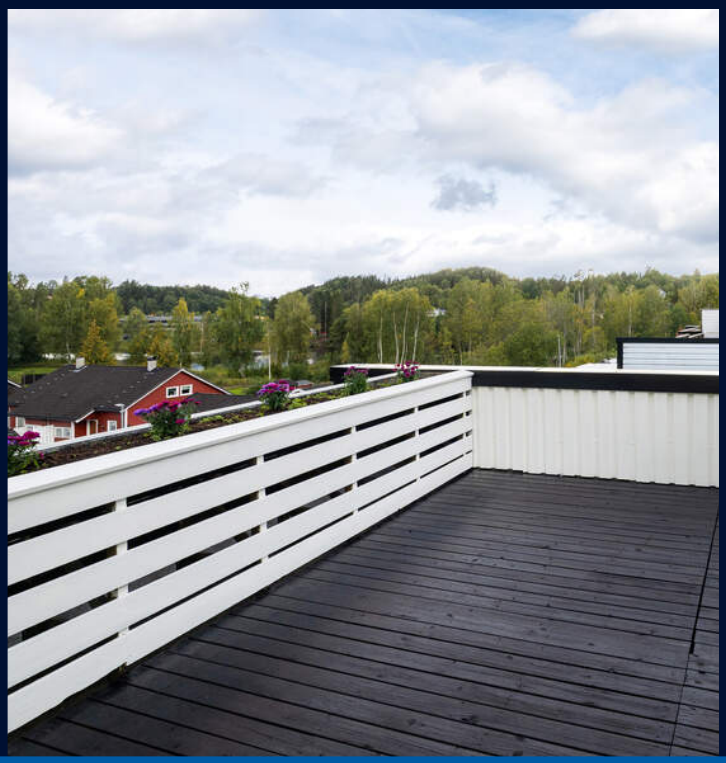






Velkommen til

Hengsleveien 104
3515 Hønefoss

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hengsleveien 104
3515 Hønefoss

Romslig 4-roms terrasseleilighet over to plan | Stor sørvendt veranda | Garasje i rekke | 3 soverom

Velkommen til Hengsleveien 104! Lys 4-roms eierleilighet over to plan med stor, sørvendt terrasse og tilhørende garasje i rekke.

Boligen har en etablert og barnevennlig beliggenhet, med kort gangavstand til sentrum. I hovedetasjen er det en lys stue med slipt parkett og utgang til terrassen, samt et romslig, separat kjøkken. Underetasjen rommer tre soverom samlet på ett plan, et separat toalettrom og en praktisk innvendig bod.

Høydepunkter: Sørvendt terrasse på ca. 32 m², hvorav ca. 11 m² er overbygd
Parkering i garasje i rekke med innlagt strøm
Oppgradert sikringsskap med nye jordfeilautomater i 2026
Tre soverom og bad samlet i underetasjen

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 800 000
Omkostninger*	kr	71 350
Totalpris inkl. omk.	kr	2 871 350
BRA/BRA-I		119/104 m²
Ant. sov.		3
Eiendomstype		Eierseksjon
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1980
Etasje		3
Energimerking		E

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!



Carl Erik Qvist Eriksen
Eiendomsmegler MNEF

976 34 373
carl@em1ringerike.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 800 000**
Omkostninger*	kr	**71 350**
Totalpris inkl. omk.	kr	**2 871 350**

***Omkostninger**
Kr 70 000 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 260 Grunnboksutskrift
Kr 71 350 Sum omkostninger

Kr 12 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 84 250 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 15 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere (valgfritt)
Kr 87 050 Sum inkl. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere

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

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Sameiet har ikke faste månedlige fellesutgifter. Felleskostnader, som for eksempel bygningsforsikring, faktureres årlig direkte til den enkelte sameier for innbetaling til sameiets konto.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Det er pr. 17.03.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 13 462 pr. år for 2026
Dette inkluderer vann, avløp 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.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Målerstanden var 0 m³ ved siste avlesning 01.10.2024.
Beregnet årlig forbruk for vann og avløp er stipulert til 80 m³.
Kommunal eiendomsskatt: kr 2 469 pr. år for 2026

Velforening
Eiendommen har pliktig medlemskap i områdets velforening. Fellesarealer som kommunen ikke overtar hjemmelen til, overskjøtes vederlagsfritt til velforeningen. Eier plikter å innløse sin andel når det forlanges, betale løpende utgifter og rette seg etter velforeningens vedtatte bestemmelser.

Registerbetegnelse
Gnr. 86, bnr. 702 i Ringerike kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet
Sameiet Hengsleveien nr. 102 - 116 er et tingsrettslig sameie (org.nr. 937 545 940) stiftet 17.03.2026 og registrert i Enhetsregisteret 16.04.2026. Sameiet består av 8 boligenheter i Hengsleveien 102–116 i Hønefoss, med en sameiebrøk likt fordelt med 1/8 per leilighet.

På sameiermøtet 17.03.2026 ble det vedtatt å etablere og registrere sameiet i Brønnøysund med organisasjonsnummer, opprette felles bankkonto for styret, utarbeide årlig enkelt regnskap som sendes til sameierne, samt godkjenne sameiets vedtekter.

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne. Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene. Sameierne har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, med de unntak som er fastsatt i vedtektene.

Areal
Garasje i rekke:
BRA-e: 15 m2
BRA total: 15 m2

1. etasje
BRA-e: 15 m2. Garasje

Kjedehus:
BRA-i: 104 m2
BRA total: 104 m2

1. etasje
BRA-i: 41 m2. Stue og kjøkken
TBA: 32 m2. Veranda

-1. etasje
BRA-i: 63 m2. Entré, gang, tre soverom, bod, bad/vaskerom, toalettrom og bod 2

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

Eierform
Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Eierseksjon

Etasje
3

Parkering
Parkering i garasje i rekke med vippeport og innlagt strøm.

I henhold til tinglyst skjøte medfølger 1 biloppstillingsplass med bruksrett og vedlikeholdsplikt for eier.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Hengsleveien 102-116. Sameiets org.nr.: 93754590.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 65.90 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt på 65,9 m². Tomten er skrånet mot sør og opparbeidet med asfaltert gangvei frem til boligen. Det er oppført forstøtningsmur mot terrenget langs gangbanen fra felles trapp til inngangspartiet, og fellesområdene omkring er beplantet med busker og grøntarealer. Eiendommen har pliktig medlemskap i områdets velforening, som drifter og vedlikeholder fellesarealer som gangveier, lekeplasser og friarealer som kommunen ikke har overtatt. Boligen inngår i et terrassehus der bebyggelsesstrukturen innebærer tinglyste rettigheter og plikter: Boligens inngangsparti med boder ligger under bakenforliggende bolig (bnr. 701), og terrassen over foranliggende bolig (bnr. 703). Foranliggende bolig har tilsvarende adkomst og inngangsparti med boder på eiendommens tomt, og bakenforliggende bolig har bruksrett til terrasse over boligen. Den enkelte bruker har selv vedlikeholdsplikt for sine respektive arealer.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse foreligger hos megler.

Beboernes forpliktelser
Egenandel på skader skal dekkes av den hvor skaden har oppstått. Skader som ikke dekkes av felles forsikring må dekkes av den hvor skaden har oppstått.

Regnskap/budsjett
Det skal utarbeides et enkelt regnskap for sameiet årlig som sendes ut til alle sameierne, og styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Felleskostnader dekker eiendommens felles driftskostnader, herunder bygningsforsikring, hvor den enkelte sameier innbetaler sin andel til sameiets bankkonto før forfall. Egenandel ved skader, samt skader som ikke dekkes av felles forsikring, dekkes av den seksjonen hvor skaden har oppstått.

Sameiets forsikringsselskap
IF. Polisenummer felles forsikring SP540590

Sameiebrøk
1/8

Byggeår
Ca. 1980

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

Underetasje: Entré, gang, tre soverom, bad/vaskerom, toalettrom og to boder.
Hovedetasje: Stue og kjøkken.

Veranda på ca. 32 m², hvorav ca. 11 m² er overbygget.
Boligen disponerer garasje i rekke på 15 m².

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

Standard
Terrasseleiligheten over to plan har en gjennomtenkt planløsning der oppholdsrommene er plassert i hovedetasjen og soverommene i underetasjen. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger i 2026, herunder sliping og behandling av parkettgulv i stuen, nymalte overflater, nye varmeovner og rehabilitert sikringsskap med automatsikringer. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig, sørvendt veranda.

Entré:
Entréen tar imot i underetasjen og leder inn til en sentral gang med adkomst til tre soverom, bad/vaskerom, toalettrom og bod. En lakkert tretrapp knytter etasjene sammen og fører opp til stue og kjøkken i hovedetasjen.

Stue:
Stuen har slipt, oljet og polert parkett på gulvet, kombinert med malt panel på veggene og malte taklister. Rommet gir god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater og en nyere terrassedør i treverk med isolerglass vender mot sør, og over vindu og dør er det montert en elektrisk terrassemarkise.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen og har innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og stål benkebeslag med 1 kum. På bakveggen over benken er det montert kjøkkenplater, og deler av overskapene har integrert belysning. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt plass til frittstående kjøleskap. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut og ny varmeovn.

Veranda:
Den sørvendte verandaen har spaltegulv av terrassebord og et samlet areal på ca. 32 m², hvorav ca. 11 m² er overbygget med tak og nye takrenner fra 2026. Uteplassen har rikelig med plass til flere sittegrupper, og den elektriske markisen gir god solskjerming ved behov.

Tre soverom:
Boligens tre soverom ligger samlet i underetasjen. Rommene har lyse overflater, vinduer og nye varmeovner montert i 2026. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, mens de to øvrige soverommene gir fin plass til enkeltseng og skrivebord.

Bad/vaskerom:
Rommet er innredet med servantinnredning med heldekkende servanttopp, speil med belysning og et frittstående dusjkabinett. På gulvet er det vinylbelegg, og veggene har tapet og opplyst baderomsmaling. Varmtvannstanken er plassert i rommet, og oppvarmingen skjer via stråleovner. Badet har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom:
Det separate toalettrommet i underetasjen er utstyrt med toalett og vegghengt servant. Rommet har belegg på gulv, malt tapet på vegger, malt glatt himling og oppvarming med panelovn på vegg.

Overflater:

Gulv: Parkett, laminat og belegg.
Vegger: Panel, malt tapet og panelplater.
Himling: Malte glatte flater.

Lagring:
Boligen har en sammenslått bod i underetasjen, samt en garasjeplass i felles garasjerekke med innlagt strøm og vippeport.

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

TG2. Vesentlige avvik:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Utvendig - Ytterdører
- Innvendig - Overflater - gulv
- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger
- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Innvendig - Innvendige trapper
- Innvendig - Innvendige dører
- Underetasje Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
- Underetasje Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling

- Underetasje Bad/vaskerom - Overflater gulv
- Underetasje Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
- Underetasje Bad/vaskerom - Ventilasjon
- Underetasje Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Hovedetasje Kjøkken - Overflater og innredning
- Underetasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

TG3. Store eller alvorlige avvik:
- Underetasje Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon og kurssikringer: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre, samt at kapasitet på kurser bør vurderes ut fra individuelle behov.

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
Når det gjelder hva som følger med salget, vises det til listen "Tilbehør og løsøre" i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Hengsle i søndre Ullerål, like nord for Hønefoss sentrum. Her bor du tilbaketrukket i grønne omgivelser, samtidig som det er kort vei til fots ned til byens gater og fasiliteter. Langs Begna går det en opparbeidet gangsti som fører deg hele veien langs elven og inn til sentrumskjernen.

Hverdagslogistikken er enkel og praktisk for både store og små. Både Ullerål skole og Hov ungdomsskole ligger i gangavstand eller en kort sykkeltur fra boligen, og det er flere barnehager i nærområdet, blant annet Ullerål barnehage og Espira Hovsmarka. De daglige innkjøpene ordnes raskt med flere dagligvarebutikker i nærheten, som Rema 1000 i Hønengaten og ved Sentrumskvartalet. For et bredere utvalg av forretninger, kaféer og servicetilbud finner du Kuben senter og resten av sentrumstilbudet en kort tur unna til fots eller på sykkel.

Området byr på rike rekreasjonsmuligheter året rundt. Elvelangs gir flotte tur- og joggemuligheter langs elveløpet, og friluftsområdet på Hovsenga innbyr til turer langs vannet. For større markaopplevelser ligger Ringkollen en kjøretur unna som innfallsport til Krokskogen og Nordmarka, med oppkjørte skiløyper på vinterstid og merkede stier om sommeren. Nærmeste bussholdeplass finner du i Haldenveien, og fra Hønefoss stasjon går det togforbindelser videre. Med bil nås Oslo lufthavn Gardermoen på rundt en time.

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

Bebyggelse
Terrasseleilighet med internt bruksareal på 104 m²
Terrasse på ca 32 m² mot sør.

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

Offentlig kommunikasjon
Haldenveien 6 (linje 228): ca. 0,9 km (ca. 11 min gange)
Hønefoss stasjon (linje F4): ca. 1,9 km (ca. 23 min gange)

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

Byggemåte
For opplysninger om byggemåte, se vedlagte takstdokument.

Bygning:
Terrasseblokk fra 1980 med totalt 8 leiligheter, fordelt over 4 leilighetsplan med 2 etasjer i hver leilighet. Bygning er oppført som betong- og trekonstruksjon. Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med fasadeplater fra byggeår og stående kledningsbord. Etasjeskiller i tre mellom etasjer. Støpt grunnmur, med elementer av lettporebetong mot krypkjeller i bakkant av leiligheten (under overliggende leilighet). Innvendige utforede vegger på grunnmur. Det er krypkjeller under deler av 1. etasje. Ukjent byggegrunn. Det er murt forstøtningsmur mot terreng for gangbane fra felles trapp til inngangsparti. Terrasseblokken er ikke seksjonert.

Tak:
Flat isolert takkonstruksjon i tre med takterrasse/altan for overliggende leilighet. Eksakt oppbygning av tak mot takterrasse er ikke kjent. Taktekking over stue/kjøkken som tekking for terrasse til overliggende leilighet samt på terrasse for underliggende leilighet, der utførelse og alder er ukjent da tekkingen ikke er besiktiget. Beslag i metall.

Pipe/Ildsted:
Det er ingen pipe eller ildsted i boligen.

Vinduer:
Trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Dører:
Ytterdør med profilert utførelse. Nyere terrassedør i treverk med 2-lags isolerglass. Innvendige dører er malte glatte dører.

Trapper/adkomst:

Boligen har lakkert tretrapp.

Balkong/terrasse:
Veranda på ca. 32 m², hvor ca. 11 m² er overbygget, med spaltegulv av terrassebord over underliggende leilighet. Takoverbygg med ensidig fall, tekket med plast takplater. Takoverbygg er fundamentert på bæredrager med tresøyler til bjelkelag for veranda. Elektrisk terrassemarkise over terrassedør.

VVS-installasjoner:
I boligen er det synlig metall hovedvannledning med stoppekran. Synlige vannføringer i kobber/metall og synlige avløpsrør i plast. Eldre varmtvannstank plassert på bad/vaskerom. Rommet har plastsluk.

Ventilasjon:
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Toalettrom er ventilert med naturlig ventilasjon.

Tekniske detaljer:
Oppvarming med strøm, hovedsakelig ved hjelp av panelovner. Røykvarsler og brannslukningsapparat.

Garasje i rekke: Garasje oppført på asfaltert dekke med yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende kledningsbord. I yttervegg er det vippeport. Takkonstruksjon med ensidig fall, tekket med takpapp. Innlagt strøm.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskapet er plassert i gang. El-anlegg med hovedsikringer som skrusikringer og automatsikringer til forbrukskurser. Åpent og skjult ledningsnett. Strømmåler med fjernavlesning.

Moderniseringsarbeider
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Oppgradering av sikringsskap med nye jordfeilautomater og overspenningsvern, utført av Lys og Kraft Installasjon AS
- Ny dør ut til terrasse, nytt tak og takrenner på terrasseoverbygg samt montering av utvendig markise
- Slipt, oljet og polert parkett i stue, samt maling av panel og taklister
- Montering av nye varmeovner i gang, kjøkken og tre soverom, samt nye dørhåndtak

ca. 2006:
- Sammenslåing og oppgradering av to boder til én større bod

Ukjent årstall:
- Kjøkkenfornyelse

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for terrassehus den 20.03.1980. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at garasje i rekke (byggeår ikke kjent) er byggemeldt.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 30.01.1978. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder takoverbygg over veranda og etablering av utvendig dør til et område under terreng, noe som ikke fremkommer av godkjente tegninger og kan være søknadspliktig. Dagens innvendige planløsning er også endret i forhold til opprinnelig godkjenning. Dagens innvendige planløsning er endret i forhold til godkjente byggetegninger fra 1978, blant annet er to boder slått sammen og det er gjort omdisponeringer rundt våtrom. Endringene bærer preg av ombygging innenfor samme godkjente romkategorier (tilleggsdel/hoveddel), som normalt er lovlig. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.
Brukstillatelse/ferdigattest er datert 20.03.1980

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. Hovedsakelig panelovner, hvorav flere er opplyst skiftet i senere tid. Stråleovner på bad/vaskerom og panelovn på toalettrom.

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: Selger har ingen data for 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 E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F).

TV/Internett/Bredbånd
Ingen aktiv TV/Internett avtale. 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
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning.

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

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger.
Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

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. Boligen ligger i et område med usikre radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon. Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplan Hengsle (plan-ID 89), vedtatt 04.07.1974.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2019-2030, vedtatt 05.09.2019, der arealbruken for eiendommens 65,91 m² er avsatt til boligbebyggelse - nåværende. I henhold til kommuneplanens bestemmelser § 1.3 for eldre reguleringsplaner gjøres bestemmelser om boligtype og delelinjer fra reguleringsplanen gjeldende, mens utnyttelse, avstander, byggegrenser og høyder følger gjeldende plan- og bygningslov med forskrift (TEK), jf. kommuneplanens generelle føringer.

Eiendommen berøres av følgende hensynssone:
- Hensynssone H410: Krav vedrørende infrastruktur (delareal 65,91 m²)
  Ifølge kommuneplanens bestemmelser § 12.2.5 skal følgende tiltak som ligger innenfor område for fjernvarmekonsesjon fra NVE av 6. november 2002 etter energiloven, tilknyttes fjernvarmeanlegget: nye og eksisterende bygninger over 1 000 m² bruksareal (BRA), samt områder med samlet utbygging eller ombygging på over 1 000 m² bruksareal (BRA). Tilknytningsplikten innebærer ikke at en kunde trenger å kjøpe eller bruke fjernvarme.

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 har adkomst fra offentlig vei via privat felles avkjørsel. Privat vei vedlikeholdes av brukerne. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår (1980). For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 731 016 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 924 064 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Velforening
Årlig velavgift kr 6 000 i Eiendommen er pliktig medlem i en velforening. Medlemskapet innebærer plikt til å betale løpende utgifter og rette seg etter foreningens vedtekter. Velforeningen har ansvar for solidarisk vedlikeholdsplikt for ledningsnettet under/fra husgruppen, felles gangveier, parkeringsplasser, lekeplasser og friarealer som kommunen ikke overtar.

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.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Nei.

Eier
Stein Roar Eriksen

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Som en følge av dette vil megler ikke tinglyse sikringspant forut for hjemmelsovergangen til kjøper. Selger/ arvinger har ikke bebodd eiendommen i nyere tid eller har ikke bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som selger ikke kjenner til. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig. Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

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

1980/6596-2/23 06.11.1980 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Med flere bestemmelser

Skjøtet inneholder diverse bestemmelser og rettigheter for eiendommen på boligfeltet Hengsle Terrasse:
- Pliktig medlemskap i områdets velforening. Eier plikter å betale løpende utgifter og overholde foreningens bestemmelser. Fellesarealer, gangveier, lekeplasser, friarealer, parkeringsplasser og ledningsnett som ikke overtas til kommunalt vedlikehold, må vedlikeholdes av beboerne/velforeningen.
- Solidarisk vedlikeholdsplikt mellom eierne i husgruppen for stikkledningsnett for vann og avløp frem til offentlige hovedledninger. Eier plikter vederlagsfritt å tåle at det anlegges og vedlikeholdes vann- og kloakkledninger, kabler, master, veiskråninger og andre nødvendige anlegg på eller over eiendommen.
- Bebyggelsesstruktur og gjensidige rettigheter: Boligens inngangsparti med boder ligger under bakenforliggende bolig (tomt F-1, gnr. 86, bnr. 701), og terrassen ligger over foranliggende bolig (tomt F-3, gnr. 86, bnr. 703). Eier må tåle at foranliggende bolig har adkomst og inngangsparti med boder på eiendommen, og at eier av bakenforliggende bolig har bruksrett til terrasse beliggende over boligen. Bruker av terrasse samt inngangsparti med boder har selv vedlikeholdsplikt og er erstatningsansvarlig for skader på tilliggende bolig ved manglende vedlikehold.
- Det medfølger 1,5 biloppstillingsplass med bruksrett og vedlikeholdsplikt, samt mulighet for å oppføre carport eller garasje etter bygningsrådets godkjenning.
- Ringerike kommune er ikke erstatningspliktig for skader på trær, busker, gjerder mv. ved snørydding eller generelt vei- og ledningsvedlikehold.
- Tomten skal bebygges med ferdighus fra G. Block Watne A/S.

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. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

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.
Noe tekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Vederlaget (som betales av selger) er avtalt til kr 55 000,-.

I tillegg betales:
Boligkarusell i nettavisen på ringblad.no kr 1 875,-
Fornying internettannonse (Benyttes hvis nødvendig. Ord pris 2 500,-) kr 0,-
Garantipremie kr 2 800,-
Grunnbokutskrift salgsobjekt kr 550,-
Kommunale opplysninger pr. bnr. kr 2 052,-
Markedsføring grunnpakke kr 25 900,-
Oppgjør og tinglysing kr 6 900,-
Sletting/tinglysing av heftelser pr stk kr 950,-
Tilrettelegging kr 14 900,-
Utskrift av heftelser/servitutter pr stk kr 290,-
Visningshonorar / overtagelse pr stk (1 gratis visning. 3 900,- per visning) kr 0,-
Sum vederlag kr 111 217,-

Direkte utlegg:
SK Tinglysningsgebyr - sikringsobligasjon/urådighet kr 545,-
Sum utlegg kr 545,-

Sum provisjon, vederlag, utlegg og andre utgifter kr 111 762,-

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
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Daniel Sætrang Torgersbråten den 07.09.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Er malt med våtromsmaling, etter veiledning fra fagperson
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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.
Det var en større brann i leiligheten som omfattet flere andre leiligheter i terrasseblokken . Leiligheten ble bygd opp på nytt
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 1988
Firmanavn: ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Gjenoppbygging av denne leiligheten samt de øvrige som ble rammet av brannen
Mens gjenoppbyggingen pågikk var leiligheten ubeboelig

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja.
Min avdøde mor, som bodde i leiligheten har fortalt at det har vært vanninntrenging fra leilighet over,
i 2 boder i 1. etasje.
Har ikke dokumentasjon på når dette fant sted, men antar hendelsen fant sted rundt år 2000; det er minst 20 år siden.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2006
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Merknad: Er svært usikker på om 2006 er det riktige årstallet for utbedringen etter vanninntrengning. Det var en forsikringssak, derfor mulig å finne ut både årstall og hvilket firma som utførte arbeidet. Bodene ble total- rehabilitert av firma med faglærte, og ombygd til et stort rom. Arbeidet ser ut til å være godt utført håndverk. Boden er bra

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Lys og Kraft Installasjon
Beskrivelse av arbeidet: Ombygging/rehabilitering av sikringsskap med skrusikringer til nye jordfeilautomater og overspenningsvern, utført av faglærte. Har mottatt signerte rapporter; kopi i leilighet: -Risikovurdering og sluttkontroll med lav risiko risiko -Samsvarserklæring -Kursfortegelse Konklusjon: Det elektriske anlegget er rehabilitert, kontrollert og funnet i orden

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
-Det er oppført overbygg på stor terrasse. Rehabilitert og nytt tak montert i 2026.

-Bod i 1. etasje er ombygd fra 2 til et rom med isolert kledning som er malt, samt at det er satt inn nye skap
-Det er lagt panel på vegger i stue i 2. etasje samt parkett på golvet. Parkett rehabilitert i 2026
-Det er satt inn ny terrassedør i 2026, samt montert ny utvendig markise, elektrisk drevet.
-Nevnte tiltak som er gjennomført i 2026 er utført av fagperson
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja
Garasjen er en av flere helt like, i frittstående rekke ovenfor terrasseblokka.
Her har golv, som er asfaltert, blitt noe ujevnt "bølgete" innerst.
Antagelig gjelder dette flere garasjer i rekken
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

30. 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?: 2026
Firmanavn: Tømrer/byggmester Dagfinn Eriksen
Beskrivelse av arbeidet: Dette er utført av fagperson: -Satt inn ny dør ut til terrasse - Rehabilitert trekonstruksjon og satt opp nytt tak og nye takrenner mm i overbygg på terrasse - Montert utvendig markise over stort stuevindu ut mot terrasse - Slipt, oljet og polert parkett i stue - Malt panel, tak lister i stue - Kontrollert papp på terrassen. Viktig: Etter brann i 1988 ble terrassen rehabilitert og det ble lagt nytt lag papp, i alt 2 lag - Har veiledet/instruert ufaglærte medarbeidere i utførelse av rehabilitering i 2026 i alle rom i leiligheten - Montert nye varmeovner i gang, i 3 soverom samt kjøkken - Satt inn nye, like dørhandtak i dørene Merknad: Fagperson utarbeider egen rapport om utførte arbeider i leiligheten i 2026 Den blir overlevert til takstmann /eiendomsmegler
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Under veiledning/instruksjon fra vår fagperson ble følgende arbeider utført: -
Terrasseplattinger beiset. -Malt metallkledninger, samt blomsterkasse på terrassen -Malt tak og vegger i rommene og gangene i leiligheten, inkl. toalett, kjøkken og bad -Malt alle vindusposter -Malt ytterdør

32. 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.

Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Egenerklæringsskjema er ikke utfylt da selger ikke har bebodd eiendommen, med mindre selger likevel har kjennskap til eiendommen.
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 25.09.2026
- Selgers egenerklæring vedrørende boligselgerforsikring datert 05.09.2026
- Energiattest datert 25.09.2026
- Tinglyste erklæringer datert 06.11.1980
- Grunnbokutskrift datert 11.09.2026
- Kommunale eiendomsopplysninger datert 14.09.2026
- Informasjon fra forretningsfører, inkl. vedtekter, husoroensregler og budsjett datert 01.10.2026

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
Carl Erik Qvist Eriksen
Eiendomsmegler
Telefon: 976 34 373
E-post: carl@em1ringerike.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Hovedetasjen inneholder stue med åpen adkomst til kjøkken og utgang til veranda.



Terrasseleilighet over to plan med nyslipt, oljet parkett og utgang til veranda.



Stuen har malt panel på veggene og åpen trappeadkomst ned til underetasjen.



Nyere terrassedør i treverk med glassfelt leder direkte ut til uteplassen.



Vindusflatene mot sør slipper inn rikelig med dagslys i oppholdsrommet.



Romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord.



Verandaen er omkranset av hvitmalt rekkverk og har grønt utsyn over nærområdet.



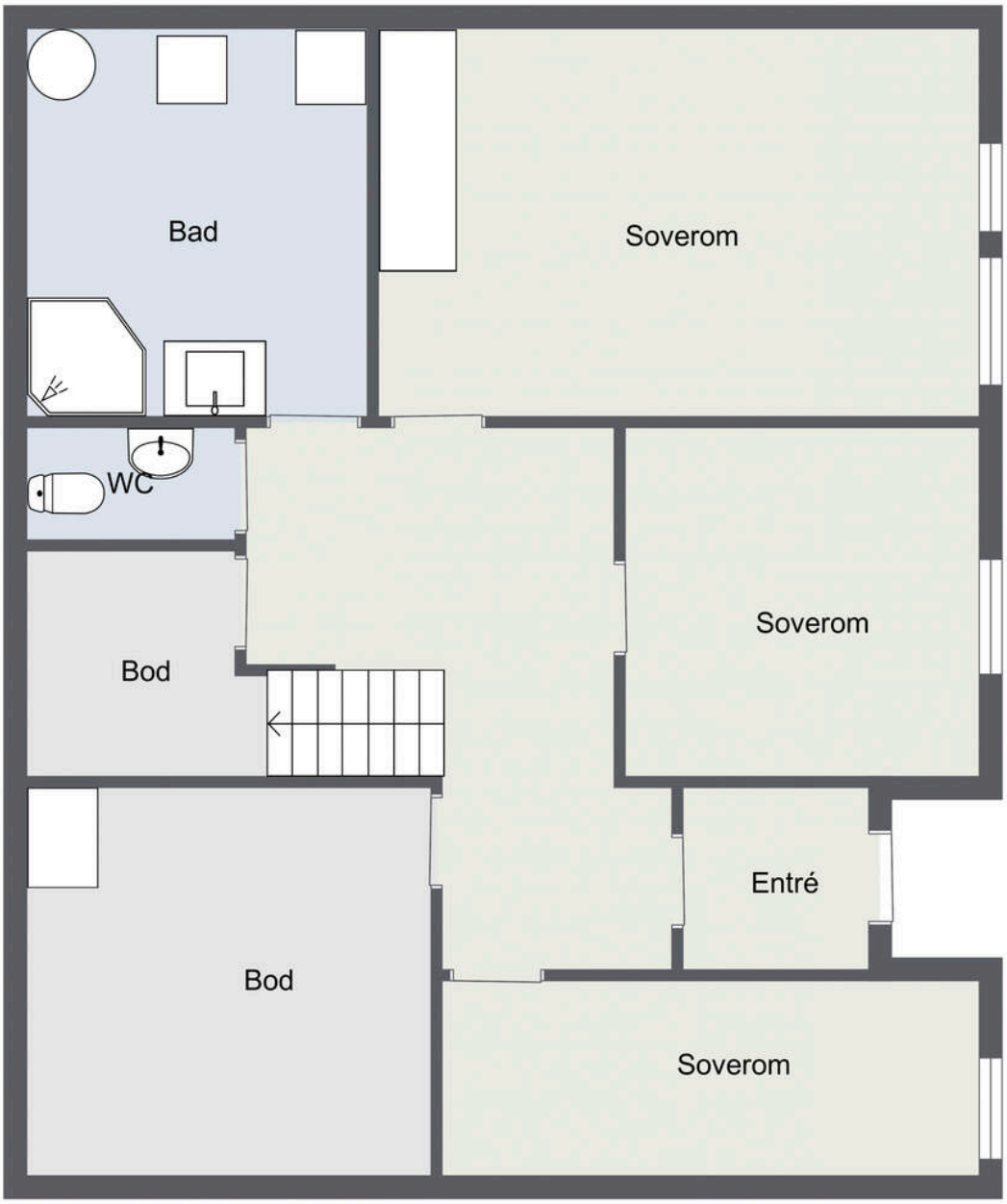
Overbygget på verandaen har rehabilitert trekonstruksjon og nytt tak i plastplater.



Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.



Kjøkkenet har montert ny varmeovn og vindu som vender ut mot overbygget.



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

Underetasjen inneholder entré, gang, tre soverom, bad/vaskerom, toalettrom og boder.



Soverom i underetasjen med nymontert panelovn og lyse overflater.



Hovedsoverommet har garderobeskap langs veggen og plass til dobbeltseng.



Det andre soverommet har vindu mot adkomsten og nymontert varmeovn.



Det tredje soverommet passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor.



Innvendig bod innredet med panelplater og firefløyet garderobeskap.



Innvendig bod med trepanel og gode lagringsmuligheter.



Badet er utstyrt med dusjkabinett, heldekkende servantmøbel og speilbelysning.



Vaskeromsdel med opplegg for vaskemaskin, høyskap og varmtvannsbereder.



Separat toalettrom i underetasjen med vegghengt servant og toalett.



Gangen knytter rommene i underetasjen sammen og har trapp opp til hovedetasjen.



Entréen har profilert ytterdør og glassdør inn mot gangen.



Overbygget inngangsparti med trappeadkomst og forstøtningsmur i murverk.



Asfaltert gangvei og beplantning langs fasaden til boligen.



Terrasseblokken har karakteristisk arkitektur tilpasset det skrå terrenget.



Sameiet har felles tomt med biloppstillingsplasser og garasjerekke.



Garasjeplass i rekke med vippeport og innlagt strøm.



Nærområdet byr på etablerte nabolag og kort avstand til turstier langs Randselva.

HENGSLEVEIEN 104

Nabolaget Ulleråll søndre/Hengsle/Storløkka - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Haldenveien 6 Linje 228	**11 min** 0.9 km
Hønefoss stasjon Linje F4	**23 min** 1.9 km
Oslo Gardermoen	**1 t**

SKOLER

Ulleråll skole (1-7 kl.) 457 elever, 22 klasser	**21 min** 1.7 km
Benterud skole (1-7 kl.) 364 elever, 25 klasser	**8 min** 3.4 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 296 elever, 12 klasser	**23 min** 1.8 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	**22 min** 1.9 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	**7 min** 3.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Krokenveien 17 - Ringerike kommune	**14 min**
P-plass Torvgata 8 - Ringerike kom...	**15 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

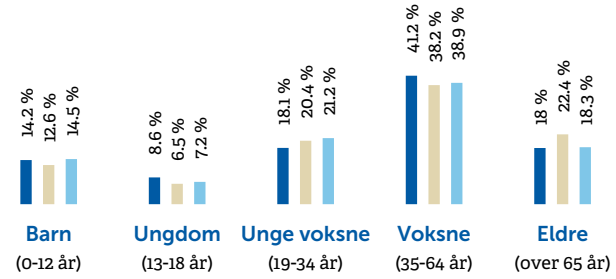
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ulleråll søndre/Hengsle/St...	2 694	1 311
Hønefoss	16 880	9 053
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Ulleråll barnehage (1-5 år) 31 barn	**15 min** 1.3 km
Hønefoss barnehage (1-5 år) 116 barn	**21 min** 1.8 km
Espira Hovsmarka barnehage (1-5 år) 79 barn	**23 min** 1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hønengaten	**16 min**
Rema 1000 Sentrumskvartalet Post i butikk	**17 min** 1.5 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

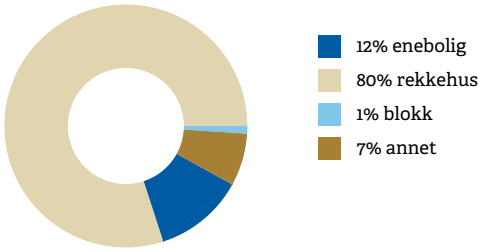
GATEPARKERING

Lett 82/100

SPORT

Halden balløkke Fotball	**18 min** 1.6 km
Ullerål skole ballbinge Ballspill	**22 min** 1.8 km
Sporty24 Hønefoss	**18 min**
Sporty24 Hønefoss Express	**21 min**

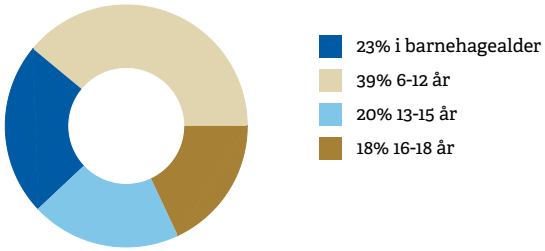
BOLIGMASSE



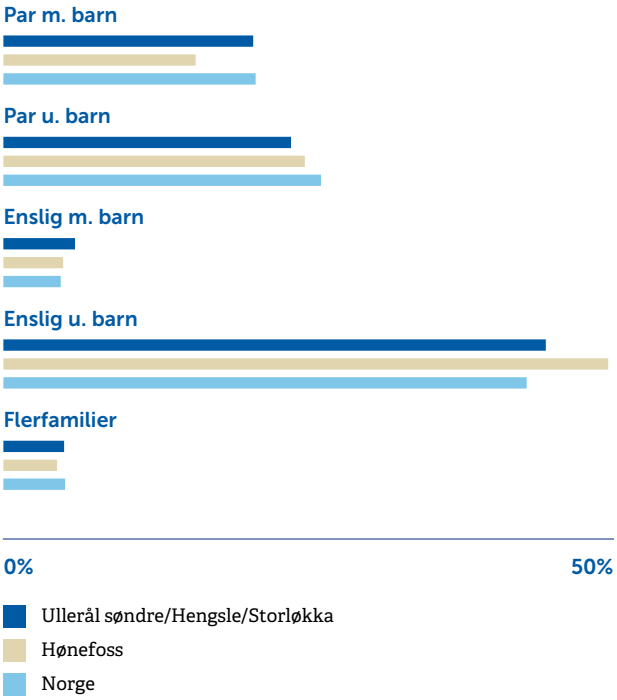
VARER/TJENESTER

Kuben Senter	**21 min**
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	**17 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



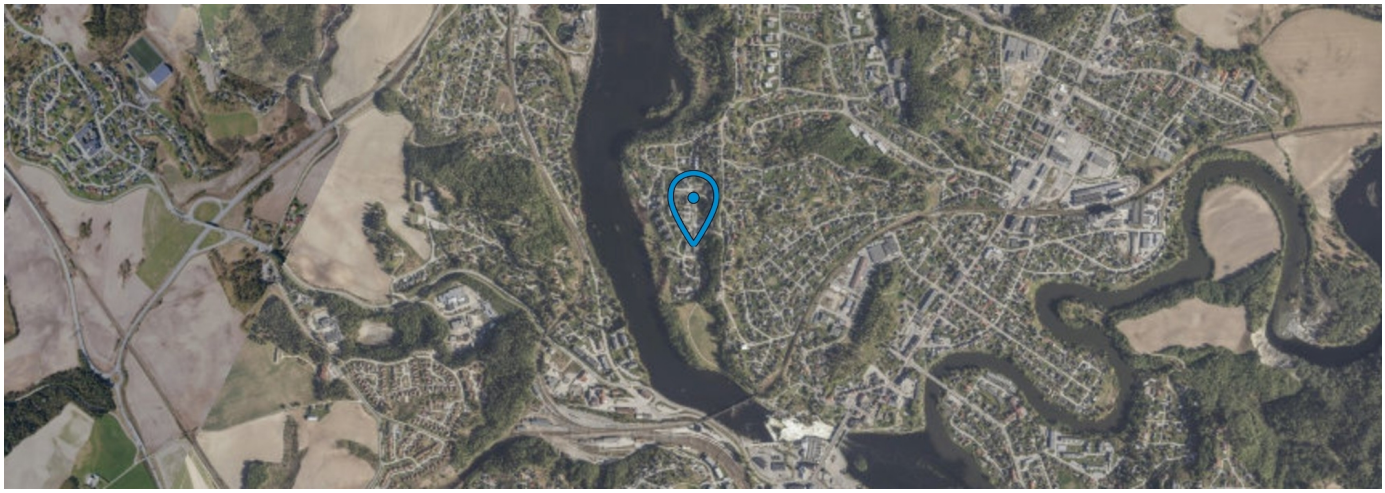
FAMILIESAMMENSETNING

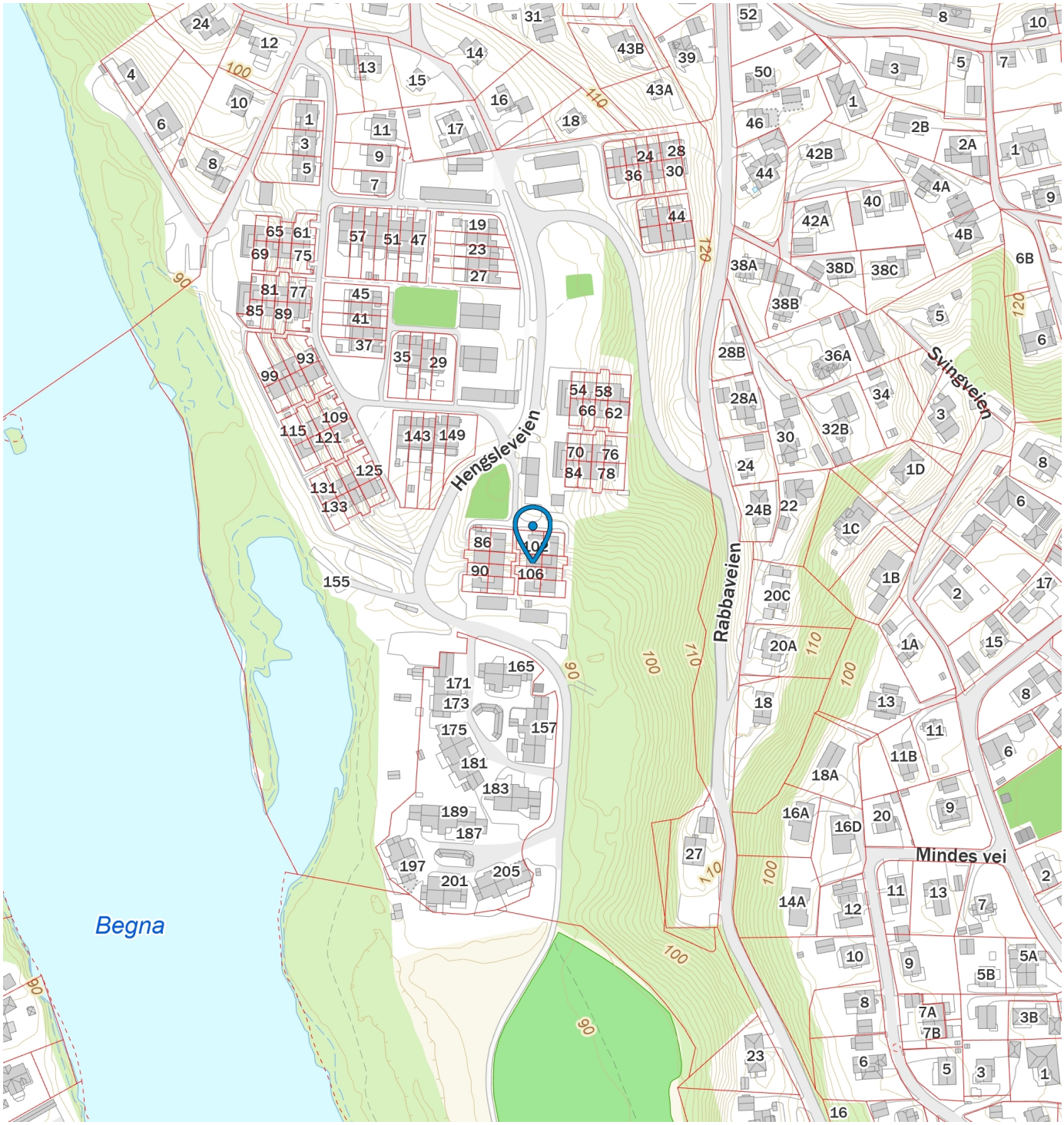


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**30%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**13%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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 2026

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.

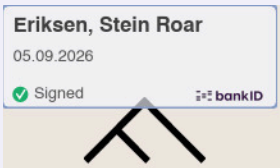
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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	Stein Roar Eriksen

Boligen

Hengsleveien 104
3515 Hønefoss

3305-86/702/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Er malt med våtromsmaling, etter veiledning fra fagperson

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

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**

Det var en større brann i leiligheten som omfattet flere andre leiligheter i terrasseblokken .

Leiligheten ble bygd opp på nytt

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1988

Firmanavn: ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Gjenoppbygging av denne leiligheten samt de øvrige som ble rammet av brannen Mens gjenoppbyggingen pågikk var leiligheten ubeboelig

5. 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**

6. 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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Min avdøde mor, som bodde i leiligheten har fortalt at det har vært vanninntrenging fra leilighet over, i 2 boder i 1. etasje.

Har ikke dokumentasjon på når dette fant sted, men antar hendelsen fant sted rundt år 2000; det er minst 20 år siden.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Merknad: Er svært usikker på om 2006 er det riktige årstallet for utbedringen etter vanninntrengning. Det var en forsikringssak, derfor mulig å finne ut både årstall og hvilket firma som utførte arbeidet. Bodene ble total- rehabilitert av firma med faglærte, og ombygd til et stort rom. Arbeidet ser ut til å være godt utført håndverk. Boden er bra

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. 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**

13. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. 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?: 2026

Firmanavn: Lys og Kraft Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Ombygging/rehabilitering av sikringsskap med skrusikringer til nye jordfeilautomater og overspenningsvern, utført av faglærte. Har mottatt signerte rapporter; kopi i leilighet: -Risikovurdering og sluttkontroll med lav risiko risiko -Samsvarserklæring -Kursfortegelse Konklusjon: Det elektriske anlegget er rehabilitert, kontrollert og funnet i orden

Eiendommen og omgivelsene

18. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

-Det er oppført overbygg på stor terrasse. Rehabilitert og nytt tak montert i 2026.

-Bod i 1. etasje er ombygd fra 2 til et rom med isolert kledning som er malt, samt at det er satt inn nye skap

-Det er lagt panel på vegger i stue i 2. etasje samt parkett på golvet. Parkett rehabilitert i 2026

-Det er satt inn ny terrassedør i 2026, samt montert ny utvendig markise, elektrisk drevet.

-Nevnte tiltak som er gjennomført i 2026 er utført av fagperson

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. 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

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Garasjen er en av flere helt like, i frittstående rekke ovenfor terrasseblokka.

Her har golv, som er asfaltert, blitt noe ujevnt "bølgete" innerst.

Antagelig gjelder dette flere garasjer i rekken

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. 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?: 2026

Firmanavn: Tømrer/byggmester Dagfinn Eriksen

Beskrivelse av arbeidet: Dette er utført av fagperson: -Satt inn ny dør ut til terrasse - Rehabilitert trekonstruksjon og satt opp nytt tak og nye takrenner mm i overbygg på terrasse - Montert utvendig markise over stort stuevindu ut mot terrasse - Slipt, oljet og polert parkett i stue - Malt panel, tak lister i stue - Kontrollert papp på terrassen. Viktig: Etter brann i 1988 ble terrassen rehabilitert og det ble lagt nytt lag papp, i alt 2 lag - Har veiledet/instruert ufaglærte medarbeidere i utførelse av rehabilitering i 2026 i alle rom i leiligheten - Montert nye varmeovner i gang, i 3 soverom samt kjøkken - Satt inn nye, like dørhandtak i dørene Merknad: Fagperson utarbeider egen rapport om utførte arbeider i leiligheten i 2026 Den blir overlevert til takstmann /eiendomsmegler

Ufaglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Under veiledning/instruksjon fra vår fagperson ble følgende arbeider utført: -Terrasseplattinger beiset. -Malt metallkledninger, samt blomsterkasse på terrassen -Malt tak og vegger i rommene og gangene i leiligheten, inkl. toalett, kjøkken og bad -Malt alle vindusposter -Malt ytterdør

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. 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.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Bolig 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.

Fremtind

7

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Hengsleveien 104, 3515 HØNEFOSS**	
Dato for energimerking **25.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359840**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **159159396**
Gårdsnummer **86**	Bruksnummer **702**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



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 **1980**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **104,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **104,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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 **204,21**

Vedlegg: Energiattest

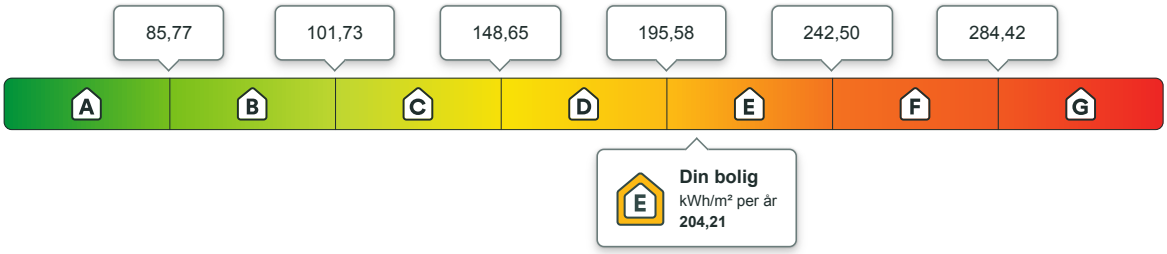
Hengsleveien 104, 3515 HØNEFOSS

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
25 360,46	**243,85**

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



Hengsleveien 104, 3515 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 **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Hengsleveien 104, 3515 HØNEFOSS



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 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: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tilstandsrapport

Kjedehus
Hengsleveien 104 , 3515 HØNEFOSS
RINGERIKE kommune
gnr. 86, bnr. 702

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 25.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21108-1907 **Eiendomsverdi ref nr:** RJ8751

Autorisert foretak: Norm AS **Sertifisert Takstingeniør:** Daniel Sætrang Torgersbråten

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.



Rapportansvarlig

Daniel Sætrang Torgersbråten

daniel@norm.as

957 79 366

NITO

norm
TAKST & RÅDGIVNING

Hengsleveien 104 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 702
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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Hengsleveien 104 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 702
3305 RINGERIKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Hengsleveien 104 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 702
3305 RINGERIKE

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Terrasseleilighet beliggende på Hengsle, et barnevennlig og sentrumsnært boligområde like utenfor Hønefoss sentrum. Det er gangavstand til skoler, barnehage alle byens fasiliteter. Gangsti langs elven ned til byen.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Terrasseblokk fra 1980 med totalt 8 leiligheter, fordelt over 4 leilighetsplan med 2 etasjer i hver leilighet.
Bygning er oppført som betong- og trekonstruksjon.
Terrasseblokken er ikke seksjonert.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 104 m²
Terrasse på ca 32 m² mot sør.

STANDARD:
Normal standard og planløsning, men enkelte påkostninger må påregnes.
Oppvarming består av strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer for forbrukskurser og skrusikringer til inntakssikring. Hovedsakelig skjult elektrisk opplegg.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på ca. 66 m² opparbeidet med asfalt gangvei til boligen.

Kjedehus - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Taktekking over stue/kjøkken som tekking for terrasse til overliggende leilighet samt på terrasse for underliggende leilighet.
Denne tekkingen er ikke besiktiget og utførelse/alder er ikke kjent.
Beslag i metall.
Flat isolert takkonstruksjon i tre med takterrasse/altan for overliggende leilighet. Eksakt oppbygning av tak mot takterrasse er ikke kjent.
Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre. Yttervegger er kledd med fasadeplater fra byggeår og stående kledningsbord.
Trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Ytterdør med profilert utførelse.
Nyere terrassedør i treverk med 2-lags isolerglass.
Veranda med spaltegulv av terrassebord over underliggende leilighet.
Takoverbygg med ensidig fall, tekket med plast takplater.
Takoverbygg er fundamentert på bæredrager med tresøyler til bjelkelag for veranda.
Elektrisk terrassemarkise over terrassedør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Parkett, laminat og belegg.
Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Vegger: Panel, malt tapet og panelplater.
Himlinger: Malte glatte flater.
Rekvirent har i senere tid pusset, sparklet og malt flere overflater
Etasjeskiller i tre mellom etasjer.
Innvendige utforede vegger på grunnmur.
Det er foretatt hulltaking for fuktmåling i utforet konstruksjon, der hull ble utført på soverom (mot kryprom under overliggende leilighet).
Det er for område under terreng etablert dør med utvendig adkomst. Rekvirent opplyser at eier av overliggende leilighet disponerer dette rommet. Utførelsen og eventuell lovlighet for rommet er ikke kjent.
Det er krypkjeller under deler av 1. etasje. Adkomst til krypekjeller er ikke kjent.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendige dører er malte glatte dører.
Det er ikke synlig tegn til skadedyr på befaringen.

VÅTROM Gå til side

Vegger har tapet og er opplyst overmalt med baderomsmaling.
Himling med malt glatt utførelse.
Våtrommet har gulv med vinylbelegg og stråleovner som varmekilde.
Rommet har plastsluk.
Gulvet har synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Vegger har tapet / opplyst baderomsmaling som tettesjikt.
Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speil.
Speilbelysning. Dusjkabinett.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og stål benkebeslag med 1½ kum.
Kjøkkenplater på bakvegg over benkeplate.
Belysning under del av overskap. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin. Plass for frittstående kjøleskap.
Rekvirent fremviser faktura fra kjøkkenfornyelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg på gulv, malt tapet på vegger og malt glatt himling.
Utstyrt med vegghengt servant og toalett.
Ventilert med naturlig ventilasjon.
Oppvarmet med panelovn på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

I bolig er det synlig metall hovedvannledning med stoppekran.
Synlige vannføringer i: Kobber/metall.
Synlige avløpsrør i: Plast.
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.
Eldre varmtvannstank plassert på bad/ vaskerom.
Sikringsskapet er plassert i gang.
El-anlegg med hovedsikringer som skrusikringer og automatsikringer til forbukskurser.
Åpent og skjult ledningsnett.
Strømmåler med fjernavlesning.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Hengsleveien 104 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 702
3305 RINGERIKE

Beskrivelse av eiendommen

Oppvarming med: Strøm.
Hovedsakelig ved hjelp av: Panelovner.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår.
Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.
Støpt grunnmur. Elementer av lettporebetong mot krypkjeller i bakkant av leiligheten (under overliggende leilighet).

Grunnet kort avstand fra fasadeplater til terreng og skrående terreng med blomster er det svært begrenset besiktigelse av grunnmur.
Det er murt forstøtningsmur mot terreng for gangbane fra felles trapp til inngangsparti.
Skrånet tomt mot sør.
Utvendige vann- og avløpsrør fra byggeår.
Avløpsrør vil normalt være i plast fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Garasje i rekke

• Det foreligger ikke tegninger

Kjedehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

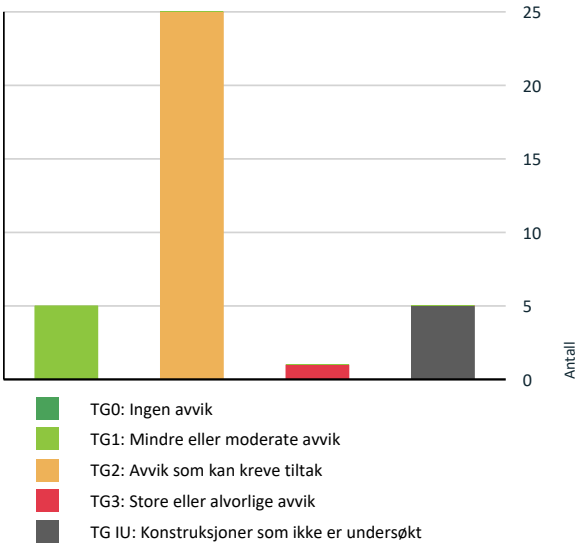
Bod fremkommer som to rom på byggemeldte tegninger, men fremkommer som ett rom på befaringen.
Ferdigattest for terrassehus er gitt 20.03.1980.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Hengsleveien 104 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 702
3305 RINGERIKE

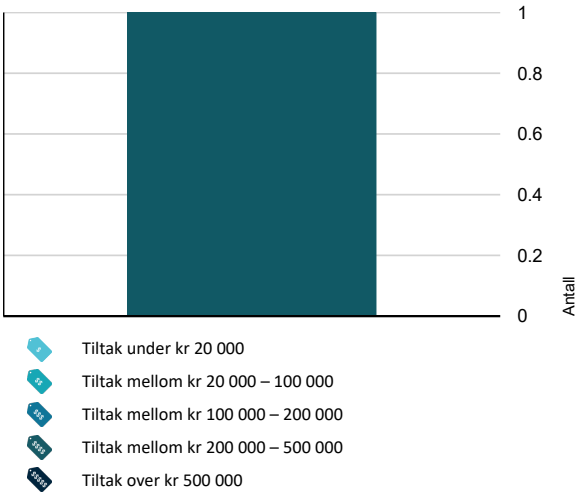
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

Hengsleveien 104 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 702
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varme generelt** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Hengsleveien 104 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 702
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1980

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking over stue/kjøkken som tekking for terrasse til overliggende leilighet samt på terrasse for underliggende leilighet. Denne tekkingen er ikke besiktiget og utførelse/alder er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Rekvirent opplyser:
Nabo i leilighet over har uttalt at vanntett sjikt med papptekking for terrasse/nedløp over er kontrollert og i orden.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

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

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Beslag i metall.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er passert på renner/nedløp/beslag av eldre dato.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for strakstiltak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avviket utbedres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flat isolert takkonstruksjon i tre med takterrasse/altan for overliggende leilighet. Eksakt oppbygning av tak mot takterrasse er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Leilighet har ikke ansvar for vedlikehold/utskifting av tekking for overliggende takterrasse. Konstruksjon er ikke teknisk vurdert.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre. Yttervegger er kledd med fasadeplater fra byggeår og stående kledningsbord.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Hengsleveien 104 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 702
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.
• Fasadeplater fra byggeår har utlevd større deler av sin forventede levetid.
• Bulk/ skade på fasadeplater er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Videre undersøkelser må påregnes for å kartlegge eksakt tilstand. Dette vil normalt innebære bygningsmessige inngrep. Eventuelle tiltak baseres på resultat fra videre undersøkelser.
• Før jevnlig tilsyn med konstruksjoner for å tidligere registrere eventuelle avvik som oppstår i konstruksjonen.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket utvendig.
• Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på isolerglass tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Utvendig slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
• Det er ikke behov for strakstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre vinduer. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør med profilert utførelse.
Nyere terrassedør i treverk med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Hengsleveien 104 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 702
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på isolerglass er oppnådd på ytterdøren, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for strakstiltak siden ytterdøren fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda med spaltegulv av terrassebord over underliggende leilighet.
Takoverbygg med ensidig fall, tekket med plast takplater.
Takoverbygg er fundamentert på bæredrager med tresøyler til bjelkelag for veranda.
Elektrisk terrassemarkise over terrassedør.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Parkett, laminat og belegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist bruks- og slitasjemerker enkelte overflater.
• Enkelte mindre fuktmerker på gulv innenfor terrassedør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for strakstiltak, men dette avhenger om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater.





TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Vegger: Panel, malt tapet og panelplater.
Himlinger: Malte glatte flater.
Rekvirent har i senere tid pusset, sparklet og malt flere overflater

Vurdering av avvik:
• Enkelte bruksmerker. Påregnelig ved normalt bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for strakstiltak, men dette avhenger om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Hengsleveien 104 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 702
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre mellom etasjer.
Avhendingslova krever at det måles etter skjevheter i to relevante rom for hver etasje. Målingene er stikkprøvebasert og er begrenset av møbler/invetar o.l. ved befaring. Det kan derfor være større skjevheter enn det som er registrert. Det kan heller ikke utelukkes skjevheter i rom som ikke er målt.

1. etasje:
- I / På stue ble det målt høydeforskjeller på ca. 15 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 17 mm.
-I / På kjøkken ble det målt høydeforskjeller på ca. 4 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 5 mm.

Underetasje:
- I / På ett soverom ble det målt høydeforskjeller på ca. 10 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 12 mm.
-I / På gang ble det målt høydeforskjeller på ca. 10 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 11 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Knirk er registrert.
• Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Dette gjelder spesielt over grunnmur/ringmur. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.
• Det bemerkes enkelte høydeforskjeller ved normal gange.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
• Ved legging av nye gulvflater må det påregnes opprettinger.

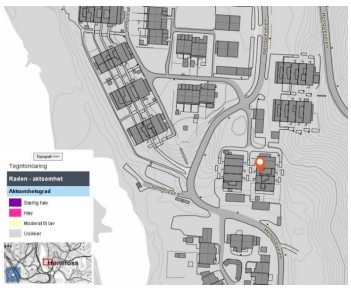
⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen ligger i område med usikre radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er ingen pipe/ ildsted i boligen.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Hengsleveien 104 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 702
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Innvendige utforede vegger på grunnmur.
Det er foretatt hulltaking for fuktmåling i utforet konstruksjon, der hull ble utført på soverom (mot kryprom under overliggende leilighet).
Det er for område under terreng etablert dør med utvendig adkomst. Rekvirent opplyser at eier av overliggende leilighet disponerer dette rommet.
Utførelsen og eventuell lovlighet for rommet er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking og fuktmåling ble foretatt og det ble målte grenseverdier for skadelig fukt. Dette er en indikasjon på at veggen er utsatt for forhøyet fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget/årsak av fukt og omfang av eventuelle skader i innebygde konstruksjonen. Ut fra resultatet av disse undersøkelsene og bruk av rommene treffes det beslutning om aktuelle utbedringstiltak.
Om registrerte merknader skyldes defekt/mangelfull drenering, kapilærsug gjennom fundament/gulv, innvendig kondens eller feil oppbygning for utforede/oppforede konstruksjoner mot terreng er ved visuell besiktigelse ikke mulig å vurdere med sikkerhet. Det kan også være en kombinasjon.

Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.



TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under deler av 1. etasje. Adkomst til krypekjeller er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Enkelte bruks og slitasjemerker på overflater må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for strakstiltak.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Hengsleveien 104 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 702
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte glatte dører.

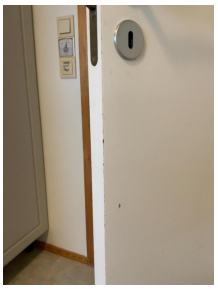
Vurdering av avvik:

• Enkelt fuktmreker i nedkant på dørblad til bod og bad er registrert.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å smøre silikon eller utføre vedlikehold der det er fuktsvellinger/skader for å begrense videre utvikling av disse.

• Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag.







TG IU Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke synlig tegn til skadedyr på befaringen.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Hengsleveien 104 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 702
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert av bygningssakskyndig om krav til installasjoner er ivaretatt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

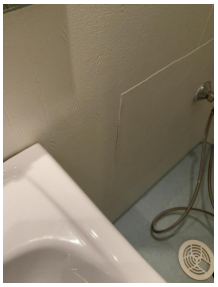
TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har tapet og er opplyst overmalt med baderomsmaling.
Himling med malt glatt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Tapet har stedvis løsnet.
• Dør er plassert i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert avvik på overflater som tilsier at utbedring må påregnes. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser. Eventuelle tiltak baseres på resultatet av undersøkelsen.
• Dør er ikke utsatt for direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan i teorien føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen hvis ikke forhold er hensyntatt ved utførelse. Forhold vil også kunne forkorte levetiden til døren ved fuktpåkjenning. Vann i område rundt dør bør unngås/begrenses.





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har gulv med vinylbelegg og stråleovner som varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Slitasje på overflater og skjøter til vinylbelegg.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Hengsleveien 104 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 702
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Vann på gulvflater bør unngås.

• Det er registrert avvik på overflater som tilsier at utbedring må påregnes. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser. Eventuelle tiltak baseres på resultatet av undersøkelsen.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har plastsluk.
Gulvet har synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Vegger har tapet / opplyst baderomsmaling som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er synlig utettheter i skjøter for gulvbelegg.

• Det er ikke tilstrekkelig tetting i overgang veggmaling og gulvbelegg.

• Tapet har stedvis løsnet og tetter derfor ikke tilstrekkelig.

• Rustene skruer for klemming i sluk.

• Våtrommet vil fungere for videre bruk, med videre bruk at dusjkabinett med tett avløp til sluk er en forutsetning da vann på overflater må unngås, men vær oppmerksom på at det allikevel vil være økt risiko for skader.

• Sensor for vannstoppsystem bør monteres på utsatte områder.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Vann på overflater må unngås.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til tettesjikt varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre tettesjikt kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger/gulv, som, igjen kan føre til fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat er gitt for utskifting av sluk, tettesjikt, overflater og innredning. Kostnader vil variere etter ønsket materialvalg og utførelse.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Hengsleveien 104 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 702
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport







UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

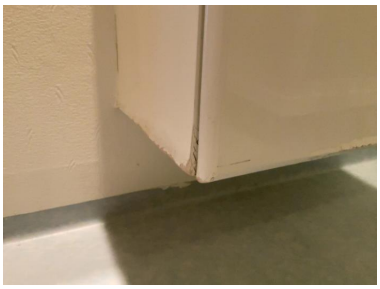
Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speil. Speilbelysning. Dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Fuktsvellinger på sideskrog til servantinnredning.
- Fuktsvellinger på fronter til servantinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å smøre silikon eller utføre vedlikehold der det er fuktsvellinger for å begrense videre utvikling av disse.









Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Hengsleveien 104 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 702
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling er gjennomført i inspeksjonsluke fra toalettrom bak dusj.
Stikkprøvebasert. fuktsøk/fuktmåling kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen. Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600.

Vurdering av avvik:

• Ved fuktsøk måles det tørre verdier på befaringen, men det er synlig sorte området på bakplate bak dusj. Dette kan indikere fuktighet igjennom veggkonstruksjonen.





KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og stål benkebeslag med 1½ kum.
Kjøkkenplater på bakvegg over benkeplate.
Belysning under del av overskap. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin. Plass for frittstående kjøleskap.
Rekvirent fremviser faktura fra kjøkkenfornyelse

Vurdering av avvik:

• Slitasje og folieslipp på enkelte fronter.

• Fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

• Ingen strakstiltak er nødvendig, men dette avhenger av brukskrav og krav til estetikk for kjøper.

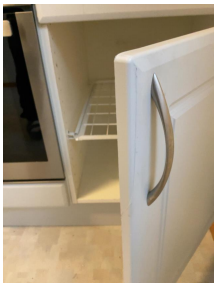
Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Hengsleveien 104 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 702
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport







HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv, malt tapet på vegger og malt glatt himling.
Utstyrt med vegghengt servant og toalett.
Ventilert med naturlig ventilasjon.
Oppvarmet med panelovn på vegg.

Vurdering av avvik:

- Halvparten av for ventet levetid på sanitærutstyr er oppnådd.
- Toalettrom har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Ved oppgradering er det påregnelig med utskifting av sanitærutstyr.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Mangelfull ventilering på toalettrom vil begrense luftutskifting, dette vil kunne påvirke luftkvalitet/inneklima på toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

I bolig er det synlig metall hovedvannledning med stoppekran.
Synlige vannføringer i: Kobber/metall.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Hengsleveien 104 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 702
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre vannføringer har økt risiko for lekkasje, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Synlige avløpsrør i: Plast.

Vurdering av avvik:
• Halvparten av forventet brukstid er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for strakstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

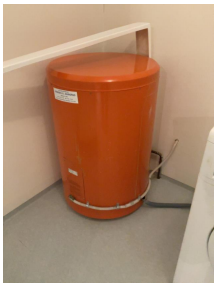
Beskrivelse
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Eldre varmtvannstank plassert på bad/ vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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



⚠ Elektrisk anlegg

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Hengsleveien 104 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 702
3305 RINGERIKE

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

Sikringsskapet er plassert i gang.
El-anlegg med hovedsikringer som skrusikringer og automatsikringer til forbukskurser.
Åpent og skjult ledningsnett.
Strømmåler med fjernavlesning.

Vurdering av avvik:
• Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

Konsekvens/tiltak

Samsvarserklæring for gjeldene arbeider er fremvist:
Rehabilitering av sikringsskap med skrusikringer til nye jordfeilautomater og overspenningsvern.
Lys og Kraft Installasjon AS - Datert 13.08.2026.
Samsvarserklæring for øvrige arbeider er ikke fremvist.





⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TG IU Varme generelt

Beskrivelse

Oppvarming med: Strøm.
Hovedsakelig ved hjelp av: Panelovner.
Rekvirent opplyser at flere panelovner er skiftet i senere tid.
Det er kun foretatt stikkprøver av oppvarmingskilder. Tilstandsgrad er ikke satt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Hengsleveien 104 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 702
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.
Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Videre undersøkelser for å kartlegge årsak til registrert fuktpåkjenning anbefales utført. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes



TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt grunnmur. Elementer av lettporebetong mot krypkjeller i bakkant av leiligheten (under overliggende leilighet).

Grunnet kort avstand fra fasadeplater til terreng og skrående terreng med blomster er det svært begrenset besiktigelse av grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er murt forstøtningsmur mot terreng for gangbane fra felles trapp til inngangsparti.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånet tomt mot sør.

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør fra byggeår.
Avløpsrør vil normalt være i plast fra byggeår.
Ukjent utførelse for utvendige vannføringer, men det er metallrør inn til leiligheten.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på utvendige vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for strakstiltak utifra at vann og avløp fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vann- og avløpsanlegg.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Hengsleveien 104 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 702
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Hengsleveien 104 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 702
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

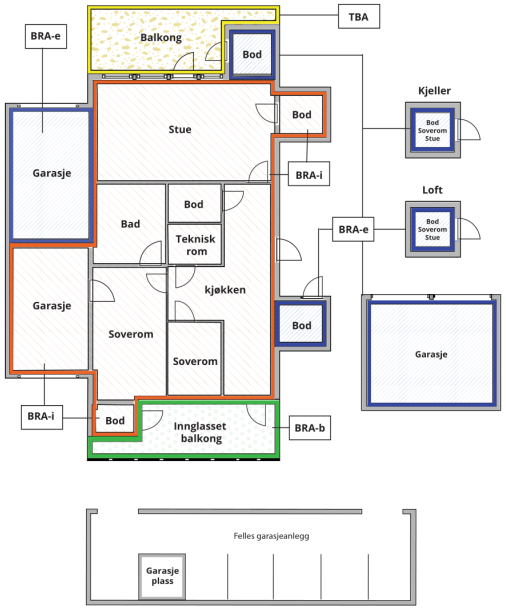
Hva er måleverdig areal?

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.

Hengsleveien 104 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 702
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Arealer

Garasje i rekke

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	41			41	32
Underetasje	63			63	
SUM	**104**				**32**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue, kjøkken		
Underetasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad/vaskerom, toalettrom, bod 2		

Hengsleveien 104 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 702
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

I åpent areal (TBA) er følgende medtatt:
Veranda på ca 32 m², hvor ca 11 m² er overbygget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Bod fremkommer som to rom på byggemeldte tegninger, men fremkommer som ett rom på befaringen.
Ferdigattest for terrassehus er gitt 20.03.1980.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Rekvirent opplyser at det er gjort flere oppgraderinger i senere tid.
Dette er utført av fagperson: -Satt inn ny dør ut til terrasse - Rehabilitert trekonstruksjon og satt opp nytt tak og nye takrenner mm i overbygg på terrasse - Montert utvendig markise over stort stuevindu ut mot terrasse - Slipt, oljet og polert parkett i stue - Malt panel, tak lister i stue - Kontrollert papp på terrassen. Viktig: Etter brann i 1988 ble terrassen rehabilitert og det ble lagt nytt lag papp, i alt 2 lag - Har veiledet/instruert ufaglærte medarbeidere i utførelse av rehabilitering i 2026 i alle rom i leiligheten - Montert nye varmeovner i gang, i 3 soverom samt kjøkken - Satt inn nye, like dørhandtak i dørene Merknad: Fagperson utarbeider egen rapport om utførte arbeider i leiligheten i 2026 Den blir overlevert til takstmann /eiendomsmegler

Hengsleveien 104 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 702
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Daniel Sætrang Torgersbråten	Takstingeniør
	Stein Roar Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	86	702		0	65.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hengsleveien 104

Hjemmelshaver
Solberg Gunvor Marie Bråthen

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, med private internveier i velet. Velavgift må påregnes.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Boligbebyggelse - nåværende.
Krav vedrørende infrastruktur.

Tinglyste/andre forhold

Det er pliktig medlemskap til det lokale vellet, der det må betales inn kostnader for strøm til garasje og velavgift. Velavgift dekker drift av vei og parkeringsplasser, plenklipping, snøbrøyting ect.
Rekvirent opplyser:
Det var stor, dramatisk brann i blokka, i denne og flere leiligheter i 1988, som førte til omfattende gjenoppbygging.
Det var en vanninntrenging i underetasje for om lag 20 år siden, jamfør egenerklæring, der de to bodene ble totalrenovert og gjenoppbygd som en større og forbedret bod.

Hengsleveien 104 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 702
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen er ikke teknisk vurdert, se "Konstruksjoner".

Beskrivelse
Garasje oppført på asfaltert dekke med yttervegger i bindingsverk.
Yttervegger er kledd med liggende kledningsbord.
I yttervegg er det vippeport
Takkonstruksjon med ensidig fall, tekket med takpapp.
Innlagt strøm.
Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset og det er ikke satt tilstandsgrad.
Det nevnes allikevel:
Det ble registrert fall på garasjegulv og utenforliggende områder mot garasje. Dette gjør så vann/fuktighet trekker inn i garasjen og har spakt skadet/ misfarget treverk på vegger.
Enkelte råtedannelser på treverk og garasjeport er registrert.
Enkelte skjevheter er registrert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	15.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hengsleveien 104 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 702
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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

VEDTEKTER

FOR SAMEIET HENGSLEVEIEN NR. 102 -116.

Enstemmig vedtatt i sameiermøte den
17.03.2026

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Hengsleveien nr. 102 - 116. Sameiet består av følgende 8 boligenheter:

Leilighet, Hengsleveien nr. 102, 3515 Hønefoss
Leilighet, Hengsleveien nr. 104, 3515 Hønefoss
Leilighet, Hengsleveien nr. 106, 3515 Hønefoss
Leilighet, Hengsleveien nr. 108, 3515 Hønefoss
Leilighet, Hengsleveien nr. 110, 3515 Hønefoss
Leilighet, Hengsleveien nr. 112, 3515 Hønefoss
Leilighet, Hengsleveien nr. 114, 3515 Hønefoss
Leilighet, Hengsleveien nr. 116, 3515 Hønefoss

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Sameiebrøken er likt fordelt med 1/8 pr leilighet.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen
Med de unntak som er fastsatt i disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

3. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som bygningsforsikring.

Styret skal påse at bygningsforsikring blir dekket av sameiet. Den enkelte sameier får årlig kopi av faktura fra forsikringsselskapet. De skal betale inn til sameiets bankkonto sin andel, før forfall, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

4. SAMEIERMØTET

4.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameiet regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme. Beslutninger kan gjøres med 2/3 flertall.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen sendes ut til sameierne.

4.2 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Valg av styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

5. STYRET

5.1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styrets leder og styremedlem 1 velges for to år av gangen, mens styremedlem 2 velges for 1 år. Dette for å opprettholde kontinuiteten i styret.

Styrets leder og styremedlemmene har i fellesskap signaturrett.

6. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

7. SKADER

Egenandel på skader skal dekkes av den hvor skade har oppstått.

Skader som ikke dekkes av felles forsikring må dekkes av den hvor skaden har oppstått.

8. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Hønefoss, den 17.03.26

For sameiet:

Cecilie Stenbro	Eva Maria Penuela	Geir Bratlund
Leder	Styremedlem 1	Styremedlem

Protokoll

fra

Sameiermøte, etablering av Sameiet Hengsleveien nr. 102 - 116

den 17.03.2026

Til stede:

Alle leilighetene var representert:

Leilighet, Hengsleveien nr. 102, 3515 Hønefoss
Leilighet, Hengsleveien nr. 104, 3515 Hønefoss
Leilighet, Hengsleveien nr. 106, 3515 Hønefoss
Leilighet, Hengsleveien nr. 108, 3515 Hønefoss
Leilighet, Hengsleveien nr. 110, 3515 Hønefoss
Leilighet, Hengsleveien nr. 112, 3515 Hønefoss
Leilighet, Hengsleveien nr. 114, 3515 Hønefoss
Leilighet, Hengsleveien nr. 116, 3515 Hønefoss

Følgende saker ble behandlet:

1. **Etablere og registrere sameiet i Brønnøysund.**

   Vedtak:
   Det ble besluttet å etablere og registrere sameiet i Brønnøysund med organisasjonsnummer. Sameiet eier felles bygning. Etter at sameiet er registrert, opprettes det en konto hvor styret i fellesskap har fullmakt. Det skal utarbeides et enkelt regnskap for sameiet årlig som sendes ut til alle sameierne.

2. **Vedtekter**
   Forslag til enkle vedtekter for Sameiet Hengsleveien nr. 102 -116 ble gjennomgått og drøftet.

   Vedtak:
   Forslag til vedtekter for Sameiet Hengsleveien nr. 102 - 116 ble enstemmig godkjent.

3. **Valg**

   Vedtak:
   Følgende verv ble valgt:

Leder	Cecile Stenbro	Hengsleveien nr 116 , 3515 Hønefoss
Styremedlem	Eva Maria Penulea	Hengsleveien nr 114, 3515 Hønefoss
Styremedlem	Geir Bratlund	Hengsleveien nr 112, 3515 Hønefoss

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Oversikt eierskap - signaturer på Sameiermøte
v/etablering. av Sameiet Hengsleveien nr. 102 - 116.

Hønefoss, den 17.03.2026:

Leilighet nr 102	Terje Nilsen og Berit Nilsen
Leilighet nr 104	Gunvor Solberg
Leilighet nr 106	Eva Jørgensen
Leilighet nr 108	Tim Lundquist Gundersrud
Leilighet nr 110	Siri Strømmen og Terje Strømmen
Leilighet nr 112	Geir Bratlund
Leilighet nr 114	Eva Maria Penuela
Leilighet nr 116	Cecilie Stenbro

Merknad til protokoll:

Se godkjente
Vedtekter for Sameiet Hengsleveien nr. 102 - 116

I vedlegg

2

Ringerike kommune

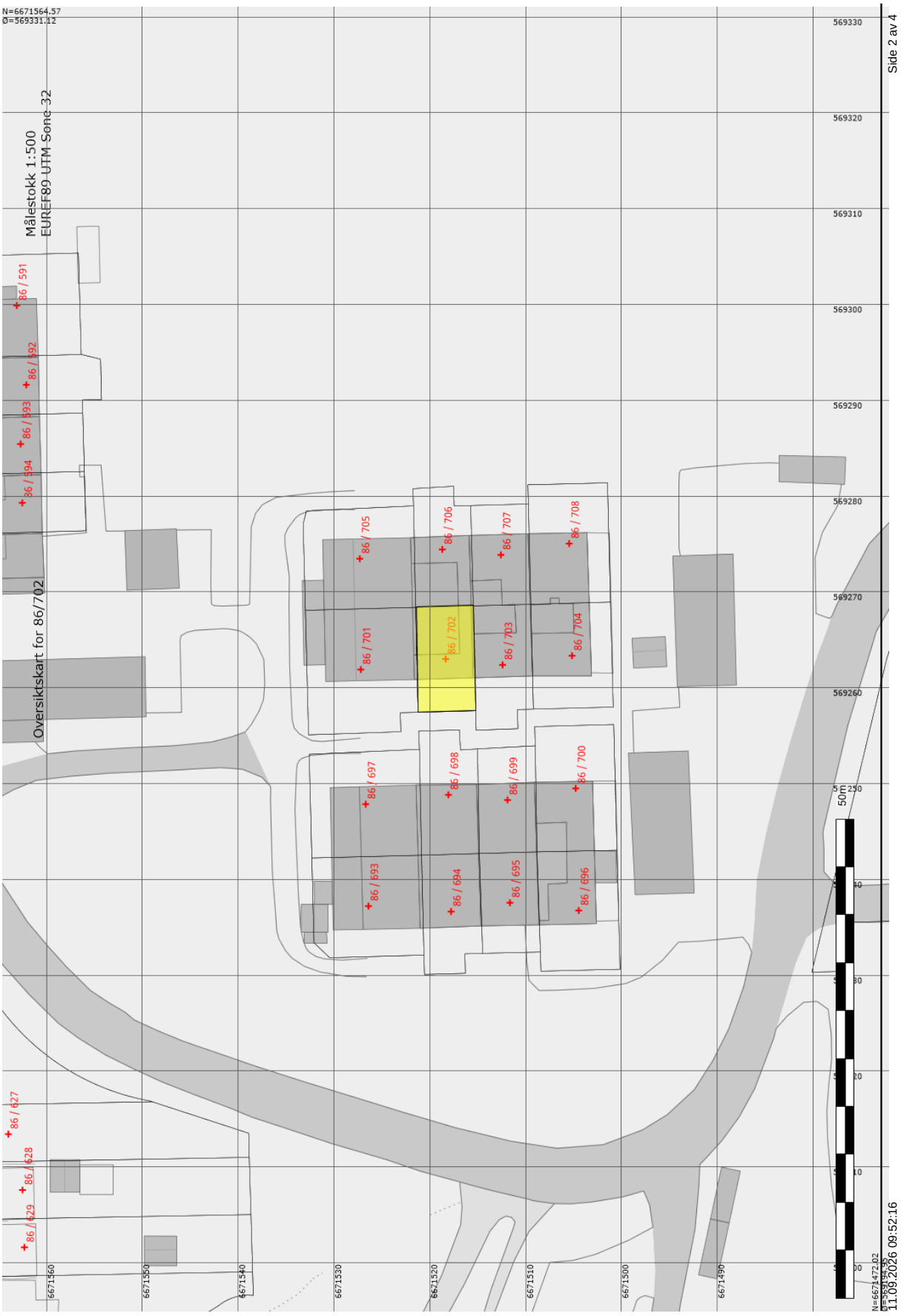
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**86**	**702**	**0**	**0**

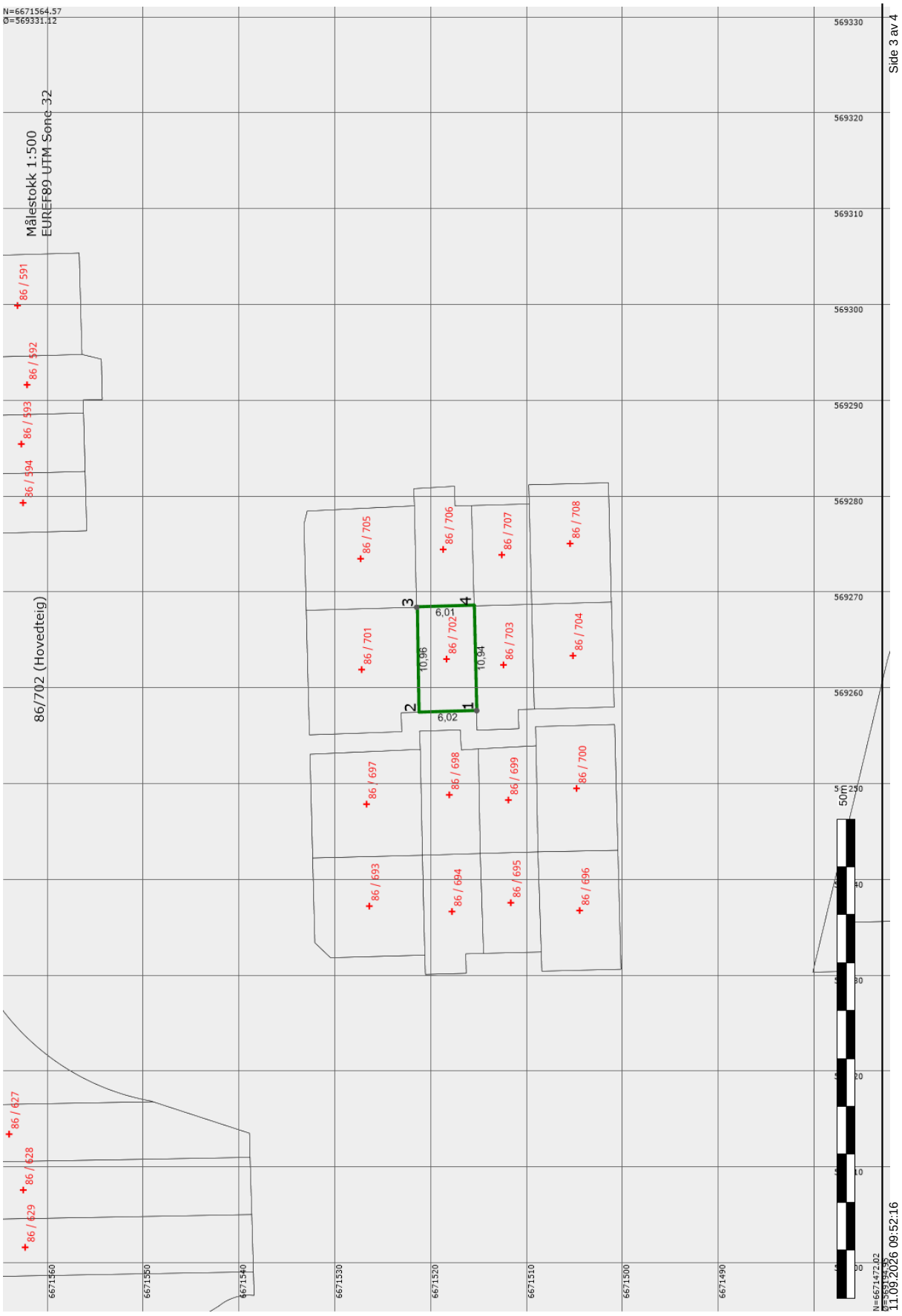
Orientering om matrikkelkart

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



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Areal og koordinater

Areal: 65,90 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6671518,29 Øst: 569263,04

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6671515,16	569257,65	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			6,02	Ikke hjelpelinje		13	
2	6671521,18	569257,48	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			10,96	Ikke hjelpelinje		13	
3	6671521,43	569268,44	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			6,01	Ikke hjelpelinje		13	
4	6671515,42	569268,59	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			10,94	Ikke hjelpelinje		13	

Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	**86**	**702**	**0**	**0**	Grunneiendom	F-2	Ja	65,9	66	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
28.08.1979	Nei	Nei	Nei			Nord: 6671518.29 Øst: 569263.04 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			86/702	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			86/702	0
Kart- og delingsforretning	28.08.1979		8589	Mottaker	86/702	66
				Avgiver	86/52	-66

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
159159396	Terrassehus	Bolig	Ferdigattest	928	0	928

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Hengsleveien	104			Nord: 6671517.25 Øst: 569263.92 System: EPSG:25832		Postnummerområde 3515-HØNEFOSS SKOLEKRETS 4-Ullerål Stemmekrets 4-Ullerål Kirkesokn 2-Ullerål Tettsted 2033-Hønefoss Grunnkrets 201-Hengsle

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: 53/38	

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
65,9	Nord: 6671518,29008398 Øst: 569263,03999683 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 terrassehus er gitt 20.03.1980.

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	86	Bnr.	702	Fnr.		Snr.	

Adresse	Hengsleveien 104, 3515 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

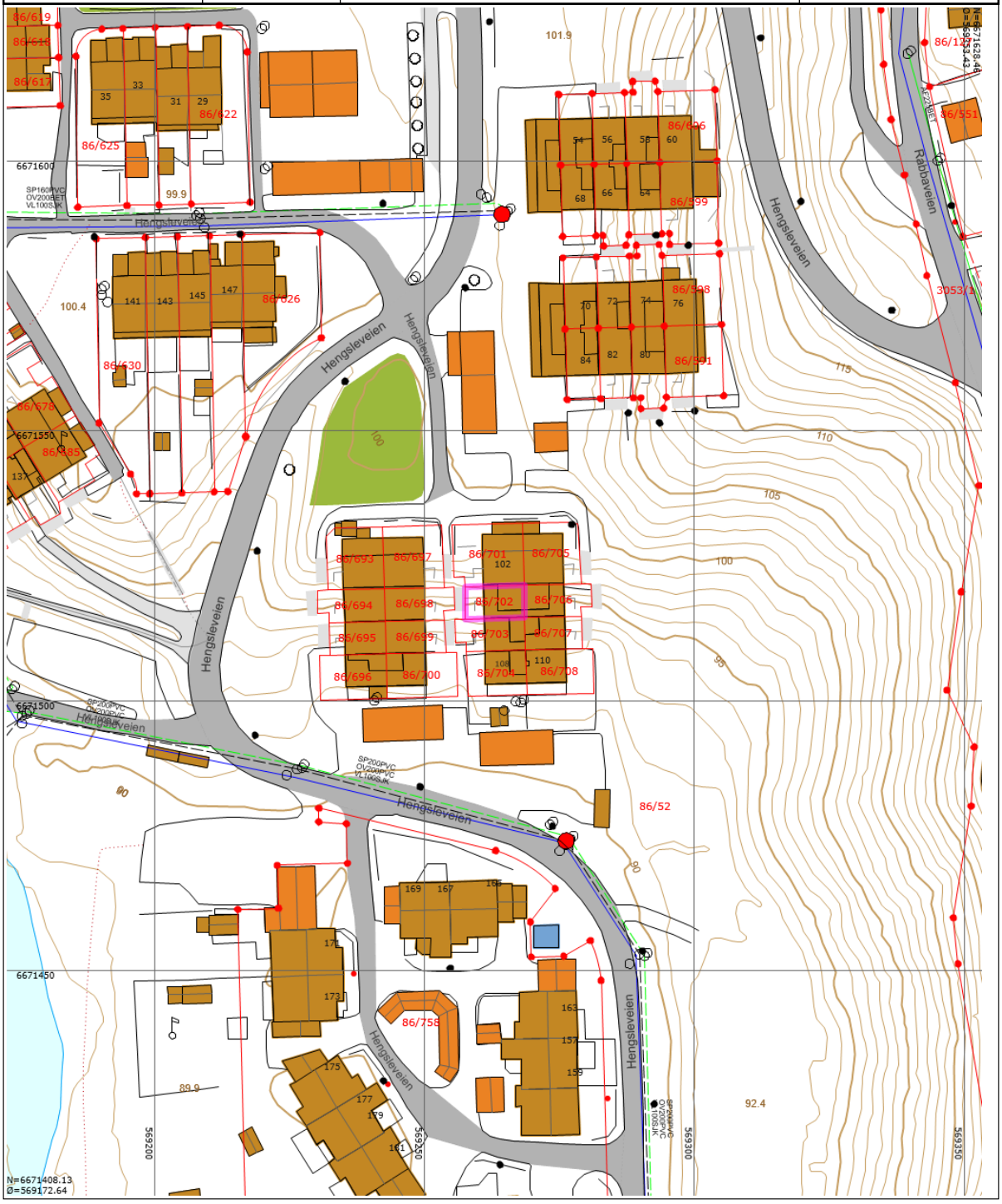
Dato: 14.09.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

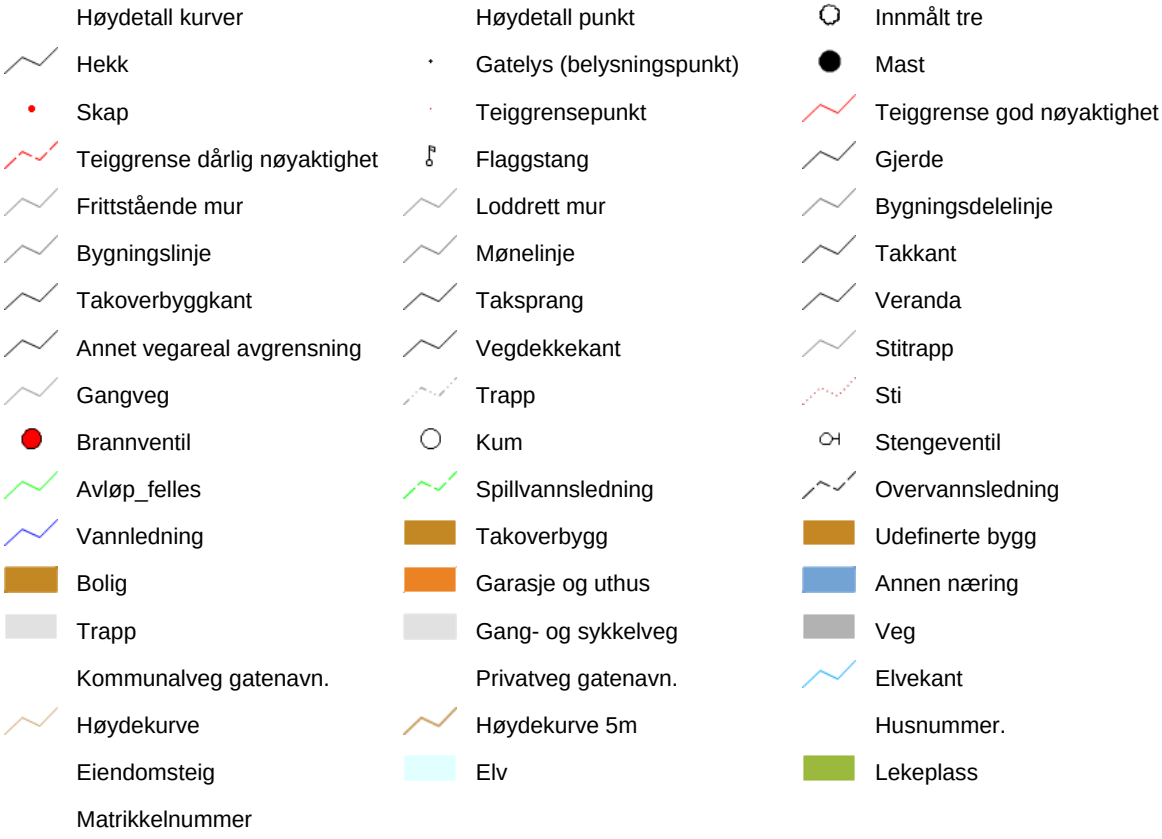
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ringerike kommune	Ledningskart				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 702	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Hengsleveien 104 3515 HØNEFOSS			
	Annen info:				



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**86**	**702**	**0**	**0**	Hengsleveien 104, 3515 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)	65.91m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	65.91m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3305 89	Hengsle (4.7.1974)	Konsentrert småhusbebyggelse	65.91m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Mpl. 89

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET HENGSLE, RINGERIKE KOMMUNE.

FELLESBESTEMMELSER.

§ 1

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

§ 2

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker slik at dette etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for offentlig ferdsel. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

§ 3

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og kommunens vedtekter til bygningsloven.

OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE:

§ 4

A. Arealet skal bebygges kun med bolighus.
B. Bebyggelsen plasseres som vist på planen og innenfor de regulerte byggegrenser.
C. Bebyggelsen består av terrassehus, rekkehus, kjedehus og eneboli
D. Rekkehusbebyggelsen tillates i 2 etasjer. Den skal ha enhetlig takutforming.
E. Kjedehus bør være i 1 etasje, og ha sadeltak med takvinkel maks. 27°. Angitt møneretning bør følges.
F. Tomtene kan innhegnes fortrinnsvis med busk- eller hekkebeplantning. Gjerde bør ikke nyttes.
G. Tørkestativer, boss-spann, postkasser etc. skal plasseres slik at de er til minst mulig sjenanse for naboene og strøket.

OMRÅDER FOR GARASJER OG CARPORTS.

§ 5

A. Garasjer eller carports skal plasseres som vist på planen.
B. Der skal være 1½ bilplass pr. leilighet, garasjeplassen medregnet
C. Siktforholdene ved inn- og utkjøring til garasjer og parkeringsplasser må ikke hindres av beplantninger e.l.
D. Garasjer tillates bygget sammenhengende med terrassehus, og slik at garasjenes tak tjener som terrasse for ovenforliggende boliger
E. Garasjer eller carports skal gis en utforming som harmonerer med den øvrige bebyggelse.

OMRÅDER FOR ALMENNYTTIG FORMÅL.

§ 6

A. Området skal bebygges med barneinstitusjon/daghjem med plass for inntil 60 barn.
B. Som sokkel/fundament for daghjem tillates bygget felles tilflukts rom for feltet.
C. Tilflyktsrommet skal i fredstid kunne nyttes til forsamlingslokal o.l.
D. Daghjem/tilfluktsromanlegg bør gis en arkitektonisk utforming som harmonerer med den øvrige bebyggelse.

TRAFIKKOMRÅDER.

§ 7

A. I området mellom frisiktlinjer og vegkanter i kryss og avkjørsler skal være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.
B. Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass, samt kryss med gangveier, skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt. Sikten må ikke hindres av beplantninger e.l.
C. Bygningsrådet kan tillate etablert midlertidige avkjørsler for anleggsarbeider o.l.
D. Rabatter og vegskråninger skal tilsåes eller gis parkmessig behandling.
E. Skjæringer og fyllinger for anlegg av veger tillates lagt i tilstøtende områder til vegen.
F. På gangveinettet tillates nødkjøring så som renovasjon, snøryddin syketransport, nødvendig kjøring i forbindelse med kommunalteknis arbeider, kjøring av flyttebiler samt varetransport.
G. Parkering er ikke tillatt på gangveier.

FELLESAREALER.

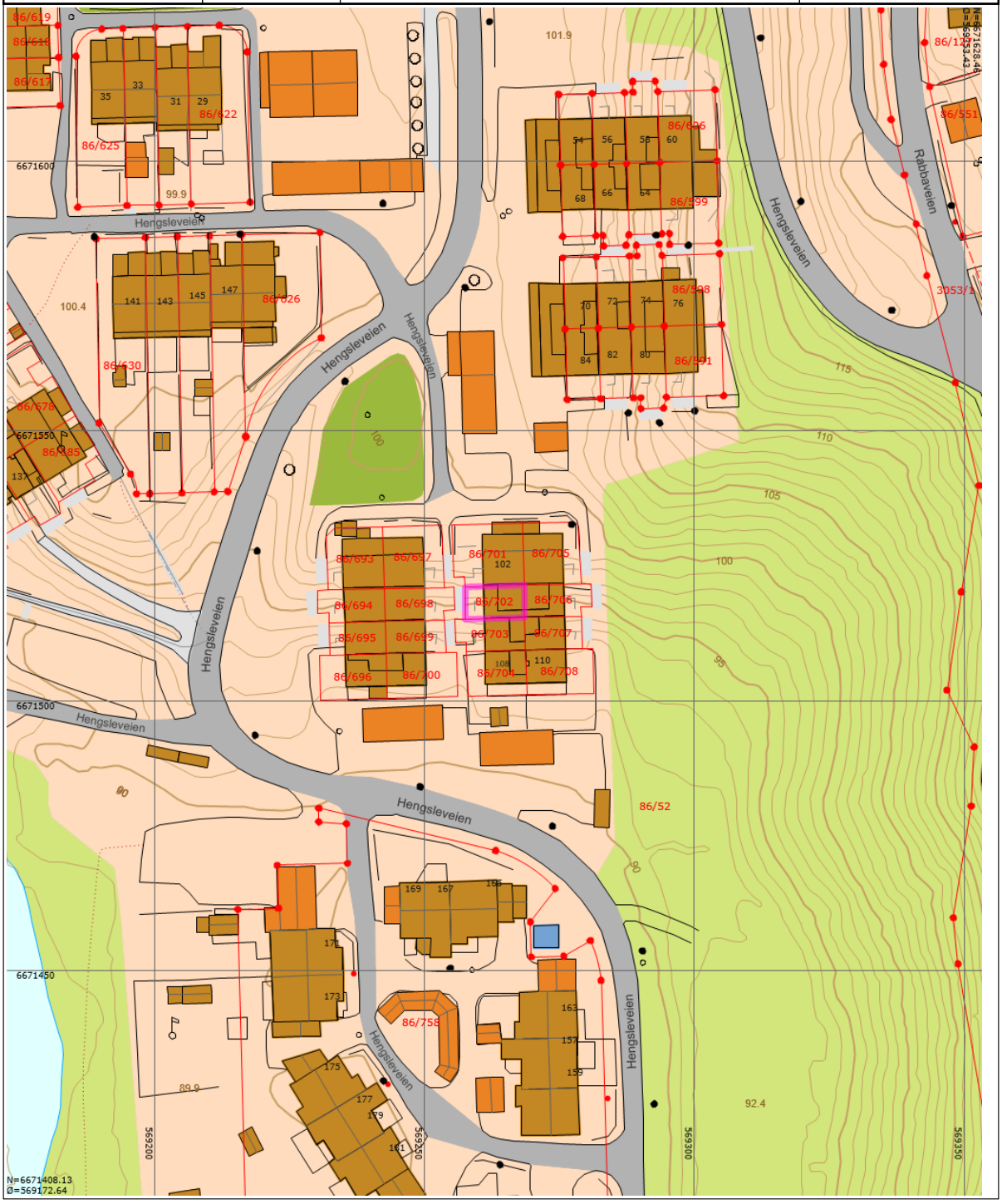
§ 8

A. Fellesareaaler for leik skal ikke nyttes til lagring eller parkering.
B. Bygningsrådet kan tillate at det på fellesareal for leik oppføres mindre bygninger i tilknytning til leik og sport.
C. Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med vannforsyning, avløp eller elektrisitetsforsyning kan etter plan godkjent av bygningsrådet oppføres på fellesarealene.
Bygningsrådet skal ha for øye at slike anlegg får en arkitektonisk tilfredsstillende utforming som harmonerer med boligbebyggelsen.
D. Fellesarealene må holdes tilfredsstillende vedlike av eierne.

Stadfestet den 4/7 1974
FYLKESMANNEN I BUSKERUD

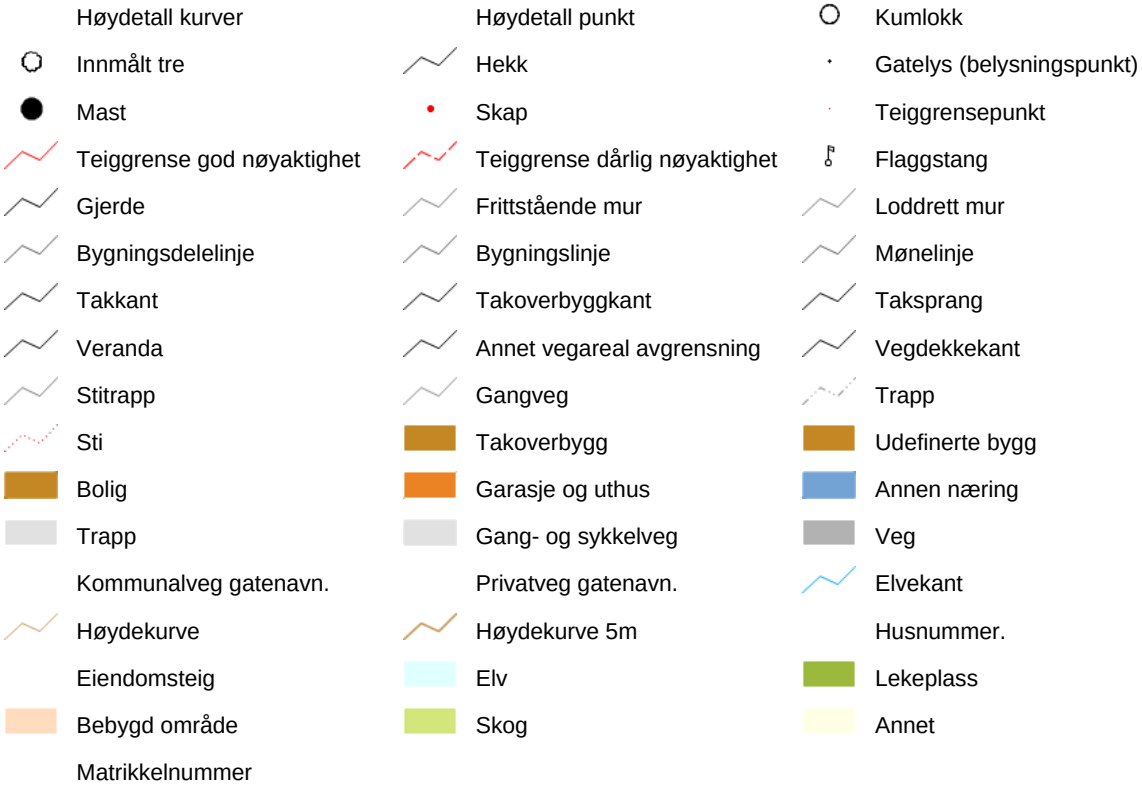
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ringerike kommune	KARTUTSNITT				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 702	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Hengsleveien 104 3515 HØNEFOSS			
	Annen info:				

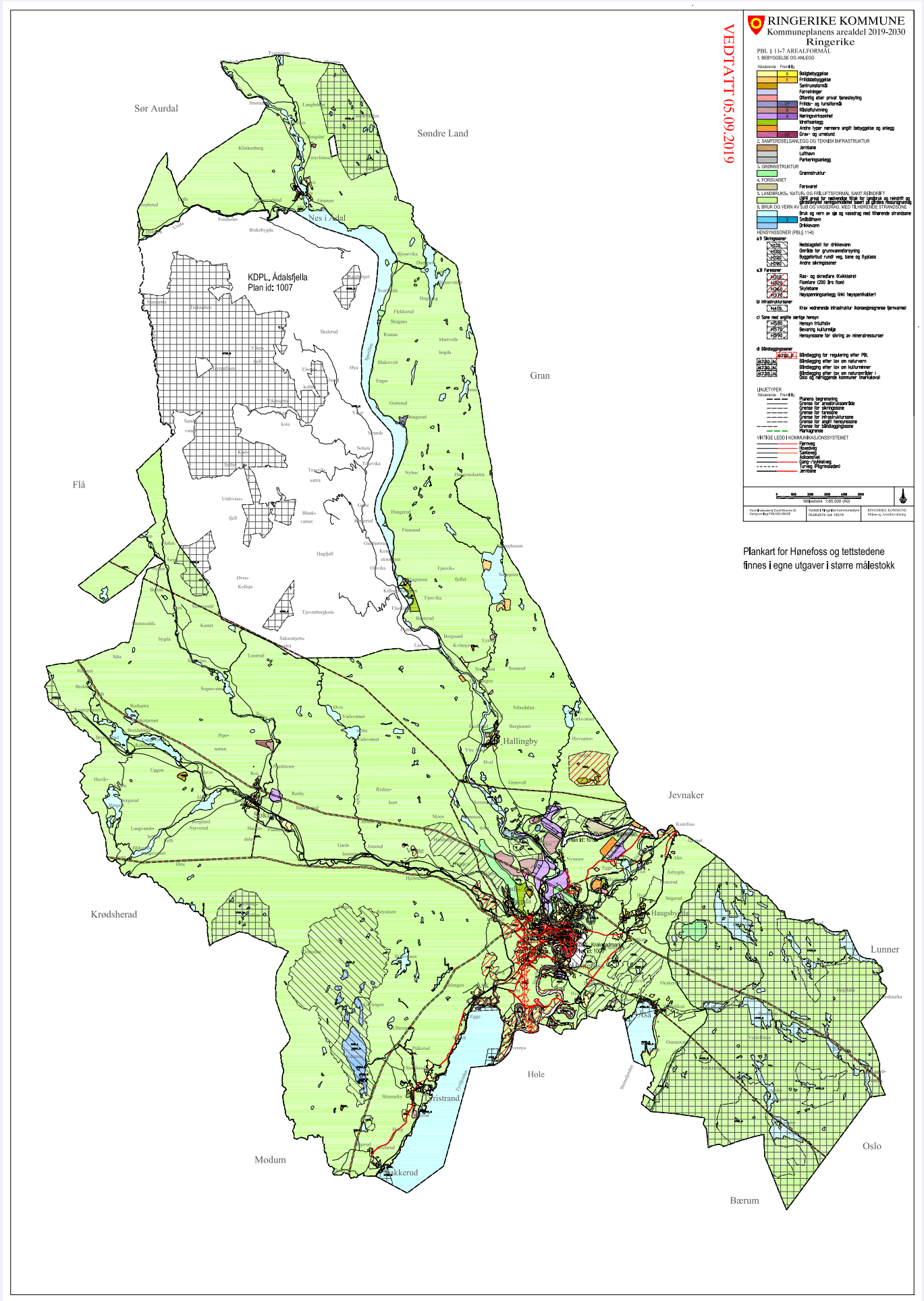


Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

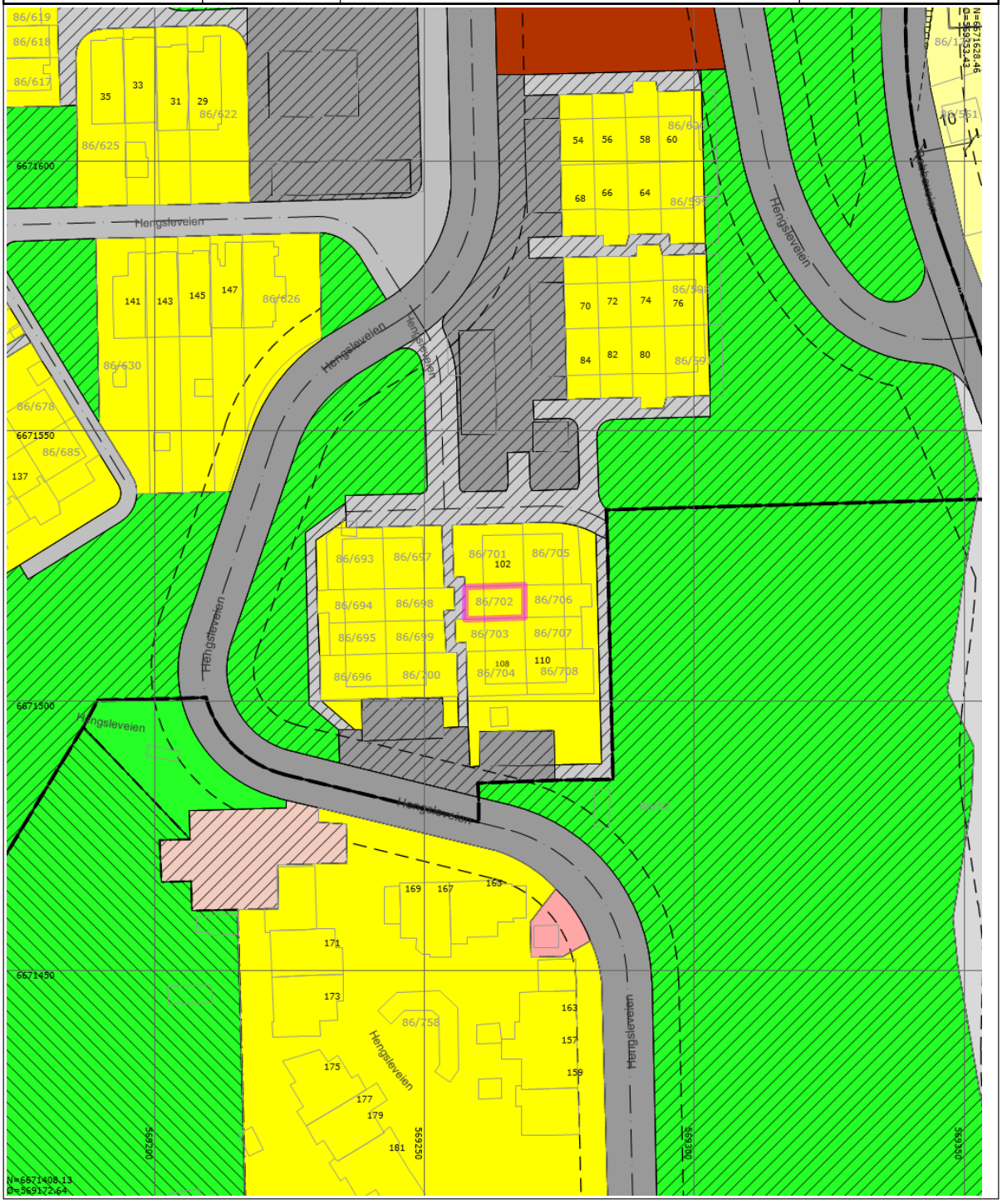


Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ringerike kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 702	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Hengsleveien 104 3515 HØNEFOSS			
	Annen info:	Hengsle			



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.

Eiendomsgrense

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

RpFormålgrense

Regulert senterlinje

Frisiktsone

Frittliggende småhusbebyggelse

Kjøreveg

Offentlig friområde

Felles gangareal

Annet fellesareal

Elv og bekk

Mønelinje

Udefinert bygning

Elv

Privatveg gatenavn.

Udefinert bygning

RpFareGrense

Byggegrense

Frisiktlinje

Flomfare

Konsentrert småhusbebyggelse

Annen veggrunn

Kommunalteknisk virksomhet

Felles lekeareal

Gang- og sykkelveg

Bygningsdelelinje

TakoverbyggKant

Bygning

Matrikkelnummer.

Husnummer.

Bygning

RpGrense

Bebyggelse som inngår i planen

Måle- og avstandslinje

Boligområde

Almennyttig formål

Gang-/sykkelveg

Felles avkjørsel

Felles garasjeanlegg

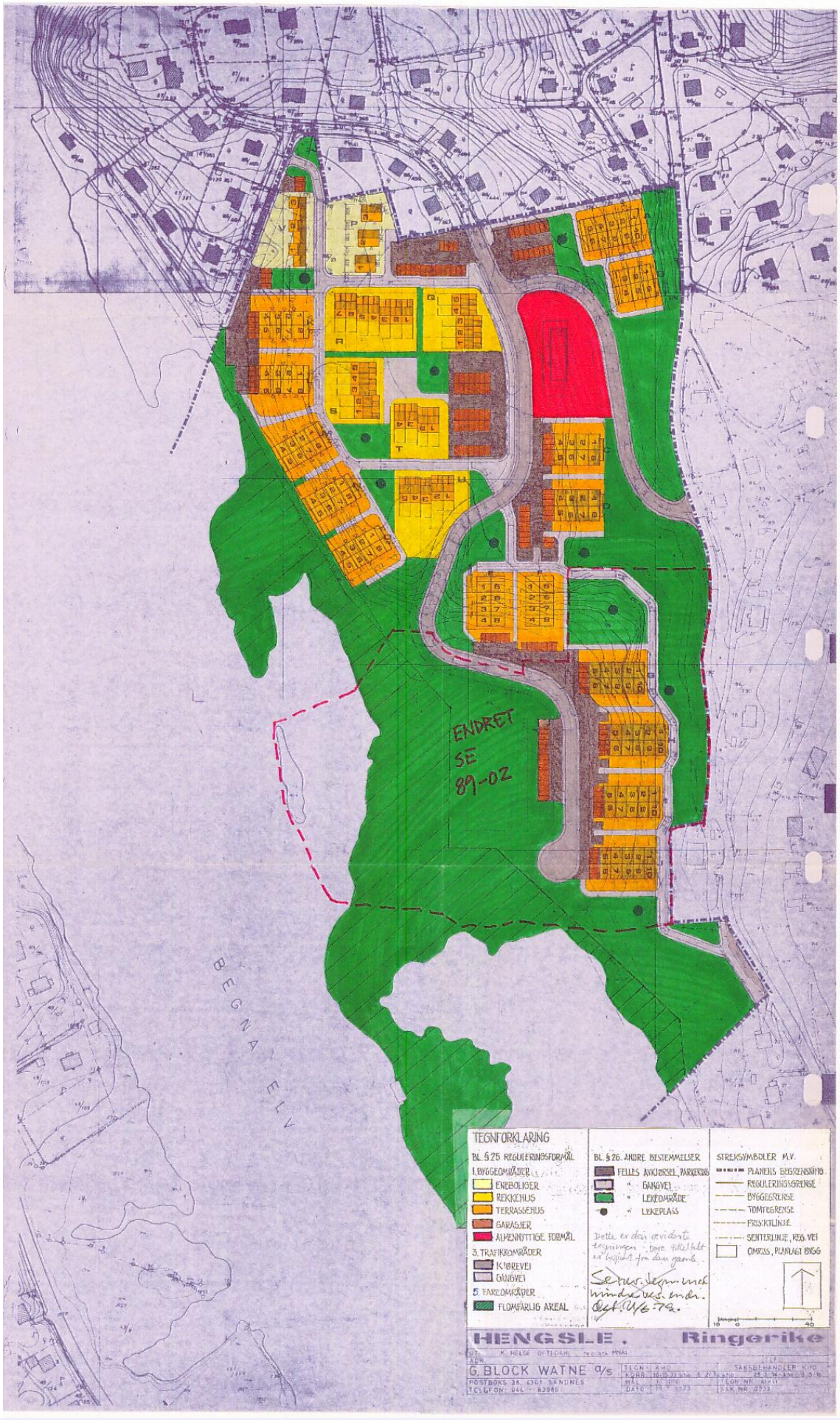
Veg

Bygningslinje

Taksprang

Gang- og sykkelveg

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

RINGERIKE KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

OVERSENDES:
Brannvesenet
Skattetaksnemnda
Folkeregisteret
Kommuneingeniøren

B.rådsak nr. 283 / 79

FERDIGATTEST

I henhold til bygningslovens § 99 bevitnes herved at det for

G. Block Watne A/S, Boks 38, 4301 SANDNES

anmeldte byggearbeid på g.nr. 86 b.nr. 52

gate/vei: Hengsle Gruppe F nr.

er lovlig utført

Anmerkning:

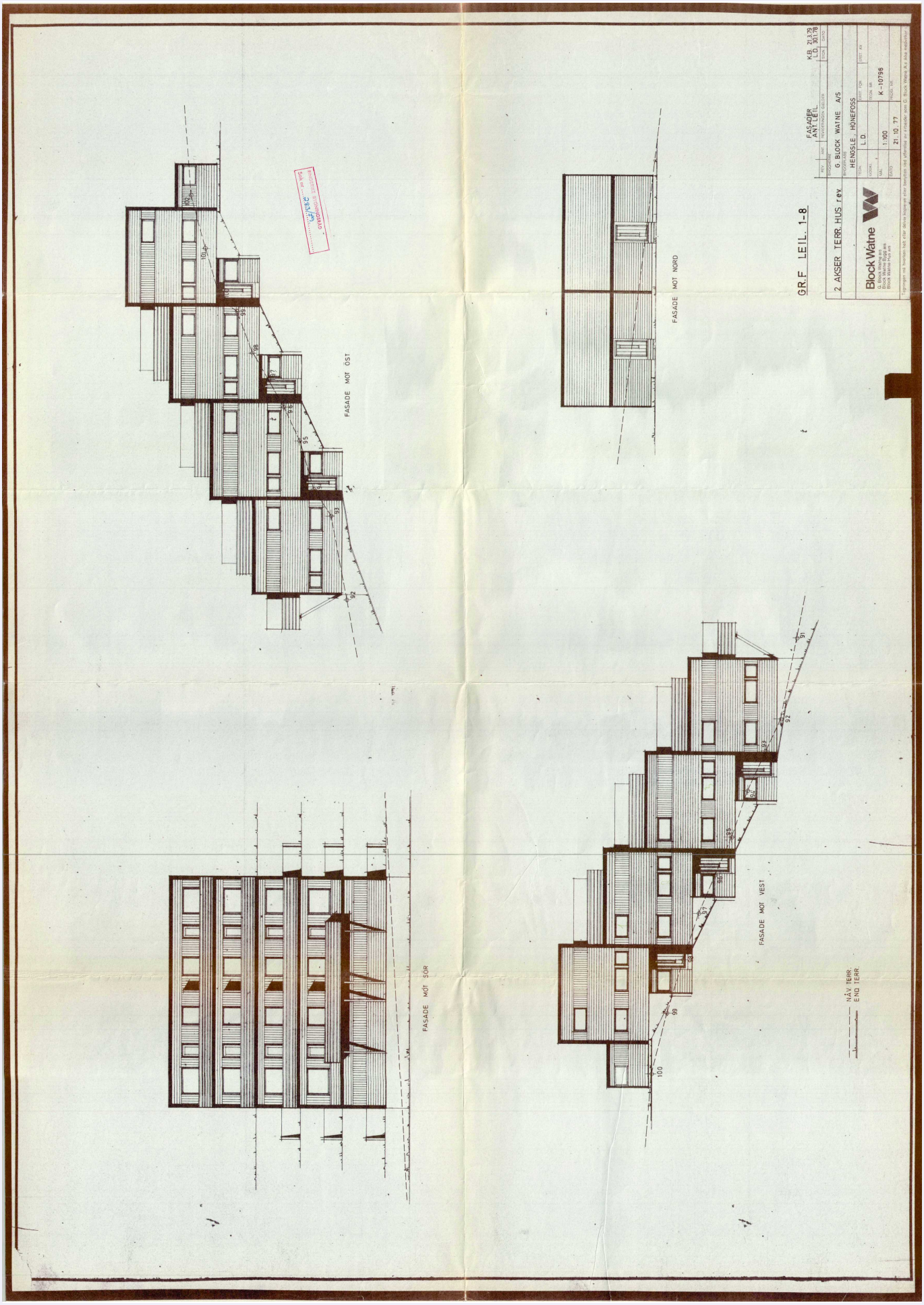
Terrassehus på 354 m2 oppført i tre og betong.
3 etasjer med delvis underetasje og delvis 4.etasje.
Ingen piper eller ildsteder. 8 leiligheter.

Ringerike bygningsvesen, 20.mars 1980

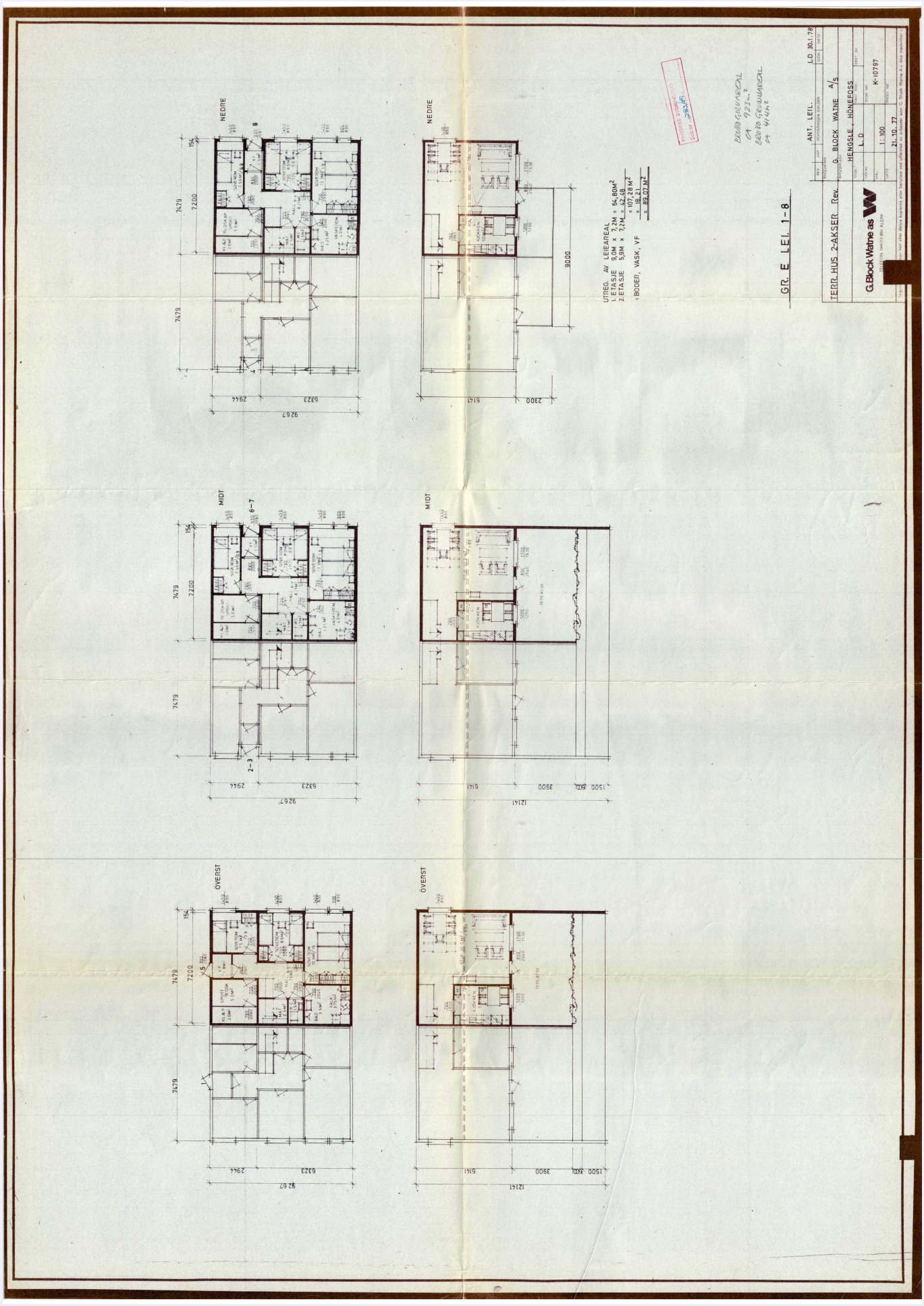
Ivar Blakkisrud
for bygningssjefen

Ivar Blakkisrud
avd.ing.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



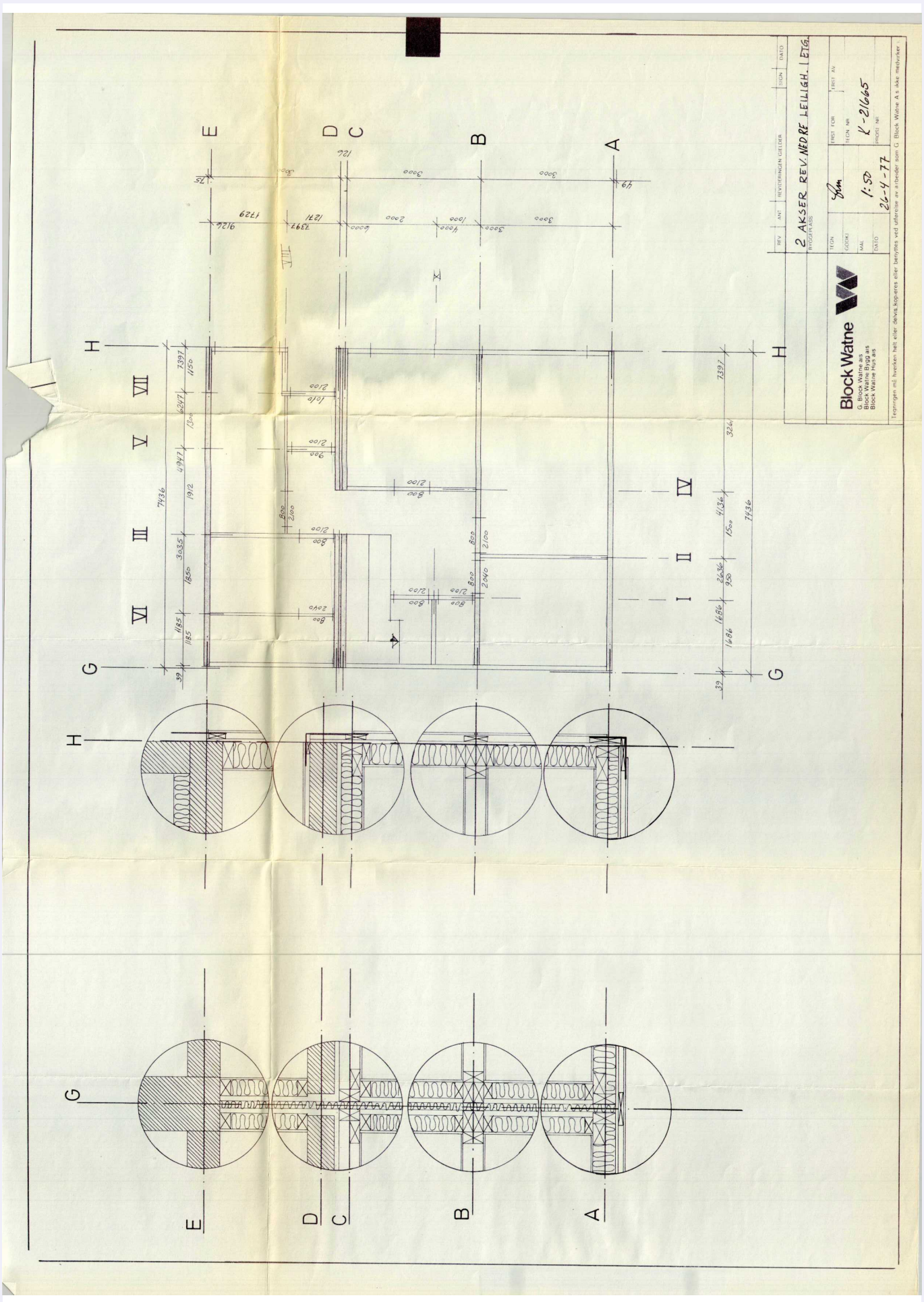
Vedlegg: Kommunalinformasjon



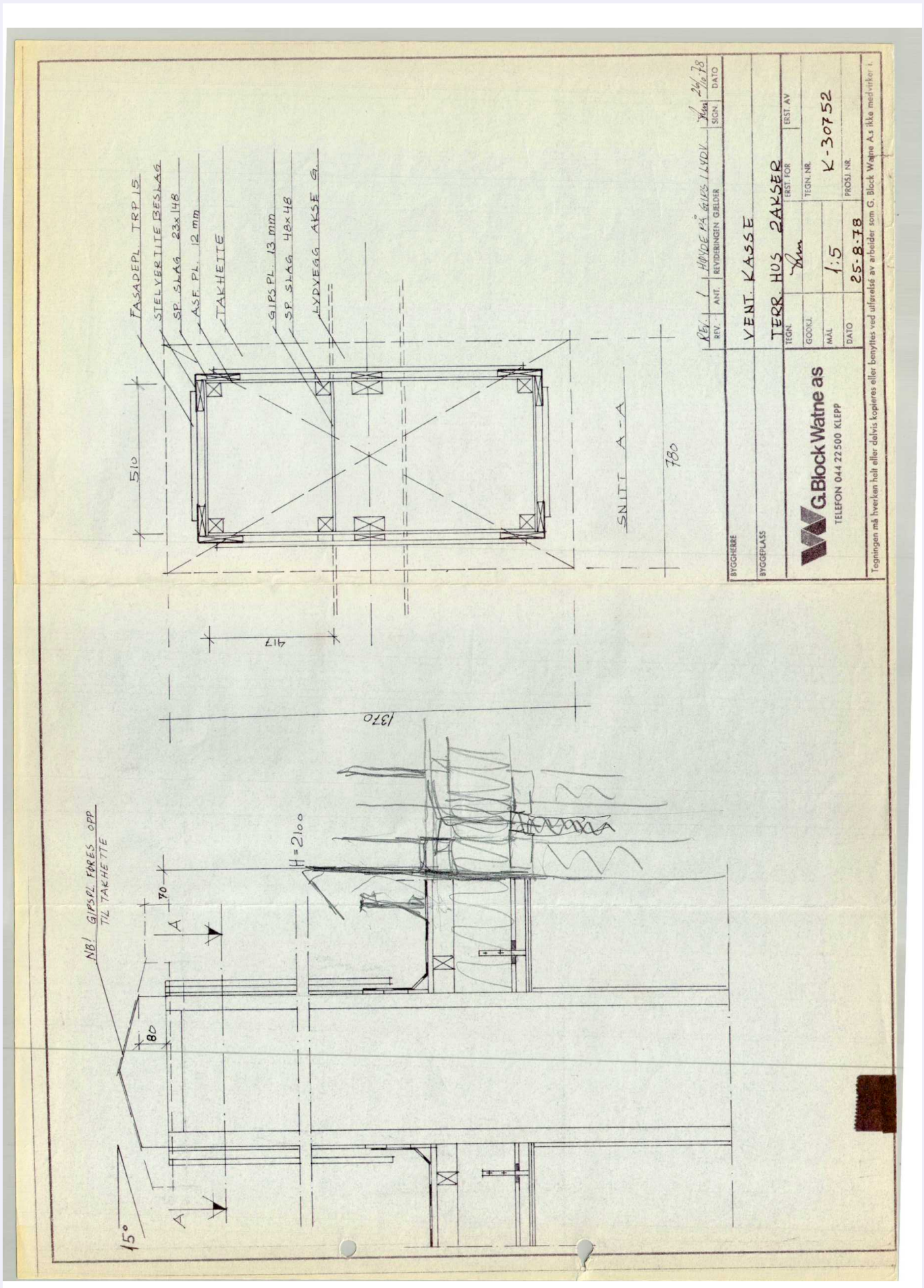
Vedlegg: Kommunalinformasjon



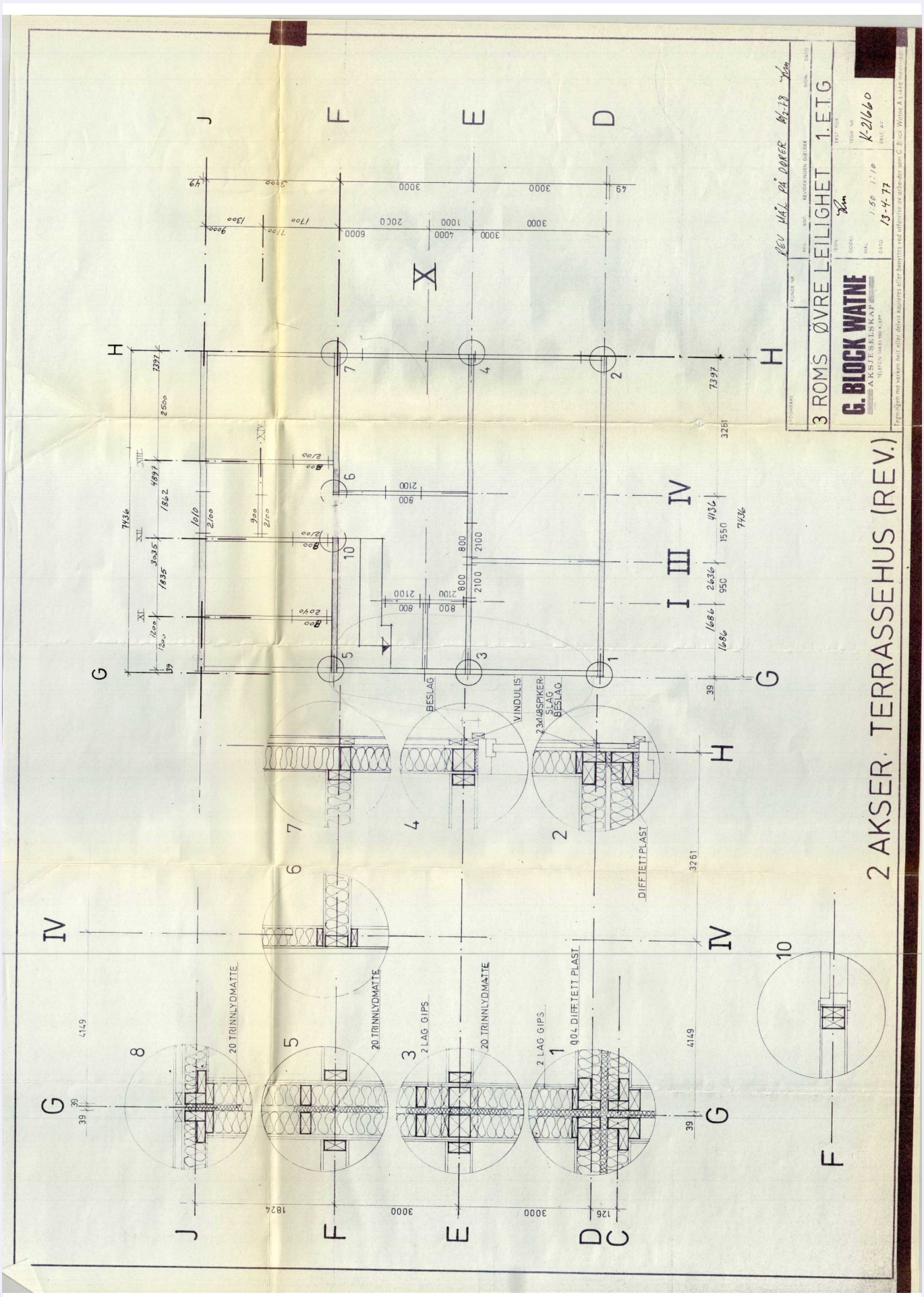
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

11.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

Gnr.:	**86**	B.Nr:	**702**	Fnr.:		Snr.:	
Adr:	**Hengsleveien 104**						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?		**X**
Hvis ja dato for siste kontroll.		
Foreligger det pålegg fra feiervesenet?		**X**
Hvis ja, hvilket?		
Dato for siste feiing.		

Antall skorsteiner:
Antall ildsteder:

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

Merknader:

Opplysninger gitt av: Brann og redning v/ feie og tilsynstjenesten

Navn: Kjersti Jørgensen
Dato: 11.09.2026

RINGERIKE
KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	86	Bnr.	702	Fnr.		Snr.	

Adresse	Hengsleveien 104, 3515 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	01.10.2024	0

Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m^3) *	80

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. 2469,-

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: 14.09.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 86, Bruksnummer 702 i 3305 RINGERIKE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	11.09.2026 kl. 09.50
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	11.09.2026 kl. 09.48

Adresse(r):

Gateadresse: **Hengsleveien 104**
Gatenr: **9000**
Kommune: **RINGERIKE**
Postkrets: **3515 HØNEFOSS**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1980/6596-1/23 06.11.1980 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
SOLBERG GUNVOR MARIE BRÅTHEN
FØDT: 21.09.1929

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:

1980/6596-2/23 06.11.1980 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Med flere bestemmelser

2018/1047732-1/200 19.07.2018 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 500 000
Panthaver: SPAREBANK 1 RINGERIKE HADELAND
ORG.NR: 937 889 275

GRUNNDATA

900742-1/23 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3305 GNR: 86
BNR: 52

2020/270848-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Gårdsnummer 86, Bruksnummer 702 i 3305 RINGERIKE kommune

Tidligere:
KNR: 0605 GNR: 86 BNR: 702

2024/789776-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3007 GNR: 86 BNR: 702

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

TERRASSEHUS HENGSLE
GRUPPENE E og F
RINGERIKE KOMMUNE

DAGBOKFØRT
06.NOV80 06596
SORENSKRIVEREN I
RINGERIKE

S.G.H. - A.F. 1.79.

S K J Ø T E

BLOCK WATNE PROSJEKTUTVIKLING A/S skjøter og overdrar med dette:

Tomt nr. ...F-2.... parsell av g.nr. 86, b.nr. 52 senere gitt:

g.nr. ....86..... b.nr. .....702..... på boligfeltet Hengsle Terrasse

i Ringerike kommune til:

Navn: .Gunnvor Bråthen Solberg..... Født den, .21.09.29.....

Personnr. [redacted].....

Adresse: ...Hengsleveien 104 - 3500 Hønefoss.....

for en sum stor kr .....12 442,-.....

Summen representerer tomtens rågrunnsverdi. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kjøpesummen er avgjort på omforenet måte i henhold til kontrakt av .....18.10.79.....

Med eiendommen følger det med automatisk medlemsskap i Velforening Eieren må, når forlangt, innløse sin andel, og til enhver tid, betale de løpende utgifter, samt rette seg etter de bestemmelser Velforeningen vedtar.

Eieren er kjent med at boligområdets kjøreveier, kjørbare gangveier og hovedvann-, kloakk- og overvannsledninger blir overtatt for kommunal vedlikehold. Eier er videre kjent med at boligområdets gangveier, parkeringsplasser, vann-, kloakk og overvannsledninger, lekeplasser og felles friarealer som kommunen ikke overtar for vedlikehold må vedlikeholdes av beboerne.

Alle fellesarealer som Ringerike kommune ikke overtar hjemmelen til vil vederlagsfritt bli overdratt til områdets Velforening.

Eieren er kjent med og godtar at det er solidarisk vedlikeholdsplikt mellom eierne av boligene i nærværende husgrupper når det gjelder ledningsnettet under/fra husgruppen og frem til de offentlige kloakk- og vannledninger.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

- 2 -

Eieren må tåle at det uten vederlag anlegges og vedlikeholdes vann- og kloakkledninger, veiskråninger, kabler og ledninger med master og andre nødvendige anlegg i, på og/eller over eiendommen.

Eier, i henhold til nærværende skjøte, er kjent med at boligens inngangsparti med boder blir liggende under eventuell bakenforliggende bolig, tomt nr. .F-1....., g.nr. ...86.... b.nr. ...701.... samt at terrassen blir liggende over eventuell foranliggende bolig, tomt nr. .F-3...., g.nr. ...86..., b.nr. ...703.....

Eier må på sin side uten vederlag tåle at eventuell foranliggende bolig, tomt nr. .F-3...., g.nr. ...86....., b.nr. ...703..... får adkomst og har inngangsparti med boder på kjøpers tomt, samt at eier av eventuell bakenforliggende bolig, tomt nr. ..F-1..... g.nr. ...86...., b.nr. ..701...., har bruksrett til terrasse beliggende over kjøpers bolig.

Bruker av såvel terrasse som inngangsparti med boder har selv vedlikeholdsplikt, og er erstatningspliktig for skader tilliggende bolig måtte bli påført som følge av manglende vedlikehold.

Med kjøp følger det med 1½ biloppstillingsplass, hvor det er mulighet til å plassere carport, evt. garasje, under forutsetning av bygningsrådets godkjenning. Bruksrett og tilsvarende vedlikeholdsplikt tilhører/påhviler kjøperen av nærværende leilighet.

Eieren er kjent med og godtar at Ringerike kommune i forbindelse med snørydding eller generelt vedlikehold av hovedveier, gangveier o.s.v. ikke er forpliktet til å betale erstatning for skader på trær, busker, gjerder og ting som plantes og/eller plasseres på en slik måte at det er til hinder for vedlikeholdet.

Andre bestemmelser:

Nærværende tomt skal bebygges med ferdighus fra G. Block Watne A/S

Klepp den, 20/10 1980

for Block Watne Prosjektutv. A/S

Vi bekrefter at .....
har undertegnet skjøtet i vårt nærvær, og at han er over 20 år.

Ove Landa
Advokatfullmektig

Personnr.:
Adr.:

Personnr.:
Adr.:

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: 1210260296 / Carl Erik Qvist Eriksen, tlf. 97634373
Hengsleveien 104, 3515 Hønefoss
Gnr. 86, bnr. 702, 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

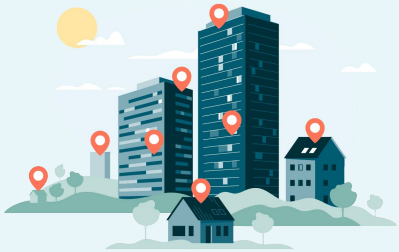
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 1210260296
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.10.2026

Carl Erik Qvist Eriksen
Eiendomsmegler

976 34 373
carl@em1ringerike.no

EiendomsMegler 1 Ringerike
Postboks 317, 3502 HØNEFOSS

eiendomsmegler1.no