstall. Det er fortsatt sprekker i noen panelbord.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Byggmester Sundberg AS
Beskrivelse av arbeidet: Reparert sprekker i murt utegrill i utestue.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja.
Har vært noe fukt i taket i bod under garasje, i overgang mellom tak og vegg.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Ja.

Har tidligere hatt besøk av noen mus i bod under garasje og på loft. Vi har ikke oppdaget at de har gjort noen skade. Har ikke merket noe til mus på mange år.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
Ja.
Det har ikke vært feil på avløpsanlegget til denne eiendommen. Vinteren 2016 kom det imidlertid opp avløpsvann gjennom sluk på bad og vaskerom i underetasje. Dette skyldtes tett kommunalt avløpsrør i tilstøtende vei (Valhallveien). Da kommunen fikk åpnet opp sitt avløpsrør, stoppet tilbakeslaget av avløpsvann. Det var imidlertid kommet opp vann som fløt ut over gulvet i deler av underetasjen.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Recover AS
Beskrivelse av arbeidet: Det ble foretatt rengjøring og desinfisering av alle arealer og foretatt avfukting og opptørking. Det ble foretatt målinger helt til alt var ordentlig tørket opp. Det ble også lagt nytt tregulv i bod innenfor vaskerom. Dette var et engangstilfelle og vi har ikke merket noen ettervirkninger av hendelsen.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
Ja.
Det er varmefolie i tak i stue i første etasje (der det er høy/røstet takløsning). Folien består av to deler, en mindre del på den ene siden og en større del på den andre siden. Den mindre delen av folien virker ikke lenger (ca 1/3 av taket). Dette er ikke reparert siden etasjen har både varmepumpe og peisovn. Varmefolien blir derfor bare en reserveløsning.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005
Firmanavn: Brødrene Helgesen Eftf. AS
Beskrivelse av arbeidet: Innmaten i sikringsskapet ble fornyet og alle sikringene ble byttet til automatsikringer. Husker ikke akkurat tidspunkt for når dette ble gjort, så årstallet ovenfor er anslått årstall.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005
Firmanavn: Brødrene Helgesen Eftf. AS
Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppgradering av innkjørsel og gårdsplass ble det montert markbelysning langs støttemur i innkjørsel, samt lamper og stolpe med strømuttak i bed ved gårdsplass. Markbelysningen består av 4 lamper i bakken som belyser skiferkledd støttemur. Den ene av disse lampene er defekt og elektriker klarer ikke å skaffe tilsvarende lampe.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006
Firmanavn: Brødrene Helgesen Eftf. AS
Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp strømkurs ved montering av den første varmepumpen.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Brødrene Helgesen Eftf. AS
Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp strømkurs og montert elbil-lader i garasje.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Carport med bod ble bygget i 1988/89. Da ble også utestuen og svalgangen bygget, og terrassen utvidet.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja.
Byggekort ble utstedt av Ringerike bygnings- og reguleringsvesen 30.06.1988. Fikk tillatelse til en

liten endring i møneretningen 10.09.1988. Tillatelsen ble gitt i telefon med bygningsingeniør Ivar Blakkisrud i bygningsvesenet. Han sa at det holder med muntlig tillatelse og at det ikke blir utstedt skriftlig tillatelse. Skriftlig ferdigattest foreligger ikke. I telefon med bygningsingeniør Blakkisrud 10.07.1989 opplyste Blakkisrud at det ikke utstedes ferdigattester på carporter og utestuer.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
Ja.
Tomten er i skrånende terreng, men ikke i et fareområde. Før bygging ble det foretatt boringer i grunnen av ingeniørvåpenet fra Hvalsmoen militærleir. Bygging på tomten er OK. Et par år etter innflytting (ca. 1986) kom det en liten utglidning på den nedre sletten på eiendommen. Dette skyldtes vann fra naboens avløpsledning. Avløpsledningen kom under oppfyllingen på den nedre sletten hos oss, og medførte utglidning. Avløpsledningen ble forlenget og sletten bygd opp igjen. Det har ikke vært noe problem siden.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005
Firmanavn: Anleggsgartner Grøtåsen & Andersen DA
Beskrivelse av arbeidet: Innkjøring og gårdsplass samt gangområde langs begge gavlvegger fikk belegningsstein og endel brostein. Området ble gravd opp og isolert og fylt opp med ny masse før legging av belegningsteienen. Det ble også lagt belegningsstein i carport. Støttemur ble kledd med skifer.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 (sparebank1.no/forsikring) for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

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 inntil kr 3.500,- i honorar ved formidlet Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir 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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel

vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 01.07.2026
- Selgers egenerklæring vedrørende boligselgerforsikring datert 08.10.2026
- Energiattest datert 13.10.2026
- Tinglyste erklæringer datert 19.11.1981
- Grunnbokutskrift datert 08.01.2026
- Kommunale eiendomsopplysninger

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Kenneth Simonsen
Eiendomsmegler
Telefon: 977 04 378
E-post: kenneth@em1ringerike.no

EiendomsMegler 1 Ringerike
Postboks 317
3502 HØNEFOSS
Org. nr. 953376040

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

URDVEIEN 4

Nabolaget Heradsbygda - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Servicesenteret Linje 222	**1 min** 0.1 km
Hønefoss stasjon Linje F4	**6 min** 3.7 km
Oslo Gardermoen	**1 t 6 min**

SKOLER

Helgerud skole (1-7 kl.) 233 elever, 13 klasser	**6 min** 0.5 km
Veien skole (1-7 kl.) 175 elever, 11 klasser	**5 min** 2.9 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 16 klasser	**4 min** 2.4 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	**8 min** 4.6 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	**10 min** 5.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sollia Borettslag gjesteladere	**5 min**
Bålerud Borettslag gjesteladere	**9 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

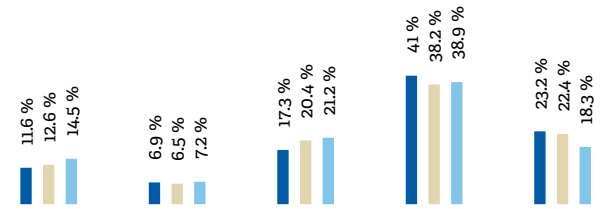
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Heradsbygda barnehage (1-5 år) 66 barn	**5 min** 0.3 km
Veien barnehage (1-5 år) 37 barn	**4 min** 2.2 km
Hønefoss barnehage (0-5 år) 115 barn	**8 min** 4.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Heradsbygda PostNord	**8 min** 0.7 km
Rema 1000 Sentrumskvartalet Post i butikk	**7 min** 4.2 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

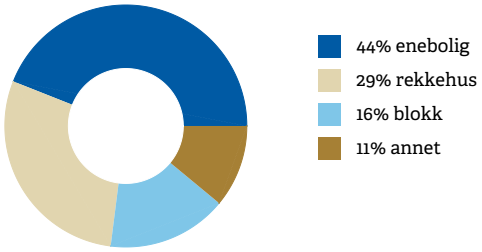
STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

SPORT

Helgerud skole Aktivitetshall, ballspill	**6 min** 0.5 km
Heradsbygda stadion Fotball	**21 min** 1.8 km
Sporty24 Hønefoss	**7 min**
EVO Hønefoss	**8 min**

BOLIGMASSE



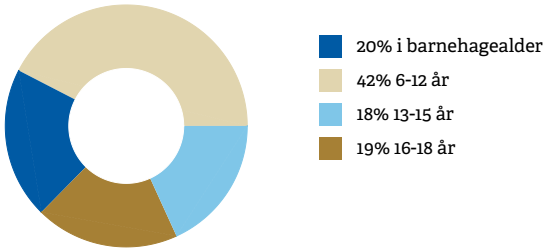
«Det er trygt å bo her og det er strålende utsikt og rolig»

Sitat fra en lokalkjent

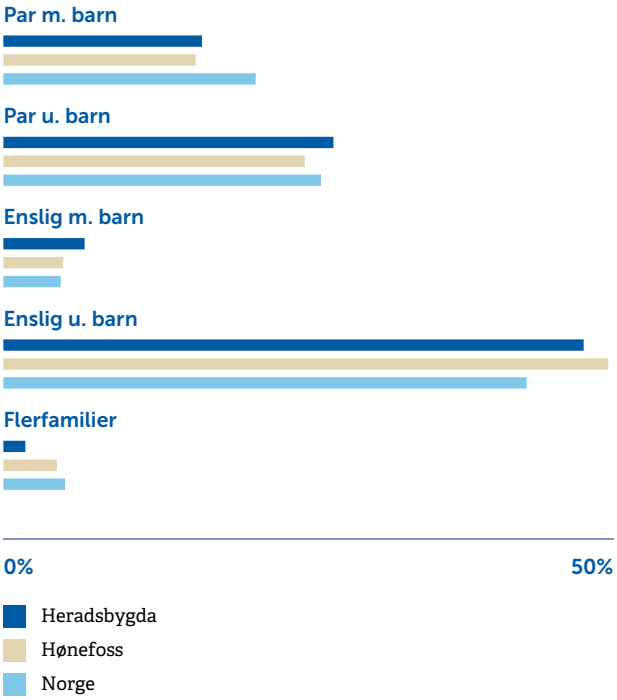
VARER/TJENESTER

Kuben Senter	**7 min**
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

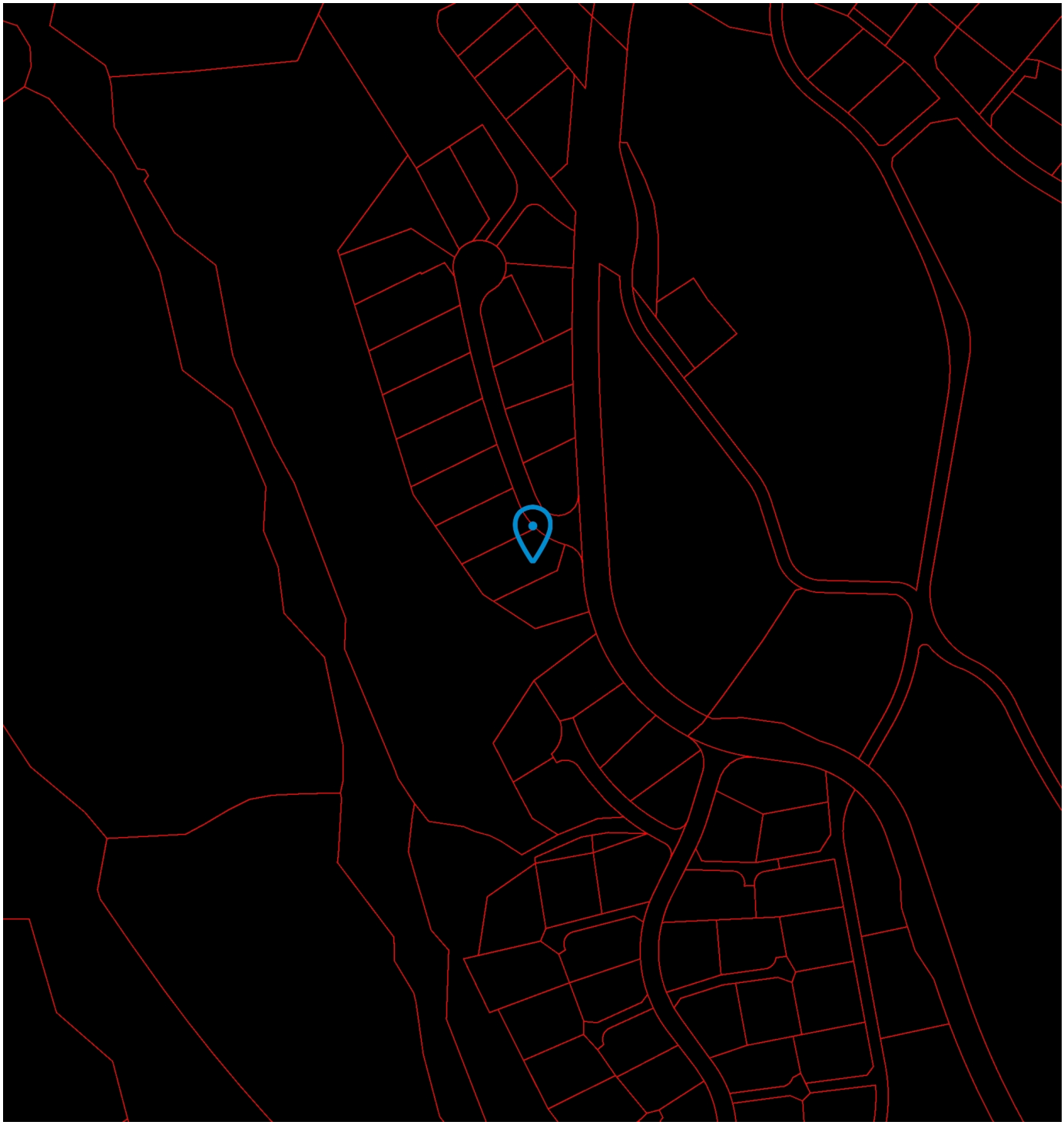


SIVILSTAND

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

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

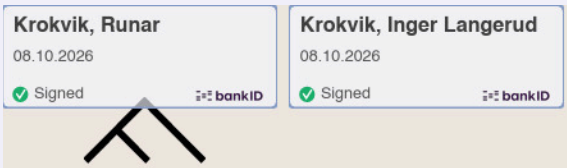
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Runar Krokvik

Inger Langerud Krokvik

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1984
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Urdveien 4
3518 Hønefoss

3305-57/78/0/0

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Sprekk i to veggfliser på bad i 1. etasje. Disse er ikke i dusjen. Sprekk i to veggfliser på bad i underetasje. Disse er ikke i dusjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Noen sprekker i ytterpanel på gavlvegg mot sør, samt langvegg mot sørvest.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut noen panelbord. Husker ikke akkurat når dette ble gjort, så årstallet ovenfor er et anslått årstall. Det er fortsatt sprekker i noen panelbord.

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Byggmester Sundberg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Reparert sprekker i murt utegrill i utestue.

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Ja**

Har vært noe fukt i taket i bod under garasje, i overgang mellom tak og vegg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Ja**

Har tidligere hatt besøk av noen mus i bod under garasje og på loft. Vi har ikke oppdaget at de har gjort noen skade. Har ikke merket noe til mus på mange år.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Ja**

Det har ikke vært feil på avløpsanlegget til denne eiendommen. Vinteren 2016 kom det imidlertid opp avløpsvann gjennom sluk på bad og vaskerom i underetasje. Dette skyldtes tett kommunalt avløpsrør i tilstøtende vei (Valhallveien). Da kommunen fikk åpnet opp sitt avløpsrør, stoppet tilbakeslaget av avløpsvann. Det var imidlertid kommet opp vann som fløt ut over gulvet i deler av underetasjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Recover AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble foretatt rengjøring og desinfisering av alle arealer og foretatt avfukting og opptørking. Det ble foretatt målinger helt til alt var ordentlig tørket opp. Det ble også lagt nytt tregulv i bod innenfor vaskerom. Dette var et engangstilfelle og vi har ikke merket noen ettervirkninger av hendelsen.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Ja**

Det er varmefolie i tak i stue i første etasje (der det er høy/røstet takløsning). Folien består av to deler, en mindre del på den ene siden og en større del på den andre siden. Den mindre delen av folien virker ikke lenger (ca 1/3 av taket). Dette er ikke reparert siden etasjen har både varmepumpe og peisovn. Varmefolien blir derfor bare en reserveløsning.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Brødrene Helgesen Eftf. AS

Beskrivelse av arbeidet: Innmaten i sikringsskapet ble fornyet og alle sikringene ble byttet til automatsikringer. Husker ikke akkurat tidspunkt for når dette ble gjort, så årstallet ovenfor er anslått årstall.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Brødrene Helgesen Eftf. AS

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppgradering av innkjørsel og gårdsplass ble det montert markbelysning langs støttemur i innkjørsel, samt lamper og stolpe med strømuttak i bed ved gårdsplass. Markbelysningen består av 4 lamper i bakken som belyser skiferkledd støttemur. Den ene av disse lampene er defekt og elektriker klarer ikke å skaffe tilsvarende lampe.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

   Firmanavn: Brødrene Helgesen Eftf. AS

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp strømkurs ved montering av den første varmepumpen.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Brødrene Helgesen Eftf. AS

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp strømkurs og montert elbil-lader i garasje.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Carport med bod ble bygget i 1988/89. Da ble også utestuen og svalgangen bygget, og terrassen utvidet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Byggekort ble utstedt av Ringerike bygnings- og reguleringsvesen 30.06.1988.
Fikk tillatelse til en liten endring i møneretningen 10.09.1988. Tillatelsen ble gitt i telefon med bygningsingeniør Ivar Blakkisrud i bygningsvesenet. Han sa at det holder med muntlig tillatelse og at det ikke blir utstedt skriftlig tillatelse.
Skriftlig ferdigattest foreligger ikke. I telefon med bygningsingeniør Blakkisrud 10.07.1989 opplyste Blakkisrud at det ikke utstedes ferdigattester på carporter og utestuer.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Tomten er i skrånende terreng, men ikke i et fareområde. Før bygging ble det foretatt boringer i grunnen av ingeniørvåpenet fra Hvalsmoen militærleir. Bygging på tomten er OK. Et par år etter innflytting (ca. 1986) kom det en liten utglidning på den nedre sletten på eiendommen. Dette skyldtes vann fra naboens avløpsledning. Avløpsledningen kom under oppfyllingen på den nedre sletten hos oss, og medførte utglidning. Avløpsledningen ble forlenget og sletten bygd opp igjen. Det har ikke vært noe problem siden.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Anleggsgartner Grøtåsen & Andersen DA

Beskrivelse av arbeidet: Innkjøring og gårdsplass samt gangområde langs begge gavlvegger fikk belegningsstein og endel brostein. Området ble gravd opp og isolert og fylt opp med ny masse før legging av belegningsteienen. Det ble også lagt belegningsstein i carport. Støttemur ble kledd med skifer.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse	
Urdveien 4, 3518 HØNEFOSS	
Dato for energimerking **13.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368271**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7865325**
Gårdsnummer **57**	Bruksnummer **78**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **249,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **249,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
161,88

Vedlegg: Energiattest

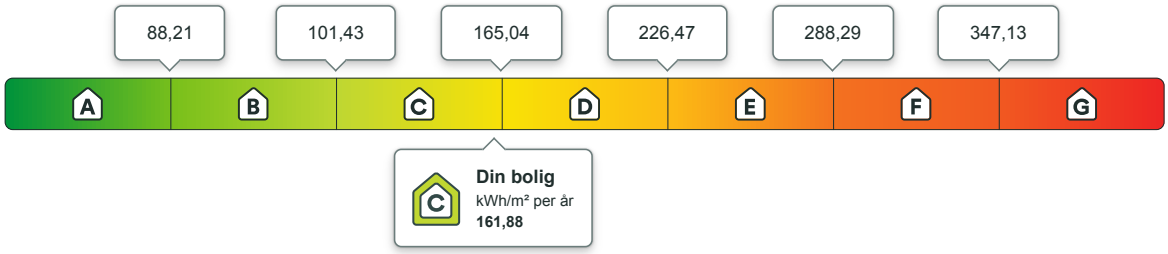
Urdveien 4, 3518 HØNEFOSS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
45 597,48	**183,12**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Urdveien 4, 3518 HØNEFOSS

Detaljering

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

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Urdveien 4, 3518 HØNEFOSS



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 16: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tilstandsrapport

Enebolig
Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
RINGERIKE kommune
gnr. 57, bnr. 78

Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 285 m² BRA-i: 249 m²



Befaringsdato: 17.09.2026 **Rapportdato:** 01.07.2026 **Oppdragsnr.:** 12123-1701 **Eiendomsverdi ref nr:** AR1946

Autorisert foretak: Norm AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Kristoffersen

norm
TAKST & RÅDGIVNING

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Norm AS – Din trygghet - vår fagkompetanse

Når du velger Norm, velger du mer enn en takstrapport. Du velger et solid fagmiljø med høy kompetanse, bred erfaring og sterk lokal forankring.

Vi har hovedkontor i Hønefoss og avdelingskontorer med egne takstingeniører bosatt i Hallingdal, Valdres og på Hadeland. Lokal tilstedeværelse gir oss inngående kjennskap til markedet og regionale forhold – en merverdi som styrker kvaliteten i våre vurderinger.

Våre takstingeniører er byggmestere og ingeniører med erfaring fra privat og offentlig sektor. Vi har bakgrunn fra utførende håndverk, byggeledelse, prosjektutvikling og eiendomsforvaltning. Dette gir grundige, presise og etterprøvbare vurderinger som gir trygghet for både kjøper og selger.

Norm er også en aktiv problemløser. Mangler det dokumentasjon i forbindelse med salg kan vi bistå med energimerking, søknad om bruksendring, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest – effektivt og profesjonelt.

Se www.norm.as for mer informasjon om våre tjenester.

norm
TAKST & RÅDGIVNING

Rapportansvarlig



Rune Kristoffersen

rune@norm.as
916 57 101

NITO

norm
TAKST & RÅDGIVNING

Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen er sentralt beliggende i Heradsbygda med utsikt til bla.Tyrifjorden og Holleia. Gode solforhold. Gangavstand til matbutikk, barnehage og barneskole, samt til idrettsanlegg. Ungdomskole på Veien. Fine turmuligheter i nærområdet. Busstopp nær bolig og ca 5 km til Hønefoss sentrum.

BEBYGGELSEN:
Enebolig med hovedplan og u-etasje og garasje og utvendig boder i tilknytning til bolig. Bolig oppført 1984 og tilbygget 1988/89 med utestue for u-etasje og takterrasse for 1. etasje. Videre er det carport med bod, oppført 1988/89.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 992,80 m² beliggende i skrånende terreng. Innkjøring, gårdsplass og gangområder langs bolig opparbeidet i 2005 med belegningsstein og brostein med kantstein/murer i randsoner, Bed med murer og belysning for gangområder. Videre er det terrassert hage med plen, div. beplantning, ballplass osv. På utsiden av u-etasje er det utestue med peis og grill, og trapp opp til terrasse for hovedplan.

SAMMENDRAG BESKRIVELSE AV BYGNINGSKONSTRUKSJON OG STANDARD:

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Veggene har 15 cm isolert bindingsverkskonstruksjon, kledd med stående ukantet kledning.
Vinduer fra byggeår med trekarm og 3-lags isolerglass. Vinduer er malt utvendig og i hovedsak natur med overflatebehandling innvendig.
Ytterdør i tre, type ramtredør med fyllinger, malt utvendig og lakkert innvendig.
Veranda og terrassedører med trekarm og 3-lags isolerglass.
Skyvedørsfelt fra stue til terrasse i tilsvarende utførelse med 3-lags isolerglass. Dører er malt utvendig og lakkert innvendig. Panelt dør til utvendig boder.

Saltakkonstruksjon i tre med limtredragere og sperrekonstruksjon med luftesjikt for spisestue, stue og kjøkken. Luftelyre i metall på møne. Øvrig bolig er det W-takstoler med ventilert kaldtloft. Det er trappeluke til loft og det er gulv på deler av loft.
Undertak med undertakspapp på bordtak og yttertak tekket med betongtakstein. Takrenner med nedløp og nødvendige beslag i stål med plastisol belegg.

Utestue og terrasse på bakkeplan med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag i trykkimpregnert, lagt på grunn. Vegger i Lecamur med malt murpuss utvendig. Vinduer med ett lag glass.
Murt hjørnepeis med malt murpuss på overflater og åpen grue. Fra peis er det Lecapipe med murpuss på overflater. Videre er det murt grill. Platting i front av ytterdør er delvis overbygget.

Overbygget veranda for 1. etasje med inntrukket yttervegger som gjør at hoveddel av veranda ligger under tak. Veranda har isolert gulvkonstruksjon mot kjellerstue, tekket med asfalt takpapp. Over undergulv er det tremmegulv av terrassebord.

Over utestue er det skråtak med "takterrasse" som ligger inntil overbygget veranda. Takterrasse med trebjelkelag og undergulv tekket med takpapp. Hoveddel av tak er det terrasse, tak tekket med takstein i front og mot vindskier. Tremmegulv likt som veranda.

Trapp mellom terrasse u-etasje og 1. etasje.

Garasjerom med betonggulv, yttervegger og tak i lik utførelse, som for bolig.
Garasjeport type leddport i malt tre med portåpner. Vegger og tak innvendig i garasje er kledd med gips.
El. billader i garasjerom.

Utvendig bod i tilknytning til garasje med betonggulv og utsparing i gulv med tregulv/lem (brukes som tilkomst til bod under garasje, for eksempel når ved skal lagres i kjellerbod). Vegger og tak likt øvrig garasje. Innvendig er det synlig bindingsverk og takkonstruksjon. Vegg mot bolig er kledd med gips. Finert innerdør mellom garasjerom og bod. Malt fyllingsdør som ytterdør i bod.

Vider er det en utvendig bod inntil bolig mot sydøst.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i oppholdsrom består hovedsakelig av (egen beskrivelse våtrom og sanitærrom):
Gulv: Korkfliser i to soverom, forøvrig fliser og heltregulv,
Vegger: I hovedsak trepanel og noe malt strie.
Himling: Trepanel.

Etasjeskiller med trebjelkelag. U-etasje er det støpt gulv på grunn.

Leca elementpipe med 2 pipeløp. Over tak er Lecapipe kledd med tegl murstein med fotbeslag og toppbeslag med pipehatt.
Kjellerstue er det murt peis med åpen grue og vedovn. Stue er det murt peis med peisinnsats med dører.

Trapp mellom etasjer i tre med lakkerte trinn

Innvendig dører: 3-speil heltre fyllingsdører

Plassbygget kontorplass i gang ved trapp. Innbygget skap i gang til soverom og bad. Skyvedørsgarderobe i hovedsoverom og ett soverom og bod i u-etasje. Garderobeskap i øvrige soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje med utførelse fra byggeår
Flislagt gulv med varmekabler. Sluk i gulv i dusjnisje og ved badekar.
Fliser på vegger og lakkert trepanel i himling.
Utstyrt med servantinnredning med doble servanter, dusjnisje og skap med hylle på vegg over badekar.
Avtrekksventil i himling tilkoblet takhatt (naturlig avtrekksventilasjon).

Vaskerom u-etasje:
Vaskerom med utførelse fra byggeår
Vinyl gulvbelegg med oppbrett på vegg og nedstøpte varmekabler.

Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Beskrivelse av eiendommen

Tapet på vegger og trepanel i tak.
Utstyrt med doble skyllekummer og overskap på vegg.
Det er naturlig ventilering med avtrekksventil i yttervegg.

Bad u-etasje:
Bad etablert 1993-94 med dør fra bad til toalettrom og badstue.
Flislagt gulv med varmekabler. Sluk i gulv i dusjnisje. Fliser på vegger og malt trepanel med innfelt belysning i himling.
Utstyrt med innbygget badekar, type Hurricane massasjebad (kvalitetsbad), servantinnredning og dusjnisje.
El. avtrekksvifte i vegg med kanal oppunder tak i kjellerstue og avkast ut gjennom yttervegg.

Toalettrom i tilknytning til bad med flislagt gulv og vegger, malt trepanel i himling med innfelt belysning. Utstyrt med toalett. Malt skyvedør mellom bad og toalettrom. Ventil i grunnmur.

Badstue med betonggulv, trepanel på vegg og himling. Sittebenker i tre og el. badstueovn. Badstuedør med dørblad i glass.
Trepanel på vegg, himling og sittebenker er i osp, tilvirket for bruk i badstue.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte malte heltrefronter og benkeplate i høytrykkslaminat med doble kummer i stål. Fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Integrerte hvitevarer med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin med front i stål og nisje for kjøleskap.
Innredning er fra byggeår, pusset opp i 2009 med maling av fronter og ny benkeplate. Hvitevarer med forskjellig alder.
Kjøkkenventilator fra 2009 i stål og glass.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom 1. etasje med fliser på gulv, trepanel på vegger og himling. Utstyrt med toalett og servant. Avtrekksventil i himling.

Kjølerom bygget som rom i rommet, det vil si med ventilert luftesjikt mot tilstøtende vegg og takkonstruksjon.
Overflater med tregulv, trepanel på vegger og himling. Hyller i tre.
Isolert kjøleromsdør og kjøleaggregat i vegg med varm del ut i vaskerom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger med kobberrør. Avløpsrør i plast.
Varmtvannsbereder på 227 liter fra 2020.

Boligen har naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer.

El. opplegg i bolig fra byggeår. Nyere innmat i sikringsskap med 63 A overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater. I hovedsak skjult el. opplegg i bolig fra byggeår. Elbil lader i garasje.

Oppvarming med strøm og vedfyring.
Luft-til-luft varmepumpe i stue, ny i 2025. El. varmekabler i alle rom med fliser og i vaskerom og soverom i u-etasje. Vedfyring med peis med innsats i stue 1. etasje, og peis med åpen grue, samt vedovn i kjellerstue.

Det er Eswa varmefolie i himlinger i stue, men varmefolie i himling i stue med peis er delvis defekt. Eier opplyser at varmefolie i himling blir brukt som en reserve varme, hvis varmepumpe er ute av drift.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn: Eier opplyser at byggegrunn ble rensket ned til fast leiregrunn og at det ble støpt store fundamenter for grunnmur, deretter ble det fylt opp med grusmasser.

Drenering og fuktsikring er fra byggeår. Taknedløp er ført ned på nedgravde rør.
Det er eget rør for drenering og eget rør for taknedløp, tilkoblet offentlig overvannsledning.
Taknedløp for terrasse/veranda-tak er ført ned på rør i grunn, lagt ut i skråning på nedsiden av bolig.

Grunnmur type Multimur. Multimur er en grunnmurskonstruksjon bygget opp av innvendige elementer bestående av bindingsverk i tre, kledd med gipsplater på begge sider av bindingsverk og isolert med polyuretan skum isolasjon. På utsiden av elementer er det plasstøpt armert grunnmur, støpt inntil Multielement. Under elementer og betongmur er det normalt støpt armert betongsåle.

Terreng er arrondert slik at overflatevann blir ført vekk fra grunnmur. Stikkledninger for vann og avløp mellom bolig og offentlig ledninger er fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	285 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	271 m²
Totalpris	5 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 350 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Carport m/bod (garasje)

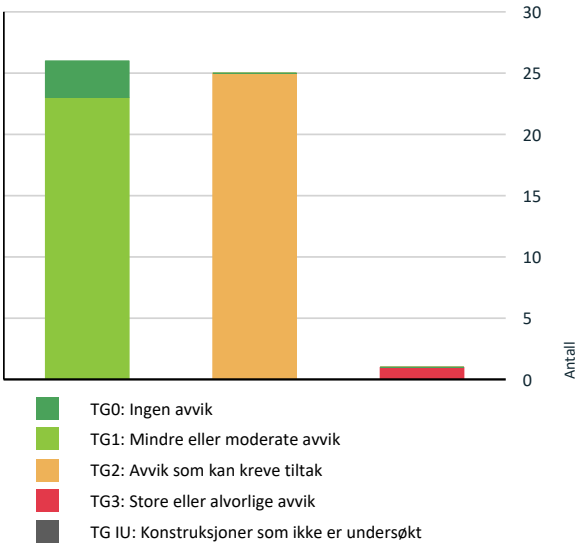
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

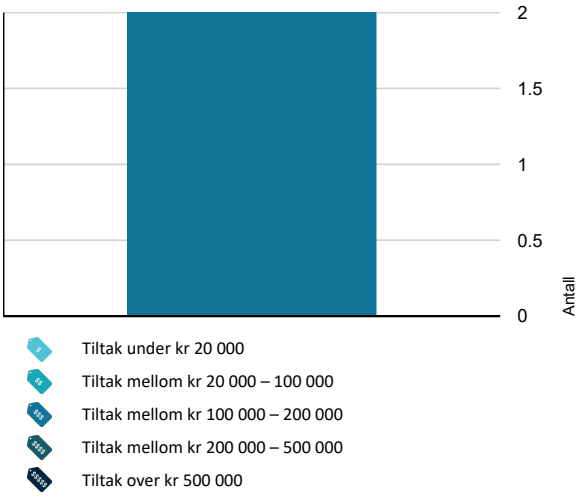
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Utvendig kledning	Gå til side
Utvendig > Tekking veranda og takterrasse	Gå til side
Utvendig > Balkong for hovedsoverom	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Kjellerbod under garasje	Gå til side
Innvendig > Skadedyr	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1984

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal god boligstandard, se oppsummering av bygningsdeler

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Ca byggeår for utestue u-etasje med takterrasse for 1. etasje

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Undertak med undertakspapp på bordtak og yttertak tekket med betongtakstein. Taktekking fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekking i generelt god stand, vurdert ut fra overflater. Det er ikke registrert forhold som krever tiltak. Det anbefales å ta en sjekk av tak jevnlig, slik at eventuelle avvik/skader på tekking blir oppdaget og utbedret. Lekkasjer gjennom tekking kan føre til fuktskader på underliggende konstruksjon.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner med nedløp og nødvendige beslag i stål med plastisol belegg.

Vurdering av avvik:

Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

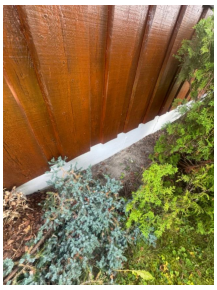
Generelt er takrenner, nedløp, beslag etc. i god stand for alder. Takrenner med nedløp, beslag, takhatter etc. har alder som tilsier at det må påregnes behov for hyppigere tilsyn og vedlikehold.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har 15 cm isolert bindingsverkskonstruksjon.







TG 2 Utvendig kledning

Beskrivelse

Yttervegger er kledd med stående ukantet kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er tettet mellom overligger med treklosser (lusinger).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kledning med over- og underliggere vil har naturlig lufting pga avstand til vindsperre/bindingsverk og manglende luftesjikt er således ikke noe problem for vegg med denne typen kledning. Når det en gang skal byttes kledning vil det være naturlig å etablere luftesjikt iht. dagens standard.

Vegger generelt fremstår som godt vedlikeholdt. Stedvis noe mindre sprekker etc. i kledningsbord må påregnes, og er ikke forhold som krever utbedring.

Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport





Stedvis noe sprekke på vegg mot syd

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon i tre med limtredragere og sperrekonstruksjon med luftesjikt for spisestue, stue og kjøkken. Luftelyre i metall på møne. Øvrig bolig er det W-takstoler med ventilert kaldtloft. Det er trappeluke til loft og det er gulv på deler av loft.









TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer fra byggeår med trekarm og 3-lags isolerglass. Vinduer er malt utvendig og i hovedsak natur med overflatebehandling innvendig.

Vinduer er fra byggeår og fremstår som godt vedlikehold, men har alder som tilsier at vedlikehold som utskifting av isolerglass, pakninger, beslag etc. er påregnelig.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre, type ramtredør med fyllinger, malt utvendig og lakkert innvendig.

Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

Veranda og terrassedører med trekarm og 3-lags isolerglass. Skyvedørsfelt fra stue til terrasse i tilsvarende utførelse med 3-lags isolerglass. Dører er malt utvendig og lakkert innvendig.

Panelte dører til utvendig boder.

Dører er fra byggeår og fremstår som godt vedlikehold, men har alder som tilsier at vedlikehold som utskifting av isolerglass, pakninger, beslag etc. er påregnelig.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utestue og terrasse på bakkeplan med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag i trykkimpregnert, lagt på grunn. Vegger i Lecamur med malt murpuss utvendig. Vinduer med ett lag glass.
Murt hjørnepeis med malt murpuss på overflater og åpen grue. Fra peis er det Lecapipe med murpuss på overflater. Videre er det murt grill. Platting i front av ytterdør er delvis overbygget.

Overbygget veranda og terrasse for 1. etasje:
Veranda har inntrukket yttervegger som gjør at hoveddel av veranda ligger under tak. Veranda har isolert gulvkonstruksjon mot kjellerstue, tekket med asfalt takpapp. Over undergulv er det tremmegulv av terrassebord.

Over utestue er det skråtak med "takterrasse" som ligger inntil overbygget veranda. Hoveddel av tak er det terrasse, med tak tekket med takstein i front og mot vindskier. Takterrasse med trebjelkelag og undergulv tekket med takpapp. Tremmegulv likt som veranda. I overgang fra terrasse mot tak er vegger (rekkverk) kledd med kledning lik øvrige yttervegger.
Trapp mellom terrasse u-etasje og 1. etasje.









TG 2 Tekking veranda og takterrasse

Beskrivelse

Undergulv for takterrasse, inntrukket veranda og veranda for soverom har primærtetting med asfalt takpapp og beslag i overganger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på asfaltbaser tettesjikt/membran når denne har passert 18 år.

Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Eksakt levetid er ikke mulig å fastslå, da dette er avhengig at produktet, montering, fysisk påvirkning etc.
På generelt grunnlag anbefales det at fagmann vurderer tilstand på tekking under tremmegulv.
Veranda ligger over boligrom og således vil utett membran kunne føre til skader på underliggende konstruksjon, samtidig har veranda tak som gjør at den er lite utsatt for vann.

TG 2 Balkong for hovedsoverom

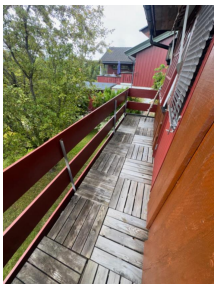
Beskrivelse

Balkong med utkraget trebjelkelag med undergulv tekket med asfalt takpapp. Over undergulv er det tretremmer. Rekkverk med stolper i stål og liggende rekkverkbord.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.







Takpapp fra byggeår

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i terreng utført med betong heller og kantstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trinn har noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avvik krever ikke utbedring, men på sikt kan det være påregnelig.

Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

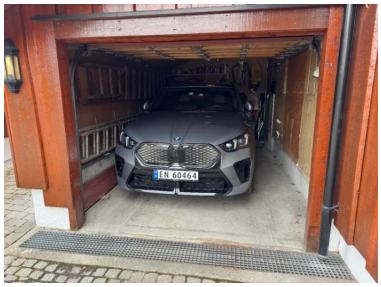


Garasje og utvendig bod tilknyttet bolig.

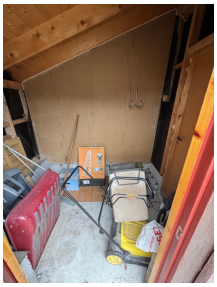
Beskrivelse

Utvendig bod i tilknytning til garasje med betonggulv og utsparing i gulv med tregulv/lem (brukes som tilkomst til bod under garasje, for eksempel når ved skal lagres i kjellerbod). Vegger og tak likt øvrig garasje. Innvendig er det synlig bindingsverk og takkonstruksjon. Vegg mot bolig er kledd med gips. Finert innerdør mellom garasjerom og bod. Malt fyllingsdør som ytterdør i bod.
El. billader.









Dør til bod

Bod

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i oppholdsrom består hovedsakelig av (egen beskrivelse våtrom og sanitærrom):
Gulv: Korkfliser i to soverom, forøvrig fliser og heltregulv,
Vegger: I hovedsak trepanel og noe malt strie.
Himling: Trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis slitasje på tregulv.

Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuelt sliping av gulv og oppussing av overflater avhenger av kjøpers preferanser.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller med trebjelkelag. U-etasje er det støpt gulv på grunn.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Leca elementpipe med 2 pipeløp. Over tak er Lecapipe kledd med tegl murstein med fotbeslag og toppbeslag med pipehatt.
Kjellerstue er det murt peis med åpen grue og vedovn. Stue er det murt peis med peisinnsats med dører.



Peis m/åpen grue i kjellerstue



Vedovn kjellerstue



Peis i stue



Pipe kledd med tegl murstein over tak

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmur er type Multimur. Multimur er en grunnmurskonstruksjon bygget opp av innvendige elementer i tre, kledd med gipsplater på begge sider og isolert med polyuretan. På utsiden av elementer er det plasstøpt armert grunnmur, støpt inntil Multielement.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er boret hull i panelt påforing på grunnmur i bod i kjeller og i garderobeskap i soverom i kjeller, men det var ikke mulig å komme fysisk til tresvill i bunn av multielement.
Det ble boret et tredje hull i vaskerom og her var det mulig å få måling i trevirke i multielement. Måling viste 10,3 vektprosent, som er "tørr" verdi.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

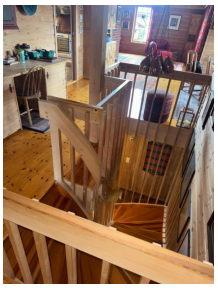
Tilstandsrapport

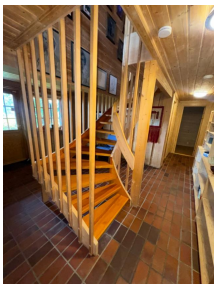
Det er ikke registrert forhold som tilsier at det fukt i multielement, men det kan ikke utelukkes. For å kartlegge eksakt tilstand må det gjøres utvidet fysisk undersøkelse av trevirke i bunn av multielement på flere steder, som gir et helhetlig bilde av tilstand.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i tre med lakkerte trinn





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

3-speil heltre fyllingsdører

TG 2 Kjellerbod under garasje

Beskrivelse

Fra kjellerstue er det dør inn til bod under garasje og utvendig bod. Overflater med betonggulv, grunnmur i betong og dekke (himling) i betong. Mellom garasjebod og kjellerbod er det luke i tre i gulv, for innkast av ved etc.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det kan komme inn noe fukt i overgang mellom tak og vegg, noe som må hensyntas ved lagring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes at det kan trekke inn noe vann i kjellerbod fra smeltevann fra bil i garasje. Avvik må ikke utbedres, eventuelt kan det gjøres tiltak i garasje.





TG 2 Skadedyr

Beskrivelse

Eier opplyser at det har komme inn mus i kjellerbod under garasje og på loft.

Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble ikke registrert noe skade og det er ikke observert at det har kommet inn mus på mange år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Som tiltak mot mus anbefales det å sette opp musefelle, og sjekke disse regelmessig. Det er en enkel måte å finne ut av om det kommer inn mus og omfang. Det er normalt at dette varierer mye fra år til år, og det er spesielt viktig å følge med på høst og første del av vinteren, da det er da mus søker inn i bolig.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med utførelse fra byggeår





Dusjnisje

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

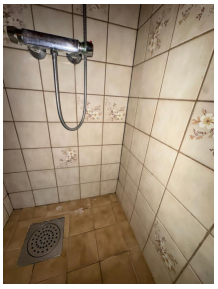
Fliser på vegger og lakkert trepanel i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slitasje på fuger i dusj og sprekk i 2 veggfliser (ikke i dusj)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men alder på tettesjikt tilsvarer at renovering av bad er påregnelig. Sprekk i flis har ikke noe innvirkning på funksjon.



Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Sluk i gulv i dusjnisje og ved badekar.
Det er lokalt fall til sluk i dusj og sokkel mellom dusj og øvrig bad. Øvrig bad er det flatt gulv med lokalt fall ved sluk for badekar og flislagt oppkant ved dører.

Vurdering av avvik:

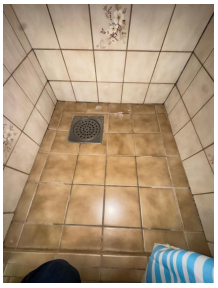
• Det er avvik:

Det er slitasje på fuger i dusj og krakelering i overflater på fliser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er påregnelig med renovering av tettesjikt og overflater på gulv og vegger i dusjnisje.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Bad har alder som tilsier at membran har utlevd normal levetid.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og føre til fuktskader.

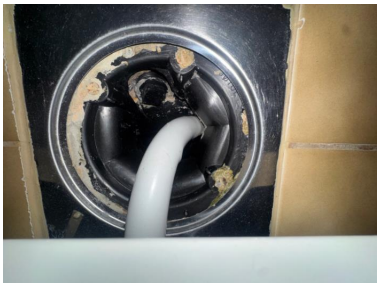
Kostnadsestimat gjelder fornyelse av tettesjikt og nye fliser på gulv og vegger i bad. Alder på bad tilsier at hele bad bør renoveres, det vil si at også vann- og avløpsrør byttes ut og ny gulvstøp med varmekabel, samt nytt utstyr. Totalrenovering av bad må påregnes å ligge noe høyere enn kostnadsestimat kr. 100 000 - 200 000 avhengig av standard som velges.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport



Sluk badekar



Sluk i dusjnisje

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med servantinnredning med doble servanter, dusjnisje og skap med hylle på vegg over badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

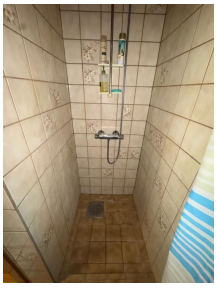
Utstyr er eldre og alder tilsier at det er noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utstyr og innredning med normal funksjon og det ikke registrert forhold som krever tiltak.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i himling tilkoblet takhatt (naturlig avtrekksventilasjon).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte under dør mot gang.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er boret hull i vegg i skap i gang mot dusj.
Fuktsøk/fuktmåling er stikkprøvebasert og kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen, som ikke er undersøkt.

Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

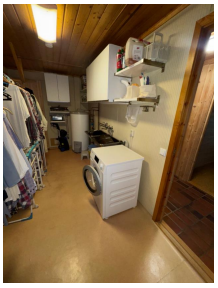
Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med utførelse fra byggeår



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tapet på vegger og trepanel i tak.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg med oppbrett på vegg og nedstøpte varmekabler. Gulv har fall til sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulvbelegg har stedvis skjolder på overflater

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avvik er ikke av en slik art at tiltak kreves



Skjolder på gulvbelegg

UNDERETASJE > VASKEROM

Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Doble skyllekummer og overskap på vegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med avtrekksventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvik er satt ut fra krav i forskrift i våtromsnormen. Ved behov kan det monteres elektrisk avtrekksvifte der det i dag er ventil og eventuelt etablere spalte i dør for tilluft, slik at vifte fungerer optimalt. Ideelt skal tilluft komme fra oppvarmet rom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er målt i tilliggende veggkonstruksjon i påforing mot yttervegg fra bod, uten å påvise unormale forhold.

Fuktsøk/fuktmåling er stikkprøvebasert og kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen, som ikke er undersøkt.

Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600.

UNDERETASJE > BAD

Generell

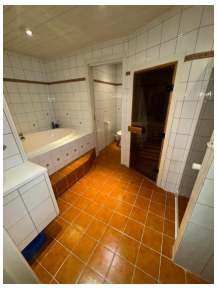
Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

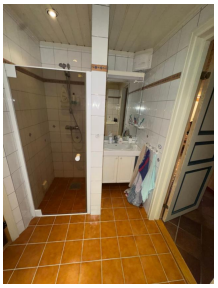
Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad etablert 1993-94.






UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt trepanel med innfelt belysning i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sprekk i 2 veggfliser (ikke i dusj).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekk i flis har ikke noe innvirkning på funksjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Sluk i gulv i dusjnisje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er slakt fall til sluk i dusj og øvrig bad er det flatt gulv. Det er montert list i plastmateriale på gulv ved dusjdør. Det er fuget ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Et bad med manglende fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Bad har alder som tilsier at det er forestående med renovering. Frem til dette er aktuelt må en være oppmerksom på at vannsøl på gulv i bad med servant og badekar bør unngås, da det ikke er avrenning til sluk.

Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer fra våtrommet og da spesielt for dusjnisje.

Det er ikke membran/tettesjikt og sluk for gulv under innbygget badekar.

Det er lufteventil for badstue som kommer ut i vegg i dusjnisje. Utførelse for tettesjikt er ikke undersøkt eller dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

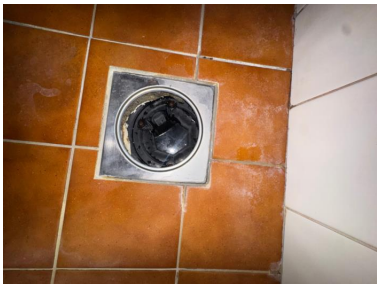
Tilstandsgrad 3 er satt pga manglende tettesjikt under badekar og ventil i våtsone i dusjnisje.

Bad har alder som tilsier at membran har oppnådd normal forventet levetid.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på type, kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og føre til fuktskader.

Kostnadsestimat gjelder fornyelse av tettesjikt og nye fliser på gulv og vegger i bad.

Ved oppussing av bad må ventil for badstue etableres på annet sted enn i dusjnisje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk i dusjnisje



Blindrom unde badekar



Avløpsrør fra badekar ned i gulv

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad utstyrt med innbygget badekar, type Hurricane massasjebad (kvalitetsbad), servantinnredning og dusjnisje.

Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

Videre er det dør fra bad til toalettrom og badstue. Disse rommene har egen beskrivelse.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

El. avtrekksvifte i vegg med kanal oppunder tak i kjellerstue og avkast ut gjennom yttervegg.
Det er 2 stk ventiler i inbygning for badekar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

For at el. avtrekksvifte skal fungere opptimalt, må rommet ha tilstrekkelig tilllut. Tilluft bør komme fra oppvarmet rom, normalt med spalte under dør.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

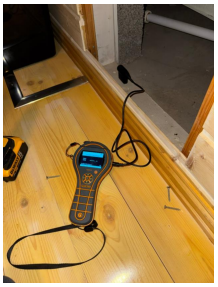
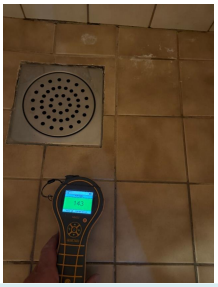
Beskrivelse

Det er ikke foretatt hullboring mot dusjnisje, da dette ikke var mulig pga veggkonstruksjon. Det er adkomst via luke i vegg i bod (bod m/dør fra vaskerom) til blindrom under innbygget badekar. Det er målt med fuktmåler i trevirke i vegg og søkt med fuktmåler på gulv og det var ingen indikasjoner på forhøyet fuktverdier.

Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

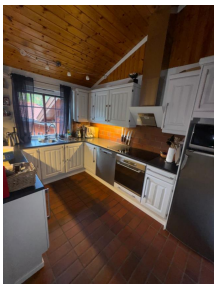

KJØKKEN

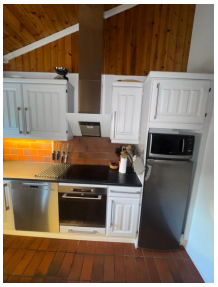
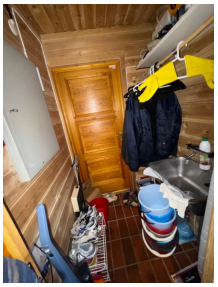
1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte malte heltrefronter og benkeplate i høytrykkslaminat med doble kummer i stål. Fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Integrerte hvitevarer med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin med front i stål og nisje for kjøleskap.
Innredning er fra byggeår, pusset opp i 2009 med maling av fronter og ny benkeplate. Hvitevarer med forskjellig alder.



Kjøkkeninngang med skyllekum

Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

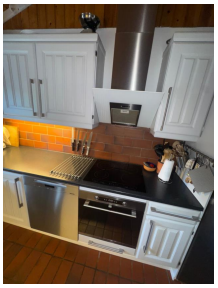
Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator fra 2009 i stål og glass.



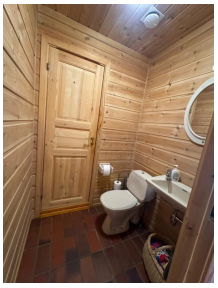
SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv, trepanel på vegger og himling. Utstyrt med toalett og servant. Avtrekksventil i himling.



UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

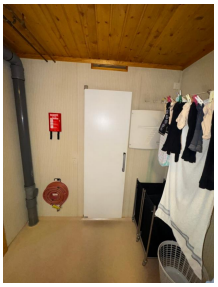
Beskrivelse

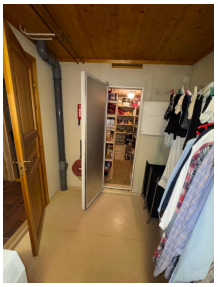
Kjølerom bygget som rom i rommet, det vil si med ventilert luftesjikt mot tilstøtende vegg og takkonstruksjon.
Overflater med tregulv, trepanel på vegger og himling. Hyller i tre. Isolert kjøleromsdør og kjøleaggregat i vegg med varm del ut i vaskerom.

Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BADSTUE I TILKNYTNING TIL BAD

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue med betonggulv, trepanel på vegg og himling. Sittebenker i tre og el. badstueovn. Badstuedør med dørblad i glass.
Trepanel på vegg, himling og sittebenker er i osp, tilvirket for bruk i badstue.

UNDERETASJE > TOALETTROM I TILKNYTNING TIL BAD

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt gulv og vegger, malt trepanel i himling med innfelt belysning. Utstyrt med toalett. Malt skyvedør mellom bad og toalettrom. Ventil i grunnmur.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger med kobberrør.

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

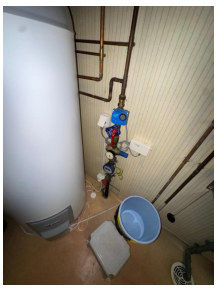
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vannopplegg.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

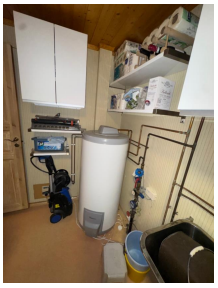
Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Ventilasjon for våtrom/sanitærrom og kjøkken er beskrevet under respektive rom.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 227 liter fra 2020.



TG 1 Luft-til-luft varmepumpe

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe i stue, ny i 2025.

Elektrisk anlegg

Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

El. opplegg i bolig fra byggeår. Nyere innmat i sikringsskap med 63 A overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater. I hovedsak skjult el. opplegg i bolig fra byggeår. Elbil lader i garasje.

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

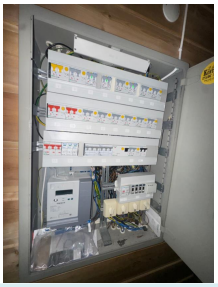
Spørsmål til eier

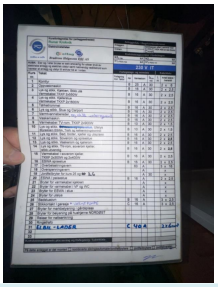
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1984

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

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

Ny innmat i sikringsskap og montert elbil-lader i garasje





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eier opplyser at byggegrunn ble rensket ned til fast leiregrunn og at det ble støpt store fundamenter for grunnmur, deretter ble det fylt opp med grusmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring er fra byggeår. Taknedløp er ført ned på nedgravde rør.
Det er eget rør for drenering og eget rør for taknedløp, tilkoblet offentlig overvannsledning.
Taknedløp for terrasse/veranda-tak er ført ned på rør i grunn, lagt ut i skråning på nedsiden av bolig.

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

Tilstandsrapport

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur type Multimur. Multimur er en grunnmurskonstruksjon bygget opp av innvendige elementer bestående av bindingsverk i tre, kledd med gipsplater på begge sider av bindingsverk og isolert med polyuretan skum isolasjon. På utsiden av elementer er det plasstøpt armert grunnmur, støpt inntil Multielement. Under elementer og betongmur er det normalt støpt armert betongsåle.

Innvendig isolerte elementer er beskrevet nærmere under Rom under terreng.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng er arrondert slik at overflatevann blir ført vekk fra grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Stikkledninger for vann og avløp mellom bolig og offentlig ledninger er fra byggeår.

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

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ledninger fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre nedgravde vann- og avløpsledninger.

Opparbeidelse av gårdsplass etc.

Beskrivelse

Innkjøring, gårdsplass og gangområder langs bolig opparbeidet i 2005 med belegningsstein og brostein med kantstein/murer i randsoner, Bed med murer og belysning for gangområder. Eier opplyser at en nedfelt up-lights er defekt. Det er også en løs bruddskifer på side av mur opp mot vei.

Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport





Løs skifer på mur opp mot vei





Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

271 m²/249 m²

Enebolig: Entré, 2 Toalettrom, Hall m/trapp, 2 Bad, 5 Soverom, Kjøkken, Gang, Spisestue, Stue, Garasje, 4 Bod, Trapperom, Vaskerom, Kjølerom, Badstue, Kjellerstue

Andre bygg: Carport m/bod (garasje)
Bruksareal andre bygg: 14 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**5 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 000 000**

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

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

Opplysninger gitt i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Norm AS sine interne verktøy.

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

Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Beregninger

Årlige kostnader

Estimert off. avgifter og eiendomsskatt.	Kr.	22 000
Estimert forsikringspremie bygninger	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.) og oppgaver som omfatter f.eks. maling og overflatebehandling, fordelt over flere år)	Kr.	35 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**69 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 500 000**

Carport m/bod (garasje)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Carport m/bod (garasje)	Kr.		**350 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 850 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 350 000**

Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

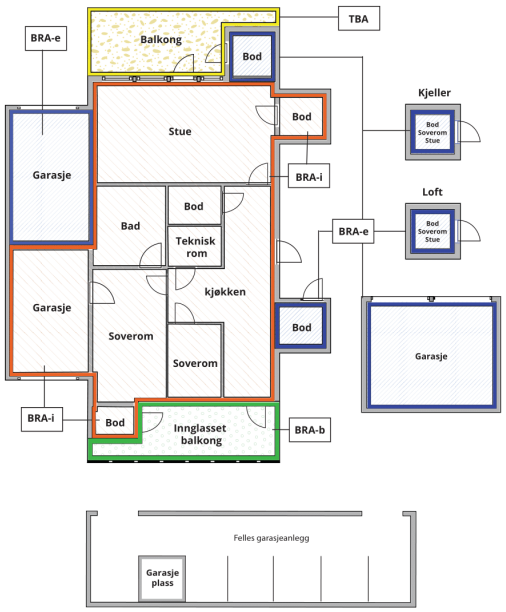
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	113	19		132	28
Underetasje	136	3		139	41
SUM	**249**	**22**			**69**
SUM BRA	**271**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré m/garderobe, toalettrom, hall/gang m/trapp, bad, soverom 1, soverom 2, kjøkken m/spiseplass, kjøkkeninngang m/skyllekum, spisestue, stue	Garasje, utvendig bod garasje, utvendig bod	
Underetasje	Hall/gang m/dør ut, vaskerom, kjølerom, bod, bad, badstue i tilknytning til bad, toalettrom i tilknytning til bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjellerstue, bod under garasje		

Kommentar

1. etasje er det røstet (mønet) tak i stue, skråtak/røstet i kjøkken og øvrig del er det horisontal himling med romhøyde ca 2,39 meter.
U-etasje er det målt romhøyde 2,27 meter i kjellerstue.

1. etasj er det terrasse på 28 kvm, hvorav 11 kvm er under tak. I tillegg er det overbygget inngangsparti på ca 3,5 kvm. og balkong/veranda utenfor hovedsoverom.
U-etasje er 23 kvm innbygget utestue, av oppgitt terrassereal 41 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Carport m/bod (garasje)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje/carport, bod	

Kommentar

I tillegg er det bod med skråtak. Denne har gulvareal på 14 kvm, men er ikke medtatt i arealer pga for lav romhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2026	Rune Kristoffersen	Takstingeniør
	Runar Krokvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	57	78		0	992.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Urdveien 4

Hjemmelshaver

Krokvik Inger Langerud, Krokvik Runar

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig med privat stikkledning

Tilknytning avløp

Offentlig med privat stikkledning

Regulering

Regulert boligområde

Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Bygninger på eiendommen

Carport m/bod (garasje)



Anvendelse

Byggeår
1988

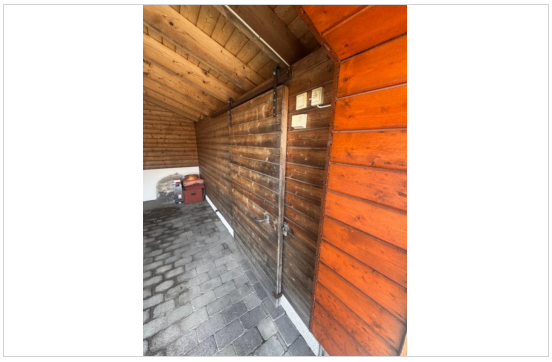
Kommentar
1988/89

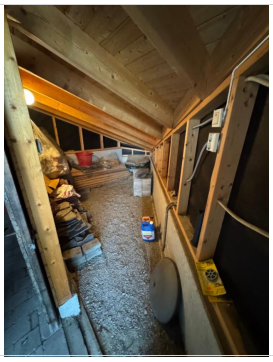
Standard

Vedlikehold

Bygningsstruktur
Carport med bod oppført 1988-89. Carport med belegningsstein på grunn, plasstøpte betongvegger inn mot grunn, forøvrig bindingsverk med utvendig kledning.
Tak som saltakkonstruksjon i tre med sperrer og taktro av trebord, tekket med underlagspapp og takstein, samt beslag og takrenner likt som på bolig.
Panelt skyvedør fra carport inn til bod. I bod er det grusdekke.
Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse av bygning.









Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Urdveien 4 , 3518 HØNEFOSS
Gnr 57 - Bnr 78
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	**57**	**78**	**0**	**0**	Grunneiendom	URDVEIEN 4	Ja	992,8	994	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
08.05.1981	Nei	Nei	Nei			Nord: 6672283.16 Øst: 566281.06 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			57/78	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			57/78	0
Kart- og delingsforretning	18.12.1984		95/81	Avgiver	57/71	-994
				Mottaker	57/78	994

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
7865325	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	228	0	228
159281787	Garasjeuthus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	20	20

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Urdveien	4			Nord: 6672285 Øst: 566289 System: EPSG:25832		Grunnkrets 511-Heradsbygda Postnummerområde 3518-HØNEFOSS SKOLEKRETS 11-Helgerud Kirkesokn 1-Hønefoss Stemmekrets 3-Veien Tettsted 2033-Hønefoss

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: 56/107 J-Journalnummer: 95/81	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
992,8	Nord: 6672283,16008361 Øst: 566281,05999695 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Ferdigattest for enebolig er gitt 19.09.1984. Godkjent søknad om oppsetting av støttemur 22.07.1985. Godkjent søknad om carport/utestue 20.07.1988. Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10.

RINGERIKE
KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	57	Bnr.	78	Fnr.		Snr.	

Adresse	Urdveien 4, 3518 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	31.12.2023	154

Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m^3) *	120

Kommentar til vann og avløp	*Nye eiere må informeres om eventuell endring i forskudd. Vi beregner i gjennomsnitt 50 m^3 per pers per år. **Vannpriser 2026:** Pr. m^3: kr. 35,20,- + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr 1402,- per år. **Avløpspriser 2026:** Pr. m^3: 62,89,- + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr. 2471,- per år. Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. Ringerike kommune tar forbehold om påløpte ikke fakturerte krav for vann- og avløpsavgifter. Vannmåler skal avleses og signert avlesning vedlegges overtagelsesprotokoll.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

SEPTIKTANK

	Ja	Nei
Septiktank		x

Størrelse på septiktank (m^3)	

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt, pr. år	Kr. 4862,-

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

ANNET

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

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

Dato: 08.01.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, kloakk og vei

Gnr.	57	Bnr.	78	Fnr.		Snr.	

Adresse	Urdveien 4, 3518 HØNEFOSS

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann	x	
Avløp	x	
Vei	x	

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

Ringerike kommune

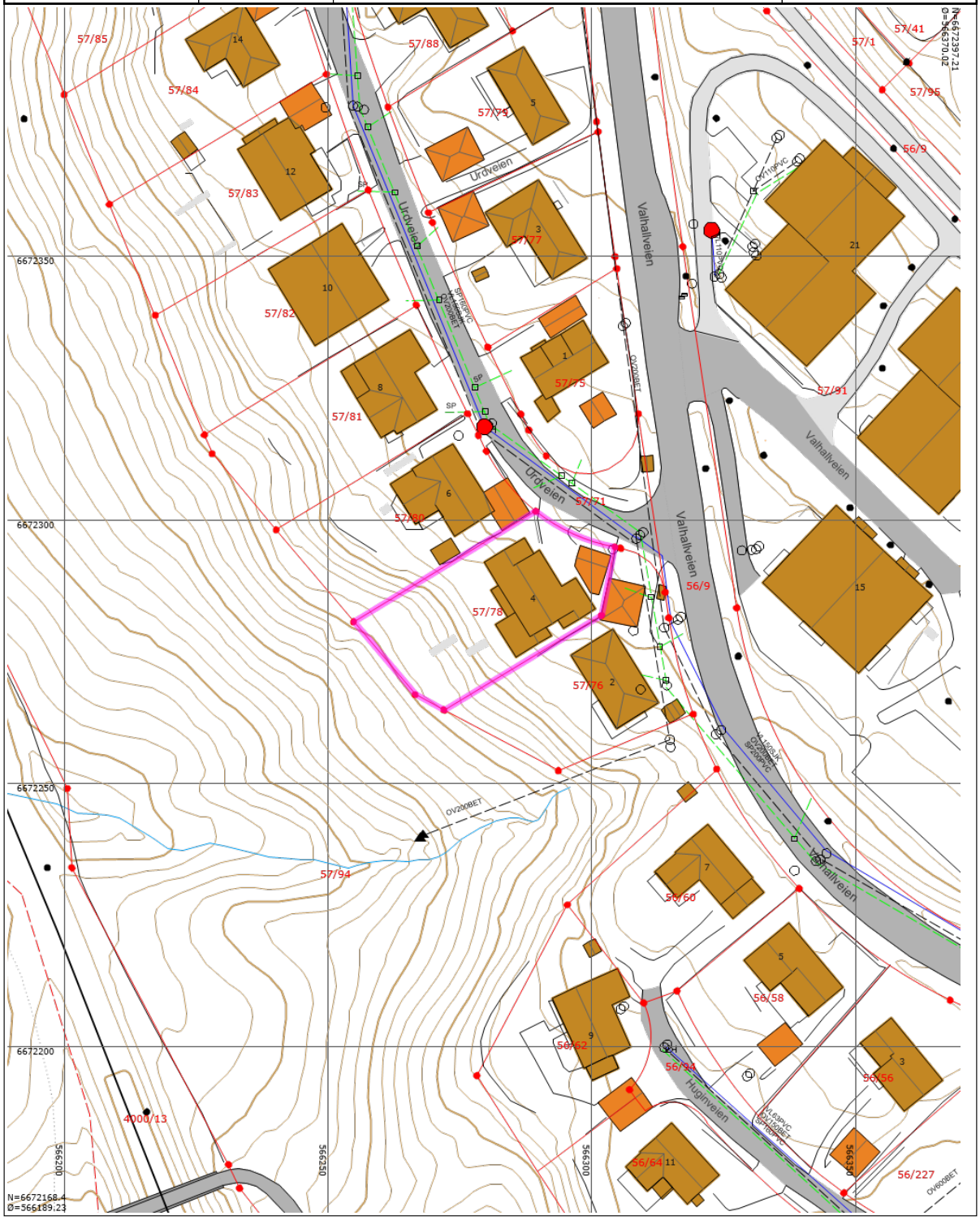
Dato: 08.01.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

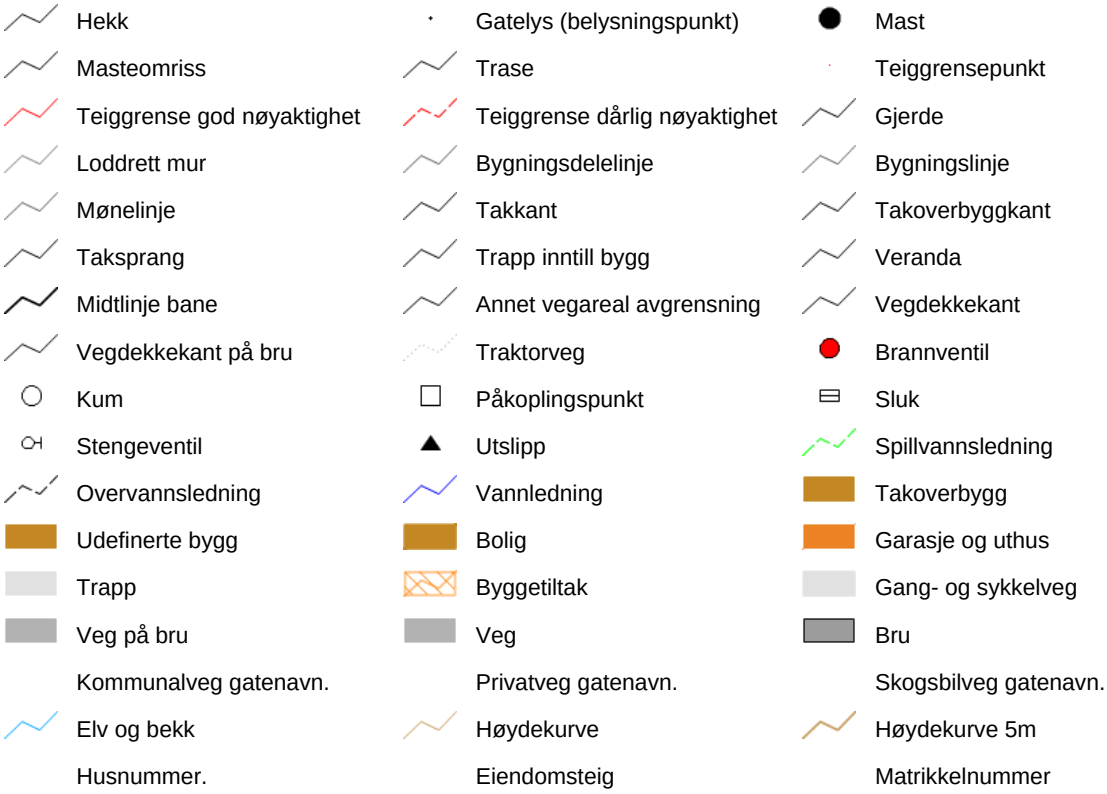
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ringerike kommune	Ledningskart				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 57	Bnr: 78	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Urdveien 4 3518 HØNEFOSS			
	Annen info:				



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



IB/mth **RINGERIKE KOMMUNE**
Bygnings - og reguleringsvesenet

FERDIGATTEST

Bygningsrådssak: 399/83

I henhold til bygningslovens § 93 bevitnes herved at det for

Runar Krokvik, Hovinveien 13 B, 3500 HØNEFOSS.

Byggeplassadresse: Urdveien 4, 3500 HØNEFOSS.

anmeldte byggearbeid på eiendommen gnr. 57 bnr. 78

er utført i samsvar med godkjente tegninger, bygningsrådets vedtak og gjeldende bestemmelser

Anmerkninger:
1. Bad og WC skal luftes forskriftsmessig over tak.
2. Pipe må forsynes med feieluker.
3. Garasje må kles innvendig med tennvernende kledning kl. A.10.
4. Det gjenstår litt innredningsarbeide i kjelleretasjen.

Enebolig på ca. 118 m² oppført av tre i 1 etasje med delvis underetasje. Etasjeskiller av tre. 1 pipe, 2 løp. To ildsteder.

Ferdigattest av 27. august 1984 utgår på grunn av feil byggeplassadresse.

RINGERIKE BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN, 19. september 1984

for bygnings- og reguleringssjefen

Ivar Blakkisrud
avd. ing.

RINGERIKE KOMMUNE

Byggesak

Runar Krokvik
Urdveien 4
3518 Hønefoss

Deres ref.:	Vår reff.:	Dato:
	26/23124 - 5	01.07.2026

Ferdigattest- bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Gnr/bnr 57/78 - Urdveien 4

Byggesaksavdelingen godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel mottatt 01.07.2026, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du har bekreftet at alle krav og vilkår som er stilt i tillatelsen og plan- og bygningslovgivningen er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

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

Bygningen, eller deler av den, er ikke tillatt å bruke til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Ferdigattesten gjelder:

Beskrivelse:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel ved at hobbyrom i underetasje blir stue og soverom.
Bygningsnr:	7865325

Vi gjør oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 sjuende ledd.

Klagefristen er 3 uker:
Det er mulig å klage på vedtaket. Klagen må være skriftlig og sendes kommunen innen 3 uker fra dere mottar dette vedtaket. Se mer på våre nettsider www.ringerike.kommune.no.

Med hilsen

Arne Hellum
avdelingsleder

Johanne Håndstad Hurum
konsulent
johanne.handstad.hurum@ringerike.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

09.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**57**	B.Nr:	**78**	F.Nr;		S.Nr	
Adresse:	Urdveien 4						

	JA	**NEI**
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Dato for siste tilsyn:	**20.03.2019**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**Nei**
Dato for siste feiing:	***24.05.2024***	

Antall Skorsteiner:2
Antall Ildsted:3

Merknader/Anmerkninger:

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

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato:.09.01.2026

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**57**	**78**	**0**	**0**	Urdveien 4, 3518 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	993.12m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn
3305 92	Heradsbygda Vest (21.5.1976)
3305 92-02	Vestabo felt B (15.10.1980)

BEBYGGELSESPLAN

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET HERADSBYGDA VEST - RINGERIKE KOMMUNE

§ 1

Planområdet er avgrenset med reguleringsgrense.

§ 2

Før søknad om byggetillatelse behandles skal det foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal omfatte så stor del av planområdet som det er naturlig å detaljplanlegge som en enhet.

Bebyggelsesplanen skal utformes i samsvar med stadfestet reguleringsplan og tilhørende bestemmelser.
Den skal detaljeres etter behov.

Dersom fellesadkomst, spesialområder m.v. utover det som er vist i flatereguleringsplanen skal innarbeides i detaljplanene og ønskes stadfestet, må dette skje ved reguleringsendring, jfr. bygningslovens § 28.

§ 3

Områder for konsentrert småhusbebyggelse.

a) Bygningene kan oppføres i inntil to etasjer.

b) Garasjer og parkeringsplasser skal samles i fellesanlegg for hvert felt.

c) Bygningene skal ha saltak.

d) Bebyggelsens grunnflater skal ikke overstige 15% av feltets nettoareal.

§ 4

Område for eneboliger.

a) Frittliggende bolighus oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjen skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

PDF created with FinePrint pdfFactory trial version http://www.fineprint.com

c) Bygningenes grunnflate skal ikke overstige 15% av tomtens nettoareal.

d) Bygningene skal ha saltak.

§ 5

Område for offentlig bebyggelse.

a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer og eventuelt underetasje. Bebyggelsens utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. samt utnyttelsesgrad skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Bygningene skal ha flatt tak.

§ 6

Område for forretningsbebyggelse og andre serviceanlegg.

a) Forretningsbygg skal oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål. Forøvrig kan ikke boliger oppføres i dette området.

b) Det skal på egen grunn avsettes plass for parkering, samt på- og avlessing nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

c) Bygningene skal ha flatt tak.

d) Utnyttelsesgraden skal fastsettes av bygningsrådet.

§ 7

Fellesbestemmelser.

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Gjerdets utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

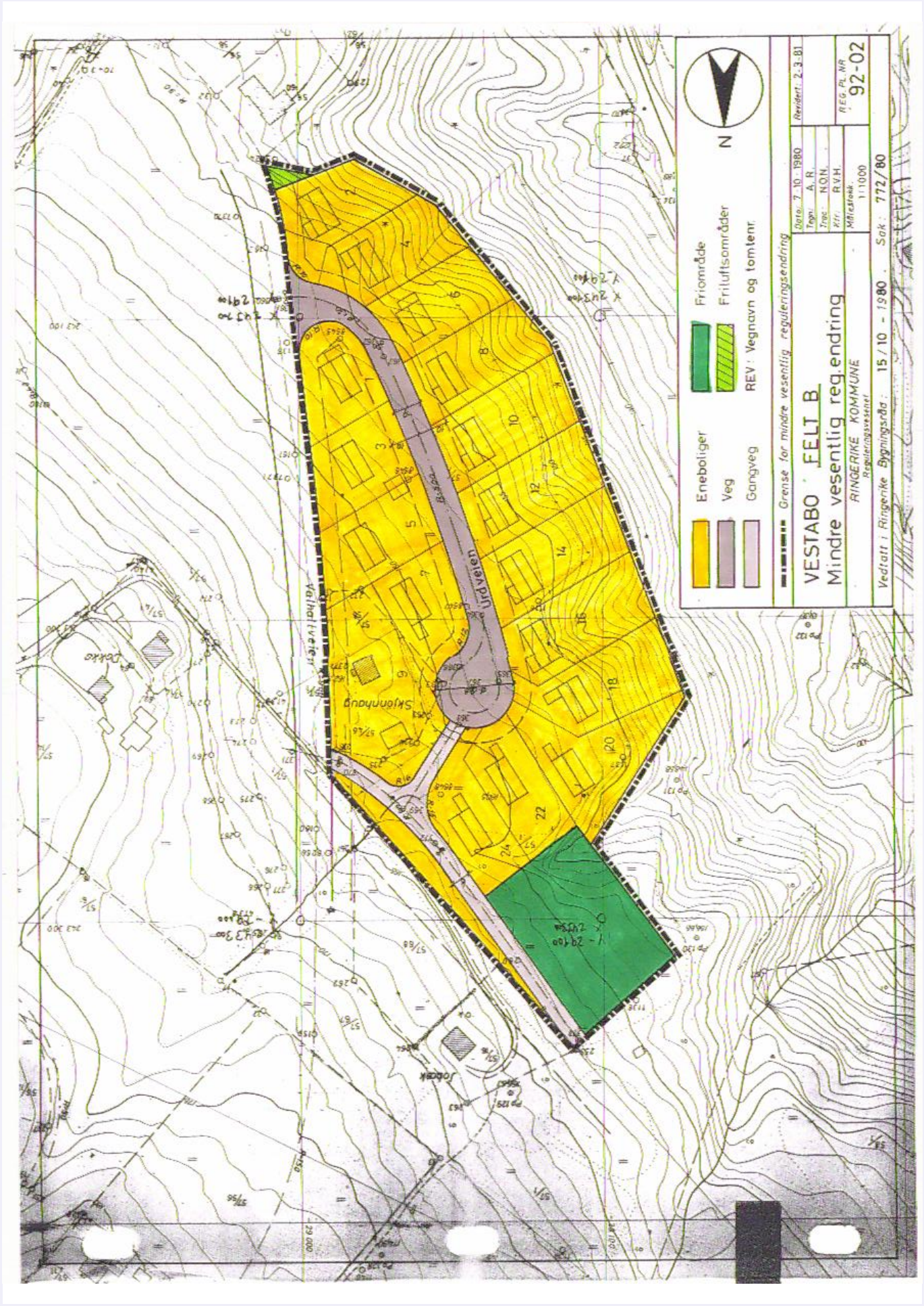
c) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

d) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

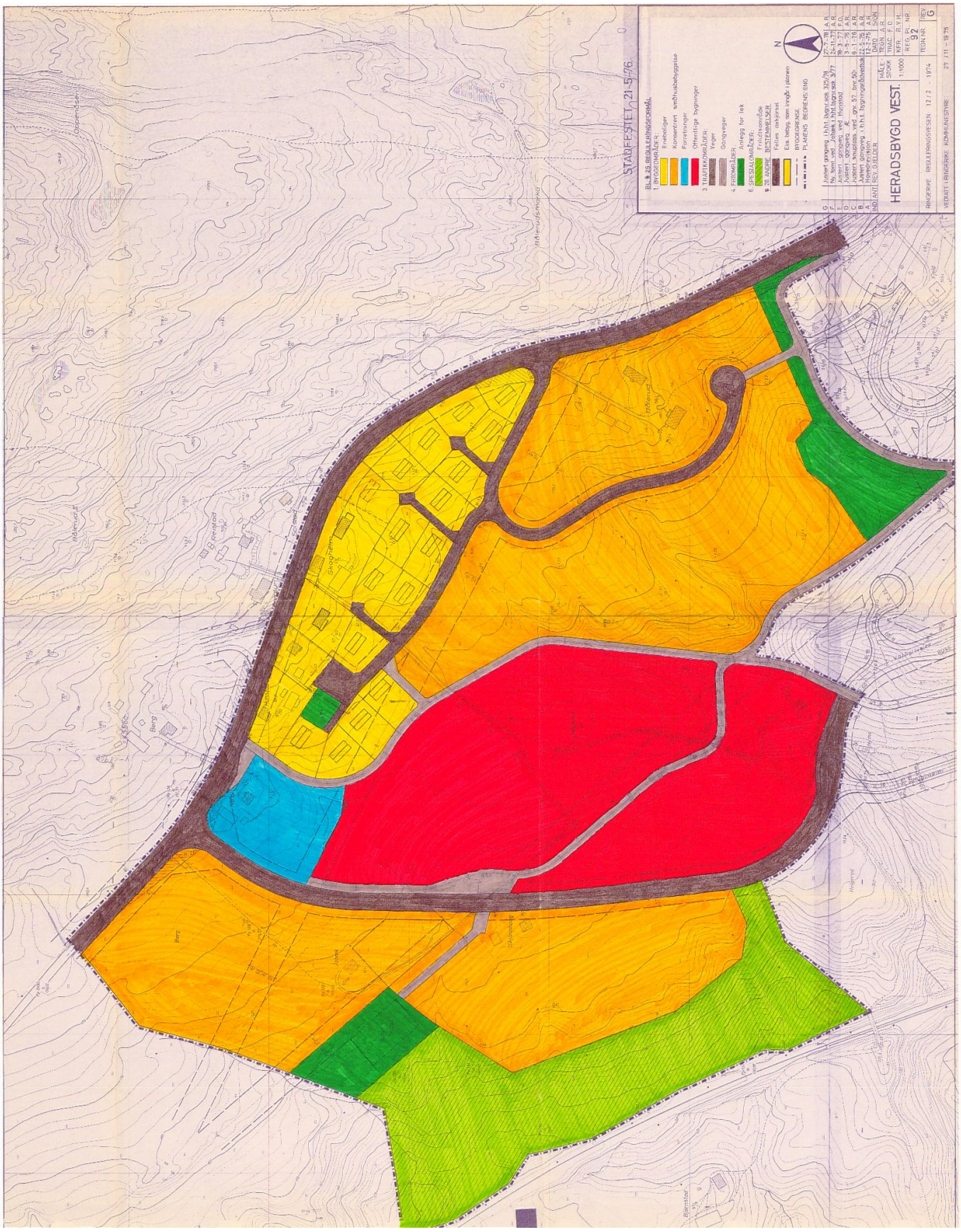
Stadfestef den 21/5 1976
FYLKESMANNEN I BUSKERUD

PDF created with FinePrint pdfFactory trial version http://www.fineprint.com

Vedlegg: Kommunalinformasjon

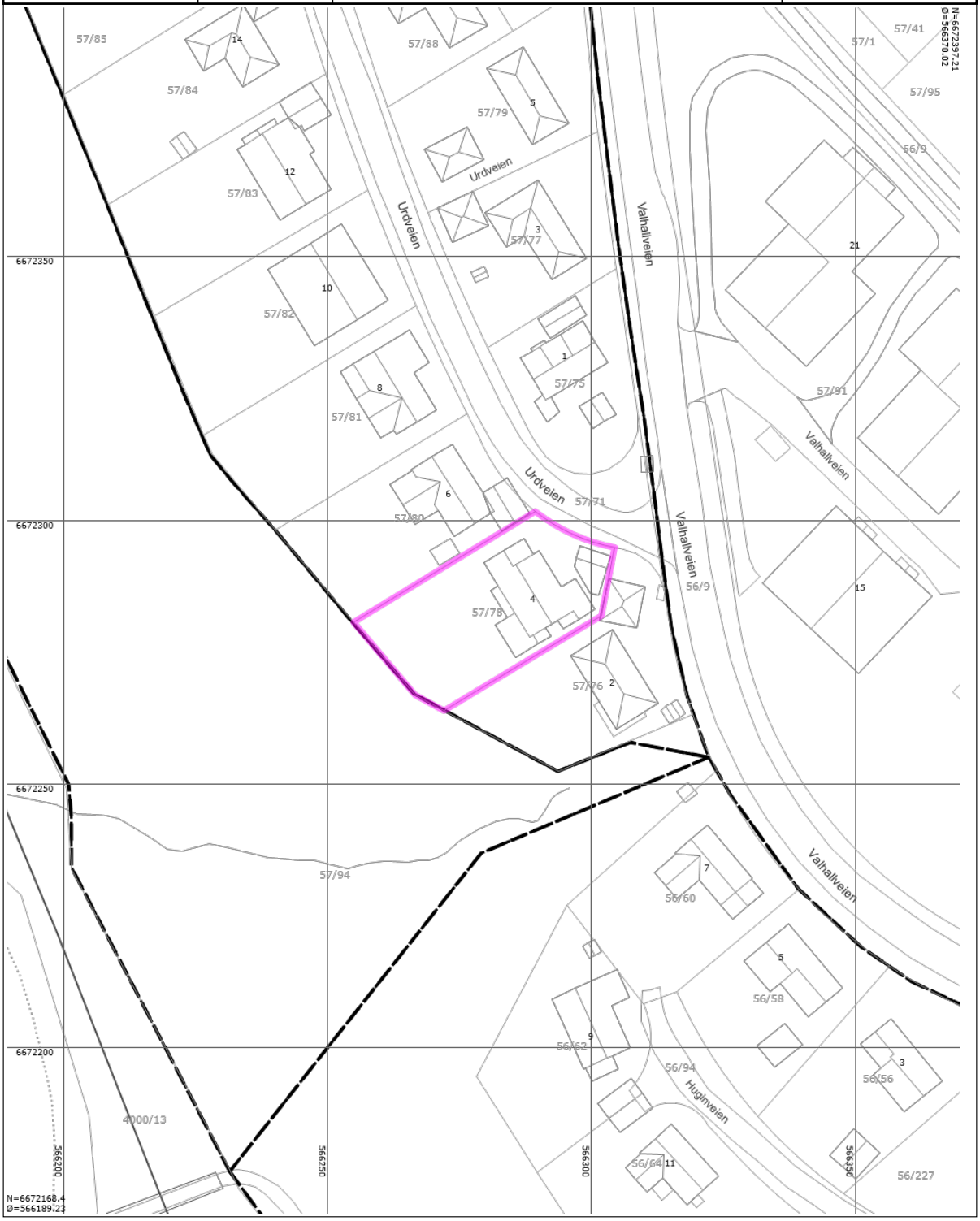


Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ringerike kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 57	Bnr: 78	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Urdveien 4 3518 HØNEFOSS			
	Annen info:	Vestabo felt B			



Vedlegg: Kommunalinformasjon

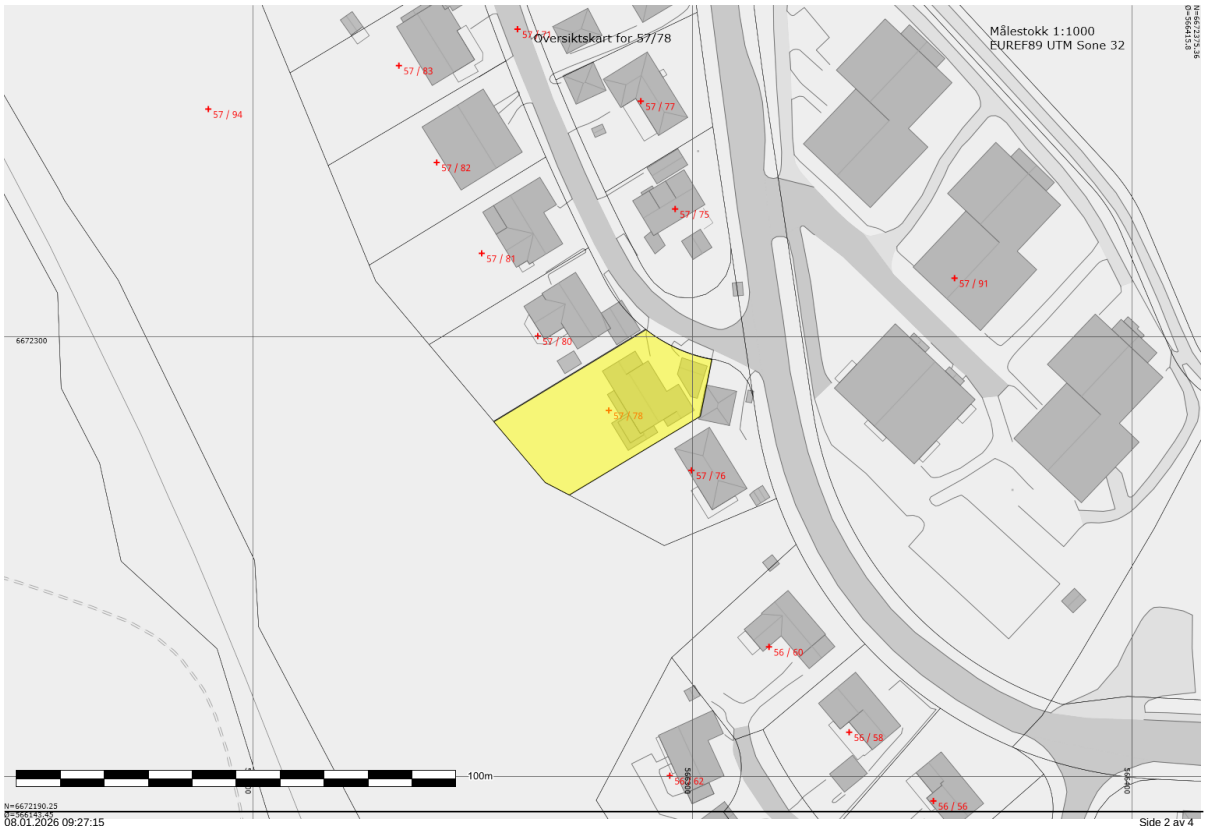
Ringerike kommune

Matrikkelkart

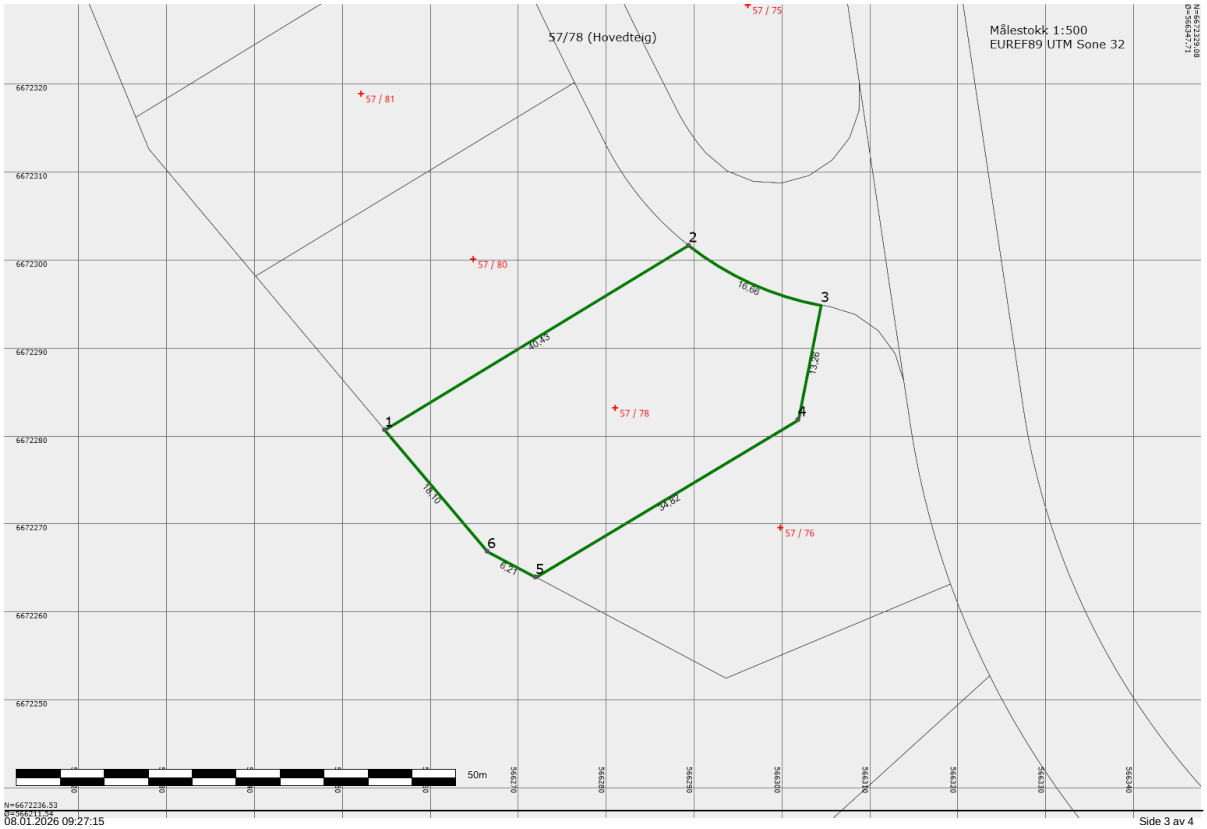
MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**57**	**78**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Areal og koordinater

Areal: 992,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6672283,16 Øst: 566281,06

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6672280,70	566254,82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			40,43	Ikke hjelpelinje		13	
2	6672301,66	566289,39	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	34,49
			16,66	Ikke hjelpelinje		13	
3	6672294,86	566304,43	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			13,26	Ikke hjelpelinje		13	
4	6672281,86	566301,84	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			34,82	Ikke hjelpelinje		13	
5	6672263,95	566271,98	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			6,21	Ikke hjelpelinje		13	
6	6672266,87	566266,50	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			18,10	Ikke hjelpelinje		13	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 57, Bruksnummer 78 i 3305 RINGERIKE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	08.01.2026 kl. 09.31
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	08.01.2026 kl. 09.30

Adresse(r):

Gateadresse: **Urdveien 4**
Gatenr: **25300**
Kommune: **RINGERIKE**
Postkrets: **3518 HØNEFOSS**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1982/4314-1/23 13.07.1982 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
KROKVIK INGER LANGERUD
FØDT: 25.02.1956 IDEELL: 1/2
KROKVIK RUNAR
FØDT: 06.11.1956 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1981/7270-1/23 19.11.1981 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om
telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Bestemmelse om gjerde

2017/1292381-1/200 20.11.2017 09:36 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 400 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
ELEKTRONISK INNSENDT

2018/1689353-1/200 14.12.2018 09:11 ** MASSETRANSPORT

Vedlegg: Kommunalinformasjon

FRA: SPAREBANK 1 RINGERIKE HADELAND
ORG.NR: 937 889 275
TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1981/2847-1/23 08.05.1981 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3305 GNR: 57 BNR: 71

2020/1540806-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0605 GNR: 57 BNR: 78

2024/756956-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3007 GNR: 57 BNR: 78

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

2

RETT GJENPART
RINGERIKES SPAREBANK
E. Nilsen

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

Skjøte

DAGBOKFØRT
19.NOV81 07270
SORENSKRIVEREN I
RINGERIKE

Undertegnede: Vestabo Borettslag

født: ..... Personnummer: .....

skjøter og overdrar herved til
Erik Lunde

født: 30/4-54 Personnummer: [redacted]

min/vår eiendom:
g.nr. 57 b.nr.[1] 78
matr. nr. til Urdveien 4 gate/vei[1]
i: Ringerike kommune.

Kjøpesummen kr. 140.000,-

er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser [2]

For bebyggelse og utnyttelse av tomten gjelder kommunale vedtekter og reguleringsplan med bestemmelser. Ved skade på annenmanns eiendom blir skaden å erstatte. Mot erstatning for skade som oppstår har kommunen rett til i framtiden å legge og ha liggende offentlige ledninger over tomten, med adgang til vedlikehold av samme.Likeledes har tele- og el.verk rett til legging av kabler over tomten. Det er en forutsetning at kabel/ledninger legges slik atde blir til minst mulig ulempe til grunneieren.

Jeg er ugift [3] Kjøper har gjerdeplikt mot offentlig areal.
Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke til felles bolig for min ektefelle og meg. Det er heller ikke til eiendommen knyttet erhvervsvirke for min ektefelle eller oss begge i fellesskap.

Hønefoss den 9/11 19 81

For Vestabo Borettslag

Joh. Hilsen — Tore Bråten

Johan Hilsen — Utstederens underskrift: Tore Bråten

personnr.

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

Hønefoss den 9/11 19 81

Navn: Finn Syvertsen
Født: 11 01 34
Adresse: Anettesvei 42,Hønefoss

Navn: Harald Johansen
Født: 20 03 42
Adresse: Ødegårdsvei 6,Hønefoss

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Som gift med skjøteutstederen samtykker jeg i skjøtningen.

.....

.....

personnr.

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

..... den ..... 19.....

.....	.....
Navn	Navn
Født:	Født: .....
.....	.....
Adresse	Adresse

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

Notater



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 900 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	17 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/6 600/6 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 1210250447 / Kenneth Simonsen, tlf. 97704378
Urdveien 4, 3518 Hønefoss
Gnr. 57, bnr. 78 i Ringerike kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

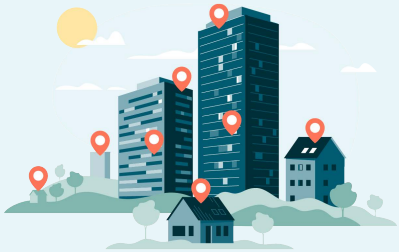
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Oppdragsnr: 1210250447
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.10.2026

Kenneth Simonsen
Eiendomsmegler

977 04 378
kenneth@em1ringerike.no

EiendomsMegler 1 Ringerike
Postboks 317, 3502 HØNEFOSS

eiendomsmegler1.no