





Velkommen til

Valhallveien 2D
3518 Hønefoss

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Valhallveien 2D
3518 Hønefoss

Enebolig m/ sørøstvendt terrasse | Garasje og carport fra 2020 | Flat eiet tomt | Sentralt og praktisk

Velkommen til Valhallveien 2D! Frittliggende enebolig over to plan med frittstående garasje og tilliggende carport.

Eiendommen har en fin beliggenhet i et veletablert boligområde med gangavstand til Helgerud skole, dagligvare og kort vei til Hønefoss sentrum. Tomten er pent opparbeidet med grønn gressplen og skjermende hekk. Ute er det anlagt en terrasseplatting mot sørøst ved inngangspartiet, samt frittstående garasje og carport oppført i 2020 med strøm tilrettelagt for lader.

Første etasje inneholder en stue med plass til sofagruppe og spisebord, et separat kjøkken, to soverom og to innvendige boder. Loftsetasjen har separat utvendig adkomst via trapp og repos, og inneholder et oppholdsrom med kjøkkeninnredning og baderom.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 690 000
Omkostninger*	kr	68 600
Totalpris inkl. omk.	kr	2 758 600
BRA/BRA-I		123/68 m²
Ant. sov.		2
Tomteareal		ca. 719.80 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1984
Energimerking		C

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Kenneth Simonsen
Eiendomsmegler

977 04 378
kenneth@em1ringerike.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 690 000**
Omkostninger*	kr	**68 600**
Totalpris inkl. omk.	kr	**2 758 600**

***Omkostninger**
Kr 67 250 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 260 Grunnboksutskrift
Kr 68 600 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 86 500 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 20 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere (valgfritt)
Kr 89 300 Sum inkl.Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere

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

Andre utgifter
- Strømforbruk Har ikke latt seg fremskaffe, men et normalforbruk vil ligge på ca. 20.000 kWh for en bolig av denne typen.
- Forsikring: Ukjent. Estimert kostnad er ca. 5.000,- pr. år.
- TV/Internett: Ta kontakt med Altibox for oversikt over kostnad.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 10 912 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.

Dette inkluderer vann, avløp og feiing. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eiers eget forbruk.

Årsgebyrer for 2026:
- Vann: kr 3 725,-
- Avløp: kr 6 622,-
- Feiing: kr 565,-
- Eiendomsskatt: kr 2 205,-

Totalt: kr 13 117,-

Eiendommen har installert vannmåler. Siste registrerte måleravlesning var 31.12.2023 med en målerstand på 87 m³. Beregnet årlig forbruk for vann og avløp er satt til 66 m³.
Kommunal eiendomsskatt: kr 2 205 pr. år for 2026

Registerbetegnelse
Gnr. 56, bnr. 369 i Ringerike kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 68 m2
BRA-e: 25 m2
BRA total: 93 m2

1. etasje
BRA-i: 68 m2. Bad/vaskerom, kjøkken, vindfang, stue, gang, to soverom, to boder
TBA: 22 m2. Terrasseplatting ved inngangspartiet

2. etasje
BRA-e: 25 m2. Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, gang
TBA: 3 m2. Utvendig repos ved inngang til loftsetasjen

Garasje:

BRA-e: 30 m2
BRA total: 30 m2

1. etasje
BRA-e: 30 m2. Garasjerom m/ bodplass

Ikke målbare arealer
Deler av loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde. Ikke måleverdig areal (ALH) i loftsetasjen er 11 m².

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
2
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i frittstående enkelgarasje og tilliggende carport, samt på gruset gårdsplass på egen tomt. Garasjen har leddport med elektrisk portåpner.

Tomt
Tomteareal er 719.80 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt på 719,8 m². Tomten er flat og pent opparbeidet med plen, hekk og beplantning, samt en romslig gruset gårdsplass. Eiendommen har en tinglyst bestemmelse om veirett til fordel for naboeiendommene gnr. 56 bnr. 368 og bnr. 370. Eiendomsgrensene ble nøyaktig oppmålt ved oppmålingsforretning i 2009 og er markert med offentlig godkjente grensemerker.

Byggeår
Ca. 1984. Megler har undersøkt med Ringerike kommune, men det har ikke latt seg fremskaffe byggeår for opprinnelig bygg som tidligere var kiosk og gatekjøkken. Bygget ble ombygget til enebolig i 2013.

Innhold
Eneboligen går over to etasjer og består av følgende rom:
1. etasje (68 m²): Vindfang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, to soverom og to boder.
Loftsetasje (25 m²): Entré, stue/kjøkken og bad/vaskerom.

Boligen har en terrasseplatting på ca. 22 m² ved inngangspartiet i 1. etasje, og ved inngangen til loftsetasjen er det et utvendig repos på ca. 3 m². Eiendommen disponerer også en frittstående garasje på 30 m² med garasjerom og bodplass, samt en tilliggende carport på ca. 11 m².

Standard
Bygningen ble opprinnelig oppført som gatekjøkken og ble i 2013 ombygd og bruksendret til enebolig. Eiendommen har en planløsning over to plan bestående av 1. etasje og en innredet loftsetasje med separat utvendig adkomst. Bygningen er oppført på støpt plate på mark med ringmur av lettklinkerblokker og trekonstruksjoner. Eiendommen har jevnlig vedlikeholdsbehov og oppgraderingsbehov på våtrom, og det er registrert skjevheter i etasjeskiller og sprekker i grunnmur.

KJØKKEN 1. ETASJE:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, laminat benkeplate og stål benkebeslag med 1 kum. Flislagt bakvegg over benkeplate og montert belysning under overskap. Kjøkkenventilator med utkast ut. Innredningen er beregnet for frittstående hvitevarer.

KJØKKEN LOFTSETASJE:
Kjøkkenet i loftsetasjen har innredning med glatte fronter og benkeplate i tre med kjerne av spon. Kjøkkenkum i stål og kjøkkenventilator montert over kokesone. Innredningen er beregnet for frittstående hvitevarer.

BAD 1. ETASJE:
Badet fra 2013 har flislagte overflater på gulv og vegger, samt malte glatte flater i himling. Rommet er utstyrt med servantinnredning med heldekkende servanttopp, speilskap med belysning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte. Badet har et oppgraderingsbehov.

BAD LOFTSETASJE:
Badet i loftsetasjen har fliser på gulv, panel og fliser på vegger, samt panelt himling. Innredningen består av servantinnredning med heldekkende servanttopp, speil, toalett og dusjhjørne med glassbyggerstein og dusjopplegg på vegg. Rommet har naturlig avtrekk. Badet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:

Gulv: Parkett, laminat, fliser og gulvbelegg.
Vegger: Malte glatte flater, panelplater, panel og malt tapet.
Himling: Malte glatte flater og panel.

Lagring:
Boligen har to innvendige boder i 1. etasje, hvorav den ene tidligere har vært benyttet som toalettrom. I takkonstruksjonen er det knekott og kaldt møneloft med adkomst via luker i yttervegg. På tomten står en frittstående garasje på 30 m² med bodplass og elektrisk leddportåpner, samt en tilliggende carport på ca. 11 m².

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

TG2. Vesentlige avvik:
- Taktekking
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Takkonstruksjon/Loft
- Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Ytterdører
- Balkonger, verandaer, terrasser og plattinger på terreng
- Utvendige trapper
- Innvendig - Overflater
- Innvendige dører
- Loftsetasje Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
- Loftsetasje Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling
- Loftsetasje Bad/vaskerom - Overflater gulv
- Loftsetasje Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
- Loftsetasje Bad/vaskerom - Ventilasjon
- Loftsetasje Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- 1. Etasje Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
- 1. Etasje Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling
- 1. Etasje Bad/vaskerom - Overflater gulv
- 1. Etasje Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
- 1. Etasje Bad/vaskerom - Ventilasjon
- Loftsetasje Stue/kjøkken - Overflater og innredning
- Innvendige vannledninger
- Innvendige avløpsrør
- Varmtvannsbereder/tank
- Terrengforhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

TG3. Store eller alvorlige avvik:
- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Loftsetasje Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
- 1. Etasje Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
- Grunnmur og fundamenter

Helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverk på repos: Åpninger i rekkverk tilfredsstiller ikke gjeldende forskriftskrav, og rekkverket er for lavt.
- Utvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Se vedlagte tilstandsrapport for utfyllende informasjon om årsaken til angitt tilstandsgrad, samt eventuelle kostnadsestimater for 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 ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har en fin beliggenhet i et etablert og fredelig boligområde i nedre del av Heradsbygda i Ringerike kommune. Her bor man i et trygt og oversiktlig nabolag med lite gjennomgangstrafikk, der barna kan ferdes trygt i nærområdet. Omgivelsene preges av eneboliger, grønne arealer og et godt bomiljø.

For barnefamilier er beliggenheten praktisk, med trygg gangavstand langs gangvei til både Helgerud barneskole og Heradsbygda barnehage. For de eldre barna ligger Veienmarka ungdomsskole en kort sykkeltur unna, mens de videregående skolene i Hønefoss er lett tilgjengelige med buss eller bil. Den daglige mathandelen ordnes raskt til fots med Coop Extra liggende en kort spasertur fra ytterdøren. Dersom man har behov for et bredere utvalg av

butikker, servicetilbud og spisesteder, er det en kort kjøretur på rundt fem minutter inn til Hønefoss sentrum og Kuben Senter.

Nærområdet byr på rike muligheter for rekreasjon og friluftsliv til alle årstider. Det er kort vei til fots ut i skog og mark, hvor du finner et godt nettverk av stier for turer om sommeren og preparerte skiløyper om vinteren. Heradsbygda har også et aktivt lokalt idrettsmiljø gjennom idrettsforeningen, som har tilbud innen blant annet fotball, håndball og ski, i tillegg til aktivitetshall og ballplass ved skolen.

Offentlig kommunikasjon fra eiendommen er godt tilrettelagt. Det ligger bussholdeplass like ved boligen med hyppige avganger inn til Hønefoss sentrum. For pendlere ligger Hønefoss stasjon en kort kjøretur unna, med gode togforbindelser mot både Oslo og Bergen.

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

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

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er Muninveien (linje 222) ca. 0 km unna (0 min gange). Hønefoss stasjon (linje F4) ligger ca. 3,1 km fra eiendommen (5 min med bil).

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

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 17.09.2026.

Bygning:
Opprinnelig gatekjøkken, ombygd til enebolig i 2013 med 1. etasje og loftsetasje. Bygget er oppført på støpt plate på mark med ringmur av lettklinkerblokker. Støpt plate for 1. etasje og etasjeskiller i trekonstruksjoner. Yttervegger er utført som bindingsverkskonstruksjon med stående og liggende utvendig trekledning. Eksakt byggegrunn er ikke kjent og grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Tak:
Taket er tekket med betongtakstein. Tak som saltakkonstruksjon i tre. Knekott og kaldt møneloft, med adkomst til knekott via luker i yttervegg. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i trevirke.

Vinduer:
Trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er av varierende alder, fra 2007 til 2022. Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1989 i gang i loftsetasjen.

Dører:
Ytterdør med profilert utførelse og 2-lags isolerglass. Ytterdører med profilert utførelse utvendig. Formpressede profilerte innerdører.

Trapper/adkomst:
Trapp utført i trekonstruksjon med trinn av strekkmetall. Rekkverk i treverk.

Balkong/terrasse:
Utvendig repos ved inngang til loftsetasjen, med adkomst via utvendig trapp. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Rekkverk i trevirke. Trapp til terreng (vurdert

under utvendige trapper). Areal på ca. 3 m².
Terrasseplatting mot sørøst ved inngangspartiet. Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Rekkverk i trevirke. Areal på ca. 22 m².

VVS-installasjoner:
I bod er det synlig metall hovedvannledning med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler. Synlige vannføringer i kobber/metall og plast rør-i-rør med åpen forgrening i vegg på bad. Synlige avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2022. Plastsluk på bad/vaskerom i 1. etasje og loftsetasje.

Ventilasjon:
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Bad/vaskerom i loftsetasje har naturlig avtrekk. Bad/vaskerom i 1. etasje har mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte. Stue/kjøkken i loftsetasjen har kjøkkenventilator montert over kokesone med ukjent avtrekk/luftbehandling. Kjøkken i 1. etasje har kjøkkenventilator med utkast ut.

Tekniske detaljer:
Oppvarming består av strøm. Røykvarsler og brannslukningsapparat.

Garasje: Frittstående garasje med tilliggende carport oppført i 2020. Fundamentert på støpt plate på mark og ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger i trekonstruksjon med stående og liggende utvendig trekledning. Tak som saltakkonstruksjon i tre, tekket med takstein. Himling i garasje kledd med OSB plater. Takrenner og nedløp i metall. Leddport med elektrisk portåpner. Carport med støpt dekke og søyler i trekonstruksjon.

Elektrisk anlegg:
El-anlegg med automatsikringer og strømmåler med fjernavlesning. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringskap i 1. etasje er utstyrt med undermåler for loftsetasje, og det er sikringsskap med overbelastningsvern og jordfeilautomater for kurser i loftsetasje. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Moderniseringsarbeider
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2022:
- Ny varmtvannsbereder på ca. 200 liter installert

2013:
- Ombygd fra gatekjøkken til enebolig med 1. etasje og loftsetasje
- Bad/vaskerom i 1. etasje etablert

Ukjent årstall:
- Utskifting av trevinduer med 2-lags isolerglass av varierende alder (2007–2022)

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for bruksendring fra gatekjøkken/kiosk til bolig med èn boenhet datert 15.05.2013. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger «Tilbakemelding på mottatt melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt» for garasje, datert 30.11.2020. Byggeår er oppgitt til 2020 i kommunens dokumenter.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 28.12.2012. Dagens planløsning er

endret i forhold til disse.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet.

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

Info energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

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

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

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

Radon
Det er opplyst om radonmåling utført i perioden 14.11.2013–14.01.2014 med årsmiddelverdi på 55 Bq/m³ i 1. etasje og 57 Bq/m³ i 2. etasje. Måleresultatene ligger under gjeldende grenseverdier.

Eiendommen ligger i et område med lave til moderate radonforekomster i henhold til NGUs aktsomhetskart for radon.

Regulering
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse innenfor felt B, i reguleringsplan 336 "CoopPrix Heradsbygda", vedtatt 12.03.2009.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan 70 "Heradsbygda II", vedtatt 06.08.1973.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2019-2030, vedtatt 05.09.2019. Hele eiendommen på 719,81 m² er i planen avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi

anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 668 184 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 672 736 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Toril Bråthen

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

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

2009/987703-2/200 22.12.2009 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0605 GNR: 56 BNR: 370
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 56 BNR: 368
Eiendommene gnr. 56, bnr. 368 og bnr. 370 har veirett over denne eiendommen (gnr. 56, bnr. 369).

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

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

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

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

Legalpant: Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

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.

Selger har ikke bebodd 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 en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

Vederlaget (som betales av selger) er avtalt til 2,4 % av salgssummen som ved oppnådd prisantydning vil bli kr 67.200,-.

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
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Norm AS v/Kenneth Johnsrud Aure den 08.09.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
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.

Ved gjennomføring av tilstandsrapport ble det oppdaget skjevheter i bygningen.
Radonmåling: Årsmiddelverdi Bq/m3: 1. etasje: 55. 2. etasje: 57.

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

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

Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det

som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Egenerklæringsskjema er ikke utfylt da selger ikke har bebodd eiendommen, med mindre selger likevel har kjennskap til eiendommen.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar inntil kr 3.500,- i honorar ved formidlet Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 17.09.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 17.09.2026
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- 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
Kenneth Simonsen
Eiendomsmegler
Telefon: 977 04 378
E-post: kenneth@em1ringerike.no

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

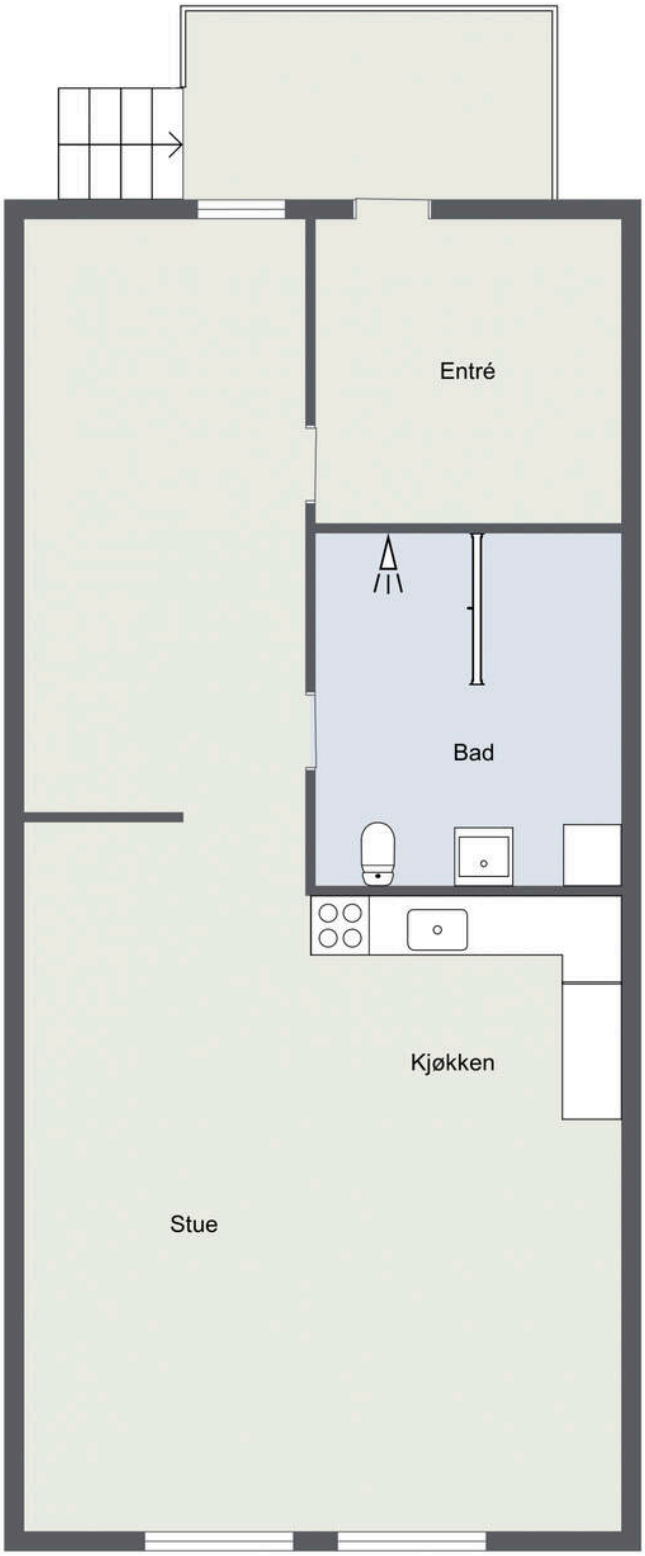
Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning



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

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



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

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

Notater

VALHALLVEIEN 2D

Nabolaget Heradsbygda - vurdert av 67 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Muninveien Linje 222	**0 min** 0 km
Hønefoss stasjon Linje F4	**5 min** 3.1 km
Oslo Gardermoen	**1 t 5 min**

SKOLER

Helgerud skole (1-7 kl.) 231 elever, 14 klasser	**12 min** 1 km
Veien skole (1-7 kl.) 171 elever, 11 klasser	**4 min** 2.2 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 16 klasser	**20 min** 1.8 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	**7 min** 4 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	**9 min** 4.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sollia Borettslag gjesteladere	**7 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

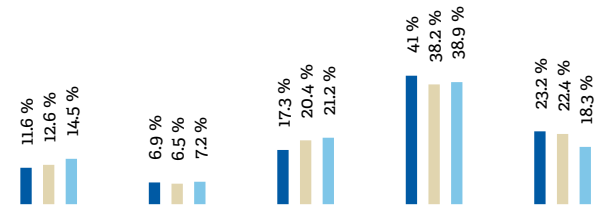
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Heradsbygda barnehage (0-5 år) 58 barn	**7 min** 0.5 km
Veien barnehage (1-5 år) 44 barn	**18 min** 1.6 km
Hønefoss barnehage (1-5 år) 116 barn	**7 min** 3.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Heradsbygda PostNord	**1 min** 0.1 km
Rema 1000 Sentrumskvartalet Post i butikk	**5 min** 3.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

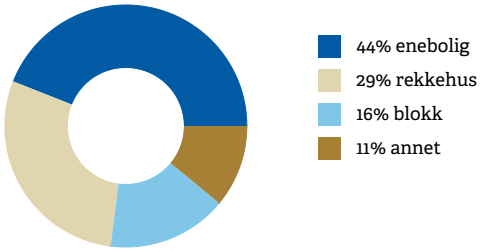
STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

SPORT

Helgerud skole Aktivitetshall, ballspill	**11 min** 0.8 km
Heradsbygda stadion Fotball	**15 min** 1.2 km
Sporty24 Hønefoss	**6 min**
EVO Hønefoss	**7 min**

BOLIGMASSE



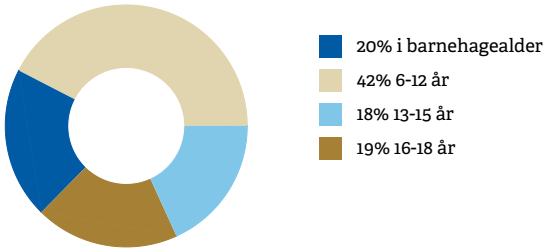
«Det er trygt å bo her og det er strålende utsikt og rolig»

Sitat fra en lokalkjent

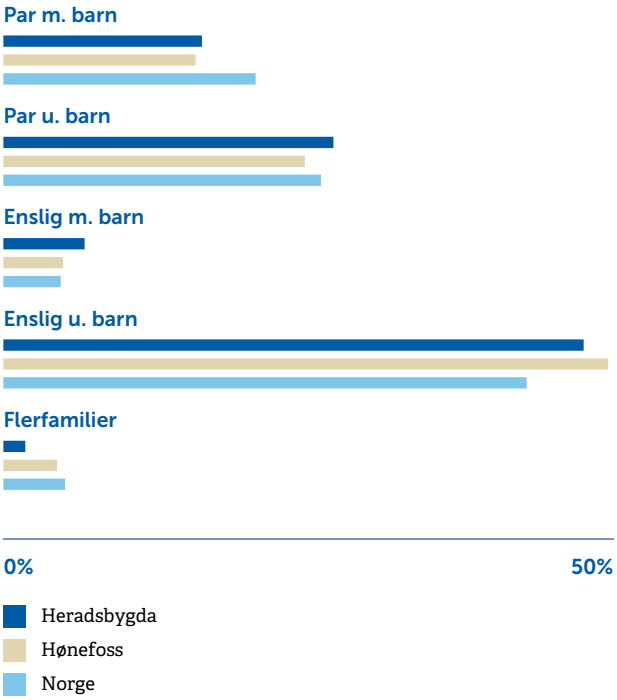
VARER/TJENESTER

Kuben Senter	**6 min**
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

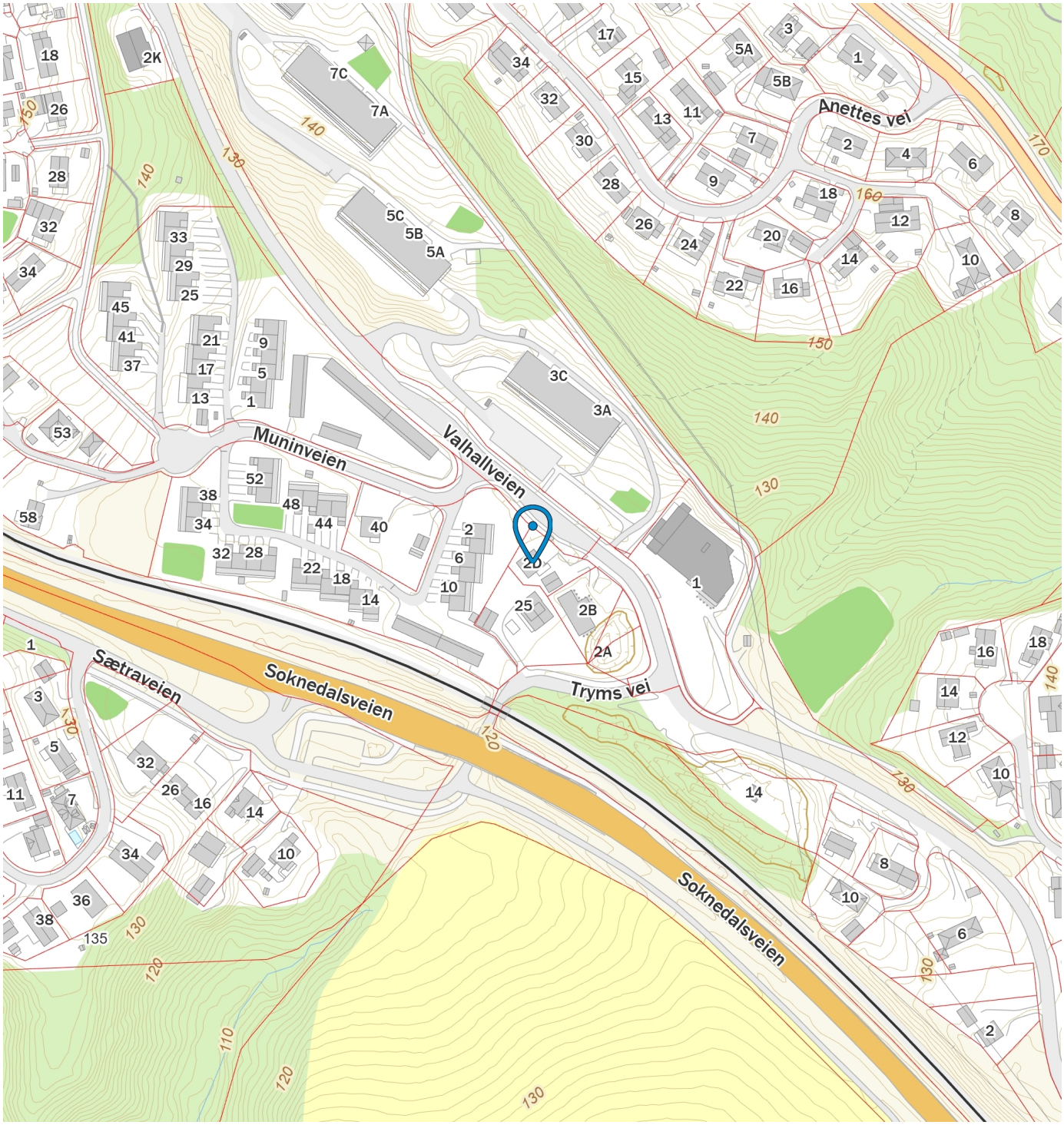


SIVILSTAND

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

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

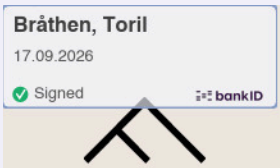
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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

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



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Toril Bråthen
Boligen Valhallveien 2D 3518 Hønefoss 3305-56/369/0/0	• Boligen selges som et dødsbo • Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen • Boligen selges med fullmakt • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

2. Tilleggskommentar

Ved gjennomføring av tilstandsrapport ble det oppdaget skjevheter i bygningen.
Radonmåling: Årsmiddelverdi Bq/m3: 1. etasje: 55. 2. etasje: 57.

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.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse	
Valhallveien 2D, 3518 HØNEFOSS	
Dato for energimerking **17.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-353364**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **159154386**
Gårdsnummer **56**	Bruksnummer **369**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2013**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **123,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig 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
174,44

Vedlegg: Energiattest



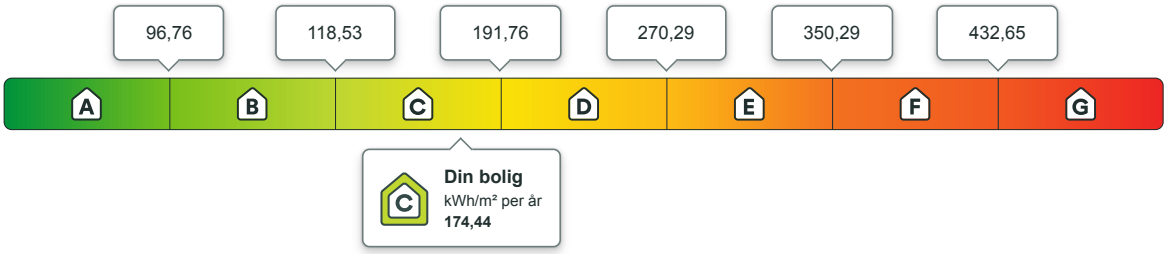
Valhallveien 2D, 3518 HØNEFOSS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
13 607,05	**200,10**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Valhallveien 2D, 3518 HØNEFOSS

Detaljering

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

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



Valhallveien 2D, 3518 HØNEFOSS



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: 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 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
RINGERIKE kommune
gnr. 56, bnr. 369

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22594-1136 **Eiendomsverdi ref nr:** SR1723

Autorisert foretak: Norm AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Johnsrud Aure

norm
TAKST & RÅDGIVNING

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

Norm AS – Din trygghet - vår fagkompetanse

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Kenneth Johnsrud Aure

kenneth@norm.as

480 89 383

norm
TAKST & RÅDGIVNING

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendom beliggende i etablert boligområde i nedre del av Heradsbygda. Gangavstand på gangvei til bla Helgerud barneskole, barnehage og Coop Extra matbutikk.
Fine friluftsområder i nærområdet med turstier og skiløyper.
Heradsbygda har aktiv idrettsforening med bl.a. fotball, håndball og ski.
God bussforbindelse til Hønefoss med busstopp rett ved boligen.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Opprinnelig gatekjøkken, ombygd til enebolig i 2013 med 1. etasje og loftsetasje.
Oppført på støpt plate på mark med ringmur av lettklinkerblokker.
Yttervegger utført som bindingsverkskonstruksjon med stående og liggende utvendig trekledning.
Tak som saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag i metall.

BEBYGGELSEN:
Bolig med bruksareal på 123 m², inklusiv garasje.
Terrasseplatting mot sørøst
Garasje med en biloppstillingsplass med tilliggende carport.

STANDARD:
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent anlegg.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på ca. 720 m² som er flat og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Tak som saltakkonstruksjon i tre. Knekott og kaldt møneloft. Adkomst til knekott via luker i yttervegg.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i trevirke.

Yttervegger i trekonstruksjoner med stående og liggende utvendig trekledning.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er av varierende alder, fra 2007 til 2022.
Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1989 i gang i loftsetasjen.

Ytterdør med profilert utførelse og 2-lags isolerglass.
Ytterdører med profilert utførelse utvendig.

Utvendig repos ved inngang til loftsetasjen, med adkomst via utvendig trapp. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Rekkverk i trevirke. Trapp til terreng (vurdert under utvendige trapper).
Terrasseplatting mot sørøst ved inngangspartiet. Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Rekkverk i trevirke.

Trapp utført i trekonstruksjon med trinn av strekkmetall. Rekkverk i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Parkett, laminat, fliser og gulvbelegg.
Vegger: Malte glatte flater, panelplater, panel og malt tapet.
Himlinger: Malte glatte flater og panel.

Støpt plate for 1. etasje.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Boligen ligger i område med lave til moderate radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.

Formpressede profilerte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i loftsetasje med ukjent alder.
Panel og fliser på vegger og panelt himling.
Fliser på gulv.
Plastsluk.
Utførelse av membran/tettesjikt er ukjent.
Det er registrert eldre gulvbelegg i overgangen mellom vegg og gulv.
Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp, speil og toalett. Dusjhjørne med glassbyggerstein og dusjopplegg på vegg.
Terskel på gulv til dusjsone.
Naturlig avtrekk.

Bad/vaskerom i 1. etasje fra 2013.
Fliser på vegger og malte glatte flater for himling.
Fliser på gulv.
Plastsluk.
Ukjent utførelse for membran/tettesjikt.
Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp og speilskap med tilhørende belysning. Dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte.

KJØKKEN Gå til side

Stue/kjøkken i loftsetasjen.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i tre med kjerne av spon og kjøkkenkum i stål. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer.
Kjøkkenventilator montert over kokesone. Ukjent avtrekk/luftbehandling.

Kjøkken i 1. etasje.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og stål benkebeslag med 1½ kum. Flislagt bakvegg over benkeplate og belysning under overskap. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer.
Kjøkkenventilator med utkast ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

I bod er det synlig metall hovedvannledning med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannføringer i: Kobber/metall og plast rør-i-rør med åpen forgrening i vegg på bad.
Synlige avløpsrør i: Plast.

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

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2022.

El-anlegg med automatsikringer.
Strømmåler med fjernavlesning.
I hovedsak åpent ledningsnett.
Sikringskap i 1. etasje er utstyrt med undermåler for loftsetasje.
Sikringsskap med overbelastningsvern og jordfeilautomater for kurser i loftsetasje.
I hovedsak åpent ledningsnett.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eksakt byggegrunn er ikke kjent og grunnundersøkelser er ikke foretatt. Tilstandsgrad er ikke vurdert.

Utførelse av drenering er ikke kjent. Ved bruk av drenerende masser under ringmur og støpt plate på mark er det normalt ikke anlagt drenering for denne typen fundamentering.

Bygget er oppført på støpt plate på mark med ringmur av lettklinkerblokker

Flat tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.
Utførelse for vann og avløpsrør under terreng er ikke kjent

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	123 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	93 m²
Totalpris	2 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Ferdigattest for bruksendring fra gatekjøkken til bolig er gitt 15.05.2013.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

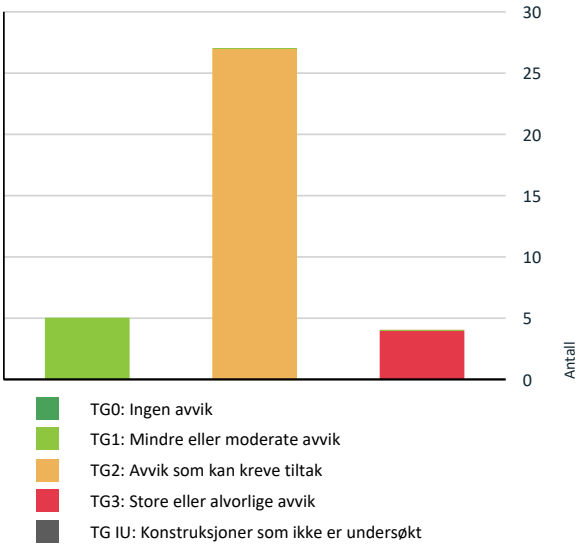
Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon.
Garasje er unntatt søknadsplikt 30.11.2020.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

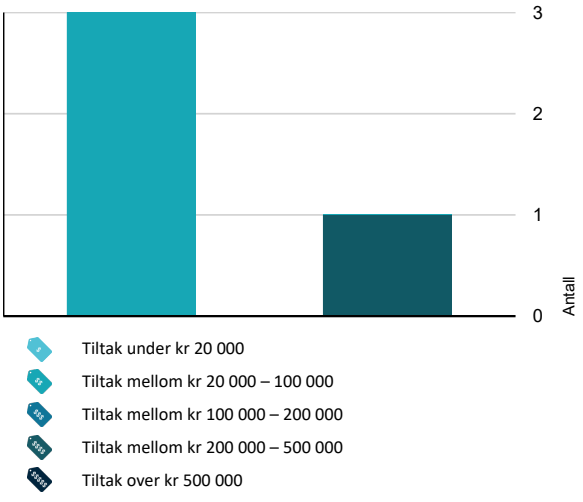
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Våtrom > Loftsetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys — Gå til side
- Utvendig > Ytterdører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, verandaer, terrasser og plattinger på terreng — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering — Gå til side
- Våtrom > Loftsetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > Loftsetasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Loftsetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > Loftsetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Loftsetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Loftsetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Kjøkken > Loftsetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på repo er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. — Gå til side
- Rekkverket på repo er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar
Byggeår er ukjent, ifølge kart. 1881.no og historiske flyfoto er bygget oppført mellom 1983 og 1997.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Se "Konstruksjoner" for informasjon om boligens tilstand.

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset. Høyden til takfot overstiger sikker grense for inspeksjon uten fast sikring. Manglende stigesikring og/eller fravær av godkjente festepunkter for personlig fallsikring gjør adkomst uforsvarlig i henhold til gjeldende HMS-krav og interne sikkerhetsrutiner. En inspeksjon på taket vil kunne gi en oversikt over eventuelle skader/avvik som inspeksjonen fra bakkenivå ikke vil kunne avdekke. Det oppfordres til ytterligere undersøkelse av taket på visning, sammen en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking og undertak er oppnådd.
• Taktekking er stedvis mosegrodd.
• Enkelte spiker har løftet seg fra mønepannene, og enkelte mønepanner har behov for justering.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre taktekking. Jevnlig tilsyn med tekking anbefales utført.
• Mose bør fjernes, da denne forkorter levetiden til tekkingen og øker risiko for fuktpåkjenning for undertak.
• Spiker bør festes/erstattes, og mønepanner må justeres og sikres. Mangelfull innfesting kan medføre at mønepanner forskyves eller løsner, med økt risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men eksakt tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Overvåk tilstanden jevnlig.
• Når tekking begynner å bli gammel øker risikoen for at det kan oppstå lekkasjer. Hvis det ikke utføres tiltak før lekkasjer oppstår vil dette kunne føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Rustdannelser på stigetrinn/snøfanger.
- Frostsprengt takrennenedløp.
- Slitasje på overflate registrert.

Konsekvens/tiltak

- Stedvis vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold øker risiko for utvikling av skader og vil kunne forkorte levetiden til bygningsdel.
- For å fjerne avvik vedrørende frostsprengt taknedløp må dette skiftes, men det vil normalt være stor sannsynlighet for at frostsprengning vil kunne oppstå igjen. Frostsprengning oppstår normalt som følge av at smeltevann fryser i taknedløp, eventuelt i drensledninger.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak som saltakkonstruksjon i tre. Knekott og kaldt møneloft. Adkomst til knekott via luker i yttervegg.

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke i yttervegg og lyst med lommelykt.
Utvendige deler av takkonstruksjon er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg.
• Takkonstruksjonen har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult.
• Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens.
• Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

• Bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (snølaster) og nedbøyninger kan forekomme vinterstid. Ved store snølaster vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og at tak må kontrolleres og måkes.
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida. Dette kan føre til fuktskader.
• Konstruksjonen bør sikres mot skadedyr, videre undersøkelser vedrørende omfang må påregnes. Skadedyr kan forårsake skader/skjulte skader i bygningskonstruksjon, for eksempel i isolasjon. Avføring og urin fra mus e.l vil kunne ha negativ påvirkning på inneklima i boligen (risiko for helsefare). Behov for tiltak utover sikring mot skadedyr avhenger av resultat fra videre undersøkelser.

Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.

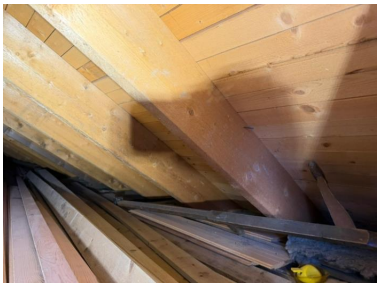
Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner med stående og liggende utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer.
- Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.
- Utvendig kledning har ingen/begrenset lufting.
- Endeved på utvendig kledning er ikke malt, dette forkorter kledningens levetid.
- Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.
- Kledning er ført helt ned mot beslag/vannbrett, dette øker risiko for fuktopptrekk i endeved.
- Småsprekker nederst på kledning er registrert.
- Stedvis slitasje på overflater registrert.
- Det er ikke montert tilstrekkelig musesikring enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Videre undersøkelser må påregnes for å kartlegge eksakt tilstand. Dette vil normalt innebære bygningsmessige inngrep. Eventuelle tiltak baseres på resultat fra videre undersøkelser.
- Før jevnlig tilsyn med konstruksjoner for å tidligere registrere eventuelle avvik som oppstår i konstruksjonen.
- Det er begrenset/ingen lufting ift. dagens anbefalte løsning, men ikke dårligere enn standarden fra byggeåret. Mangelfull lufting av yttervegger øker risiko for at det kan oppstå fuktskader, spesielt for boliger i fuktig klima (kyststrøk e.l). Ved eventuell utskifting av kledning/etterisolering utvendig bør det etableres lufting etter dagens krav.
- Forhold vedrørende kledningens avstand til grunn krever skjerpet grad av tilsyn/vedlikehold.
- Vedlikehold og eventuelt lokale utbedringer av kledning må påregnes. Manglende vedlikehold/utbedringer forkorter kledningens levetid.
- Tilfredstillende musesikring må etableres.

For å hindre mus må yttervegger musesikres. Det er viktig at slike tiltak ikke hindrer lufting og drenering av veggkonstruksjon. Skadedyr i konstruksjonen øker risiko for skjulte skader, f.eks isolasjon som kan få begrenset isolasjonsevne.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport






TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er av varierende alder, fra 2007 til 2022.
Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1989 i gang i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:
- Vindu i loftsetasjen har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.
- Avvik for innsettingsdetaljer/omramming til vindu. Økt risiko for fuktinntregning/fuktopptrekk.
- Glipper mellom vannbrett og vinduer gir økt risiko for fukt-/vanninntrenging i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vindu for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold forkorter levetiden til vindu og øker risiko for fuktskader.
- Forhold vedrørende innsettingsdetaljer/omramming til vinduer krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse. Konsekvens kan være nedsatt levetid for vindu og at fukt trenger inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader på tilliggende konstruksjoner. Tiltak må utføres for å lukke avviket.




TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med profilert utførelse og 2-lags isolerglass.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

Ytterdører med profilert utførelse utvendig.

Vurdering av avvik:
• Bruks- og slitasjemerker registrert.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak
• Stedvis vedlikehold må påregnes. Det er ellers ikke behov for strakstiltak siden dørerene fungerer i dag.
• Forhold vedrørende innsetningsdetaljer/omramming til dører krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse. Konsekvens kan være nedsatt levetid for dør og at fukt trenger inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader på tilliggende konstruksjoner. Tiltak må utføres for å lukke avviket.






TG 2 Balkonger, verandaer, terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Utvendig repos ved inngang til loftsetasjen, med adkomst via utvendig trapp. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Rekkverk i trevirke. Trapp til terreng (vurdert under utvendige trapper).

Terrasseplatting mot sørøst ved inngangspartiet. Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Rekkverk i trevirke.

Vurdering av avvik:
• Slitasje for overflater registrert.
• Konstruksjoner/overflater har vedlikeholdsbehov.
• Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.
• Trevirke direkte på terreng har nedsatt levetid og er utsatt for skader.
• Råteskader registrert, se vedlagt bilde. Forhold øker risiko for skader i skjulte konstruksjoner, videre undersøkelser anbefales. Forholdet gis normalt TG3 etter NS 3600, men på grunn av begrenset omfang gis TG2.
• Åpninger i rekkverk på repo er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på repo er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold vil kunne forkorte levetiden til konstruksjonen og kan føre til utvikling av skader.
•Trevirke direkte på terreng krever jevnlig tilsyn og økt grad av vedlikehold. Tiltak for å hindre fuktopptrekk i trevirke bør vurderes.
•Råteskadet trevirke må skiftes ut. Hvis forhold vedrørende råte ikke blir utbedret øker risko for utvikling av skadeomfang, også for tilstøtende konstruksjoner.
•Skjulte skader kan ikke utelukkes, videre undersøkelser vedrørende eventuelle skjulte skader anbefales utført i forbindelse med utbedring av avvik med råteskader.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.






TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp utført i trekonstruksjon med trinn av strekkmetall. Rekkverk i treverk.

Vurdering av avvik:
• Slitasje for overflater registrert.
• Det er påvist begynnende råte på nedre del av trappevange.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

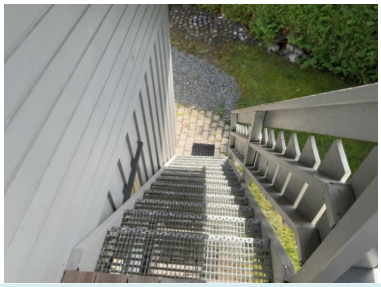
Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold må påregnes.
• Området med begynnende råteskade bør vedlikeholdes og utbedres for å hindre videre skadeutvikling. Ved manglende tiltak kan råteskaden utvikle seg og medføre behov for utskifting av trevirke.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Parkett, laminat, fliser og gulvbelegg.
Vegger: Malte glatte flater, panelplater, panel og malt tapet.
Himlinger: Malte glatte flater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist bruks- og slitasjemerker på overflater.
- Det er registrert fuktsvellinger i skjøt for laminatgulv. Kan ha oppstått ved gulvvask, vannsøl e.l.
- Det er registrert fuktskade på parkett på soverom i 1. etasje.
- Det er registrert sprekkdannelser i plateskjøter på vegger og i himling.

Konsekvens/tiltak

- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.
- Det anbefales å følge med på videre utvikling av sprekkdannelser og utbedre ved behov. Nærmere undersøkelser bør foretas dersom sprekkene øker i omfang.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport






TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt plate for 1. etasje.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

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

1. etasje:
- I stue ble det målt høydeforskjeller på ca. 29 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 41 mm.
- På soverom ble det målt høydeforskjeller på ca. 35 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 38 mm.

Loftsetasje:
- I loftstue ble det målt høydeforskjeller på ca. 23 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 40 mm.
-I gang ble det målt høydeforskjeller på ca. 14 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 27 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist store skjevheter som kan skyldes setninger eller svikt i konstruksjonen.
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Det er målt total høydeforskjell over 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Videre undersøkelser må foretas for å avklare årsaken til skjevhetene og om det foreligger svikt i konstruksjonen. Nødvendige tiltak må vurderes på bakgrunn av resultatet fra undersøkelsene. Uten tiltak kan skjevhetene utvikle seg videre og medføre ytterligere skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimatet er gitt kun for videre undersøkelser for å avklare om de registrerte høydeforskjellene skyldes svikt i konstruksjonen. Omfanget av nødvendige tiltak må fastsettes på bakgrunn av resultatet fra undersøkelsene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Radon

Beskrivelse

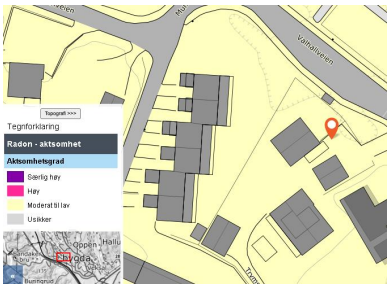
Boligen ligger i område med lave til moderate radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling utført i perioden 14.11.2013–14.01.2014. Måleresultatene ligger under gjeldende grenseverdier.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede profilerte innerdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.
- Slitasje på vrider/låsekasser.
- Enkelte dører subber i karm/terskel.
- Det er registrert fuktsvellinger i nedkant av dørblad til bad.

Konsekvens/tiltak

- Stedvis vedlikehold må påregnes. Det er ellers ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag.
- Justering av dører som subber må påregnes. Når dører subber kan dette føre til skader på dører/hengsler.
- Det anbefales å smøre silikon eller utføre vedlikehold der det er fuktsvellinger/skader for å begrense videre utvikling av disse.









Bod

Beskrivelse

Bod, tidligere benyttet som toalettrom. Vegger med tapet/strie, gulvbelegg og malte glatte flater for himling. Tidligere sanitærinstallasjoner er fjernet. Synlige og frakoblede vann- og avløpsrør etter tidligere toalett og servant.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport



VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i loftsetasje med ukjent alder.

LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

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

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

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

LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Panel og fliser på vegger og panelt himling.

Vurdering av avvik:
• Dør er plassert i våtsonen.
• Det er uegnede materialer i våtsonen.
• Skråhimling i dusjhjørnet er en våtsone og det stilles de samme krav til fuktsikring/membrantetting og bruk av fuktrobuste materialer som i øvrige våtsoner. Det kan ikke konstateres fuktsikker overflate på skråhimling i våtsone.
• Misfargede fuger er registrert.
• Det er registrert rustdannelse på spiker i himlingen.
• Det er registrert sprekkdannelser i panelet, samt enkelte vridde bord.

Konsekvens/tiltak

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

• Dør er ikke utsatt for direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan i teorien føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen hvis ikke forhold er hensyntatt ved utførelse. Forhold vil også kunne forkorte levetiden til døren ved fuktpåkjenning. Vann i område rundt dør bør unngås/begrenses.
• Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare oppbygging og fuktsikring av skråhimlingen. Ved manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan det medføre fuktinntrengning i konstruksjonen over tid.
• Materiale er eksponert for direkte vannsprut, det anbefales å gjøre tiltak for å beskytte materiale.
• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utbedring eller utskifting av overflater






LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er målt 10 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved dør. Kravet er 25 mm fra topp slukrist til topp membran ved dør. Ukjent om membran er ført opp ved terskel slik at krav er tilfredsstilt.
• Terskel på gulvet mot dusjen, dette hindrer eventuelt lekkasjevann å renne uhindret til sluket.
• Det er etablert en mindre åpning i terskelen for bortledning av eventuelt lekkasjevann. Åpningen vurderes ikke å være tilstrekkelig for sikker bortledning av lekkasjevann.
• Det er registrert slitasje og misfarging i fuger.
• Sprekk/riss i flis på terskel.

Konsekvens/tiltak
• Åpningen i terskelen må utvides slik at eventuelt lekkasjevann kan ledes til sluk. Åpningen må ha tilstrekkelig kapasitet til å bortlede lekkasjevann og redusere risikoen for at vann renner ut av våtrommet.
• Det bør forsøkes å fjerne misfarginger med egnet produkt. I enkelte tilfeller er det ikke mulig å fjerne misfarginger.
• Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting av overflate.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport






LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk.
Utførelse av membran/tettesjikt er ukjent.
Det er registrert eldre gulvbelegg i overgangen mellom vegg og gulv.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Sluk er montert lavere enn tettesjikt på gulv. Det var ikke mulig å kontrollere nedsenkning av membran/tettesjikt grunnet flislim.
• Utførelse for membran ikke kjent/dokumentert
• Det er synlig vinylbelegg i overgang gulvflis og panel på vegg som kan være av eldre dato. Tildekket vinylbelegg har økt risiko for å bli porøs og gir økt risiko for skader/utettheter, spesielt i kombinasjon med gulvvarme.
• Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg forhøyede verdier, dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil med konstruksjonen. Se mer info under tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Fuktsøk med fuktindikator kan gi utslag med forhøyede verdier grunnet gulvvarme eller andre strømførende materialer som er skjult i konstruksjonen. Indikator kan også gi utslag på fukt som er på riktig side av membran. Fuktsøk med fuktindikator er derfor ingen sikker eller god kilde for å påvise avvik i konstruksjonen, men kan gi indikasjoner på at videre undersøkelser kan være hensiktsmessig.
• Membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet.
Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport






LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp, speil og toalett. Dusjhjørne med glassbyggerstein og dusjopplegg på vegg. Terskel på gulv til dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert begynnende avskalling og misfarging på håndtak til servantinnredningen.
- Det er registrert misfarging på glassbyggerstein og fuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for strakstiltak. Behov for utskifting/utbedringer vil avhenge av brukskrav og krav til estetikk av kjøper.
- Det bør forsøkes å fjerne misfarginger med egnet produkt. I enkelte tilfeller er det ikke mulig å fjerne misfarginger.




LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekksvifte må etableres for å lukke TG2 avvik iht. NS3600, men dette er ikke et krav.

LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

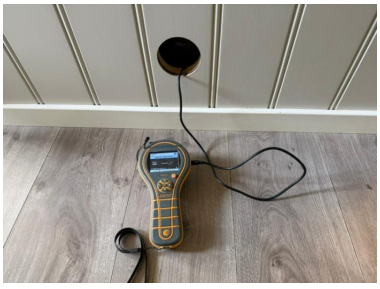
TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gang.
Stikkprøvebasert. Hulltaking med fuktsøk/fuktmåling kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen. Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600.

Vurdering av avvik:
• Ved hulltaking ble det registrert plastfolie i veggkonstruksjonen mot våtrommet. Utførelsen kan medføre to damptette sjikt i veggkonstruksjonen. Forholdet gis TG2.
Det ble målt tørre fuktverdier i bunnsvillen på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonsoppbyggingen bør undersøkes nærmere. To damptette sjikt kan gi begrensede uttørkingsmuligheter dersom fukt kommer inn i konstruksjonen, med økt risiko for fuktskader.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i 1. etasje fra 2013.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

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

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

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte glatte flater for himling.

Vurdering av avvik:
• Dør er plassert i våtsonen.
• Det er registrert sprekkdannelser i silikonfuger i overgang mellom vegg og himling, samt i enkelte hjørner.
• Det er påvist sprekkdannelser i himling.

Konsekvens/tiltak
• Dør er ikke utsatt for direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan i teorien føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen hvis ikke forhold er hensyntatt ved utførelse. Forhold vil også kunne forkorte levetiden til døren ved fuktpåkjenning. Vann i område rundt dør bør unngås/begrenses.
• Silikonfuger bør utbedres.
• Det anbefales å følge med på videre utvikling av sprekkdannelser og utbedre ved behov.






1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

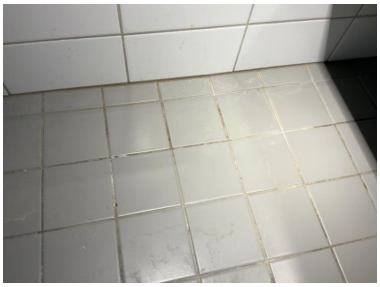
Vurdering av avvik:
• Det er målt 18 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved dør. Kravet er 25 mm fra topp slukrist til topp membran ved dør. Ukjent om membran er ført opp ved terskel slik at krav er tilfredsstilt.
• Misfargede fuger er registrert.

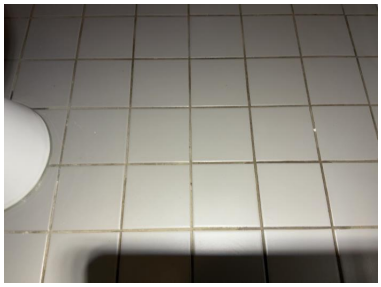
Konsekvens/tiltak
• Det bør forsøkes å fjerne misfarginger med egnet produkt. I enkelte tilfeller er det ikke mulig å fjerne misfarginger.
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk.
Ukjent utførelse for membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Utførelse for membran ikke kjent/dokumentert.
- Slukmansjett er ikke mettet med membran. Dette kan i teorien føre til at vann trekkes via filt til feil side av membran.
- Slukmansjett er ført ned i sluk uten klemring. Dette gir økt risiko for lekkasje hvis sluk ikke har tilstrekkelig avrenning.
- Rustne skruer for klemring i sluk.
- Det er etablert inspeksjonsåpning for skjulte forgreninger på vannrør. Åpningen er dekket med pleksiglass, men det er ikke registrert tilfredsstillende vanntett sjikt i området. Deler av våtsonen mangler dermed vanntett sjikt. Forholdet gis TG3 iht. NS 3600

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon om mulig.
- Grunnet manglende tilfredstillende klemming av membran mot sluk er det viktig at sluk rengjøres regelmessig ved videre bruk, da det ved tilstopping er høy risiko for at fukt kan trekke inn på feil side av tettesjikt. Dette vil kunne føre til skader på tilstøtende konstruksjoner.
- Utførelsen ved sluket bør utbedres slik at det etableres tilfredsstillende og tett tilslutning mellom sluk og membran.
- Inspeksjonsåpningen må utbedres slik at våtsonen får et sammenhengende og vanntett tettesjikt, samtidig som nødvendig inspeksjonsmulighet ivaretas.

Kostnadsestimatet er gitt for videre undersøkelser. Omfanget av nødvendige tiltak må fastsettes på bakgrunn av resultatet fra undersøkelsene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Må måles

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp og speilskap med tilhørende belysning. Dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Misfarginger i dusjkabinett.
- Speil i dusjkabinett har avskalling i speilfilmen langs kantene.

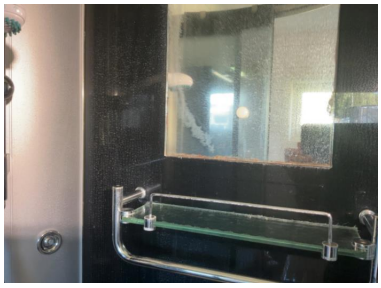
Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for strakstiltak siden innredningen fungerer for dagens eier. Behov for utskifting/utbedringer vil avhenge av brukskrav og krav til estetikk av kjøper.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilluft under dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Ventilasjon vil ikke fungere tilfredstillende hvis det ikke er tilluft inn til rommet fra varmt rom.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt fra stue, uten å påvise unormale forhold.
Stikkprøvebasert. Hulltaking med fuktsøk/fuktmåling kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen. Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport



KJØKKEN

LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i tre med kjerne av spon og kjøkkenkum i stål. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.
- Fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Det er registrert misfarging/fuktmerker på benkeplate.
- I overgang mellom benkeplate/vegg er det ikke tettesjikt. Anbefales etablert.

Konsekvens/tiltak

- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Det anbefales å smøre silikon eller utføre vedlikehold der det er fuktsvellinger/skader for å begrense videre utvikling av disse.









LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator montert over kokesone. Ukjent avtrekk/luftbehandling.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og stål benkebeslag med 1½ kum. Flislagt bakvegg over benkeplate og belysning under overskap. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer.

Enkelte bruksmerker er registrert, normal slitasje.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med utkast ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

I bod er det synlig metall hovedvannledning med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler.
Synlige vannføringer i: Kobber/metall og plast rør-i-rør med åpen forgrening i vegg på bad.

Vurdering av avvik:
• Deler av innvendige vannledninger har passert mer enn halvparten av forventet funksjonstid og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Rør-i-rør-systemet er ikke utført med tilfredsstillende lekkasjesikring. Fordelerne er plassert i veggkonstruksjonen uten vanntett fordelerskap og uten løsning for synliggjøring og sikker bortledning av eventuelt lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre vannføringer har økt risiko for lekkasje, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Fordelerne bør bygges om slik at det etableres tilfredsstillende lekkasjesikring og løsning for synliggjøring og bortledning av eventuelt lekkasjevann.
Dagens utførelse medfører risiko for at en eventuell lekkasje kan føre vann inn i skjulte konstruksjoner og medføre fuktskader.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast.

Vurdering av avvik:

• Eldre deler av innvendige avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet funksjonstid og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2022.

Vurdering av avvik:

• Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være fast tilkoblet koblingsboks med servicebryter, eventuelt fast tilkobling til separat kurs for v-v-bereder. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Konsekvens/tiltak

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



⚠ 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

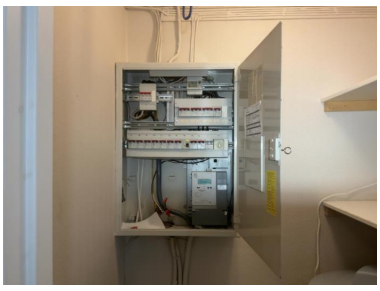
El-anlegg med automatsikringer.
Strømmåler med fjernavlesning.
I hovedsak åpent ledningsnett.
Sikringskap i 1. etasje er utstyrt med undermåler for loftsetasje.

Sikringsskap med overbelastningsvern og jordfeilautomater for kurser i loftsetasje.
I hovedsak åpent ledningsnett.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Dersom dette mangler, kan det innebære en mangel ved eiendommen, med risiko for at det utført ufaglært arbeid eller arbeider utenfor godkjent el-virksomhet. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok.

• Da det ikke er fremvist samsvarserklæring for alle arbeider (også før 01.01.1999 da krav kom) skal det iht. NS3600 anbefales utvidet el-kontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El-sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

- Røykvarsler

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakt byggegrunn er ikke kjent og grunnundersøkelser er ikke foretatt. Tilstandsgrad er ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Utførelse av drenering er ikke kjent. Ved bruk av drenerende masser under ringmur og støpt plate på mark er det normalt ikke anlagt drenering for denne typen fundamentering.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er oppført på støpt plate på mark med ringmur av lettklinkerblokker

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekker i grunnmur, dette indikerer bevegelser/setninger etter oppføring. Ukjent om det er pågående bevegelser i konstruksjonen. Registrerte sprekker defineres som TG3 avvik iht. referansenivå for vurdering av tilstandsgrader (NS3600).

Konsekvens/tiltak
• For å lukke TG3 avvik må det utføres videre undersøkelser vedrørende årsak og stabilitet til konstrusksjonen av fagperson, der eventuelle tiltak baseres på videre undersøkelser. Kostandsestimat er gitt for videre undersøkelser. Hvis man ikke utfører videre undersøkelser med fagperson er det viktig at man følge jevnlig med på eventuell utvikling av sprekker/riss. Ved videre utvikling må det påregnes videre undersøkelser med fagperson, der tiltak må vurderes ut i fra disse undersøkelsene.
Lokale utbedringer og vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold/utbedringer vil kunne føre til skadeutvikling.

Punktet må ses i sammenheng med registrerte avvik tilknyttet punkt "Etasjeskiller og bærende konstruksjoner"

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt.

Vurdering av avvik:

• Stedvis manglende fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man leder vann bort fra bygningen . Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur.
• Hvis det blir stående vann på terreng rundt bygningskonstruksjon ved større regnbørsmengder/snøsmelting må det vurderes tiltak.

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.
Utførelse for vann og avløpsrør under terreng er ikke kjent

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd for utvendige vann- og avløpsledninger. Ledningene har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverk på repo er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på repo er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Dersom dette mangler, kan det innebære en mangel ved eiendommen, med risiko for at det utført ufaglært arbeid eller arbeider utenfor godkjent el-virksomhet. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok.

• Da det ikke er fremvist samsvarserklæring for alle arbeider (også før 01.01.1999 da krav kom) skal det iht. NS3600 anbefales utvidet el-kontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El-sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

93 m²/68 m²

Enebolig: 2 Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Entré, 2 Gang, Kjøkken, Vindfang, Stue, 2 Soverom, 2 Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 30 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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 2 700 000

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	**2 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 800 000**

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

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

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

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

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulert forsikringspremie, estimert	Kr.		10 000
Offentlige avgifter, estimert	Kr.		25 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.) og oppgaver som omfatter f.eks. maling og overflatebehandling, fordelt over flere år)	Kr.		40 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**75 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 350 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		370 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**350 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 700 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 700 000**

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

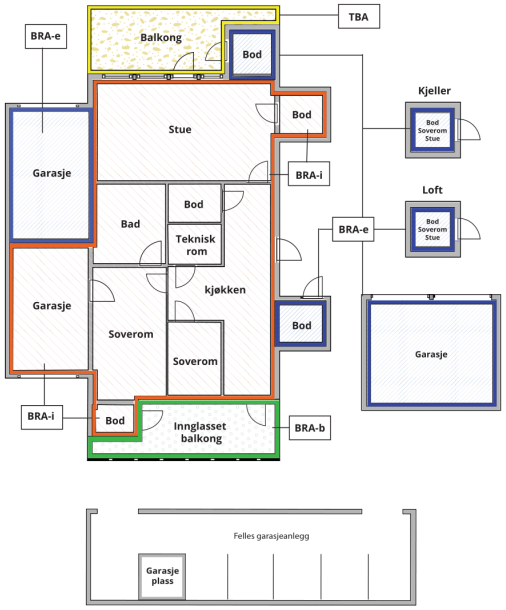
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loftsetasje		25		25	3	11	36
1. etasje	68			68	22		68
SUM	**68**	**25**			**25**	**11**	**104**
SUM BRA	**93**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje		Bad/vaskerom, stue/kjøkken, entré, gang	
1. etasje	Bad/vaskerom, kjøkken, vindfang, stue, gang, soverom, soverom 2, bod, bod 2		

Kommentar

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

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

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

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 2,02 m og skråhimling.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,41 m.

Deler av loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

I åpent areal (TBA) er følgende medtatt:
Utvendig repos ved inngang til loftsetasjen på ca. 3 m².
Terrasseplatting mot sørøst ved inngangspartiet på ca. 22 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest for bruksendring fra gatekjøkken til bolig er gitt 15.05.2013.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasjerom m/ bodplass	

Kommentar

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

I tillegg til medregnet areal er det:
Carport på ca. 11 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon.
Garasje er unntatt søknadsplikt 30.11.2020.

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Kenneth Johnsrud Aure	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	56	369		0	719.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Valhallveien 2D

Hjemmelshaver
Hallingby Gerd

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Boligbebyggelse - nåværende.

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2020

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

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

Bygningsstruktur
Frittstående garasje med tilliggende carport. Fundamentert på støpt plate på mark og ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger i trekonstruksjon med stående og liggende utvendig trekledning.
Tak som saltakkonstruksjon i tre, tekket med takstein. Himling i garasje kledd med OSB plater. Takrenner og nedløp i metall. Leddport med elektrisk portåpner. Carport med støpt dekke og søyler i trekonstruksjon.

Det nevnes allikevel:
Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert og det er ikke satt tilstandsgrad.







Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Valhallveien 2D , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 369
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	**56**	**369**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	719,8	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
16.09.2009	Nei	Nei	Nei			Nord: 6671858.465 Øst: 566720.22 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			56/369	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			56/369	0
Sammenslåing	23.02.2012	07.03.2011	96/2009	Mottaker	56/369	92.3
				Avgiver	56/371	-92.3
Annen forretningstype	19.12.2011	19.12.2011			56/369	0
Oppmålingsforretning	25.11.2009	07.03.2011	98/2009		56/370	0
					56/226	0
				Avgiver	56/368	-92.3
					56/369	0
					56/373	0
				Mottaker	56/371	92.3
Oppmålingsforretning	25.11.2009	07.03.2011	97/2009		56/369	0
					56/224	0
					56/104	0
					56/9	0
				Avgiver	56/8	-310.1
				Mottaker	56/370	310.1
					56/368	0
Oppmålingsforretning	25.11.2009	07.03.2011	96/2009	Mottaker	56/369	627.5

				Avgiver	56/8	-627.5
					56/102	0
					56/226	0
					56/368	0
Kart- og delingsforretning	03.09.2009	16.09.2009	96/2009	Avgiver	56/8	-99.9
				Mottaker	56/369	99.9

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
159154386	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	99	0	99
159154386-1	Ombygging	Bolig	Ferdigattest	0	0	0
300841290	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Fritatt for søknadsplikt	0	30	30

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Valhallveien	2	D		Nord: 6671857.19 Øst: 566710.62 System: EPSG:25832		Grunnkrets 511-Heradsbygda Postnummerområde 3518-HØNEFOSS SKOLEKRETS 11-Helgerud Kirkesokn 1-Hønefoss Stemmekrets 3-Veien Tettsted 2033-Hønefoss

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	J-Journalnummer: 96/2009 P-Målebrevsprotokoll: 83/101	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
719,8	Nord: 6671858,4650838 Øst: 566720,21999693 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

Vedlegg: Kommunalinformasjon

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Ferdigattest for bruksendring fra gatekjøkken til bolig er gitt 15.05.2013. Garasje er unntatt søknadsplikt 30.11.2020.

RINGERIKE
KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	56	Bnr.	369	Fnr.		Snr.	

Adresse	Valhallveien 2D, 3518 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	31.12.2023	87

Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m^3) *	66

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. 2205,-

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

ANNET

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

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

Dato: 04.09.2026.

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

11.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

Gnr.:	**56**	B.Nr:	**369**	Fnr.:		Snr.:	
Adr:	**Valhallvein 2D**						

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

Antall skorsteiner:
Antall ildsteder:

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

Merknader:

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

Navn: Kjersti Jørgensen
Dato: 11.09.2026

Vedlegg: Kommunalinformasjon

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Oversendes:
Brannvesen
Teknisk tjeneste
Eiendomsskattekontoret
Matrikkelføring

REO Bygg AS
Dronningens gate 30

3510 HØNEFOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
10/961-8	12376/13	BYG 56/369		15.05.2013

FERDIGATTEST
I henhold til plan- og bygningslovens § 99.

- GNR. 56/369 - VALHALLVEIEN 2 D - BRUKSENDRING

Vi har 10.05.2013 mottatt anmodning om ferdigattest fra REO Bygg AS.

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

Den kontrollansvarlige for utførelsen forutsettes derfor å ha sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den 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's. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl's. § 93).

Beskrivelse: **Bruksendring fra gatekjøkken/kiosk til bolig med èn boenhet**
Bygningsnummer: **159154386**

Anmerkninger: Vi har ikke foretatt ferdigbesiktigelse i forbindelse med utskriving av denne ferdigattesten.
2 etg ikke er en selvstendig leilighet, men tilhører bruksenheten under (H0101).

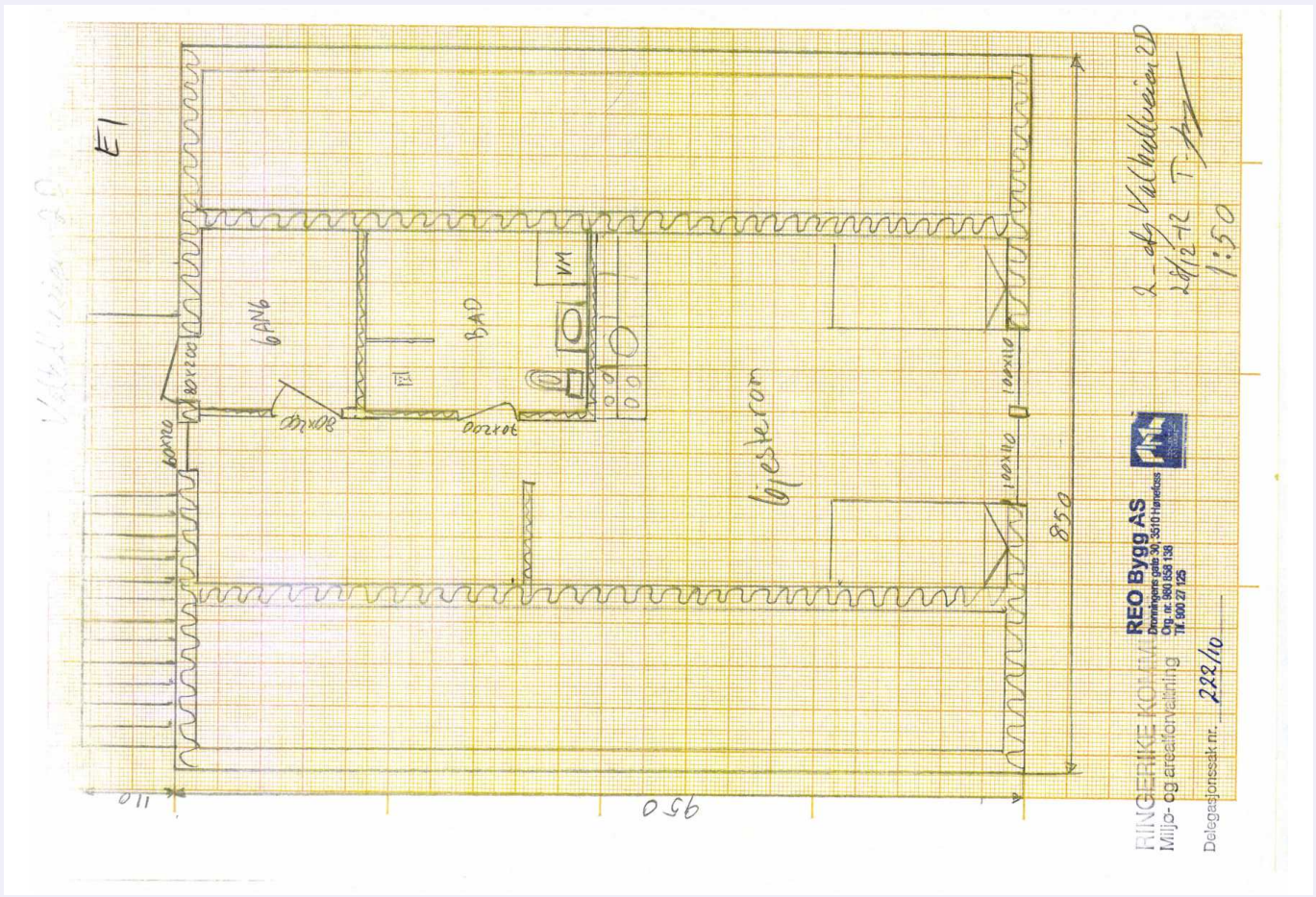
Med hilsen

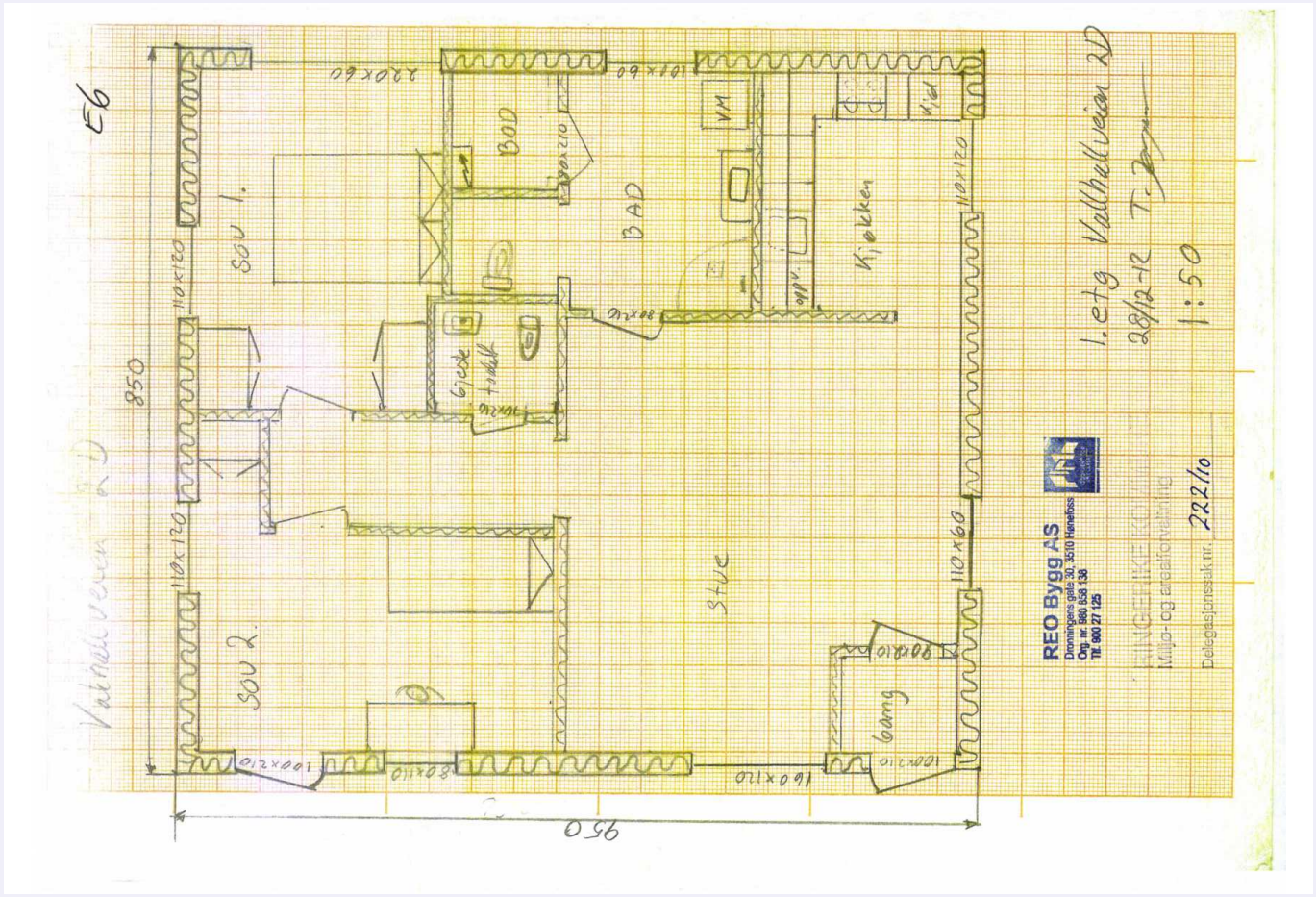
Roar Nilsen
Byggesaksbehandler
Telefon: 32 11 75 68
E-post: roar.nilsen@ringerike.kommune.no

Kopi til:
Karlsengården AS, Stabells gate 8, 3510 HØNEFOSS

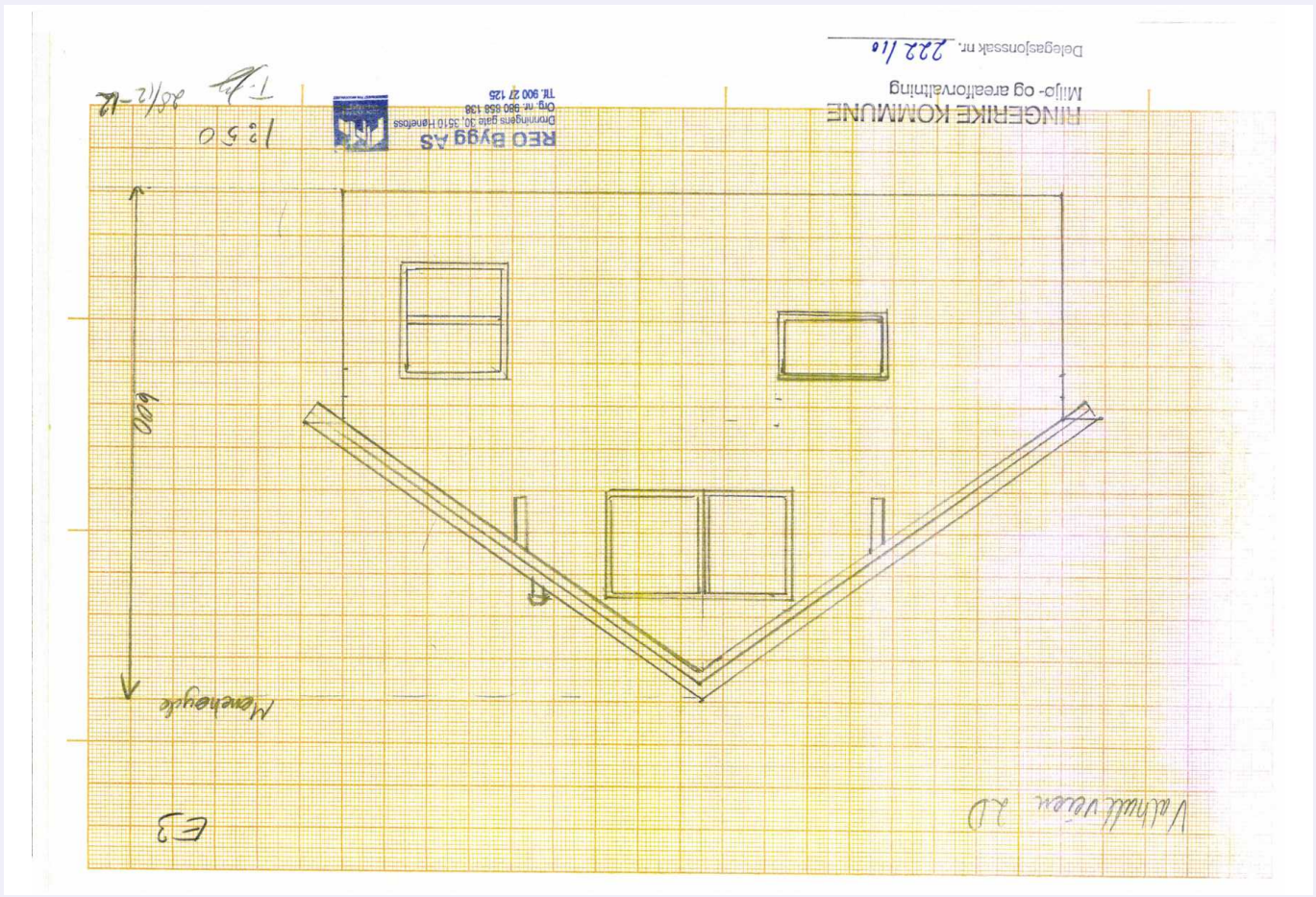
POSTADRESSE	KONTORADRESSE	TELEFAX	TELEFON
Postboks 123 Sentrum		32 11 77 13	32 11 74 00
3502 HØNEFOSS			
e-postadresse: postmottak@ringerike.kommune.no			

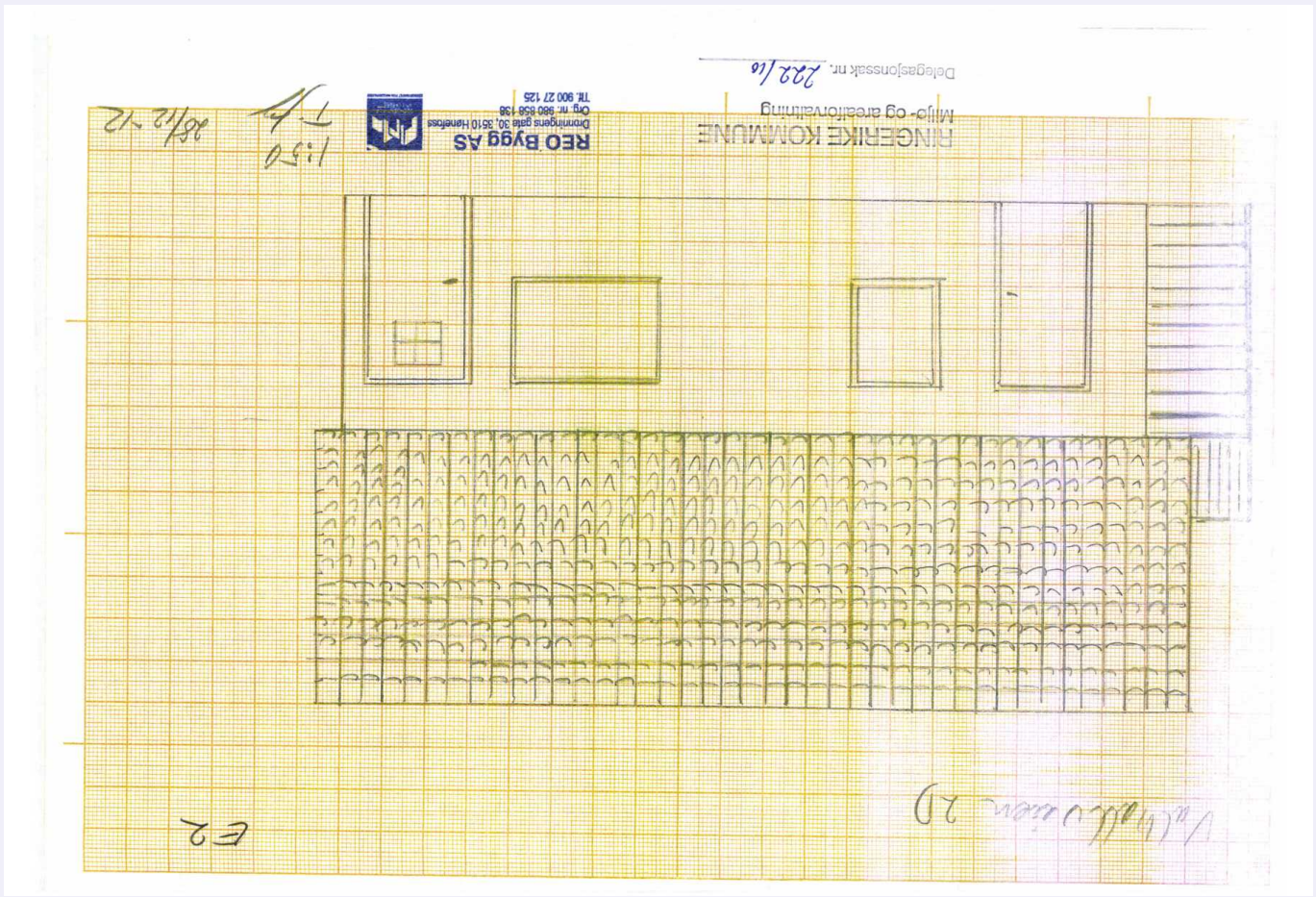
Vedlegg: Kommunalinformasjon



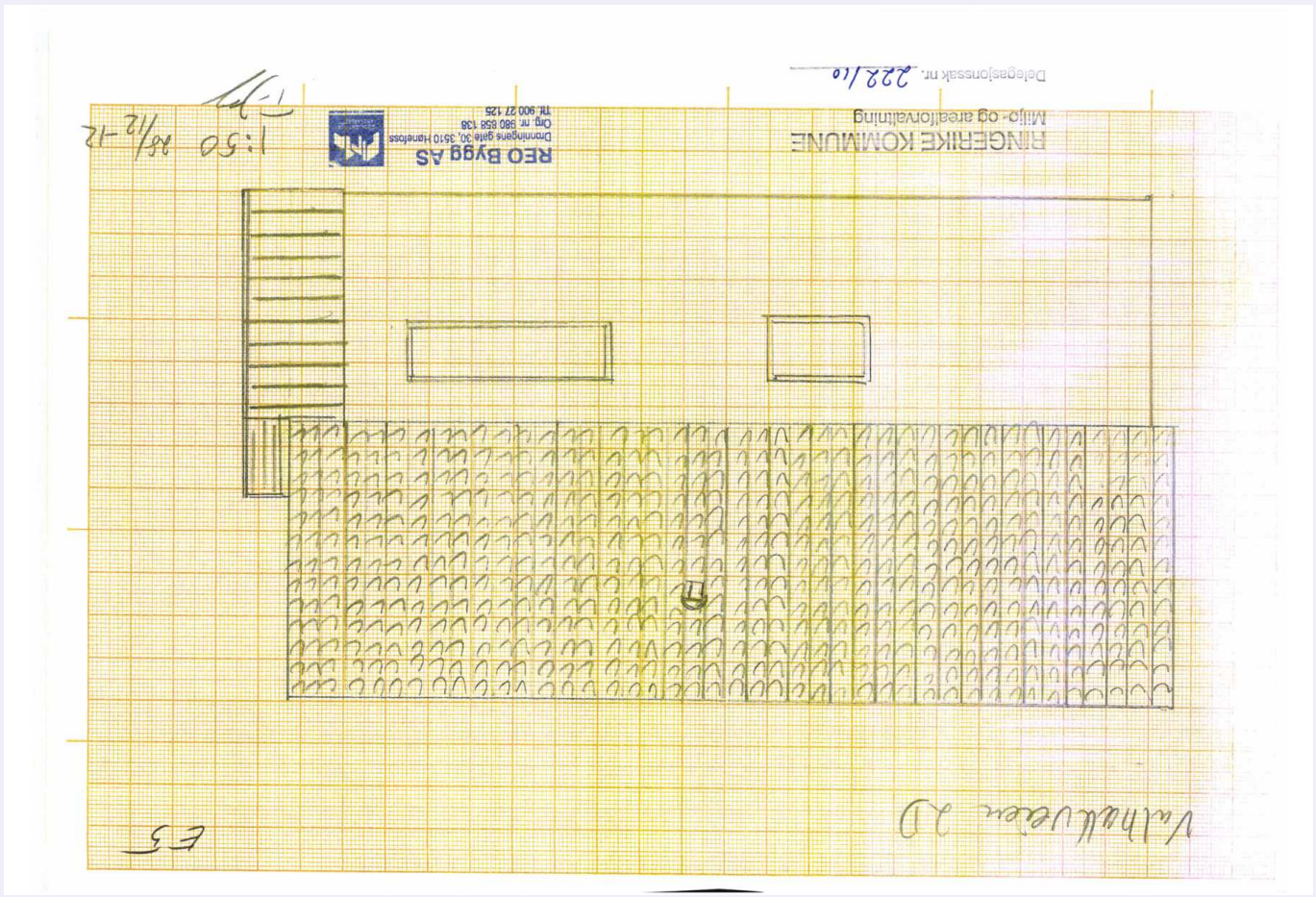


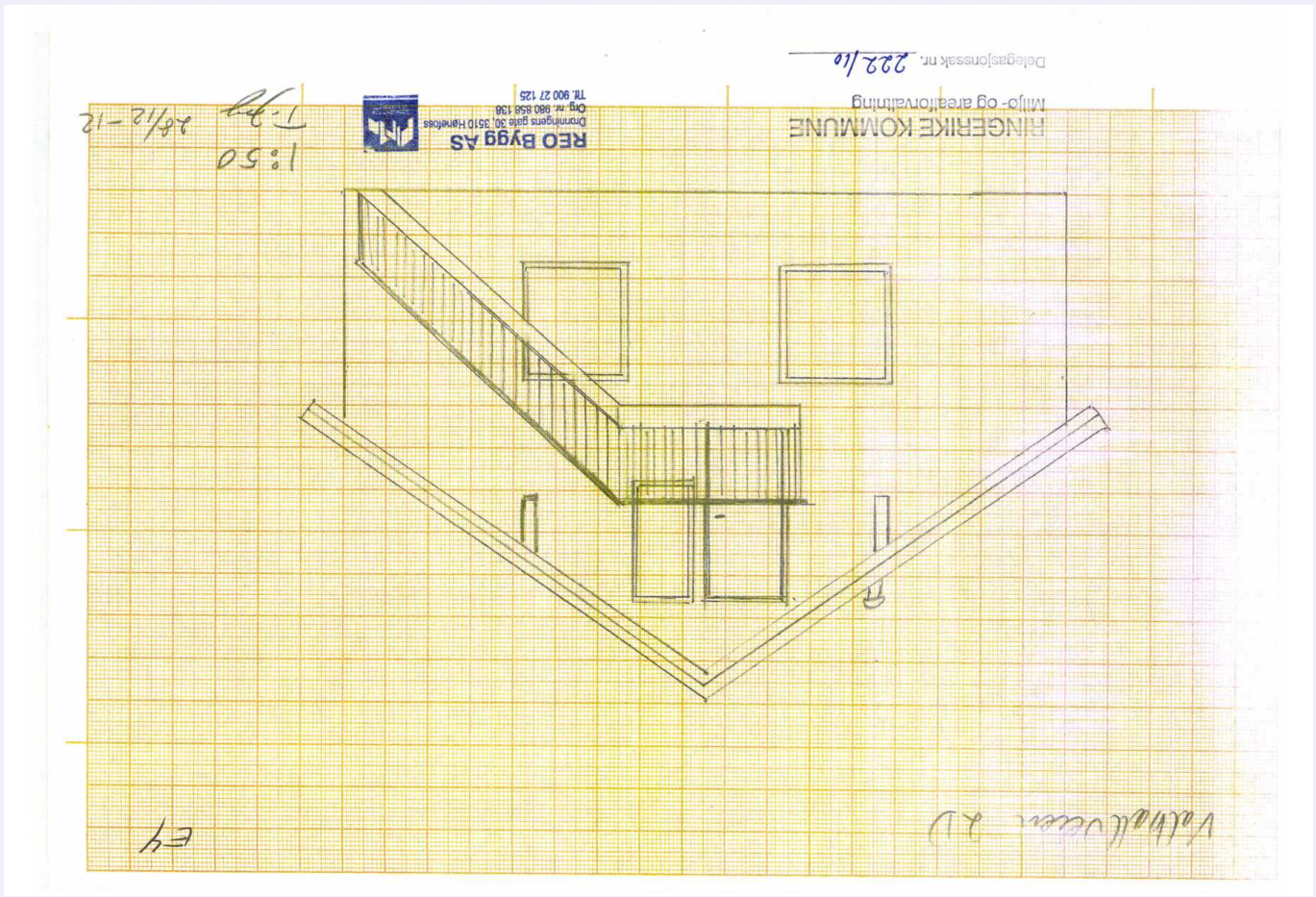
Vedlegg: Kommunalinformasjon



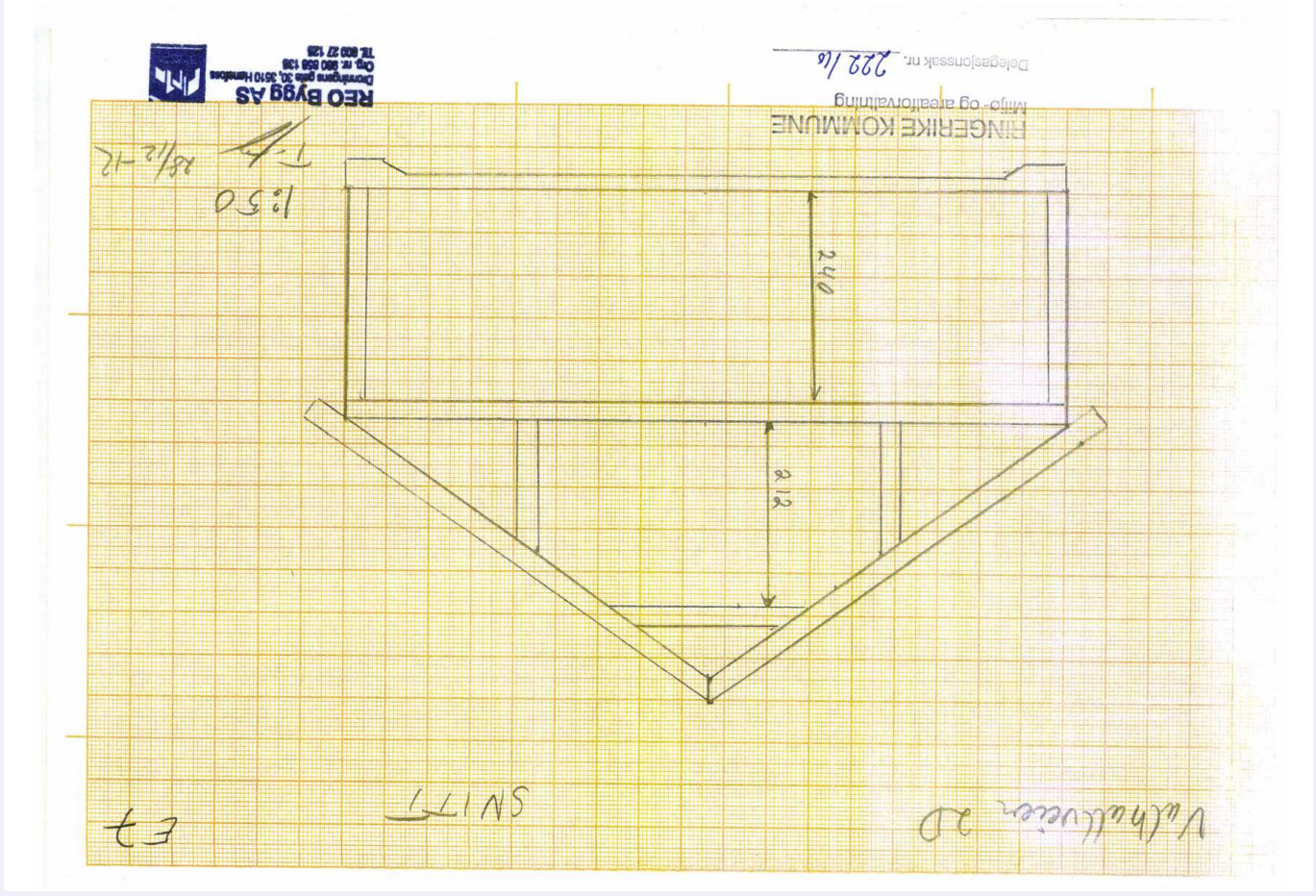


Vedlegg: Kommunalinformasjon





Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

RINGERIKE KOMMUNE

Byggesak

Gerd Hallingby
Valhallveien 2 D
3518 HØNEFOSS

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	20/11308 - 2 / HANLAR43	30.11.2020

Tilbakemelding på mottatt "Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt" - Garasje
Gnr/bnr 56/369 - Valhallveien 2D

Tiltak:	Garasje	
Byggested:	Gbnr: 56/369	Valhallveien 2D
Tiltakshaver:	Gerd Hallingby	

Viser til melding om bygning unntatt søknadsplikt mottatt 17.11.2020, der det opplyses at det er oppført et frittstående garasje på eiendom gnr/bnr 56/369. Byggets plassering er vist i innsendt kart, har BRA på 46,8m² og stod ferdig 10.11.2020.

Nytt regelverk trådte i kraft i 01.07.2015, og dette er en ordning der enkelte tiltak som er unntatt søknadsplikt, bare skal meldes inn til kommunen, og kommunen skal registrere i matrikkel/kart eventuelle endringer m.m. Dette skal vanligvis gjøres uten at det skal vurderes om tiltaket er unntatt fra søknadsplikt eller ikke i det aktuelle tilfellet. Men kommunen har anledning til å gjennomføre tilsyn i alle byggesaker, også disse som antas å være unntatt søknadsplikt. Ettersom ordningen er «ny» har vi valgt å ta tilsyn med flere av de innsendte «melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt» for å sjekke om ordningen fungerer som den skal.

Plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av reguleringsplan nr.336 «Coop Prix Heradsbygda» vedtatt 12.03.2009.
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse
Utnyttingsgrad: BYA = 25%
Garasjen skal være tilpasset bolighuset på tomta med hensyn til materialer, form og farger.
Saltak skal benyttes.
Garasje eller carport som bygges frittstående tillates plassert inntil 1 meter fra nabogrense.
Plasseres garasje slik at utkjøring foregår parallelt med veg skal minimum avstand være jf. reguleringsbestemmelsen § 3.1

Ut i fra innsendte dokumentasjon vurderes tiltaket å være unntatt fra søknadsplikt, men vi påpeker at det er ditt ansvar å sørge for at tiltaket ikke er i strid med noen av de mange vilkårene for unntak som byggereglene stiller.

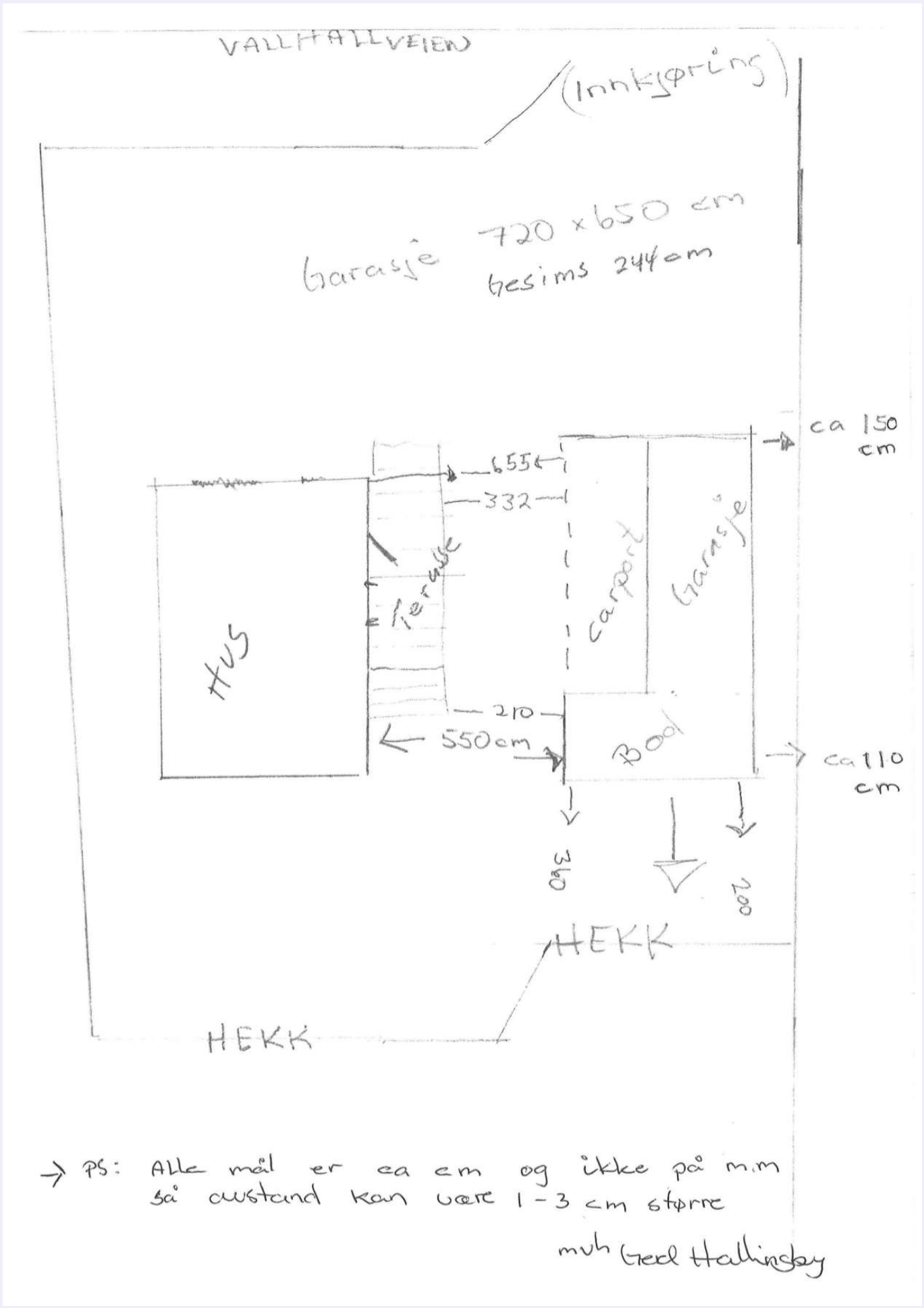
Garasjen vil nå bli tegnet inn i kommunens kart og registrert inn i matrikkelen.

Med hilsen
Arne Hellum
Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Hans Otto Larsson
E-post: hans.otto.larsson@ringerike.kommune.no
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Tlf: 32117400
postmottak@ringerike.kommune.no
www.ringerike.kommune.no

Vedlegg: Kommunalinformasjon



RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	56	Bnr.	369	Fnr.		Snr.	

Adresse	Valhallveien 2D, 3518 HØNEFOSS

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann	x	
Avløp	x	
Vei	x	

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

Ringerike kommune

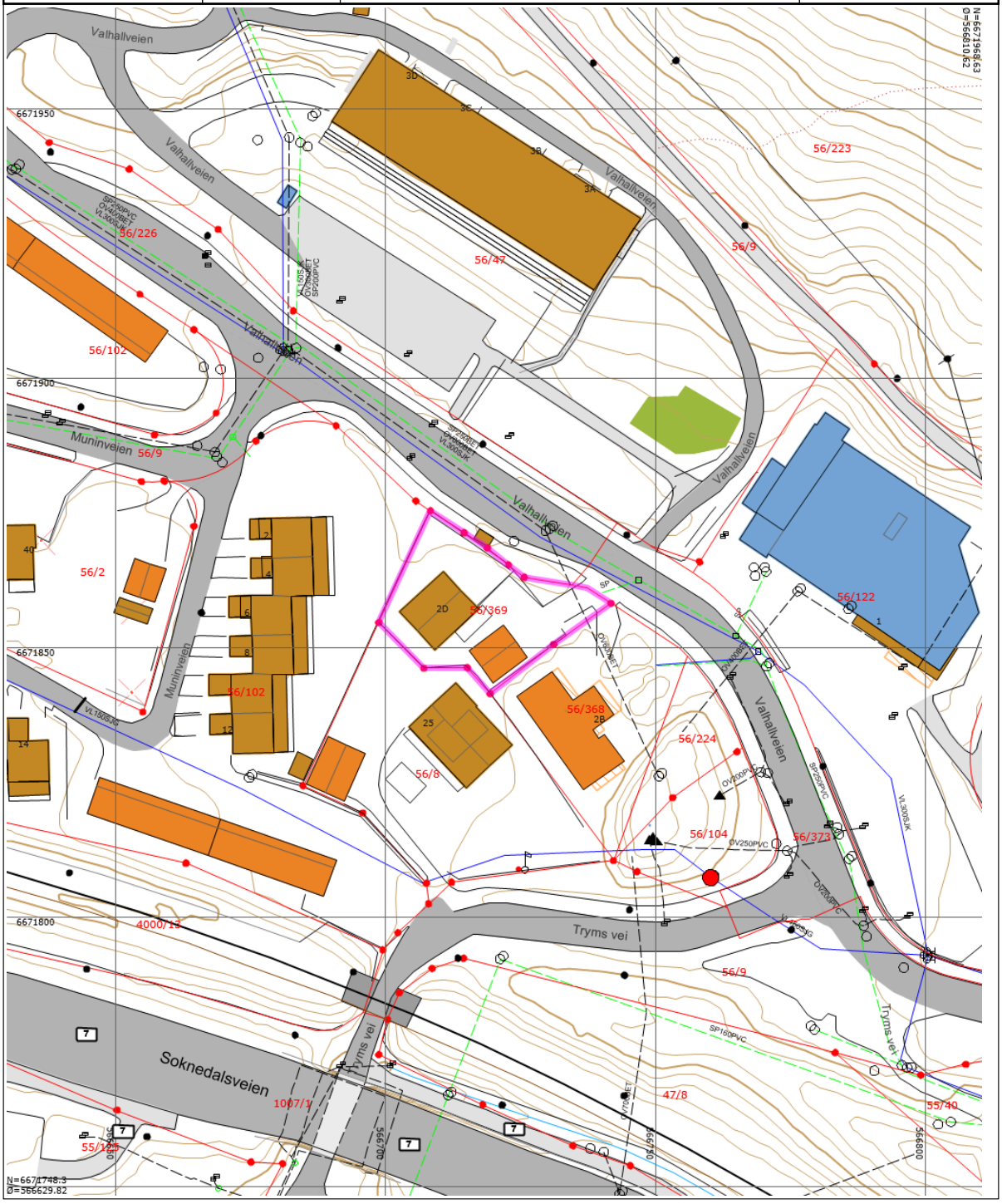
Dato: 04.09.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ringerike kommune	Ledningskart				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 56	Bnr: 369	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Valhallveien 2D 3518 HØNEFOSS			
	Annen info:				



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring


Hekk

Skap


Trase

Flaggstang


Loddrett mur


Bygningslinje


Takkant


Trapp inntill bygg


Midtlinje bane på bru


Vegdekkekant


Sti

Grenpunkt

Sluk


Spillvannsledning


Takoverbygg


Garasje og uthus


Byggetiltak

Vegundergang


Bru

Kommunalveg gatenavn.


Høydekurve

Husnummer.


Lekeplass

Gatelys (belysningspunkt)


Kabelkanal

Teiggrensepunkt


Gjerde


Skjerm


Grunnmur


Takoverbyggkant


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Gangveg


Vegdekkekant undergang


Kum

Stengeventil


Overvannsledning


Udefinerte bygg


Annen næring


Riving


Veg

Riksvegboks

Privatveg gatenavn.


Høydekurve 5m

Husnummer med bokstav.

Matrikkelnummer

Mast

Masteomriss

Teiggrense god nøyaktighet

Frittstående mur

Bygningsdelelinje

Mønelinje

Taksprang

Midtlinje bane

Vegbom

Trapp

Brannventil

Påkoplingspunkt

Utslipp

Vannledning

Bolig

Trapp

Gang- og sykkelveg

Parkeringsområde

Riksveg gatenavn.

Kanal og grøft

Stedsnavn

Eiendomsteig

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**56**	**369**	**0**	**0**	Valhallveien 2D, 3518 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	719.81m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3305 336	CoopPrix Heradsbygda (12.3.2009)	Frittliggende småhusbebyggelse	719.81m^2
	3305 70	Heradsbygda II (6.8.1973)		

BEBYGGELSESPLAN

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Nei		

KOMMENTARFELT:

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ringerike kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 56	Bnr: 369	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Valhallveien 2D 3518 HØNEFOSS			
	Annen info:	CoopPrix Heradsbygda			

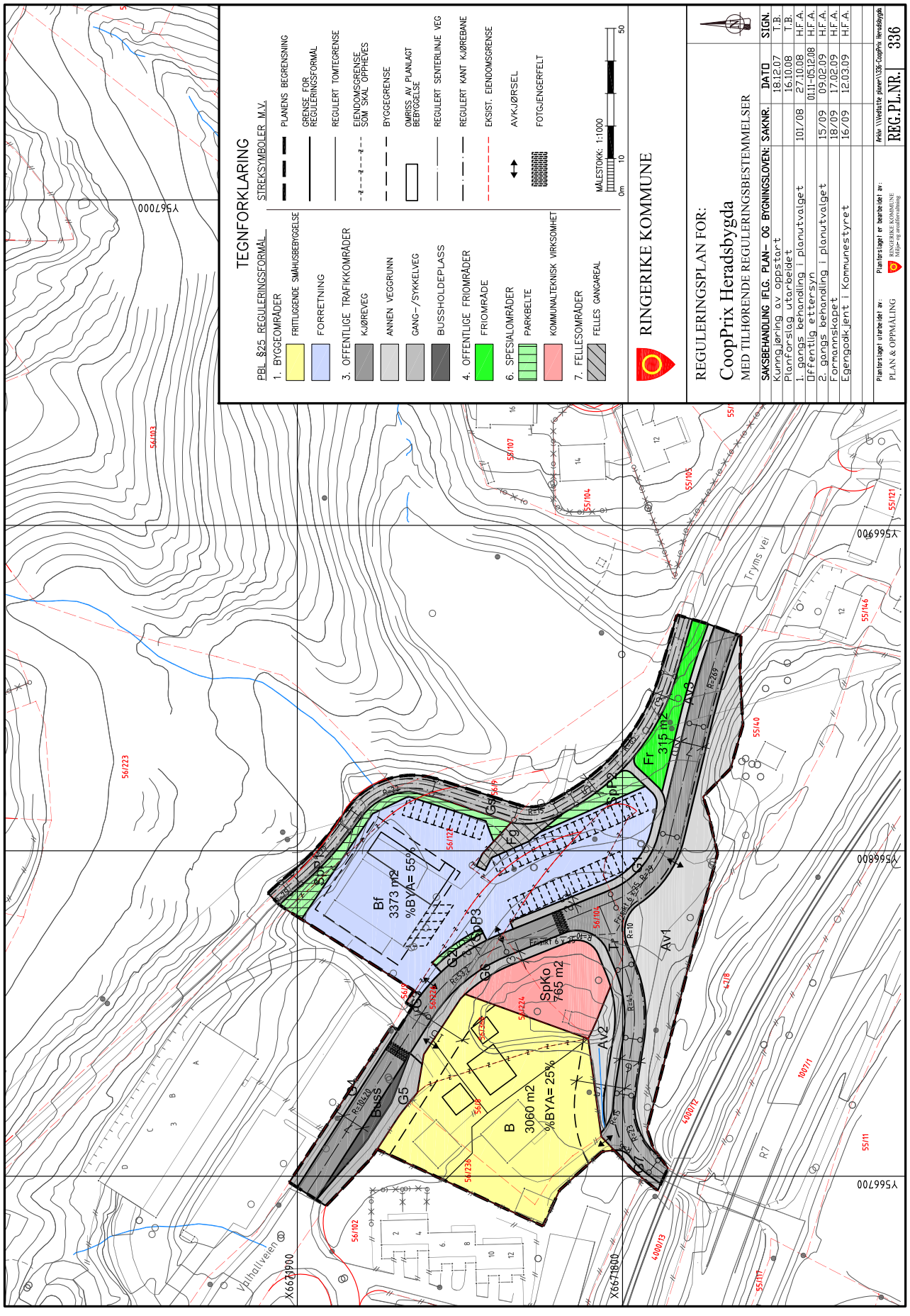


Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

- Riksvegboks
- Riksveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Stedsnavn
- Husnummer.
- Husnummer med bokstav.
- Eiendomsgrense
- PblTiltak
- Bygning
- RpOmråde forslag - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle- og avstandslinje
- Frisikt
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, grøntareal
- Kollektivholdeplass
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel
- Brukar
- Tunnelåpning
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Bru
- Tunnel
- Måle- og avstandslinje
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Forretning
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Bussholdeplass
- Jernbane
- Parkbelte industriområde
- Kommunalteknisk virksomhet
- Felles gangareal
- Annet kombinert formål
- Veg
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Jernbane
- Udefinert bygning
- Bygning
- Kanal og grøft
- Gang- og sykkelveg
- Bru
- Matrikkelnummer.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HERADSBYGD II, RINGERIKE KOMMUNE

§ 1.

1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

2. De enkelte byggeområder er betegnet med bokstaver fra A - E 2. Øvrige reguleringsformål er angitt med bruksbetegnelser i samsvar med bygningslovens § 25 og 26.

§ 2.

Innen de enkelte byggeområder skal bebyggelsen utformes i samsvar med de utnyttelsesgrader, antall etasjer og byggeform som er angitt på planen, og i disse reguleringsbestemmelser.

§ 3.

Spesielle bestemmelser for de enkelte byggeområder.

1. Felt A: Felt A skal bebygges med frittliggende eneboliger i maks. 1 etasje med garasje. I fallende terreng kan tillates oppført underetasje eller garasje. Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,12.

Felt B: Felt B skal bebygges med frittliggende eneboliger i en etasje og garasje. I fallende terreng kan tillates oppført underetasje. Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,12.

Felt C: Felt C skal bebygges med kjedehus i en etasje samt underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,15.

Felt C 2: Felt C 2 skal bebygges med frittliggende eneboliger i en etasje. I fallende terreng kan tillates oppført underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,12.

Felt C 3: Felt C 3 skal bebygges med kjedehus i en etasje samt underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,18.

Felt D: Felt D skal bebygges med boligblokker med maksimalt tre etasjer. I fallende terreng kan tillates oppført inntil en underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,30.

Felt E: Felt E skal bebygges med rekkehus i to etasjer.
I fallende terreng kan tillates oppført underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,20.

Felt E 2: Felt E 2 skal bebygges med rekkehus i to etasjer. I fallende terreng kan tillates oppført underetasje. Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,20.

2. Gesims- og sokkelhøyde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

3. Innredning av underetasje til bolig kan bare skje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

4. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven når det er tilrådelig for bebyggelsens funksjon og utseende.

FELLESBESTEMMELSER

§ 4.

Det forutsettes utarbeidet detaljerte reguleringsplaner for hvert enkelt byggeområde. Ingen tomt eller byggeområde kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling eller reguleringsplan for det enkelte byggeområde. Den detaljerte reguleringsplan for felt D skal godkjennes av kommunestyret.

§ 5.

1. Fellesareal, forhager, mellomrom mellom frittstående bygninger, gårdsrom osv. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet plan for fellesanlegg, f.eks. garasjer, parkeringsplasser, grøntanlegg, lekeplasser, tørkeplasser etc.

§ 6.

Takvinkel skal godkjennes av bygningsrådet. Innen det enkelte byggeområde skal takvinkel være ensartet.

§ 7.

Oppsetting av gjerder, gjerders utførelse, form og farge skal på grunnlag av en plan eller enhetlig opplegg for det enkelte byggeområde godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

Husfarger skal på grunnlag av en felles plan for det enkelte byggeområde godkjennes av bygningsrådet.

§ 9.

1. Atkomst fra offentlig gate (vei) skal ha slik beliggenhet og bredde at inn- og utkjørsel etter bygningsrådets skjønn kan avvikles tilfredsstillende uten å hindre den offentlige ferdsel.

2. Midlertidig atkomst fra offentlig gate (vei) kan med vedkommende vegmyndighets samtykke tillates anlagt i byggeområde hvis nødvendig.

§ 10.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av de enkelte detaljreguleringer og byggeanmeldelser påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bebyggelsen får en harmonisk og funksjonell sammenheng med reguleringsområdets øvrige byggeområder.

§ 11.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Ringerike kommune.

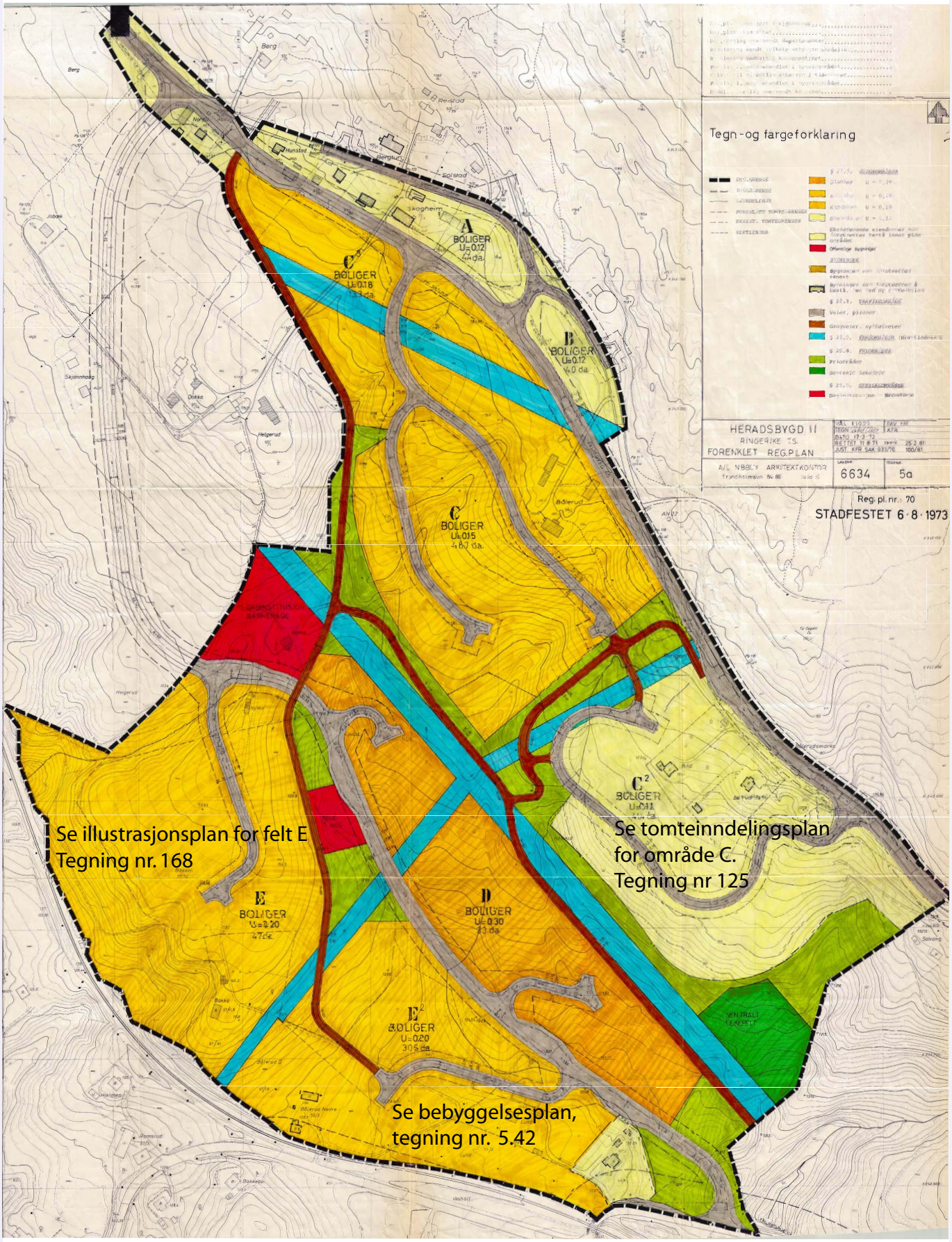
§ 12.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

Stadfestet den 6.8 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Vedlegg: Kommunalinformasjon



RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
for reguleringsplan nr 336 "COOP PRIX HERADSBYGDA"

Utarbeidet av Plan og oppmåling ved Trond Berntsen 12.05.2008.
Bearbeida av Ringerike kommune, miljø- og arealforvaltning 16.10.2008.
Sist revidert 02.02.2009

1.gangs behandling i planutvalget 27.10.2008, sak 101/08
Offentlig høring 01.11.2008 – 05.12.2008
2.gangs behandling i planutvalget 09.02.09, sak 15/09
Formannskapet 17.02.09, sak 18/09
Vedtatt av kommunestyret 12.03.09, sak 16/09

---

§ 1. Reguleringsformål

Det regulerte området er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet.
Området reguleres til følgende formål (Pbl § 25):

- Byggeområder
  - Frittliggende småhusbebyggelse
  - Forretning
- Offentlige trafikkområder
  - Kjøreveg
  - Annen veggrunn
  - Gang - / sykkelveg
  - Gangveg
  - Bussholdeplass
- Offentlige friområder
  - Friområde
- Spesialområder
  - Parkbelte
  - Kommunalteknisk virksomhet
- Fellesområder
  - Felles gangareal

De ulike formålene er vist på plankartet.

§ 2. Fellesbestemmelser

§ 2.0 Fredede kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider skulle fremkomme automatisk fredete kulturminner, må arbeidene i henhold til kulturminneloven, straks stanses og fylkeskommunen varsles.

§ 3. Byggeområder

§ 3.0 Fellesbestemmelser for byggeområder B og Bf

1. Plankrav
Det kan gis tillatelse til tiltak i henhold til denne planen. Sammen med byggesøknad skal det foreligge situasjonsplan med plassering av valgt bygg og garasje, utomhusplan for utnytting av ubebygd del av tomt, planlagt gjerde med høyde over 0,5 meter samt beskrivelse av tilpasning til omgivelsene.

2. Byggegrense
Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrense er vist på kartet.

3. Radon.
Radon måles, eventuelt sikres det mot radon der det ikke måles, eller konsentrasjonen av radon er over tillatte verdier.

§ 3.1 Byggeområde - frittliggende småhusbebyggelse

1. Formål
Området B skal nyttes til byggeområde, underformål boliger.

2. Boligtype
Områdene kan bebygges med eneboliger.

3. Utnyttingsgrad
Tillatt utnyttingsgrad for området skal være i henhold til plankart, inkl. parkeringsplasser.
Påbygg av eksisterende bygg skal tilpasses stilen til eksisterende bygg.
Ved nye bygg skal disse, samt utearealer for disse, tilpasses krav om universell utforming.

4. Byggehøyde og takform
Gesimshøyde må ikke overstige 6 meter over kotehøyde 121. Mønehøyden skal ikke overstige 8 meter over kotehøyde 121. Saltak skal benyttes. Takvinkelen skal være mellom 25 og 45 grader.

5. Bebyggelse
Det tillates ikke mer enn én boenhet på hver boligeiendom.

6. Parkeringsdekning.
Hver enebolig skal ha biloppstillingsplasser i henhold til en hver tid gjeldende parkeringsbestemmelser for kommunen.

7. Garasje
Gesimshøyde og mønehøyde for garasje må ikke overstige henholdsvis 3 og 4,5 meter over kotehøyde 121. Garasjen skal være tilpasset bolighuset på tomta med hensyn til materialer, form og farger. Saltak skal benyttes.

8. Garasjeplassering
Garasje eller carport som bygges frittstående tillates plassert inntil 1 meter fra nabogrense. Plasseres garasje slik at utkjøring foregår parallelt med veg skal minimum avstand være 2

meter fra regulert veggrunn. Dersom garasjen plasseres med utkjøring rett inn mot veg skal avstanden fra regulert veg være minimum 6 meter. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med boligen.

9. Trafikkstøy.
Støynivået utenfor alle rom med støyfølsom bruk og på uteplass, skal være i samsvar med retningslinje T- 1442 for støy i arealplanlegging. Det skal i forbindelse med byggesaken, dokumenteres at grenseverdiene blir overholdt.

§ 3.2 Byggeområde – Forretning
1. Formål
Området Bf skal nyttes til byggeområde, underformål dagligvareforretning med tilhørende aktiviteter, herunder parkering.

2. Utnyttingsgrad
Det tillates BYA = 55 %, som vist på plankartet. Parkeringsplasser medregnes i utnyttingsgraden.

3. Byggehøyde og takform
Maks gesimshøyde skal være 7 meter og maks mønehøyde skal være 8,5 meter over kotehøyde 121. Som takform tillates flatt tak, pulttak eller saltak.

4. Skilting, reklame og belysning
Skilting på fasaden skal være løsrevne bokstaver. Plateskilt tillates ikke. Skilt skal ha moderat størrelse, og belysning av skilt bør skje bak eller på skiltet, ikke i form av lysbokser. Bevegelig reklame/storskjerm tillates ikke. Den totale mengden av reklame bør begrenses, herunder bør bruk av frittstående reklame være restriktiv. Ved bruk at frittstående reklame skal denne anrettes slik at den ikke hindrer fremkommelighet for rullestolbrukere og svaksynte.

5. Universell utforming
Området og forretningen skal tilrettelegges for universell utforming. Adkomst for funksjonshemmede som rullestolbrukere og svaksynte skal tilrettelegges.

6. Parkering
Parkeringsområdet skal i helger og på kveldstid kunne benyttes av allmennheten for parkering i forbindelse med bruk av nærliggende friområder.

§ 4. Offentlige trafikkområder

§ 4.0 Felles bestemmelser for offentlige trafikkområder
1. Vegstandard
Veg med tilhørende avkjørsler og lignende skal være utformet med en standard som det fremgår av kommunalteknisk vegnorm utgitt av Norske Kommuners Sentralforbund 1981, eller bedre.

2. Vegers stigningsforhold
Veg skal ha stigning maksimalt 10%

3. Avkjøringsforhold
Avkjørsler er vist på plankartet. Avkjørsler skal være iflg. kommunal norm.

§ 4.1 Kjøreveg.
Området Tr skal nyttes til offentlig trafikkområde med underformål kjøreveg med tilhørende grøft.

§ 4.2 Annen veggrunn
Området Av1 – 3 skal nyttes til offentlig trafikkområde med underformål annen veggrunn.

§ 4.3 Gang/ sykkelveg.
Området Gs skal nyttes til offentlig trafikkområde med underformål gang-/sykkelveg. Områdene kan også nyttes av kjøretøyer for vedlikehold, brann og redning. Trerekka på nordsiden av Gs (utenfor planens avgrensning) skal bevares.

§ 4.4 Fortau.
Områdene G1 – G7 skal nyttes til offentlig trafikkområde med underformål fortau og gangareal.

§ 4.5 Busslomme.
Området Buss skal nyttes til offentlig trafikkområde med underformål bussholdeplass.

§ 5. Offentlige friområder

1. Formål
Området Fr skal nyttes til formål friområde.

2 Vegetasjon
Vegetasjonen på området skal i størst mulig grad bevares.

§ 6. Spesialområder

§ 6.1 Parkbelte
1. Formål
Området SpP1-3 skal nyttes til spesialområde, underformål parkbelte.

2. Vegetasjon
Eksisterende vegetasjon på SpP1 – 2 skal bevares i størst mulig grad som en buffersone mellom forretningsområdet og gang-/sykkelveien, samt som et stabiliserende element i skråningen ved SpP1. Det skal opparbeides et vegetasjonsbelte i form av trær som en forlengelse av den eksisterende vegetasjonen, der slik vegetasjon er fraværende. På SpP3 skal det opparbeides vegetasjon i form av lave busker eller planter. Denne vegetasjonen skal ha en maksimal høyde på 0,5 meter. Eier av gnr./bnr. 56/122 skal stå for skjøtsel av vegetasjonen på området, herunder sørge for at vegetasjonen på området SpP3 ikke er til hinder for frisiktsoner.

§ 6.2 Kommunalteknisk virksomhet
1. Formål
Området SpKo skal nyttes til spesialområde, underformål kommunalteknisk virksomhet.

2. Vegetasjon
Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares i den hensikt å stabilisere skråningen ned mot bekken.

§ 7. Fellesområder

§. 7.1 Felles gangvei
1. Formål
Området Fg skal nyttes til fellesområde, underformål felles gangareal.

2. Skjøtsel
Eier av gnr./bnr. 56/122 skal eie og stå for skjøtsel av området Fg.

§ 8. Rekkefølgebestemmelser.

1. Brannvann
Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før det er dokumentert at brannvannforsyningen tilfredsstiller brannvesenets krav.

2. Veg, vann og avløp
Det kan ikke gis brukstillatelse for utvidede bygninger og nye bygg før følgende anlegg er i samsvar med det som er beskrevet i reguleringsbestemmelsene og godkjent av kommunen:

- Eventuell omlegging av kommunale vann- og avløpsledninger og signalkabler.

Det kan ikke gis brukstillatelse for utvidede bygninger og nye bygg på Bf før følgende anlegg er i samsvar med det som er beskrevet i reguleringsbestemmelsene og godkjent av kommunen:

- Flytting/opparbeiding av nytt kryss for Trymsveg x Valhallvegen.
- Opparbeidelse av gangvei G1 – G5 og bussholdeplass tilpasset universell utforming.
- Omlegging av stikkveg; felles gangareal, Fg, ned til forretningsområdet, Bf.

3. Vegetasjon
Vegetasjon på SpP1 – 3 skal være opparbeidet samtidig med ferdigstilling av parkeringsplass.

4. Utbyggingsavtale
Det må inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen, og tekniske planer for anlegg som skal overtas av kommunen må godkjennes, før det gis igangsettingstillatelse.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

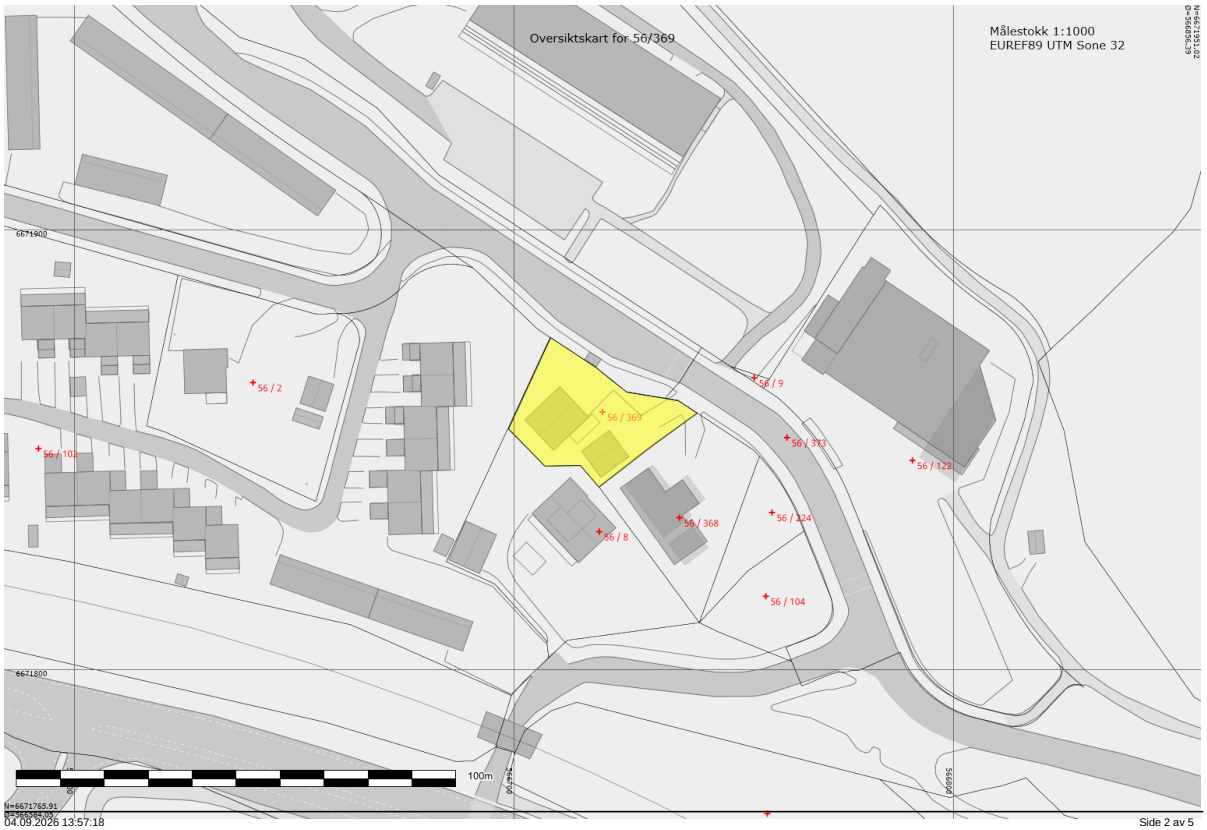
Ringerike kommune

Matrikkelkart

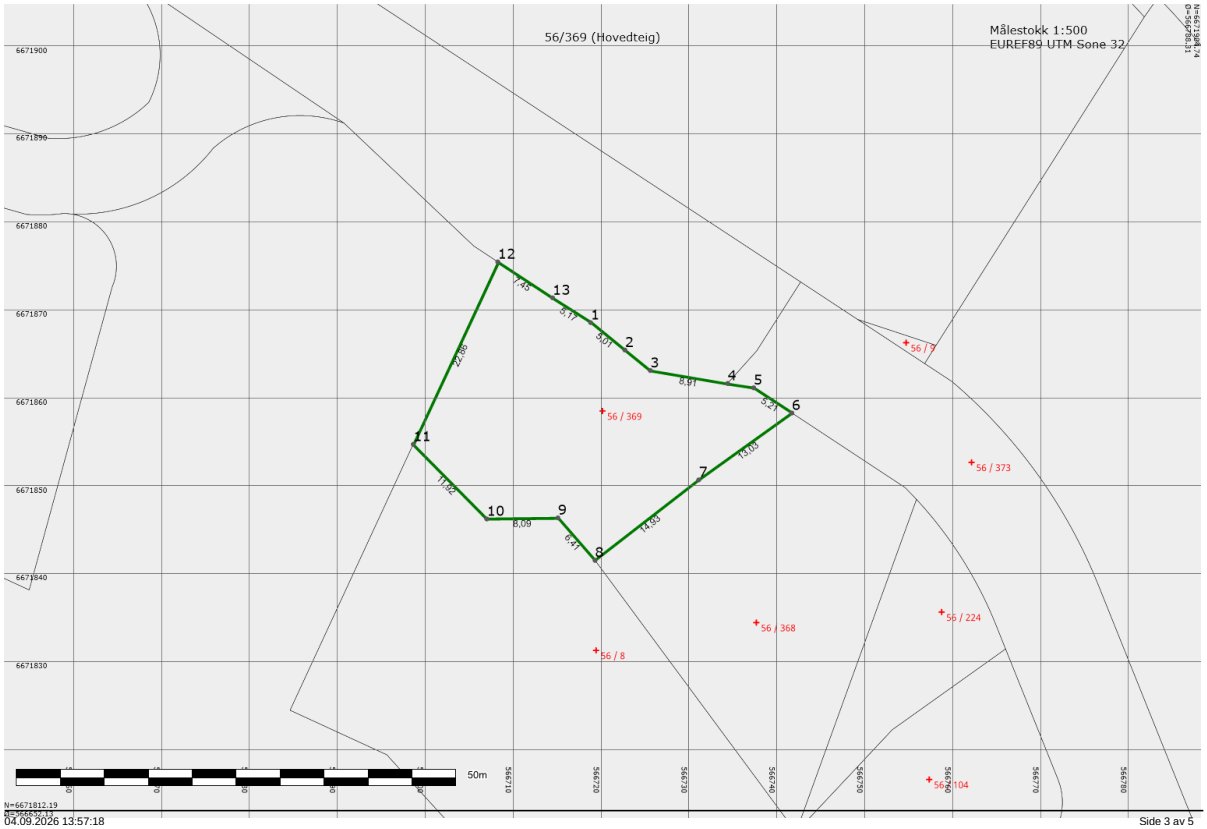
MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**56**	**369**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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



Vedlegg: Kommunalinformasjon



04.09.2026 13:57:18 Side 3 av 5

Areal og koordinater

Areal: 719,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6671858,47 Øst: 566720,22

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6671868,53	566718,86	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			5,01	Ikke hjelpelinje		13	
2	6671865,40	566722,77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			3,71	Ikke hjelpelinje		13	
3	6671863,08	566725,66	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			8,91	Ikke hjelpelinje		13	
4	6671861,61	566734,45	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			2,99	Ikke hjelpelinje		13	
5	6671861,12	566737,40	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			5,21	Ikke hjelpelinje		13	
6	6671858,25	566741,75	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			13,03	Ikke hjelpelinje		13	
7	6671850,65	566731,16	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			14,93	Ikke hjelpelinje		13	
8	6671841,50	566719,36	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			6,41	Ikke hjelpelinje		13	
9	6671846,33	566715,14	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			8,09	Ikke hjelpelinje		13	
10	6671846,20	566707,05	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			11,92	Ikke hjelpelinje		13	
11	6671854,69	566698,69	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			22,86	Ikke hjelpelinje		13	
12	6671875,43	566708,30	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			7,45	Ikke hjelpelinje		13	
13	6671871,35	566714,53	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			5,17	Ikke hjelpelinje		13	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2009/987703/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-04 14:08

Returneres til :
DnB NOR Eiendom AS

0021 OSLO
Org. nr.: **910 968 955** Ref. nr.: **5964**

Skjøte [1)]

Oppdragsnr.
51009111

1. Eiendommen(e) 2) — Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
605	RINGERIKE	56	369			1/1
605	RINGERIKE	56	371			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven 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 avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] **1** Bebygd [ ] **2** Ubebygd

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

Type bolig: [X] **FB** Frittligg. enebolig [ ] **TB** Tomanns-bolig [ ] **RK** Rekkehus/kjede [ ] **BL** Blokk-leilighet [ ] **AN** Annet

2. Kjøpesum

Kr 975.000,- ***NiHundreSyttiFemTusen00/100 Kr

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] **1** Fritt salg [ ] **2** Gave (helt eller delvis) [ ] **3** Ekspropriasjon [ ] **4** Tvangsauksjon [ ] **5** Uskifte [ ] **6** Skifteoppgjør [ ] **7** Opphør av samboerskap [ ] **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr

4. Overdras fra

[redacted]

Ideell andel: 1/2, 1/2

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
992485280	Karlsengården AS	[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Gnr.56, bnr. 368 og bnr.370 har veirett over gnr. 56, bnr. 371 og 369 som vist på vedlagte kart.

Doknr: 987703 Tinglyst: 22.12.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

(c) Midas Data AS - EmProf.Skjøte1 - Versjon 2007-11-A Side 1 av 2

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 eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 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 registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Hønefoss 2/12-09

Utsteders underskrift 7)
Hallvard Dihle
Kari F. Dihle

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
HALLVARD DIHLE
KARI DIHLE

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Cato Fegri
CATO FEGRI
Eiendomsmegler

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, dato 17.12.09
for DnB NOR Eiendom AS

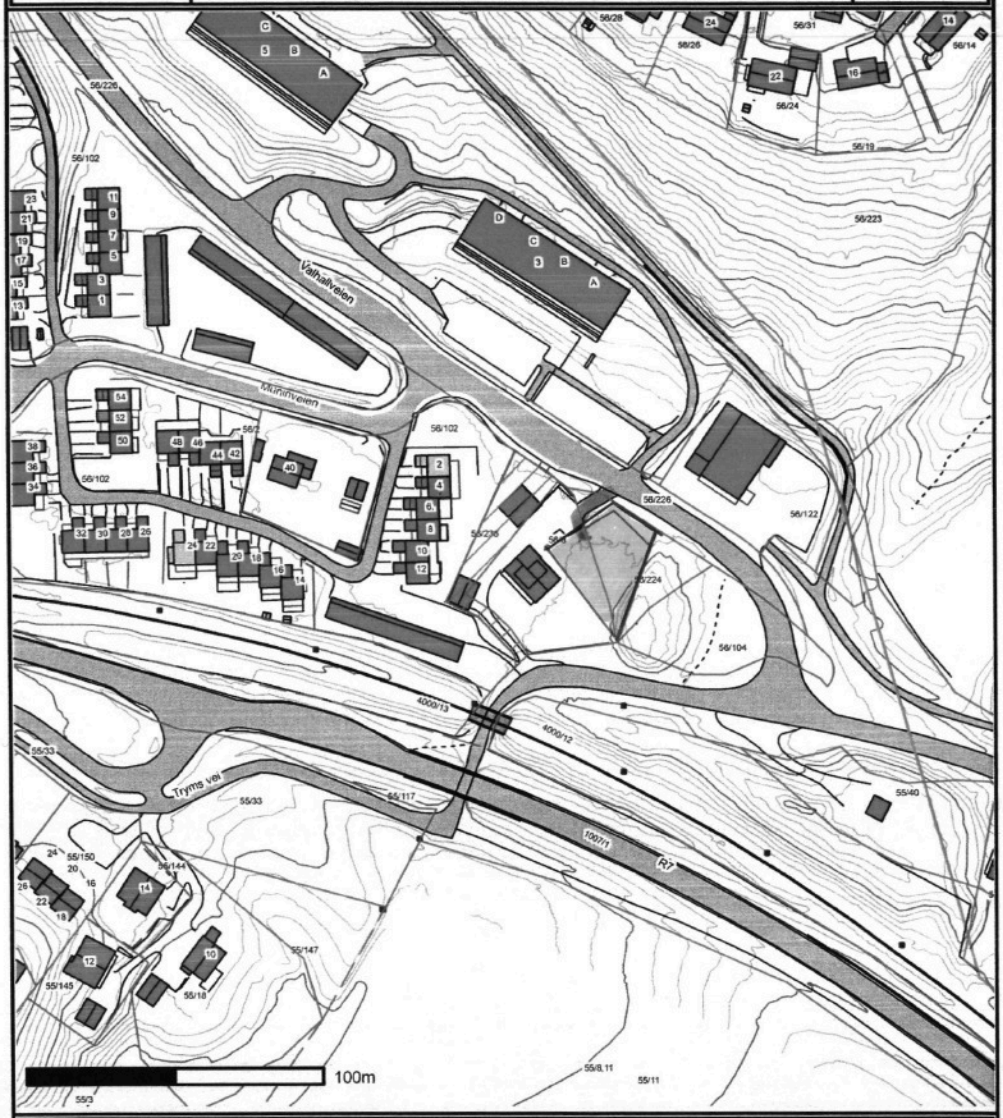
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2009/987703/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-04 14:08

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 56	Bnr: 236	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Matrikkeladresse			
Hj.haver/Fester:				
RINGERIKE KOMMUNE	Dato: 13/8-2009 Sign:			Målestokk 1:2000



Ringerike Kommune tar ikke ansvar for eventuelle feil eller mangler i kart og Gabdata.

http://kart.ringerike.kommune.no/Content/printDynaLeg.asp?Left=566539.724991695... 13.08.2009

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 56, Bruksnummer 369 i 3305 RINGERIKE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	04.09.2026 kl. 13.54
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	04.09.2026 kl. 13.53

Adresse(r):

Gateadresse: **Valhallveien 2 D**
Gatenr: **25500**
Kommune: **RINGERIKE**
Postkrets: **3518 HØNEFOSS**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2013/715967-1/200 27.08.2013 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 350 000
Omsetningstype: Fritt salg
HALLINGBY GERD
FØDT: 14.08.1965

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:

2009/987703-2/200 22.12.2009 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0605 GNR: 56 BNR: 370
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 56 BNR: 368

2025/536133-1/200 14.05.2025 09:11 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 335 000
Panthaver: EIKA BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 885 621 252
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2009/688654-1/200 17.09.2009 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3305 GNR: 56
BNR: 8

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 56, Bruksnummer 369 i 3305 RINGERIKE kommune

2012/155906-2/200 23.02.2012 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0605 GNR: 56 BNR: 371

2020/1186450-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0605 GNR: 56 BNR: 369

2024/764220-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3007 GNR: 56 BNR: 369

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.



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: 1210260326 / Kenneth Simonsen, tlf. 97704378
Valhallveien 2D, 3518 Hønefoss
Gnr. 56, bnr. 369 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

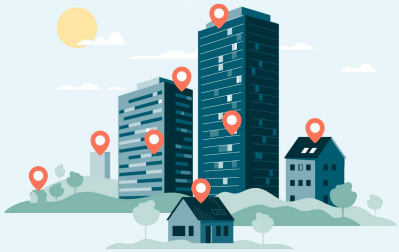
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 1210260326
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.10.2026

Kenneth Simonsen
Eiendomsmegler

977 04 378
kenneth@em1ringerike.no

EiendomsMegler 1 Ringerike
Postboks 317, 3502 HØNEFOSS

eiendomsmegler1.no