



Velkommen til

Gigstads vei 41
3511 Hønefoss

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Gigstads vei 41
3511 Hønefoss

Attraktiv og pen 2-roms selveierleilighet | Vannbåren varme | Sentrumsnær beliggenhet på sydsiden av sentrum.

Lys og lettstelt 2-roms selveierleilighet fra 2016 med vannbåren varme, god planløsning og to fine uteplasser.
Fra leiligheten er det gangavstand til bl.a. Hønefoss sentrum, skoler/universitet, barnehage og dagligvareforretninger.
Leiligheten ligger i 2. etasje og har en praktisk, gjennomgående planløsning med tidsriktig materialvalg. Her får du bla. et pent kjøkken, flislagt bad, ett stort soverom med garderoberom og stue med utgang til balkong. Det er også fin uteplass ved inngangspartiet hvor man får morgensolen. Fjernvarme fra Vardar Varme og balansert ventilasjonsanlegg som sikrer et godt og behagelig inneklima, i tillegg til lave fyringsutgifter.
Godt med parkeringer på sameiets tomt, og flere plasser med el.bil lader.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 600 000
Andel fellesgjeld pr 22.10.2026	kr	15 870
Omkostninger*	kr	66 350
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 682 220
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	2 784
BRA/BRA-I		55/50 m²
Ant. sov.		1
Eiendomstype		Eierseksjon
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2016
Etasje		2
Energimerking		B

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!



Martin Molandsveen
Avdelingsleder og Eiendomsmegler MNEF

480 64 074
martin@em1ringerike.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 600 000**
Andel fellesgjeld pr 22.10.2026	kr	**15 870**
Omkostninger*	kr	**66 350**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**2 682 220**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**2 784**

***Omkostninger**
Kr 65 000 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 260 Grunnboksutskrift
Kr 66 350 Sum omkostninger

Kr 12 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 79 250 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 15 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere (valgfritt)
Kr 82 050 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**
Kr 2 784 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag tilknyttet sameiets gjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, vaktmestertjenester, felles strøm og fiberaksess, oppvarming (fjernvarme).

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Driftskostnader: kr 2 309,-
Avdrag: kr 339,-
Renter: kr 87,-
Fiberaksess: kr 49,-

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Andel felles formue
Kr 24 290 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Avdrag, rentekostnader og felleskostnader totalt etter avdragsfri periode
Avdrag fellesgjeld: Kr 339.
Rentekostnader fellesgjeld: Kr 87.

Sameiets fellesgjeld
Sameiet har følgende lån og vilkår:

Bank: SpareBank 1 Ringerike Hadeland
Lånenummer: 22808248895
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 27.01.2026: kr 825 496,-
Andel av saldo: kr 17 875,-
Restløpetid: Siste termin 31.12.2029
Rente: 6,19 % p.a.

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på sameiets lån.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 7 110 pr. år for 2026
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. Vannmåleren ble sist avlest 22.01.2025 med en målerstand på 0 m³. Beregnet årlig forbruk for vann og avløp er oppgitt til 33 m³.

Andre utgifter
Strømforbruk antas å ligge på ca. 4.000kWh. Dette vil kunne variere ut ifra antall personer i husstanden etc.
Man må også påregne utgifter til bl.a tv/internett (fiber) og innboforsikring.

Registerbetegnelse
Gnr. 39, bnr. 68, snr. 19 i Ringerike kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet
Sameiet Benterud BB8 er et eierseksjonssameie som består av 44 boligseksjoner. Sameiets forretningsfører er Ringbo BBL.

Fra årsmøtet 15. mai 2025 og ekstraordinært årsmøte 16. januar 2025 er følgende vedtatt:

Styret fikk fullmakt til å ta opp et lån på kr 1 000 000 for å finansiere utskifting av rekkverk.

Styret fikk fullmakt til å gå videre med et søksmål mot utbygger Tronrud Eiendom AS (TEAS) angående råteskadene på rekkverkene.

Det ble vedtatt å ikke gå videre med planer om midlertidig enerett til fellesareal, men styret skal se på muligheter for mer beplantning.

Sykler skal hensettes på avsatt område eller i egen bod.

Det skal være ro mellom kl. 23:00 og 07:00. Markiser og persienner skal ha en nøytral farge. Blomsterkasser skal ikke henges på utsiden av rekkverket, og klesvask skal ikke henge ute på

søndager og helligdager.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.

Forretningsfører
Ringbo BBL

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 50 m2
BRA total: 50 m2

2. etasje
BRA-i: 50 m2. Entré / gang, soverom, teknisk rom, bad, stue/kjøkken, bod
TBA: 14 m2. Balkong, altan

Bod:

BRA-e: 5 m2
BRA total: 5 m2

1. etasje
BRA-e: 5 m2. Bod

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
1
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
2

Parkering
Felles parkeringsplass hvor det er installert el-billadere fra Koble. Dette kan benyttes ved å laste ned gjeldene app og kontakte styreleder for tilgang med lademulighet.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Benterud BB8. Sameiets org.nr.: 917204993.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 7 375.10 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Felles eiet tomt for sameiet på 7 375,1 m². Tomten er pent opparbeidet med gressplen og noen prydbusker. Det er asfalterte internveier og felles parkeringsplass. Sameiets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk av tomten i vedtekter og seksjoneringsdokumenter.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er tillatt å holde hund, katt og andre kjæledyr. Dette forutsetter at dyrene ikke er til sjenanse for andre og alltid holdes i bånd utenfor egen leilighet. Eier må medbringe pose for oppsamling av etterlatenskaper. Det er ikke tillatt å binde hunder ute eller på terrasser slik at de blir til sjenanse.

Beboernes forpliktelser
Sameieren har plikt til å vedlikeholde sin seksjon, inkludert beising av plattinger og balkonger. Vask og snørydding av terrasse må utføres slik at det ikke sjenerer underliggende nabo. Området for søppeldunkene skal holdes rent og ryddig.

Regnskap/budsjett
På ekstraordinært årsmøte 16.01.2025 ble det vedtatt å gi styret fullmakt til å ta opp et lån på kr 1 000 000 for å finansiere bytte av rekkverk. Det ble informert om at dette vil medføre en økning av felleskostnadene på mellom kr 432 og kr 510 per måned, avhengig av sameiebrøk.

Sameiets forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer felles forsikring 93179782

Sameiebrøk
55/2540

Byggeår
Ca. 2016 i følge tilstandsrapport

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom:
Entré, soverom, teknisk rom, bad, stue/kjøkken og bod.

Balkong på 6 m² og altan på 8 m². Leiligheten disponerer en frittliggende bod på 5 m² på bakkeplan. Det er felles parkeringsplass på tomten.

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

Standard
Leiligheten ble oppført i 2016 og holder en gjennomgående god standard fra byggeåret. Oppvarming skjer via vannbåren gulvvarme i gang og stue/kjøkken, elektriske varmekabler på bad, supplert med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Overflater består av parkett og keramiske fliser på gulv, samt malte flater på vegger og i himling.

KJØKKEN:
Kjøkkenet har åpen løsning mot stue og er innredet med behandlede, glatte hvite fronter, heltre benkeplate med nedsenket oppvaskkum i stål og keramiske fliser over benken. Det er montert ventilator med direkte avtrekk ut gjennom vegg, komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. Hvitevarer består av frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Rommet har vannbåren gulvvarme.

BAD:
Badet fra 2016 er utført med keramiske fliser på vegger og støpt gulv med keramiske fliser, vannbåren gulvvarme og nedsenket dusjsone. Himlingen har malt, slett flate. Rommet er utstyrt med lys innredning med integrert servant i heldekkende plate, toalett med innebygget sisterne, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er tilknyttet balansert anlegg med avtrekksventil i himling og spalte under dør for tilluft.

Lagring:
Innvendig oppbevaring i enkle garderobeskap på soverom og i innvendig bod. Leiligheten disponerer i tillegg en ekstern bod på 5 m² på bakkeplan, oppført i bindingsverk med støpt dekke og innlagt strøm.

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

TG2. Vesentlige avvik:
- Taktekking
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

- Bad - Sanitærutstyr og innredning

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
Sameiet ligger fint til på den delen av Eikli som er vender mot elva. Her bor man i en del av sentrum syd som er skjermet for sentrumsstøy, men allikevel med gangavstand til Søndre Torv. Kort avstand til bl.a. Coop, Kiwi, Meny og hagesenter. Det er barnehage og skoler i nærområdet og gangavstand til Universitet i Sørøst-Norge. Ekspressbussen til Oslo har flere avganger om morgenen fra sentrum.

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

Bebyggelse
Området består av blokkbebyggelse, rekkehus, eneboliger og nærings-/forretningsvirksomhet

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

Offentlig kommunikasjon
Eikliveien bussholdeplass ligger ca. 6 minutters gange (0,5 km) unna.
Se www.brakar.no for utfyllende informasjon om avganger og holdeplasser.

Byggemåte
For opplysninger om byggemåte, se vedlagte takstdokument.

Bygning:
Bygningen er oppført i bindingsverk og står på betongplate / såle og isolerte ringmurselementer. Frittliggende boligbygg på 2 etasjer. Yttervegger er etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt liggende trepanel. Det er registrert luftespalte bak kledningen,

og det er montert musebånd. Etasjeskiller er i trekonstruksjon. Boligen har plate på mark, og innegulv ligger høyere enn terreng ute. Fuktsikret - isolert mot grunn, ref byggeår.
Pulttak tekket med asfaltpapp. Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte W-takstoler. Tilkomst kaldtloft er ikke tiltenkt i denne konstruksjonen. Konstruksjonen er innvendig luftet, synlig i gesims-takfot der det er luftekroker bak renner. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål. Beslag ved takfot ned i takrenne og på vinduer. Luftehatter er helbeslått.

Bod: Frittliggende dobbel bod er fundamentert med støpt dekke/ringmur. Vegger av tre/ bindingsverk, uisolert, skillevegg er kledd med OSB og utvendig kledd med behandlet trepanel. Pulttak, tekket med papp. Renner og nedløp av plastbelagt stål. Behandlet tredør (trenger justering). Innlagt strøm. Byggeår: 2016 (antatt bygget samme år som bolig).

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for 4 boligblokker og 2 carportanlegg den 23.11.2016. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Til seksjonen hører en frittliggende bod på ca. 5 m² (BRA-e) benyttet som lager, oppført i ca. 2016.

Det foreligger byggetegninger for eiendommen bestående av fasade- og snittegninger datert 08.12.2014, samt seksjoneringstegning for 1. og 2. etasje uten påført dato.

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
Vannbåren gulvvarme i gang og stue/kjøkken. Elektriske varmekabler på bad.
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: Det er ikke bestilt Norgespris på strøm for denne eiendommen.

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

TV/Internett/Bredbånd
Fiber for tv og internett.
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.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse innenfor felt BB 8 (delareal 6 722,79 m²), og et delareal på 642,07 m² er regulert til felles parkeringsplass (felt FeP 4), i reguleringsplan Boligområde på Benterud (plan-ID 311), vedtatt 04.05.2006.

I henhold til planens reguleringsbestemmelser § 1.1.10 kan det i områdene BB1–BB8 ikke oppføres gjerder. Videre fremgår det av § 5.4 at alle eiendommene i område BB 8 skal være medeiere med like andeler i felles parkeringsplass FeP 4.

Eiendommen omfattes også av følgende planer:
- Ny skole og boligområde Benterud (plan-ID 3305 399), vedtatt 02.03.2017
- Eikli sør, næringsområde (plan-ID 3305 447), vedtatt 11.10.2018
- Eikli område B (plan-ID 3305 62-03), stadfestet 24.05.1972

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2019-2030, vedtatt 05.09.2019. I kommuneplanen er 7 365,17 m² avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Detaljreguleringsplaner og områdereguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2007 skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel, jf. § 1.2.

Eiendommen berøres av hensynssone H320 – Flomfare (delareal 3 930,96 m²) i kommuneplanen. Innenfor sonen skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak av fagkyndig i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

Eiendommen berøres av hensynssone H410 – Krav vedrørende infrastruktur (delareal 7 370,39 m²) i kommuneplanen. Følgende tiltak som ligger innenfor område for fjernvarmekonsesjon fra NVE av 6. november 2002 etter energiloven, skal 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.

Planforslag som berører eiendommen:
- Eikli Park (plan-ID 3305 506) - planforslag

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 676 580 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 706 319 for 2024.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

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
Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Styregodkjennelse
Den enkelte sameier kan fritt disponere over sin seksjon. Salg og fremleie av leilighet skal meddeles styret.

Eier
Lars Skotvold

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

2011/14893-2/200 07.01.2011 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: RINGERIKE KOMMUNE
ORG.NR: 940 100 925
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3305 GNR: 39 BNR: 68

Kommunen har rett til å ha liggende, vedlikeholde og fornye eksisterende vann- og avløpsledninger med kummer på eiendommen.

2011/14893-3/200 07.01.2011 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Rettighetshaver: VARDAR VARME AS
ORG.NR: 991 117 776
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3305 GNR: 39 BNR: 68

Rettighetshaver (opprinnelig Hønefoss Fjernvarme) har rett til å ha liggende, vedlikeholde og fornye eksisterende røranlegg på eiendommen.

2015/269677-1/200 25.03.2015 JORDSKIFTE
Jordskiftesak 0600-2014-0053 Benterud
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3305 GNR: 39 BNR: 68

2015/389278-1/200 05.05.2015 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: RINGERIKE KOMMUNE
ORG.NR: 940 100 925
Bestemmelse om plassering av garasje og mur inntil / over kommunale ledninger.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3305 GNR: 39 BNR: 68

2015/554023-1/200 19.06.2015 JORDSKIFTE
Jordskiftesak 0600-2014-0053 Benterud
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3305 GNR: 39 BNR: 68

2016/111002-1/200 08.02.2016 JORDSKIFTE
Jordskiftesak 0600-2014-0053 Benterud
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3305 GNR: 39 BNR: 68

2016/416303-1/200 10.05.2016 JORDSKIFTE
Jordskiftesak 0600-2014-0053
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/416303-3/200 10.05.2016 BESTEMMELSE OM VANNRETT
Opprinnelig tinglyst på gnr.39, bnr.11 med doknr.1564 den 08.06.1957
Jordskiftesak 0600-2014-0053
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/416303-4/200 10.05.2016 SKJØNN
Sak 3/81 B
Opprinnelig tinglyst på gnr.39, bnr.11 med doknr. 5358 den 20.08.1981
Jordskiftesak 0600-2014-0053
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/416303-5/200 10.05.2016 ERKLÆRING/AVTALE
Opprinnelig tinglyst på gnr.39, bnr.11 med doknr.2396 den 04.05.1992
Jordskiftesak 0600-2014-0053
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/416303-6/200 10.05.2016 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
m.fl
Opprinnelig tinglyst på gnr.39, bnr.11 med doknr.3455 den 04.07.2003
Jordskiftesak 0600-2014-0053
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/416303-7/200 10.05.2016 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: RINGERIKE KOMMUNE
LØPENR: 13867823
Opprinnelig tinglyst på gnr.39, bnr.75 med doknr.5425 den 02.10.2003
Jordskiftesak 0600-2014-0053
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/247901-1/200 04.03.2025 BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG
Rettighetshaver: FØIE AS
ORG.NR: 971 589 752
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/586766-1/200 26.05.2025 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 39 BNR: 233
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 39 BNR: 234
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/586766-2/200 26.05.2025 BESTEMMELSE OM FIBER-/DATA-/TELEKABEL
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 39 BNR: 233
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 39 BNR: 234
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/269408-1/200 22.03.2016 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 19
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 55/2540

Eiendommen er oppdelt i 44 boligseksjoner i Sameiet Benterud BB8. Seksjon 19 har sameiebrøk 55/2540 med tilleggsdel bygning.

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: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

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

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

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

Tilstandsrapport/Takst
Tilstandsrapport kr. 2 600 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Drammen Takstsenter AS v/Bjørn den 02.10.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt 2016
Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 09.10.2026
- Selgers egenerklæring vedrørende boligselgerforsikring datert 30.09.2026
- Tinglyste erklæringer datert 07.01.2011
- Seksjoneringsbegjæring datert 25.02.2016
- Grunnbokutskrift datert 28.09.2026
- Kommunale eiendomsopplysninger
- Nabolagsprofil

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
Martin Molandsveen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder
Telefon: 480 64 074
E-post: martin@em1ringerike.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.










LE BLEU


















LAVIE
LAVIE




Viktig
informasjon for
husetteren

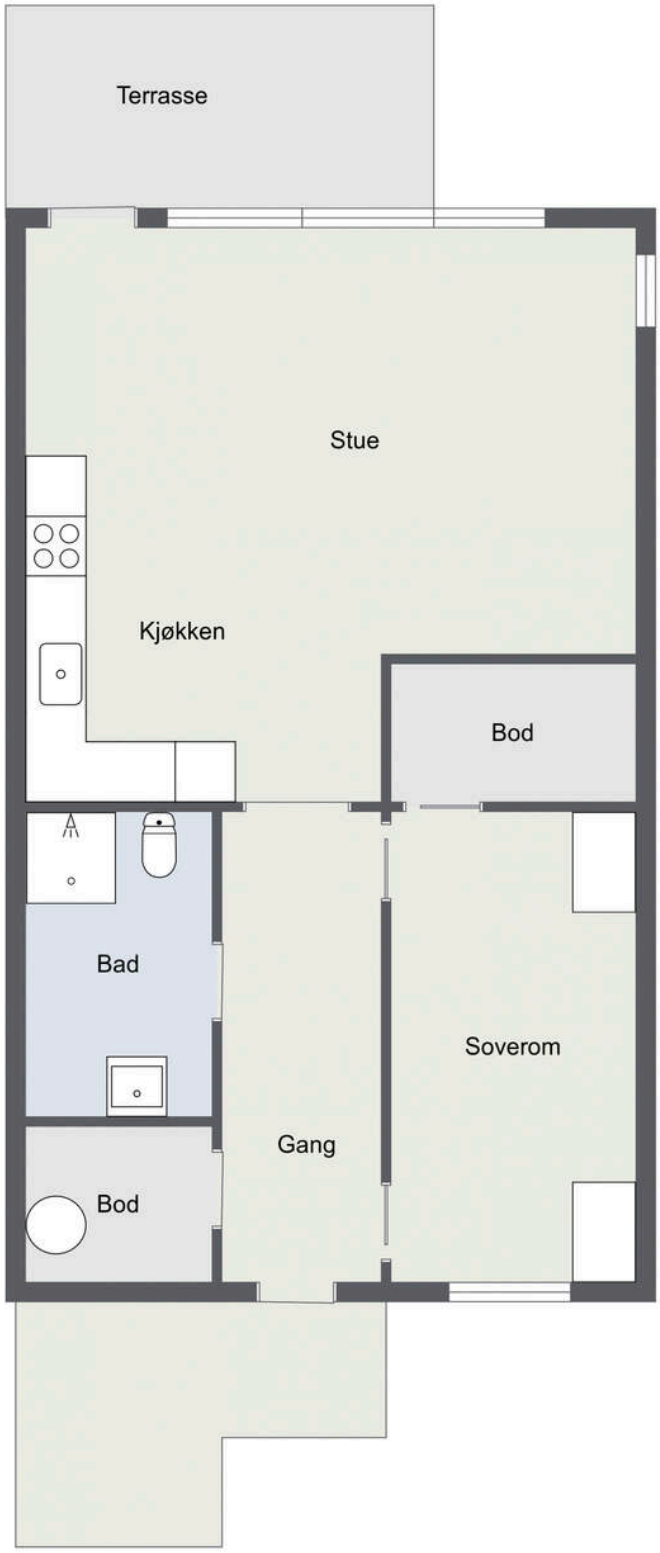



41





Plantegning



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

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

GIGSTADS VEI 41

Nabolaget Nedre Eikli - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Eikliveien Linje 101, 211, 212, 214, 221, 254	**6 min** 0.5 km
Hønefoss stasjon Linje 41	**22 min** 1.9 km
Oslo Gardermoen	**1 t 1 min**

SKOLER

Benterud skole (1-7 kl.) 550 elever	**2 min** 0.2 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 290 elever, 13 klasser	**9 min** 3.8 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 238 elever, 9 klasser	**10 min** 3.9 km
Haugsbygd ungdomsskole (8-10 kl.) 210 elever, 9 klasser	**13 min** 6.6 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	**9 min** 0.7 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	**16 min** 1.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ringerike Rådhus	**8 min**
Kiwi Hønefoss	**11 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

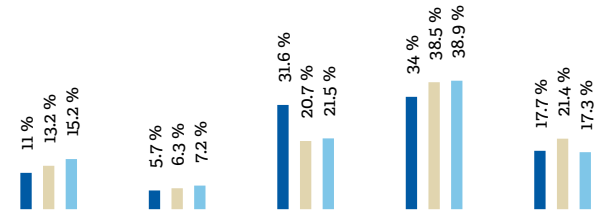
NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Eikli	900	461
Hønefoss	16 485	8 317
Norge	5 328 198	2 398 736

BARNEHAGER

Eikli barnehage (1-5 år) 42 barn	**6 min** 0.5 km
Dalsbråten barnehage (0-5 år) 45 barn, 3 avdelinger	**10 min** 0.8 km
Hønefoss barnehage (1-5 år) 40 barn, 3 avdelinger	**18 min** 1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Osloveien	**9 min**
Rema 1000 Eikli Post i butikk, PostNord	**10 min** 0.9 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Eiendomsmegler 1 Ringerike Hadeland AS Avd. Ringerike kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

2. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

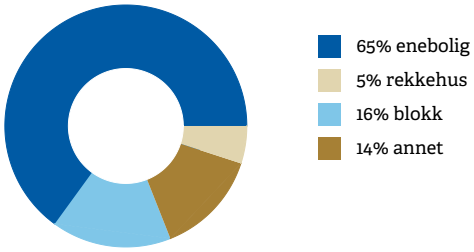
GATEPARKERING

Lett 81/100

SPORT

Hønefoss videregående Aktivitetshall, ballspill	**6 min** 0.5 km
Eikli skole Aktivitetshall	**8 min** 0.6 km
HQ Helse	**12 min**
EVO Hønefoss	**16 min**

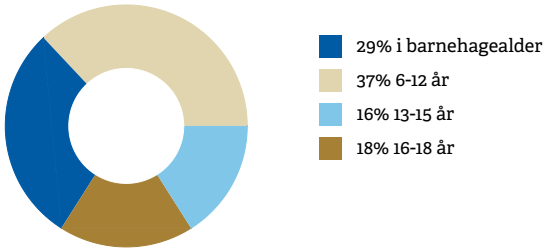
BOLIGMASSE



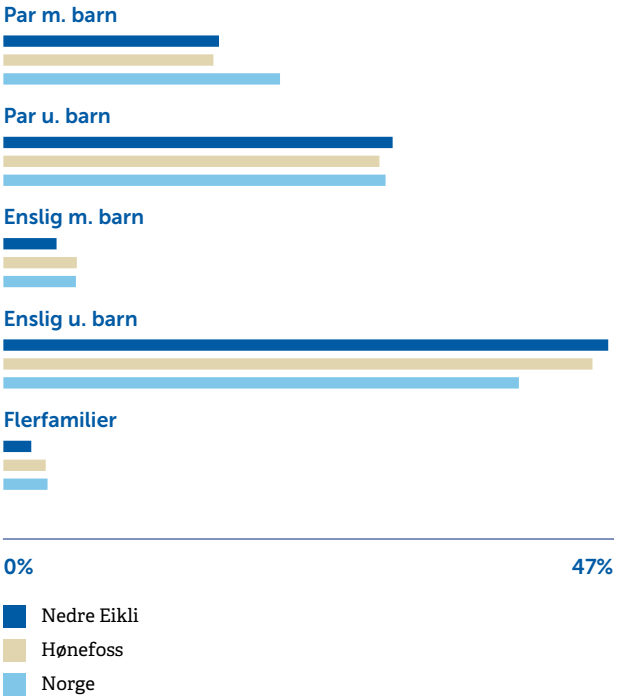
VARER/TJENESTER

Eikeli Senteret	**10 min**
Apotek 1 Eikli	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**34%**
Ikke gift	**57%**	**53%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Eiendomsmegler 1 Ringerike Hadeland AS Avd. Ringerike kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Eiendomsmegler 1 Ringerike Hadeland AS Avd. Ringerike kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

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.

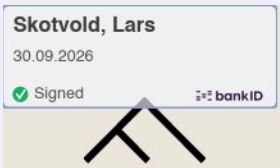
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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	Lars Skotvold
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2016 • Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gigstads vei 41
3511 HØNEFOSS

3007-39/68/0/19

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1210260348 1

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **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?
• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Gigstads vei 41, 3511 HØNEFOSS
Hønefoss kommune
gnr. 39, bnr. 68, snr. 19

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 02.10.2026 **Rapportdato:** 09.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21725-1039 **Referansenummer:** NJ1830

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørn Kihle Stokstad

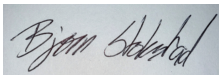
Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.
Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.
Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT

Rapportansvarlig



Bjørn Kihle Stokstad

bjorn@drammentakst.no
948 06 058

Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Gigstads vei 41, 3511 HØNEFOSS
Gnr 39 - Bnr 68
3007

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

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 2026

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

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

Gigstads vei 41, 3511 HØNEFOSS
Gnr 39 - Bnr 68
3007

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

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

Gigstads vei 41, 3511 HØNEFOSS
Gnr 39 - Bnr 68
3007

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende boligbygg på 2 etasjer.
Det er tolv leiligheter i bygget som er en del av et større sameie.
Boligbygg er bestående av selveierleiligheter. Besiktiget leilighet ligger i 2.etasje med tilhørende 1 bod på bakkeplan, og parkering på felles plass.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:
Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal med ref til alder.
Det kan likevel påregnes kostnader til generelt vedlikehold og oppgraderinger av innvendige flater med tiden.
Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.
Hvis dokumentet er eldre enn 12 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltpapp.

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål.
Beslag ved takfot ned i takrenne og på vinduer.
Luftehatter er helbeslått.

Taktypen består av pulttak.
Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte W-takstoler.
Tilkomst kaldtloft er ikke tiltenkt i denne konstruksjonen.
Konstruksjonen er innvendig luftet, synlig i gesims-takfot der det er luftekroker bak renner.

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt liggende trepanel. Det er registrert luftespalte bak kledningen, og det er montert musebånd.

Vinduer er utført i trekonstruksjon med 2-lags isolerglass fra 2015.
Inngangsdør av malt treverk fra 2016.
Terrassedør av malt treverk med glassfelt fra 2015.

Balkongen på 6 m² ut fra kjøkken/stue er oppført i trekonstruksjon og tekket med gulvbord av impregnert treverk. Rekkverk er skiftet ut i nyere tid og er utført i behandlet treverk med rekkverkshøyde på 103,5 cm. Levegg mot nabo er oppført i bindingsverk og er kledd med malt liggende trepanel. Topp av levegg er tekket med plastbelagt stål.

Altan på 8 m² ved inngangsparti er oppført i trekonstruksjon og tekket med gulvbord av impregnert treverk. Rekkverk er utført i treverk med rekkverkshøyde på 103,5 cm.

Bod under altan tilhører ikke aktuell bolig, men konstruksjonen blir brukt som bæring til altan.

Utvendig trapp fra balkong er utført i treverk. Rekkverk utført i behandlet treverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har parekett og keramisk flis.

Vegger har malte flater.
Himlinger har malte flater.

Etasjeskiller er i trekonstruksjon.

Ved kontroll av høyder på etasjeskiller er det ikke funnet noen unormale avvik i forhold til alder på bygning.
Målte høydeavvik: 7 mm i stue/kjøkken.

Eiendommen ligger i et område som på radonkart er registrert med særlig høy forekomst av radon. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at boligen er utført med radonsperre eller andre radonreduserende tiltak, men er bygget etter TEK10 hvor dette var et krav.
TG1 er satt med ref til særlig høy forekomst og krav i TEK10.
Det er standard innvendige behandlede glatte dører.

Det er ikke registret under befaring tegn til skadedyr/fuktkrevende insekter.
Enkle garderobeskap på soverom.
Boligen har innlagt fiber.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er fra byggeår 2016 og det forutsettes at bygningen er oppført i h.h.t. byggeforskriftene av 2010/TEK-10 og at det har blitt avholdt 3.parts uavhengig kontroll av membraner etc.
Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.
Veggene består av keramiske fliser.
Himling er tekket med malt slett flate.

Gulv er tekket med keramiske fliser på støpt gulv med elektrisk gulvvarme.
Terskelhøyde 12 mm.
Nedsenket gulv i dusj, 8 mm.
Det er tilfredsstillende fall på baderomsgulv.

Det er plastsluk med synlig mansjett og smøremembran under klemring.
Det er fremlagt ferdigattest og dette benevnes som tilfredsstillende dokumentasjon.
På badet er det montert en lys pen innredning med integrert servant i heldekkende plate.
Det er montert et toalett med innebygget sisterne, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via ventil montert i himling, tilknyttet ventilasjonsanlegg, og det er spalte under dør for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken inneholder behandlet innredning med glatte fronter.
Det er heltre benkeplate med en nedsenket oppvaskkum i stål. Det er integrert avtrekksvifte montert på vegg.
Det er frittstående hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.
Over kjøkkenbenk er det montert keramisk flis.
Det er montert automatisk lekkasjestopper på kjøkkenet.
Komfyrvakt montert over komfyr.
Ventilator med direkte avtrekk ut gjennom vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Gigstads vei 41, 3511 HØNEFOSS
Gnr 39 - Bnr 68
3007

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Det er standard rør i rør system i boligen. Rørfordelerskap er på tekn -rom.
Vannmåler og stoppekran på tekn-rom.
Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Det er balansert ventilasjon i boligen. Motor/enhet er plassert på vegg i tekn-rom.
Oppvarming er av strøm.
Det er montert en 116 liter varmtvannsbereder fra byggeår, plassert på tekn-rom.
Det er sluk i rommet.
Vannbåren varme i gang og stue/kjøkken.
Ventiler og tilkobling for vannsløyfer er plassert i tekn-rom.

Sikringsskap i leiligheten med hovedsikring og jordfeilautomater for kurser. I hovedsak skjult ledningsnett. Strømmåler med fjernavlesing og forankoblet vern er i utvendig skap og ble ikke besiktiget av takstmann. Det foreligger samsvarserklæring for arbeider fra byggeår, og det er ikke opplyst om elektriske arbeider i leiligheten etter dette.
Det er røykvarsler og brannslokningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har plate på mark, og innegulv ligger høyere en terreng ute.

Bygningen er fundamentert med betongplate / såle, fuktsikret - isolert mot grunn, ref byggeår.
Grunnmur består av isolerte ringmurselementer.

Avløpsledningene er av PVC plastrør fra 2016, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast fra 2016, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	55 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	50 m²
Totalpris	2 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremvist tegninger.

Bod

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

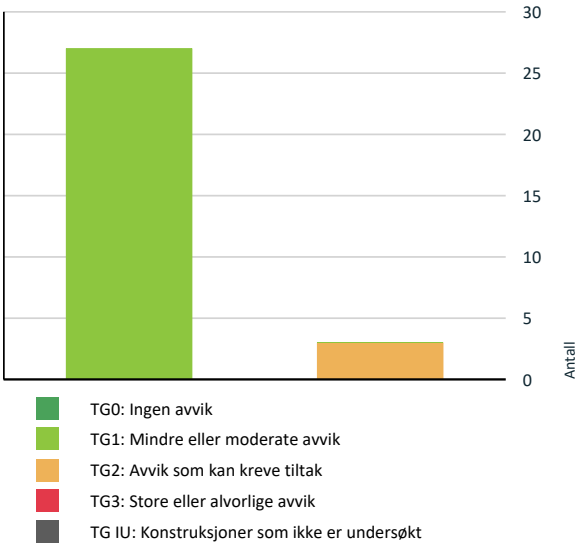
Det er ikke fremvist tegninger for frittliggende bod.
Ferdigattest beskriver ikke frittliggende bod.

Gigstads vei 41, 3511 HØNEFOSS
Gnr 39 - Bnr 68
3007

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Altangulvet har for liten avstand mellom gulvbordene som begrenser avrenning av nedbør/overflatevann. Gulvbordene er noe sleipe og kan forårsake fallskade. Balkonggulvet er noe mosegrodde, noe som reduserer levetiden på gulvbordene.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med verditakst. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.
Eier har eiet boligen siden 2016.
Det er ikke opplyst om spesielle hendelser ved boligens bruk.

Eiendommen er vurdert slik den fremstod på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Taktekking er noe mosegrodd. Mose bør fjernes da den er med på å redusere levetid på tekking.

Gigstads vei 41, 3511 HØNEFOSS
Gnr 39 - Bnr 68
3007

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2016

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Leiligheten sto tom under befaring. Tidligere utleid av eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygningsdelen inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

Taket er tekket med asfaltpapp.

Normal forventet brukstid før omlegging av asfalttakshingel er ca. 20–30 år, mens normalt vedlikeholdsintervall er ca. 5–15 år.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er noe mosegrodd. Mose bør fjernes da den er med på å redusere levetid på tekking.

Konsekvens/tiltak
• Mose på overflater holder på fuktighet og gir redusert levetid. Mose bør fjernes.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Bygningsdelen inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål.
Beslag ved takfot ned i takrenne og på vinduer.
Luftehatter er helbeslått.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink, metall og plastbelagt stål er 25 - 35 år.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Gigstads vei 41, 3511 HØNEFOSS
Gnr 39 - Bnr 68
3007

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningsdelen inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

Taktypen består av pulttak.
Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte W-takstoler.
Tilkomst kaldtloft er ikke tiltenkt i denne konstruksjonen.
Konstruksjonen er innvendig luftet, synlig i gesims-takfot der det er luftekroker bak renner.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygningsdelen inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt liggende trepanel. Det er registrert luftespalte bak kledningen, og det er montert musebånd.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer er utført i trekonstruksjon med 2-lags isolerglass fra 2015.
Det er noe slitt maling på enkelte utforinger/gerikter.

Normal forventet brukstid før utskifting av trevinduer er ca. 20–60 år. Normal forventet tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er ca. 2–8 år.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør av malt treverk fra 2016.
Terrassedør av malt treverk med glassfelt fra 2015.

Dører kan påregnes justering / vedlikehold med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Gigstads vei 41, 3511 HØNEFOSS
Gnr 39 - Bnr 68
3007

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningsdelen inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

Balkongen på 6 m² ut fra kjøkken/stue er oppført i trekonstruksjon og tekket med gulvbord av impregnert treverk. Rekkverk er skiftet ut i nyere tid og er utført i behandlet treverk med rekkverkshøyde på 103,5 cm. Levegg mot nabo er oppført i bindingsverk og er kledd med malt liggende trepanel. Topp av levegg er tekket med plastbelagt stål.

Altan på 8 m² ved inngangsparti er oppført i trekonstruksjon og tekket med gulvbord av impregnert treverk. Rekkverk er utført i treverk med rekkverkshøyde på 103,5 cm.

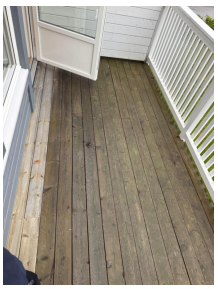
Bod under altan tilhører ikke aktuell bolig, men konstruksjonen blir brukt som bæring til altan.
- Det er bod under altan, det vites ikke om boden er isolert/oppvarmet. Det er synlig papp/membran mellom beslag og bjelkelag, ingen synlig lufting av takkonstruksjonen bak/under beslag.
- Ved manglende lufting av takkonstruksjon/bod kan dette medføre kondens med påfølgende fuktskader i konstruksjon.

Normal levetid for en terrasse av behandlet eller trykkimpregnert treverk (CU-impregnert) er ca 20–30 år, forutsatt korrekt montering og jevnlig vedlikehold.
Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Vurdering av avvik:
• Altangulvet har for liten avstand mellom gulvbordene som begrenser avrenning av nedbør/overflatevann. Gulvbordene er noe sleipe og kan forårsake fallskade.
Balkonggulvet er noe mosegrodde, noe som reduserer levetiden på gulvbordene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom gulvbordene for å sikre god avrenning av nedbør og overflatevann, samt redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Gulvbordene bør rengjøres og holdes fri for mose for å forlenge levetiden og redusere risikoen for fallskader på grunn av glatte overflater.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Bygningsdelen inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

Utvendig trapp fra balkong er utført i treverk. Rekkverk utført i behandlet treverk.

Normal levetid for en trapp av behandlet eller trykkimpregnert treverk (CU-impregnert) er ca 20–30 år, forutsatt korrekt montering og jevnlig vedlikehold.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv har parekett og keramisk flis.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.

Gigstads vei 41, 3511 HØNEFOSS
Gnr 39 - Bnr 68
3007

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Det kan påregnes generelt vedlikehold - oppgradering av innvendige overflater.

Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger har malte flater.
Himlinger har malte flater.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.
Det kan påregnes generelt vedlikehold - oppgradering av innvendige overflater.

Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.

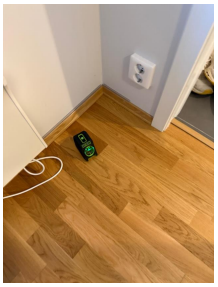
TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

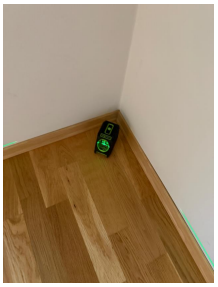
Beskrivelse

Etasjeskiller er i trekonstruksjon.

Ved kontroll av høyder på etasjeskiller er det ikke funnet noen unormale avvik i forhold til alder på bygning.
Målinger er utført på tilfeldige steder av gulvet i 2. etasje.
Målte høydeavvik: 7 mm i stue/kjøkken.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.





Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som på radonkart er registrert med særlig høy forekomst av radon. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at boligen er utført med radonsperre eller andre radonreduserende tiltak, men er bygget etter TEK10 hvor dette var et krav.
TG1 er satt med ref til særlig høy forekomst og krav i TEK10.

Gigstads vei 41, 3511 HØNEFOSS
Gnr 39 - Bnr 68
3007

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er standard innvendige behandlede glatte dører.
- Dørblad fra bad har en skrape. Kun estetisk.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registret under befaring tegn til skadedyr/fuktkrevende insekter.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Enkle garderobeskap på soverom.
Boligen har innlagt fiber.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår 2016 og det forutsettes at bygningen er oppført i h.h.t. byggeforskriftene av 2010/TEK-10 og at det har blitt avholdt 3.parts uavhengig kontroll av membraner etc.
Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.

Gigstads vei 41, 3511 HØNEFOSS
Gnr 39 - Bnr 68
3007

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/bilder av membran, men det er utsendt ferdigattest på bygget.
For og få utstedt ferdigattest så må det foreligge en UK/uavhengig kontroll på våtrom under byggeprosessen.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene består av keramiske fliser.
Himling er tekket med malt slett flate.

Mindre overflateavvik er noe som kan påregnes og er normalt ved vanlig bruk

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv er tekket med keramiske fliser på støpt gulv med elektrisk gulvvarme.
Terskelhøyde 12 mm.
Nedsenket gulv i dusj, 8 mm.
Det er tilfredsstillende fall på baderomsgulv.
Hovedgulvet har et fallforhold på 1:100.
Registrert fall i nedsenket gulv i dusj er registrert til 1:50.
Ved bruk renner vannet tilfredsstillende til sluk.
Det er tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel, høydeforskjellen er registrert til 32mm, minimumskravet er 25mm.

Normal standard på overflater med referanse til alder.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk med synlig mansjett og smøremembran under klemring.
Det er fremlagt ferdigattest og dette benevnes som tilfredsstillende dokumentasjon.

Gigstads vei 41, 3511 HØNEFOSS
Gnr 39 - Bnr 68
3007

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

På badet er det montert en lys pen innredning med integrert servant i heldekkende plate.
Det er montert et toalett med innebygget sisterne, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område.
Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

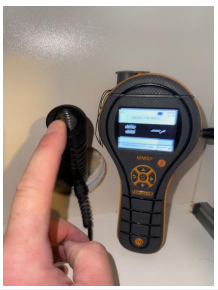
Avtrekk via ventil montert i himling, tilknyttet ventilasjonsanlegg, og det er spalte under dør for tilluft.

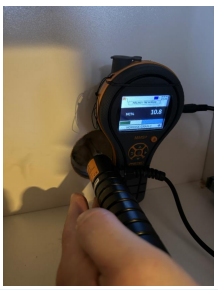
ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra kjøkken bak dusj, uten å påvise unormale forhold.





KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken inneholder behandlet innredning med glatte fronter.
Det er heltre benkeplate med en nedsenket oppvaskkum i stål. Det er integrert avtrekksvifte montert på vegg.
Det er frittstående hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.
Over kjøkkenbenk er det montert keramisk flis.
Det er montert automatisk lekkasjestopper på kjøkkenet.
Komfyrvakt montert over komfyr.

- registrert en mindre svelling i bunn på servantskap.

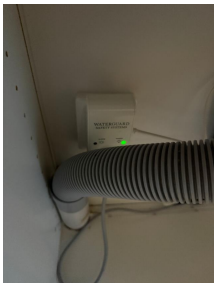
Gigstads vei 41, 3511 HØNEFOSS
Gnr 39 - Bnr 68
3007

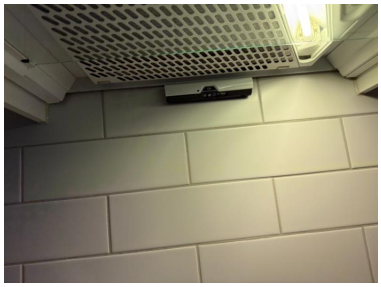
Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport









ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med direkte avtrekk ut gjennom vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er standard rør i rør system i boligen. Rørfordelerskap er på tekn-rom.
Vannmåler og stoppekran på tekn-rom.
Vannrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.

Det anbefales at vvs-røropplegget regelmessig ettersees og kontrolleres av rørlegger.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i boligen. Motor/enhet er plassert på vegg i tekn-rom.
Anlegg fungerte ved befaring og er ikke nærmere kontrollert.
Eier informerer at filter i ventilasjonsanlegg blir byttet 1 gang i året.

Gigstads vei 41, 3511 HØNEFOSS
Gnr 39 - Bnr 68
3007

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Oppvarming er av strøm.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en 116 liter varmtvannsbereder fra byggeår, plassert på tekn-rom.
Det er sluk i rommet.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme i gang og stue/kjøkken.
Ventiler og tilkobling for vannsløyfer er plassert i tekn-rom.

Anlegget fremstår som i god stand og ifølge eier fungerer det normalt.

Styringssystem/termostat, normal levetid, 10–20 år
Varmekilde (el-kjele, varmepumpe, etc.)15–25 år
Sirkulasjonspumpe, 10–20 år
Fordelingsskap/fordelingsrør, 25–50 år
Røranlegg i gulv (PEX e.l.), 50–100 år

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i leiligheten med hovedsikring og jordfeilautomater for kurser. I hovedsak skjult ledningsnett. Strømmåler med fjernavlesing og forankoblet vern er i utvendig skap og ble ikke besiktiget av takstmann. Det foreligger samsvarserklæring for arbeider fra byggeår, og det er ikke opplyst om elektriske arbeider i leiligheten etter dette.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarsler og brannslokningsapparat.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen har plate på mark, og innegulv ligger høyere en terreng ute.

Som en del av det normale vedlikeholdet må det påregnes gjennomspyling av drensrør.

Gigstads vei 41, 3511 HØNEFOSS
Gnr 39 - Bnr 68
3007

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med betongplate / såle, fuktsikret - isolert mot grunn, ref byggeår.
Grunnmur består av isolerte ringmurselementer.

Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør fra 2016, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast fra 2016, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Gigstads vei 41, 3511 HØNEFOSS
Gnr 39 - Bnr 68
3007

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

50 m²/50 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Soverom, Teknisk rom, Bad, Stue/kjøkken, Bod

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 2 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 600 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et godt etablert og sentralt område av Hønefoss. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.
Tomteverdi er ihht NT's retningslinjer ikke satt synlig i teknisk verdiberegning. Tomtens verdi og beliggenhet er likevel hensyntatt i normal salgsverdi.

Gigstads vei 41, 3511 HØNEFOSS
Gnr 39 - Bnr 68
3007

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.		33 408
Offentlig, kommunale avgifter og forsikring oppgis av megler	Kr.		1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**33 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	120 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 150 000**
Bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**20 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 170 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 150 000**

Gigstads vei 41, 3511 HØNEFOSS
Gnr 39 - Bnr 68
3007

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

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

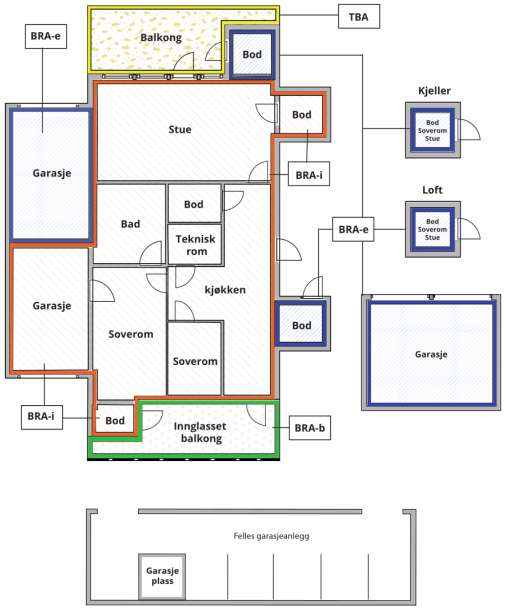
Hva er måleverdig areal?

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.

Gigstads vei 41, 3511 HØNEFOSS
Gnr 39 - Bnr 68
3007

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	50			50	14
SUM	**50**				**14**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré / gang, soverom, teknisk rom, bad, stue/kjøkken, bod		

Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-i.
Tba er terrasse-balkong.

Takhøyde i bolig 2.43 meter

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremvist tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bygnigen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger for frittliggende bod. Ferdigattest beskriver ikke frittliggende bod.

Gigstads vei 41, 3511 HØNEFOSS
Gnr 39 - Bnr 68
3007

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2026	Bjørn Kihle Stokstad	Takstingeniør
	Lars Skotvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3007 Hønefoss	39	68		19		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gigstads vei 41

Hjemmelshaver
Skotvold Lars

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og etablert boligområde på Eikli i Hønefoss. Området er rolig og familievennlig, samtidig som det har en sentrumsnær beliggenhet med kort avstand til Hønefoss sentrum.
I nærområdet finnes dagligvareforretninger, skoler, barnehager, kollektivtransport og gode tur- og rekreasjonsmuligheter blant annet langsetter elven. Området består hovedsakelig av eldre og nyere småhus- og boligbebyggelse samt noe næring med gode solforhold.
Leiligheten ligger bra til for pendling til hovedstaden på jobb eller skole, med hyppige avganger med timeekspressen fra Hønefoss til Sandvika/Oslo.

Avstander med bil:
Sandvika: 40 min.
Oslo: 50 min.
Gardermoen: 60 min.

Adkomstvei

Privat adkomstvei inn fra offentlig vei. Sameiets interne gangveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med gressplen og noen prydbusker. Det er asfalterte internveier og det er felles parkeringsplass .

Tinglyste/andre forhold

14893
07.01.2011
Best. om vann/kloakkledn.

14893
07.01.2011
Bestemmelse iflg. skjøte

269677
25.03.2015
Jordskifte

389278
05.05.2015
Erklæring/avtale

554023
19.06.2015
Jordskifte

111002
08.02.2016
Jordskifte

416303
10.05.2016
Jordskifte

416303
10.05.2016
Bestemmelse om vannrett

416303
10.05.2016
Skjønn

416303
10.05.2016
Erklæring/avtale

416303
10.05.2016
Best. om vann/kloakkledn.

416303
10.05.2016
Best. om vann/kloakkledn.

247901
04.03.2025 21:00
Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

586766
26.05.2025 21:00
Bestemmelse om vann/kloakk

586766
26.05.2025 21:00
Bestemmelse om fiber-, data- og telekabel

Gigstads vei 41, 3511 HØNEFOSS
Gnr 39 - Bnr 68
3007

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Bygningen er forsikret av boligselskapet, dette inkluderer ikke innboforsikring.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Lager

Byggeår
2016

Kommentar
Antatt bygget samme år som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Fundamentert til terreng/lecasøyler rett på grunn.
Enkelt trebjelkelag med gulvbord.
Vegger av tre med panel
Enkelt pultltak med papp, synlig råte og utett tak.
Enkel tredør og enkelt vindu.

Frittliggende dobbel bod er fundamentert med støpt dekke/ringmur.
Vegger av tre/ bindingsverk, uisolert, skillevegg er kledd med OSB og utvendig kledd med behandlet trepanel.
Pulttak, tekket med papp. Renner og nedløp av plastbelagt stål.
Behandlet tredør (trenger justering).
Innlagt strøm.

Generelt vedlikehold og noe oppgraderinger kan påregnes over tid.
Bygg er beskrevet i enkelhet.

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

Gigstads vei 41, 3511 HØNEFOSS
Gnr 39 - Bnr 68
3007

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2026	
2	22.10.2026	
3	22.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Gigstads vei 41, 3511 HØNEFOSS
Gnr 39 - Bnr 68
3007

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Solveig Sjåstad Dato utkjørt: 22.10.26 Side 1 av 2

Sameiet Benterud BB8		**Vår ref.:**	350/19	**Fødselsdato eier:**	10.04.1958
Gigstads vei 41		**Type:**	SAMEIE		
3511 HØNEFOSS		**Eiere:**	Lars Skotvold		
Organisasjonsnr:	917 204 993	**Seksjonsnr:**	19		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 784**

Felleskostnader:	Driftskostnader	2 309
	Renter	87
	Avdrag	339
Tilleggsytelser:	Fiberaksess	49

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	15 870	Gjeld siste årsoppg.:	19 447
Klient ajourf. lån:	732 912	Klient gj. s. årsoppg.:	898 175

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22808248895, SpareBank 1 Ringerike Hadeland
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 22.10.2026: 6.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 7
Saldo per 22.10.2026: 732 912
Andel av saldo: 15 870
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2029)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Leif Aspevoll
Adresse:	Hovsenga 20
Postnr/-sted:	3515 HØNEFOSS
Telefon:	Mob.: 90995055
E-post:	leif@aspevoll.no

5: Restanse felleskostnader pr. 22.10.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	19 447	Andre inntekter:	687
Annen formue:	24 290	Utgifter:	1 361		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	19	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	39/68 - seksjon:19		
Bygningstype:	12-mannsbolig		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	7375.1

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	93179782

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0202

Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Sameiet Benterud BB8	**Vår ref.:**	350/19	**Fødselsdato eier:**	10.04.1958
Gigstads vei 41	**Type:**	SAMEIE		
3511 HØNEFOSS	**Eiere:**	Lars Skotvold		

Organisasjonsnr: 917 204 993

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: 12-mannsbolig

Fasiliteter:

Areal er basert på opprinnelige registreringer. Senere innvendige og/eller utvendige ombygginger kan medføre at faktisk areal kan være forskjellig fra oppgitt areal. Ringbo BBL er ikke ansvarlig for slike forskjeller. Alle eiendomsmeglere har et selvstendig ansvar for å oppgi riktige arealer på bebyggelse, etter lov om eiendomsmegling §3-6. 6.ledd, og er dermed ansvarlig for selvstendig oppmåling.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

ORDENSREGLER
for
Sameiet Benterud BB8

1. Disse ordensregler gjelder for Sameiet Benterud BB8.

2. Det henstilles som en generell regel til alle beboerne i sameiet å ta vare på de verdier vi har i fellesarealer, private arealer og eiendom, og å holde ro og orden.
   Virksomheten i de enkelte seksjoner må ikke være slik at det oppstår ubehageligheter eller sjenanse for de øvrige, ikke minst gjelder dette ved bruk av radio, TV og stereoanlegg.
   Spesielt i tiden 23.00 – 07.00 må aktsomhet og hensyn utvises. Spesielle arrangementer skal varsles, og gjennomføres uten unødvendig høyt støynivå.

3. Fellesområder skal behandles med forsiktighet. All skade på fellesanlegg som skyldes uaktsomhet eller skjødesløshet skal i sin helhet erstattes av de ansvarlige.

4. Biler og andre motorkjøretøyer skal plasseres på anvist p-plass. Det er ikke anledning til å parkere på annet fellesarealet.

5. Sykler skal bare hensette på avsatt område eller i egen bod.

6. Området for søppeldunkene skal holdes rent og ryddig, og man bør se til at lokkene på dunkene er ordentlig lukket. Reglene for kildesortering skal respekteres slik at tilleggsavgifter unngås. I tvilstilfeller legger du avfallet i den grønne dunken.

7. Kast ikke mat ut av vinduer til fuglene da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

8. Vask/snørydding av terrasse må kun utføres på en slik måte at det ikke sjenerer underliggende nabo. Blomsterkasser skal ikke henges på utsiden av terrasserekkverk.

9. Klesvask skal ikke henge ute på søndager og helligdager. All lufting av tøy på terrasse skal være på innsiden av rekkverk.

10. Det er tillatt å holde hund, katt og andre kjæledyr. Forutsetningen er at disse ikke er til sjenanse for andre, og at de alltid holdes i bånd når de er utenfor egen leilighet. Under lufting skal plastpose medbringes for oppsamling av etterlatenskaper. Det er ikke tillatt å sette hund i bånd ute eller på terrasser, slik at den blir stående til andres sjenanse.

11. Salg og fremleie av leilighet skal meddeles styret. Ved utleie skal skriftlig avtale opprettes hvor gjeldende ordensregler er en del av avtalen.

12. Disse ordensregler kan senere endres eller suppleres med bestemmelser vedtatt på sameiermøtet.

Vedtatt på sameiermøte 20.03.2015



Vedtekter
for
Sameiet Benterud BB8

1. **Formål**
   Sameiet Benterud BB8 er stiftet av sameierne i gnr. 39 bnr. 68 i Ringerike kommune som består av 44 boligseksjoner med tilhørende fellesareal.
   Sameiets formål er å administrere og å sikre eiernes felles interesser i overensstemmelse med disse vedtekter.

2. **Eierforhold**
   Sameiet er oppdelt i selveierseksjoner. Innehaverne av de enkelte seksjoner har en ideell andel i hele eiendommen. Carport er tinglyst som en tilleggsdel til de seksjoner det gjelder.
   Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameie.

3. **Sameiermøte**
   Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

   Ordinært sameierårsmøte skal avholde innen utgangen av juni og innkalles med minst 8 dagers, høyst 20 dagers, varsel. Sameierårsmøtet ledes av styrets leder og skal behandle:

   1. Konstituering
   2. Årsmelding fra styret
   3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
   4. Driftsbudsjett
   5. Valg av styremedlemmer
   6. Eventuelt godtgjørelse til styret
   7. Valg av revisor
   8. Andre saker som er nevnt i innkallingen

   Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles av styret med minst 3 dagers, høyst 20 dagers, varsel. Styret skal innkalle til møte dersom 2av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

   Hver seksjonseier har én stemme. Beslutninger fattes med simpelt flertall. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Sameierne kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skriftlig og datert fullmakt.

4. **Styret**
   Styret består av3, maks 6 medlemmer, og 1 varamedlem som velges av og blant sameierne for 2 år av gangen. Varamedlem velges for 1 år. Gjenvalg kan skje. Styrets leder velges ved særskilt valg.

5. **Styrets ansvar**
   I fellesskap forplikter styrets leder og ett styremedlem sameie ved sin underskrift. Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet, jfr. Eierseksjonsloven §40.

6. **Driftsutgifter**
   Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter, så som eiendomsskatt og andre skatter som måtte bli pålagt eiendommen, offentlige avgifter for felles vann og kloakk, gårdslys og annen fellesstrøm, vedlikehold av utvendige og innvendig fellesanlegg, huseierforsikring, honorar til vaktmester og evt. forretningsfører foruten andre utgifter til sameiets felles beste.

   Det skal også budsjetteres et passende beløp til vedlikehold av eiendommen og felles innretninger.

   Styret utlikner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen. Fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken, jf. Vedlagte seksjonsliste, når kostnadene ikke kan relateres direkte til den enkelte seksjon.

   Med grunnlag i vedtatt driftsbudsjett fastsetter styret et beløp (felleskostnader) som sameierne innbetaler til oppgitt bankkonto. Såfremt disse viser ser å være utilstrekkelige, kan sameierstyret endre det opprinnelig budsjetterte beløp.

   De som har carport, betaler sin forholdsmessige del av drifts og vedlikeholdsutgifter som gjelder for carportanlegget. Eier skal påse at carport er ryddig og holdes i forskriftsmessig stand. Carport kan ikke leies bort til personer utenfor sameiet. Den som eier carport anmodes om å parkere i den i stedet for på fellesparkeringen.

   Sameiet tegner forsikring for felles bygningsmasse, men det påhviler den enkelte sameier å forsikre sitt eget innbo. Dersom skade oppstår i sameiers leilighet og rammer fellesarealene, skal sameier selv dekke egenandelen ved bruk av bygningsforsikringen.

7. **Panterett**
   Sameiet har legalpant i hver seksjon til dekning av fellesutgiftene begrenset oppad til et beløp tilsvarende Folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. Eierseksjonslovens §25.

8. **Husorden**
   Sameierne er forpliktet til å rette seg etter eventuelle husordensregler som på forhånd er vedtatt av sameiermøtet. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se punkt 9.

9. Mislighold

Ved mislighold gjelder eierseksjonslovens §26.

Hvis en sameier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter eierseksjonslovens §27.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameie rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

10. Fravikelse

Ved fravikelse gjelder eierseksjonsloven §27.

Medfører sameiernes oppførsel eller den som bebor en seksjon fare eller for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter §26 som salg. Begjæringen settes frem for namsretten.

For fravikelsen gjelder bestemmelse i lov av 26. juni 1992, nr. 86, om tvangsfullbyrdelse så langt de passer.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse av bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg etter §26 om salg.

11. Disposisjonsrett

Den enkelte sameier kan fritt disponere over sin seksjon ved gave, salg, pantsettelse, utlån eller bortleie, men plikter å påse at annen beboer gjør seg kjent med disse vedtekter og vedtatte ordensregler for sameiet. Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

12. Vedlikehold

Sameieren har plikt til å vedlikeholde sin seksjon på forsvarlig måte. Beising av plattinger og balkonger påhviler den enkelte eier. Manglende vedlikehold som medfører skade eller forringelse av boligmassen vil kunne medføre erstatningskrav. Utvendig vedlikehold / beising av boligmassen skal foretas av innleid firma til en kostnad som dekkes av sameiet. Det er opp til den enkelte sameier å sette opp markiser / persienner. Disse skal ha en nøytral farge som harmonerer med fargen på huset. «Fargeglade varianter» skal ikke forekomme.

13. Diverse bestemmelser
Endringer i nærværende vedtekter kan bare skje etter beslutning på sameiermøte og med 2/3 flertall av de samtlige fremmøtte, inklusive fullmakter.

14. Andre forhold
Forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, følger bestemmelser som angitt i Eierseksjonsloven nr 31, 1997.

15. Elektrisk anlegg, Carportanlegg El-billading
Lading og generelt bruk av el-anlegg i carportanlegg skal kun brukes i henhold til gjeldende lovverk. Ved lading av El-bil skal det monteres godkjent ladestasjon. Montering, lading og drift av dette skal kostes av den enkelte seksjonseier

Vedtatt på sameiermøte 20.03.2015
Ajourført på sameiermøte 29.04.2019
Ajourført på sameiermøte 28.05.2020
Sist endret ved sameiermøte 23.05.2023

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Benterud BB8 mandag 11.05.2026 kl. 18:00 - Sameiets store carport.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble Thomas Brekke fra Ringbo BBL valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble Thomas Brekke fra Ringbo BBL valgt.

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Beate Bekkhus signerer protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte: 11
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmer: 11

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Framlagte regnskap med styrets forslag til disponering av årets resultat ble godkjent.

4. BUDSJETT

Budsjett for 2026 fremkommer av resultatregnskapet. Budsjettet er vedtatt av styret og tas til orientering.

Vedtak:
Budsjettet ble tatt til orientering.

5. ANDRE SAKER

5.1

Det er ikke meldt inn noen saker til årsmøtet.

Vedtak:
Tatt til orientering.

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på årsmøte

Vedtak:
Det ble vedtatt styrehonorar på kr 43.000,- til intern fordeling for foregående styreperiode.

7. VALG

7.1 Valg av styremedlemmer

Det skal i år velges inntil ett styremedlem for en periode på to år, og følgende styremedlem er på valg: Marte M. Bekkhus Weisteen.

Styrets innstilling
Som styremedlem for en periode på to år foreslås:

- Marte M. Bekkhus Weisteen

Vedtak:
Som styremedlem for en periode på to år ble Marte M. Bekkhus Weisteen valgt.

7.2 Valg av varamedlemmer

Det skal i år ett varamedlem for en periode på ett år, og følgende varamedlem er på valg: Tone Elisabeth Wicklund Stiksrud.

Styrets innstilling
Som varamedlem for en ettårsperiode foreslås:

- Tone Elisabeth Wicklund Stiksrud.

Vedtak:
Som varamedlem for en periode på ett år ble Tone Elisabeth Wicklund Stiksrud valgt.

7.3 Valg av valgkomité

Det skal i år velges en valgkomité for en periode på ett år. Styret har fungert som valgkomite i foregående periode.

Styrets innstilling
Styret fungerer som valgkomité.

Vedtak:
Som valgkomité ble styret valgt.

Protokoll for Sameiet Benterud BB8

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Thomas Haraldseth Brekke (sign.)	11.05.2026
Protokollvitne	Beate Bekkhus (sign.)	11.05.2026

RINGERIKE
KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	39	Bnr.	68	Fnr.	0	Snr.	19

Adresse	Gigstads vei 41, 3511 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	22.01.2025	0

Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m^3) *	33

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. 2241,-

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. 764,- (+ 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: 29.09.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	39	Bnr.	68	Fnr.	0	Snr.	19

Adresse	Gigstads vei 41, 3511 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: 29.09.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

30.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**39**	B.Nr:	**68**	F.Nr:		S.Nr:	**19**
Adresse:	Gigstads Vei 41						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?		**Nei**
Siste dato for tilsyn:		
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**Nei**
Siste feie dato:		

Antall Skorsteiner.
Antall Ildsteder:

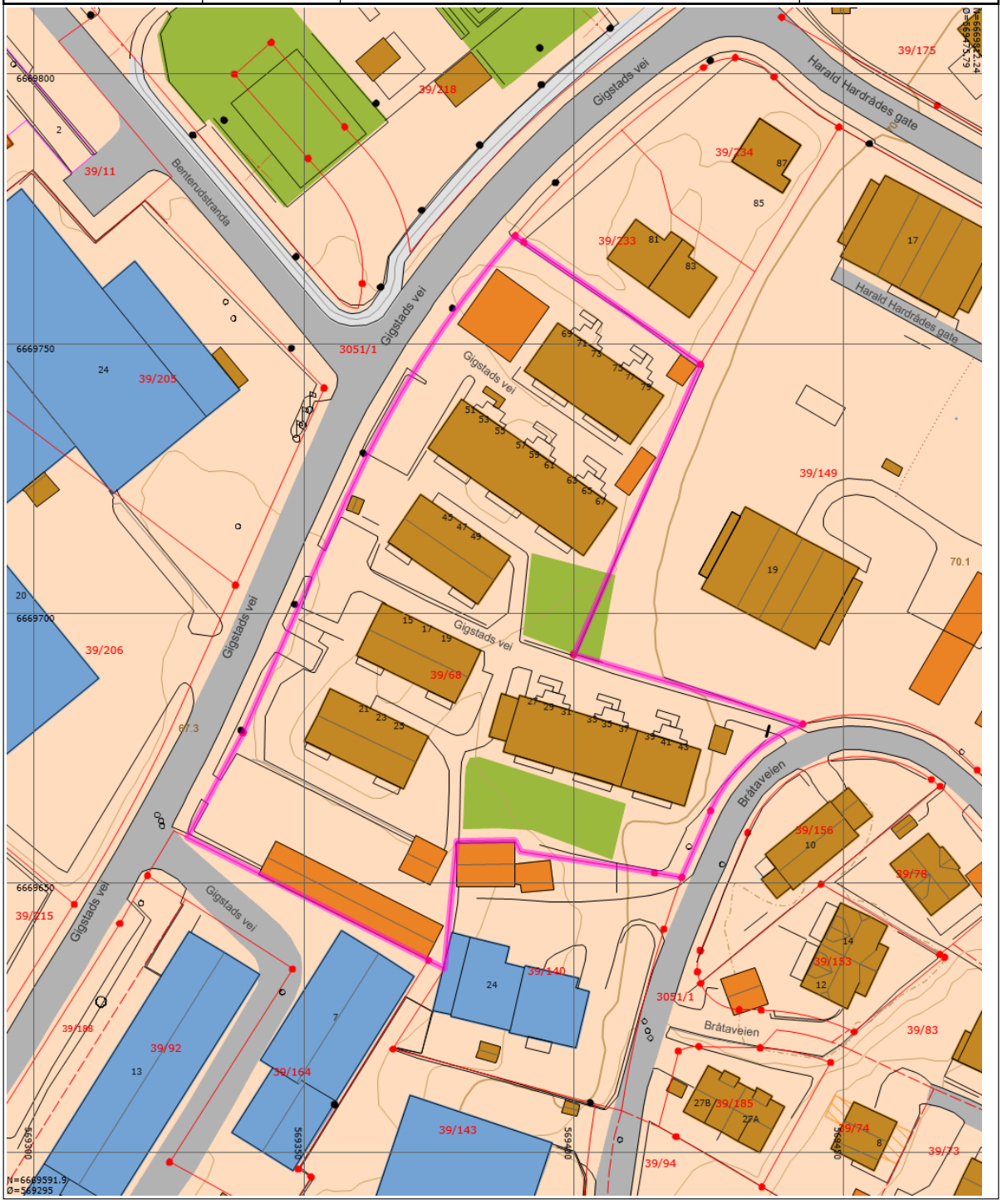
Merknader/Anmerkninger:

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

Navn: Glenn Dalen
Feiersenet
Dato:30.09.2026

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ringerike kommune	KARTUTSNITT				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 68	Fnr: 0	Snr: 19
	Adresse:	Gigstads vei 41 3511 HØNEFOSS			
	Annen info:				



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**39**	**68**	**0**	**19**	Gigstads vei 41, 3511 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)	7365.17m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	3930.96m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	7370.39m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3305 311	Boligområde på Benterud (4.5.2006)	Blokkbebyggelse	6722.79m^2
	3305 311	Boligområde på Benterud (4.5.2006)	Felles parkeringsplass	642.07m^2
	3305 399	Ny skole og boligområde Benterud (2.3.2017)		
	3305 447	Eikli sør, næringsområde (11.10.2018)		
	3305 62-03	Eikli område B (24.5.1972)		

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
Ja		
	3305 506	Eikli Park

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

19

21/1/71

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FELT B PÅ EIKLI I RINGERIKE KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte område er på planen avgrenset med reguleringsgrense.

Innen området er avsatt arealer til friområde, barneinstitusjon og boliger.

§ 2

For byggeområdene skal det utarbeides (detaljerte) bebyggelses-planer som må godkjennes av bygningsrådet.

§ 3

Bebyggelsen for barneinstitusjoner skal være frittliggende.

Boligbebyggelsen oppføres som punkthus.

§ 4

Utnyttelsesgraden defineres her som forholdet mellom brutto gulv-areal (i alle etasjer unntatt kjeller) og netto tomteareal (tomten målt ut til regulert vei, friområde etc.).

Maks. utnyttelsesgrad og antall etasjer skal være som følger:

Barneinstitusjoner: U = 0,20 - to etasjer

Boligområde: U = 0,30 - tre etasjer

Garasjer kommer i tillegg.

§ 5

Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bygningene skal gis en harmonisk utforming og materialbehandling.

§ 6

Bebyggelsen skal ha flatt tak.
Oppbygg over tak tillates bare når bygningsrådet finner at særlige grunner taler for det.

Høye grunnmurer skal mest mulig unngås. Grunnmurer over 80 cm skal utformes og behandles slik at de etter bygningsrådets skjønn ikke virker skjemmende.

§ 7

Farge på bebyggelsen skal godkjennes av bygningsrådet.
Bygningsrådet skal påse at fargene i området samstemmes.

§ 8

Tørkestativer med eventuell innhegning plasseres slik at de blir til minst mulig ulempe.

§ 9

Innhegning kan settes opp der bygningsrådet finner at særlige grunner taler for det. Materialer og utforming skal være ens innen planområdet og skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10

Plass for søppelbeholdere vises ved byggemelding og godkjennes av bygningsrådet. De skal være lett tilgjengelige og lite synlige.

§ 11

Plassering av nødvendige transformatorkiosker godkjennes av bygningsrådet. Transformatorkiosker og stolper for elektrisitet og telefon skal plasseres så diskret som mulig.

§ 12

Ved byggemelding skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomten tenkes planert og opparbeidet. Eksisterende terreng og nye planeringslinjer basert på opptatte profiler angis på fasadeopprissene. Situasjonskartet skal også vise bortledning av overvann.

§ 13

Friarealene opparbeides etter plan godkjent av bygningsrådet.

§ 14

Beplantninger skal plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn ikke kan virke sjenerende for naboer eller være til ulempe for ferdselen.

§ 15

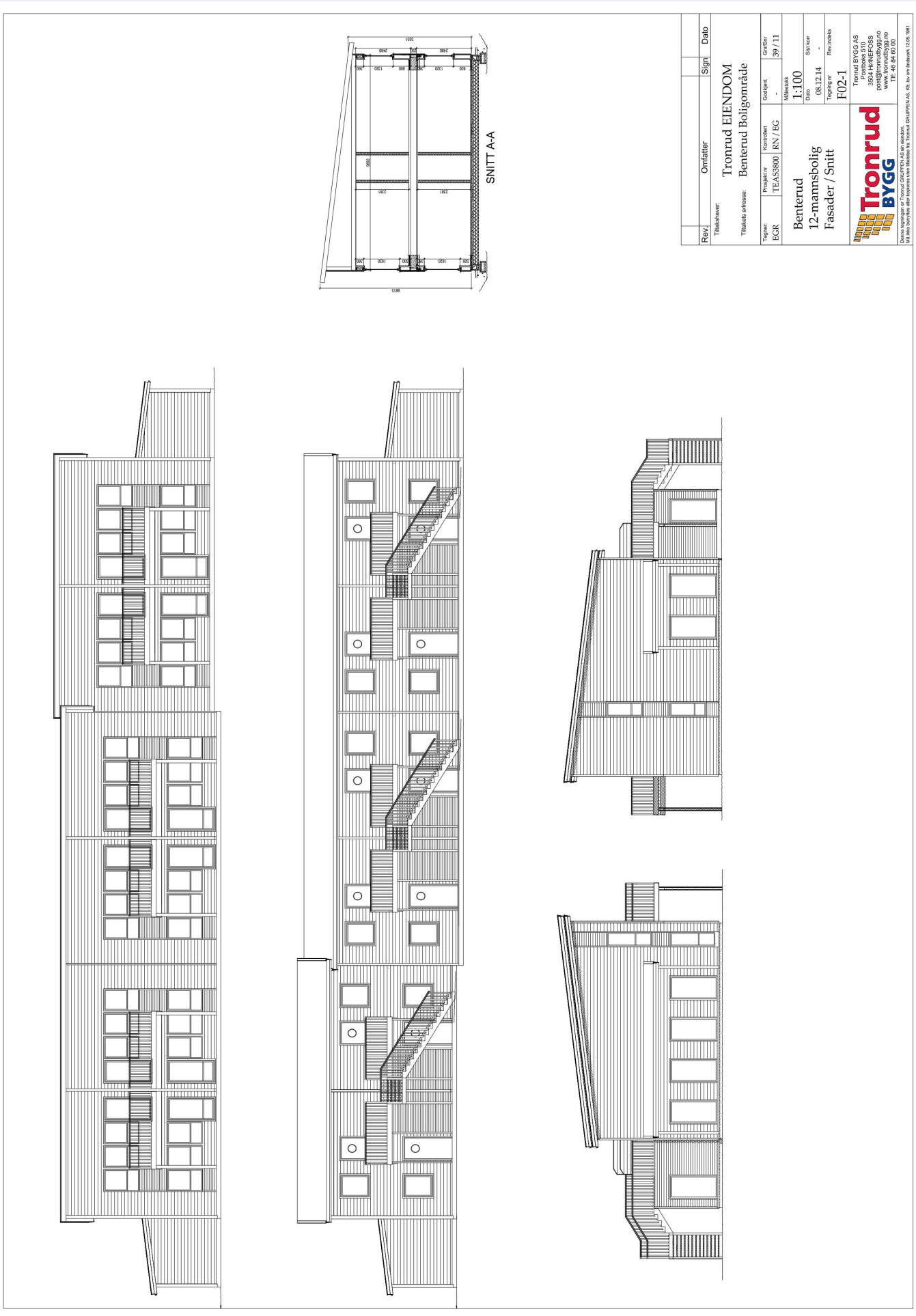
Fra disse bestemmelser kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Ringerike kommune, tillate unntak hvor særlige grunner taler for det.

§ 16

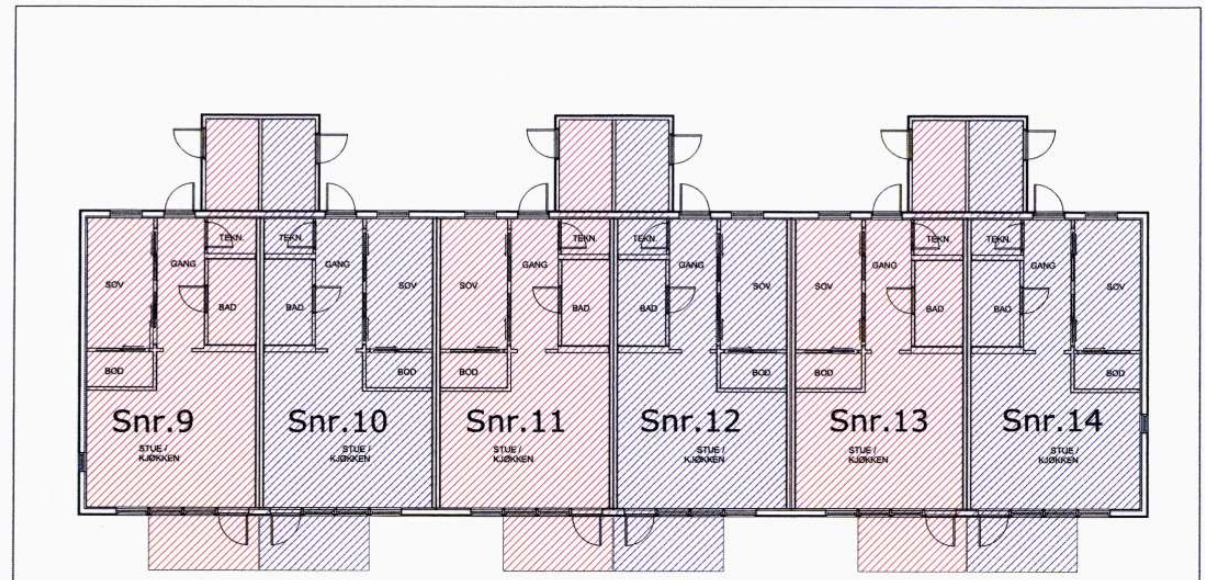
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

RINGERIKE REGULERINGSVESEN, 21. januar 1971.

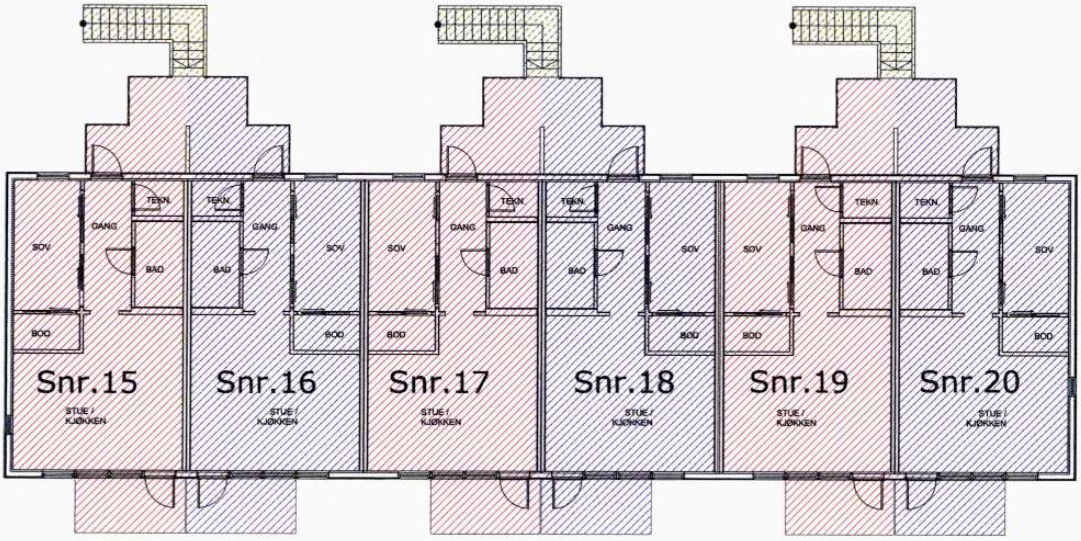
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Plan 1. etg.



Plan 2. etg.

Plan 1. og 2. etg.
Sameiet Benterud BB8
GNR. 39 BNR. 68
Snr. 9 - 20

Vedlegg 4

Vedlegg: Kommunalinformasjon

RINGERIKE KOMMUNE
Byggesakskontoret

Oversendes:
Brannvesen
Teknisk tjeneste
Eiendomsskattekontoret
Matrikkelføring

Tronrud Bygg AS
Postboks 510

3504 HØNEFOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
14/3804-23	42660/16	GNR 39/211		23.11.2016

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

GNR/BNR 39/68 – BENTERUD – 4 BOLIGBLOKKER OG 2 CARPORTANLEGG

Vi har 21.11.2016 mottatt anmodning om ferdigattest fra Tronrud Bygg AS, vedlagt revidert gjennomføringsplan hvor det bekreftes at samsvarserklæringer foreligger.

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

De kontrollansvarlige for utførelsen forutsettes derfor å ha sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, og at byggearbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og vedtak i saken.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 20-1 d).

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

Beskrivelse: **12-mannsbolig, tre 4-mannsbolig, to carportanlegg**
Bygningsnummer: **300495250, 300495281, 300495265, 300495292, 300560342, 300560347**

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

Med hilsen
Arne Hellum
Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Berit Leine
berit.leine@ringerike.kommune.no

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til: Tronrud Eiendom AS, Verkstedveien 14, 3516 HØNEFOSS

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Tlf: 32117400/ Fax: 32 12 50 30

postmottak@ringerike.kommune.no
www.ringerike.kommune.no

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2011/14893/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-29 07:33

Skjøte[1)]

Rekvirentens navn: Benterud Utbygging BA
Adresse: c/o Ole Western, Dæhli gård
Postnr.: 3530 Poststed: Røyse
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.: 986998136 Ref.nr.:

Plas

Doknr: 14893 Tinglyst: 07.01.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0605	Ringerike	39	211			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn: ☒ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 1 221 000,-

Utlyst til salg på det frie marked: ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Ideell andel
940100925	Ringerike kommune	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
986998136	Benterud Utbygging BA	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Ringerike kommune har rett til å ha liggende, vedlikeholde og fornye eksisterende vann- og avløpsledninger m/kummer på eiendommen. Org. nr. 940100925
Likeledes har Hønefoss Fjernvarme rett til å ha liggende, vedlikeholde og fremtidig fornye eksisterende røranlegg på eiendommen. Org.nr. 991117776

Dato	Utstederens underskrift
30.11.2010	

GA-5400 B Godkj. (12.08) Elektronisk utgave Skjøte Side 1 av 3

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted	
21.12.10	Hønefoss	
Kjøpers/erververs underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Lisa Kihle Gravermoen		LISE KIHLE GRAVERMOEN
Anders Strande		ANDERS STRANDE
Eoin Chr. Sætrang		EOIK CHR. SÆTRANG
Ole Western		OLE WESTERN
Elling Chr. Hegge		ELLING CHR. HEGGEN

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted	
30.11.2010	Hønefoss	
Utsteders underskrift [7]		Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
		For Ringerike kommune Kjell B. Hansen Ordfører

ORDFØREREN I RINGERIKE

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes den lokale tingrett eller Statens Kartverk. Ansvaret for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift

GA-5400 B Skjøte Side 3 av 3

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 39, Bruksnummer 68, Seksjonsnummer 19 i 3305 RINGERIKE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	28.09.2026 kl. 15.42
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	28.09.2026 kl. 15.40

Adresse(r):

Gateadresse: **Gigstads vei 41**
Gatenr: **7000**
Kommune: **RINGERIKE**
Postkrets: **3511 HØNEFOSS**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/498117-1/200 03.06.2016 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 550 000
Omsetningstype: Fritt salg
SKOTVOLD LARS
FØDT: 10.04.1958

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:

2011/14893-2/200 07.01.2011 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Rettighetshaver: RINGERIKE KOMMUNE
ORG.NR: 940 100 925
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3305 GNR: 39 BNR: 68

2011/14893-3/200 07.01.2011 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**
Rettighetshaver: VARDAR VARME AS
ORG.NR: 991 117 776
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3305 GNR: 39 BNR: 68

2015/269677-1/200 25.03.2015 **JORDSKIFTE**
Jordskiftesak 0600-2014-0053 Benterud

Vedlegg: Kommunalinformasjon

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3305 GNR: 39 BNR: 68

2015/389278-1/200 05.05.2015 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: RINGERIKE KOMMUNE
ORG.NR: 940 100 925
Bestemmelse om plassering av garasje og mur inntil / over kommunale ledninger.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3305 GNR: 39 BNR: 68

2015/554023-1/200 19.06.2015 **JORDSKIFTE**
Jordskiftesak 0600-2014-0053 Benterud
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3305 GNR: 39 BNR: 68

2016/111002-1/200 08.02.2016 **JORDSKIFTE**
Jordskiftesak 0600-2014-0053 Benterud
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3305 GNR: 39 BNR: 68

2016/416303-1/200 10.05.2016 **JORDSKIFTE**
Jordskiftesak 0600-2014-0053
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/416303-3/200 10.05.2016 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
Opprinnelig tinglyst på gnr.39, bnr.11 med doknr.1564 den 08.06.1957
Jordskiftesak 0600-2014-0053
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/416303-4/200 10.05.2016 **SKJØNN**
Sak 3/81 B
Opprinnelig tinglyst på gnr.39, bnr.11 med doknr. 5358 den 20.08.1981
Jordskiftesak 0600-2014-0053
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/416303-5/200 10.05.2016 **ERKLÆRING/AVTALE**
Opprinnelig tinglyst på gnr.39, bnr.11 med doknr.2396 den 04.05.1992
Jordskiftesak 0600-2014-0053
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/416303-6/200 10.05.2016 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
m.fl
Opprinnelig tinglyst på gnr.39, bnr.11 med doknr.3455 den 04.07.2003
Jordskiftesak 0600-2014-0053
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/416303-7/200 10.05.2016 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Rettighetshaver: RINGERIKE KOMMUNE
LØPENR: 13867823
Opprinnelig tinglyst på gnr.39, bnr.75 med doknr.5425 den 02.10.2003
Jordskiftesak 0600-2014-0053
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/914384-1/200 25.08.2023 18:17 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 1 600 000
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/247901-1/200 04.03.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG**

Rettighetshaver: FØIE AS
ORG.NR: 971 589 752
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/586766-1/200 26.05.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 39 BNR: 233
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 39 BNR: 234
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/586766-2/200 26.05.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM FIBER-/DATA-/TELEKABEL**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 39 BNR: 233
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 39 BNR: 234
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2016/269408-1/200 22.03.2016 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 19
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 55/2540

2020/713503-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0605 GNR: 39 BNR: 68 FNR: 0 SNR: 19

2024/747095-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3007 GNR: 39 BNR: 68 FNR: 0 SNR: 19

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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.

enova

Energiattest

B

Adresse	
Gigstads vei 41, 3511 HØNEFOSS	
Dato for energimerking **22.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372562**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300495250**
Gårdsnummer **39**	Bruksnummer **68**
Seksjonsnummer **19**	Bruksenhetsnummer **H0202**



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 **2016**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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
87,58

A↑G B

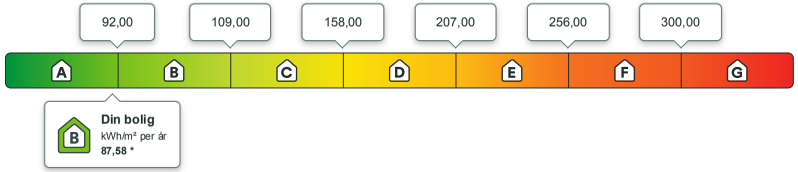
Gigstads vei 41, 3511 HØNEFOSS

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.



B * Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

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
6 564,06	**98,44**

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



Gigstads vei 41, 3511 HØNEFOSS

Detaljering

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

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



Gigstads vei 41, 3511 HØNEFOSS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



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: 1210260348 / Martin Molandsveen, tlf. 48 06 40 74
Gigstads vei 41, 3511 Hønefoss
Gnr. 39, bnr. 68, snr. 19 i Ringerike kommune (Ideell andel 1/1.)

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

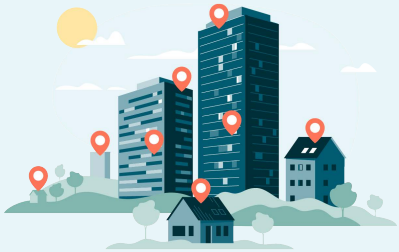
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 1210260348
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.10.2026

Martin Molandsveen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

480 64 074
martin@em1ringerike.no

EiendomsMegler 1 Ringerike
Postboks 317, 3502 HØNEFOSS

eiendomsmegler1.no