NORDVIK

Røyseveien 360

2 soverom | 239 kvm | Enebolig



Velkommen til

Røyseveien 360

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Nabolagsprofil
30	Om boligen
43	Tilstandsrapport
77	Egenerklæringsskjema
85	Andre vedlegg
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.01.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig enebolig over 2 plan på Røyse med fantastisk fjordutsikt | Stor solrik terrasse og hage| Gode pendlermuligheter

Prisantydning	**6 500 000,-**
Omkostninger	**163 880,-**
Totalpris	**6 663 880,-**
BRA-i	**239 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1978**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Røyseveien 360 – presentert av Fridtjof Schmidt v/ Nordvik Bærum!

Dette er en innholdsrik og tiltalende bolig med flott beliggenhet på Røyse i Hole kommune. Eiendommen byr på en gjennomtenkt planløsning med romslige og lyse oppholdsrom, store vindusflater og fantastisk utsikt mot Tyrifjorden. Stue og spisestue har peisovn og varmepumpe, og direkte utgang til en solrik terrasse på ca. 60 m², hvorav deler er overbygget. Boligen har to gode soverom med utsikt, pent kjøkken med gulvvarme og praktiske birom. I kjelleren finner du flere anvendelige rom med gode bruksmuligheter.

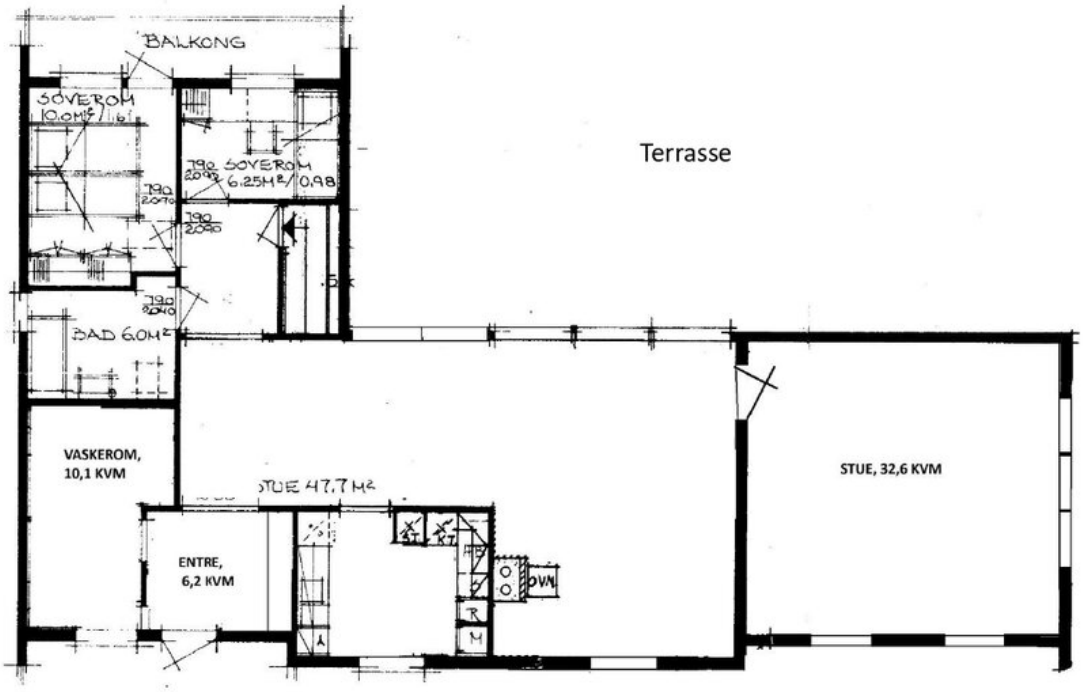
Rolig og naturnært område med kort vei til fjord, turmuligheter, skole, barnehage og servicetilbud på Vik. Gode pendlermuligheter mot Oslo og Sandvika.

Velkommen til visning!

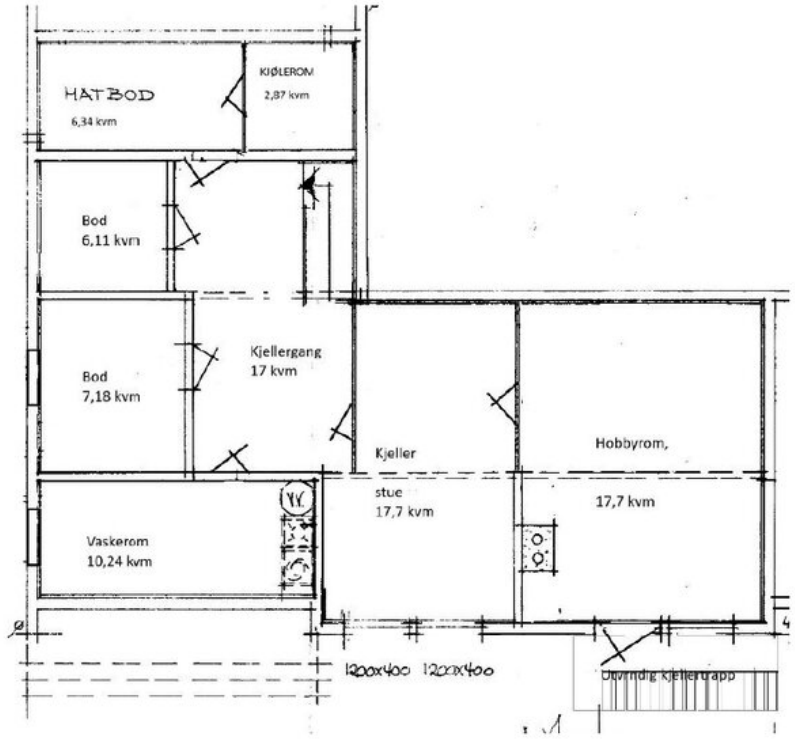
Planløsning

1. etasje og kjeller
BRA-i: 239 kvm
Total BRA: 283 kvm

Plantegning 1. etg



Plantegning kjeller






Welcome






































FUDGE
















Milo
KUNSI












Tryllespett




PRIMA LAVPRIS
340g/2
Confit de Canard









Røyseveien 360

Nabolaget Helgelandsmoen - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Røyse skole (1-7 kl.) 150 elever, 14 klasser	17 min 1.5 km
Hole ungdomsskole (8-10 kl.) 257 elever, 24 klasser	6 min 3.5 km
Tyrifjord videregående skole 230 elever, 11 klasser	8 min 5.2 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	13 min 10.6 km

Offentlig transport

Svendsrud Linje 211	4 min 0.4 km
Hønefoss stasjon Linje F4	17 min 12.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 10 min

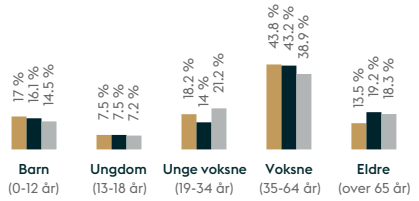
Barnehager

Svensrud Natur- og idrettsbarn... 84 barn	9 min 0.8 km
Løken barnehage (1-5 år) 51 barn	3 min 2.3 km
Helgelandsmoen barnehage (1-5 ... 39 barn	8 min 4.3 km

Dagligvare

Kiwi Vik	4 min
Rema 1000 Vik	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Helgelandsmoen	843	335
Hole kommune	6 859	2 882
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Sentralidrettsanlegget	9 min
Røyse barneskole	17 min
Sporty24 Hole Express	4 min
Actic Hønefoss	6 min

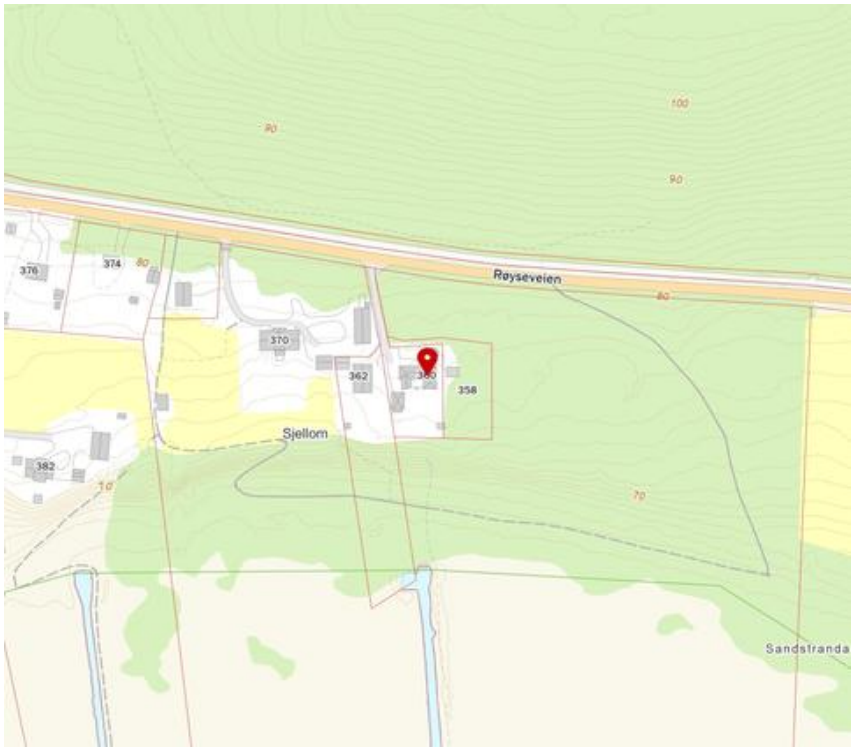
«Veldig gode naboer her :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0002/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Røyseveien 360, 3530 RØYSE
Gnr 205, bnr 27 (ideell andel 1/1) i Hole kommune

Selger
Anne Berit Bye

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
183 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 663 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 683 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1978

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 239 kvm
BRA-e: 44 kvm
Totalt BRA: 283 kvm
TBA: 80 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 99 kvm. Trapperom, kjellerstue, hobbyrom m/dør ut, vaskekjeller, kjølerom og matbod.
Total BRA: 99 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 140 kvm. Entré, stue/spisestue, kjøkken, stue, vaskerom, 2 soverom og bad.
Total BRA: 140 kvm.
TBA: 80 kvm. Terrasse- og balkongareal

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 44 kvm. Dobbelgarasje
Total BRA: 44 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
I tillegg til medtatt areal er det oppført enkel redskapsbod på ca. 10 m² inntil garasje.

Innhold
Boligen strekker seg over 2 plan og inneholder følgende:
1. etasje: Entré, stue/spisestue, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og vaskerom.
Kjeller: Trapperom, kjellerstue, hobbyrom, vaskekjeller, kjøllerom og matbod.

Terrasse- og balkongareal gjelder terrasse på 60 kvm, hvorav ca 21 kvm har takoverbygg, veranda på 7 kvm og terrasse inngangsparti på 13 kvm.

Standard
- 1. etasje -
Entré:
Romslig og lys entré med god plass til yttertøy. Stort garderobeskap gir praktisk og ryddig oppbevaring.

Stue/spisestue:
Luftig og lys stue/spisestue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Fantastisk utsikt utover Tyrifjorden gir rommet et helt spesielt preg. Peisoven sørger for lun og behagelig varme, i tillegg til luft-til-luft varmepumpe. Rommet har god plass til ønsket møblement og har direkte utgang til en lekker og solrik terrasse på ca. 60 m², hvorav ca. 21 m² har takoverbygg. Terrassen byr på gode solforhold og rikelig plass til flere sittegrupper.

Stue (indre stue):
I tilknytning til stue/spisestue ligger en pen og hyggelig stue med god plass til ønsket møblement. Rommet egner seg godt som TV-stue, bibliotek eller et mer tilbaketrukket oppholdsrom.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2005 med malte heltre fronter og skrog. Takhøye overskap gir god oppbevaringsplass. Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum i kompositt og fliser på vegg over benkeplate. Integrerte hvitevarer bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin med original front og kjøleskap (nytt i 2012). Kjøkkenventilator plassert i underkant av overskap med avkast ut gjennom yttervegg. Elektrisk gulvvarme.

Soverom:
Boligen har to gode og romslige soverom, begge med flott utsikt utover Tyrifjorden. Hovedsoverommet har rikelig med garderobeskap og god plass til dobbeltseng med nattbord. Soverom nummer to egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har plass til seng, garderobe og nattbord. Begge rommene har store vinduer som gir rikelig med dagslys og en behagelig romfølelse.

Bad:
Romslig og lyst bad med utførelse fra ca. 2004. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, fliser på vegger og takplater i himling med innfelte LED-downlights. Integrert speil i vegg. Badet er utstyrt med vegghengt toalett med innbygget sisterne, servantinnredning og dusjkabinett. Avtrekksventil i himling tilkoblet sentral elektrisk avtrekksvifte.

Vaskerom:
Vaskerom/arbeidsrom som opprinnelig var et soverom, hvor deler av rommet ble bygget om til vaskerom i 2005. Vegger med malt strie og baderomsplater, samt takplater i himling. Vaskeromsdelen har vinylbelegg med oppbrett på vegg og sokkel mot arbeidsrom, samt gulv med slakt fall til sluk og oppkant på belegg som lekkasjesikring. Øvrig del av rommet har laminatgulv. Vaskerommet er utstyrt med stålutslagsvask på vegg, opplegg for vaskemaskin og garderobeskap. Arbeidsrommet har benkeinnredning med underskap og benkeplate. Praktisk adkomst direkte fra entré. Elektrisk avtrekksvifte.

- Kjeller -
Trapperom:
Romslig trapperom som også kan benyttes til andre formål, eksempelvis som en liten kjellerstue eller oppholdsrom.

Kjellerstue:
Romslig kjellerstue med god plass til ønsket møblement. Et hyggelig rom som egner seg godt til opphold, TV-stue eller gjesterom.

Hobbyrom med utgang:
Meget praktisk hobbyrom som kan benyttes til en rekke formål. Egen inngang gir fleksible bruksmuligheter, eksempelvis verksted, hjemmekontor eller treningsrom.

Vaskekjeller:
Eldre vaskekjeller som enten kan benyttes som vaskerom eller bygges om til bad, dersom man ønsker det.

Matbod:
Praktisk matbod med gode oppbevaringsmuligheter.

Kjølerom:
Kjølerom med oppforet gulv med vinyl gulvbelegg, trepanel på vegger og himling. Kjøleromsdør, hyller i tre og veggmontert kjøleromsaggregat.

Boder:
Det er to gode boder i kjelleren som gir godt med lagring.

Parkering
Det er godt med parkering i garasjen samt god plass til biler på gårdsplassen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 10. desember 1978

Har du kjennskap til eiendommen? Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja
Polisenummer: 7897702,
Forsikret i: If forsikring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Totalrenovering av bad i henhold til gjeldende våtromsnorm. Fjernet gamle fliser på gulv og våtromspanel på vegger. Forsterket lettvegger og kledd disse med gipsplater. Membransmurt gipsvegger og gulv før flislegging av gulv og vegger. Montert dusjkabinett og ny badermsinnredning/vask og veggmontert wc. Tilkoblinger gjennomført av fagmann (rørlegger)

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: utført i 2004. Fjernet gamle fliser, slipt ned gammel membran. Smurt på primersjikt før to sjikt med smøremembran.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Arbeid som beskrevet ovenfor. Noe bildedokumentasjon finnes

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak oppgradert i 2022 av firma Handel og maling ved Tony Nilsen, Holoveien 27, 3340 Åmot. Ny rent-brennende Dovre ovn montert i 2012 av murmester Torkild Erlandsen, Musmyrveien 41, 3520 Jevnaker. Pipe forblendet innvendig i 2017 av Murmester Erik Winnje, Biliberget 11, 3530 Røyse. Malt innvendig tak i stue, entre og gang av malermester Terje Enger, Fjordgløttveien 7, 3530 Røyse. Byttet samtlige vinduer og dører i perioden 2017 - 2024 med unntak av to store og to små vinduer i finstue.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spylt opp dreneringer i 2018 av Ringerike septikservice

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet til automatsikringer ca 2005. Husker ikke firmanavn. Senere oppgraderinger er dokumentert med samsvarserklæring fra firma AskEl instalasjon AS, Tyrimyrveien 10F, 3515 Hønefoss

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? 15.mai 2012 av firma Infratek.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AskEl installasjon AS. Utført 29.01-2024

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilknyttet offentlig avløp ca 2005. Arbeid utført av entreprenør Einar Karlsen AS.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Nei
Arbeid som er utført: Endret tidligere garasje til finstue. Bygget tak over deler av terrasse. Endret bruksområde for soverom i hovedetasje til vaskerom. Delt av rom i kjeller. Oppdaterte tegninger er sendt i Hole kommune for godkjenning i desember 2025.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Eiendommen er tilknyttet kommunal vann og avløp uten pumpe eller kvern

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Nei
Eventuell kommentar: Ingen oljefyring på eiendommen nå eller tidligere

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det foreligger radonmåling med rapport fra 2001. Ingen verdier i nærhet av laveste tiltaksgrense. Målt verdi var 140Bq årsmiddelverdi. Laveste tiltaksgrense er satt til 200Bq /årsmiddelverdi

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Gjennomført brannsikkerhets-kontroll i desember 2025 uten merknader. Rapport tilgjengelig

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Det er setningssprekker i puss til ringmur til tidligere garasje. Det er ikke kjeller under denne delen av huset, og sprekkene har vært slik siden dette ble bygget. Ingen forstørring av sprekkene gjennom året.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Nei
Eventuell kommentar: Musebånd bak bordkledning er fra 1978. Denne bør byttes, da det har forekommet mus på kaldloft.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra Norm AS er ferdigstilt.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport fra Norm AS er ferdigstilt.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? Ja
Beskriv: Naboeiendom mot øst har byggetillatelse. Det er planlagt et mikrohus på ca 50 kvm som fritidsbolig. Tomteeier er bosatt i utlandet og vil fortsatt være det.

26. Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen? Nei
Eventuell kommentar: Det er fremsendt oppdaterte tegninger av utførte endringer for godkjenning til kommunen

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende? Ja
Beskriv: Det er inngått privat avtale med nabo om vedlikehold av adkomstvei til Røyseveien 360 og 362

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Nei
Eventuell kommentar: nei, det er ikke og har heller aldri vært oljefyring på eiendommen

Bygningssakkyndig
Rune Kristoffersen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Støpt gulv på grunn for stue 2 (opprinnelig garasjerom), øvrig bolig er det kjeller med Leca grunnmur. Drenering fra byggeår. Det er ikke montert grunnmursplast.

Vegger i bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, noen fra byggeår men i hovedsak nyere vinduer. I eldre vinduer er det satt inn nye isolerglass. Hovedytterdør fra 2017. Ny verandadør fra soverom i 2022. Eldre ytterdør til hobbyrom i kjeller

Valmtakkonstruksjon i tre med kaldtloft. Adkomst til loft med trappeluke i stue 2. Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår, besiktiget fra bakkenivå. Takstein på tak over terrasse er fra ca 2005. 2022 ble takstein rengjort og overflatebehandlet med lakk/maling. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall fra byggeår.

Terrasser med spaltegulv av terrassebord på trebjelkelag, fundamentert ned på grunn og med støpte søyler satt ned i grunn. Trapper til terreng i tilsvarende utførelse. 2005 ble det bygget saltak over terrasse, tekket med takstein, takrenner etc. som øvrig tak. Videre ble det ført opp panelt tett vegg mot vest. Det er nylig montert nytt impregnert rekkverk på terrasse (der det er krav til rekkverk).

Veranda utenfor soverom med spaltegulv av terrassebord på trebjelkelag og nytt impregnert rekkverk.

Utvendig nedgang til kjeller med betongmur inn mot terreng, trapp i tre og malt rekkverk i tre på toppen av betongmur.

Innvendig:
Innvendige overflater i oppholdsrom består hovedsakelig av (egen beskrivelse våtrom og sanitærrom):
Gulv: Vegg-til-vegg teppe i trapperom i kjeller og kjellerstue.
Vinylgulv i entre. Parkett i stue 2 og laminatgulv i øvrige oppholdsrom.
Vegger: Panelplater, malt tapet/strie, trepanel.
Himling: Trepanel, malt trepanel og takplater (himlingsplater).

Boligen har etasjeskiller med trebjelkelag. Utførelse for isolering er ikke kjent. Støpt gulv på grunn i stue 2 (opprinnelig garasje) og i kjeller.

Leca elementpipe med 2 stk pipeløp. Over tak er det nyere helbeslag. Eldre vedovn i hobbyrom og ny peis-ovn i stue/spisestue.

Lakkert tretrapp til kjeller.

Innvendig dører: 1. etasje er det i hovedsak formpresset 3 speils dører. Smårutet glass i dør til kjøkken og mellom stuer. Kjeller er det malte fyllingsdører og glatte lakkerte finerte dører.

Garderobeskap etc.: Plassbygde skap + skoskap i entre. Skyvedørsgarderobe i hovedsoverom, delvis bygget inn i vegg mot bad. Div. skap og hyller i kjellerboder.

Hobbyrom: I kjeller er det stor hobbyrom med betonggulv med stavparkett på hoveddel av gulv. Noe murvegger og forøvrig trepanel på vegger og i himling. Div. innredning med skaper etc. og vedovn. Det er utvendig kjellertrapp med dør direkte inn i hobbyrom.

Tekniske installasjoner:
Vannledninger i bolig: Stoppekran og vannmåler i kjeller (opprinnelig vaskekjeller). Noe plastrør for tilkobling av bereder, forøvrig kobberrør for vannføringer i bolig. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2008.

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

El. anlegg: 3x63 amp inntaksikring i kjeller. Sikringsskap med strømmåler, automatsikringer og jordfeilbryter. I hovedsak skjult el. opplegg i 1 .etasje med unntak av stue 2. Stue 2 (opprinnelig garasje) og kjeller er det synlig el. opplegg. El. billader

Oppvarming med strøm og vedfyring. Luft-til-luft varmepumpe fra 2023 i stue/spisestue. El. gulvvarme i kjøkken og bad. Panelovner. Vedfyring med vedovn i hobbyrom og stue/spisestue.

Røykvarslere og brannslukningsapparater

Tomteforhold:
Eier opplyser at byggegrunn består av sand med en leireåre i grunn gjennom stue 2 (opprinnelig garasje) Tilnærmet flatt terreng rundt bolig med slakt fall bort fra grunnmur.

Stikkledninger mellom bolig og offentlig tilkobling er fra 1978. Avløpsrør i plast. Det kommer kobberrør inn til stoppekran i kjeller, ukjent om denne er tilkoblet plast stikkledning eller om det er kobber frem til offentlig tilkobling.

Garasje:
Garasje oppført på støpt plate på grunn. Yttervegger i bindingsverk med liggende ytterpanel oppført på støp plate. Vindu med innlistet glass og åpningsvindu, gangdør type malt fylllingsdør og nyere leddport i tre med el. portåpner. Valmtakkonstruksjon i tre tekket med betong takstein. Takrenner og beslag i stål. Innvendig i garasje er det platekledning på vegger Eldre kjøkkeninnredning med benk. Garasjegulv har noe sprekker. I bakkant er det oppført enkel redskapsbod av gjenbrukte materialer.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Radon
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Utvendige vann- og avløpsledninger
- Bad, 1. etasje - Overflater Gulv
- Bad, 1. etasje - Sluk, membran og tettesjikt
- Bad, 1. etasje - Sanitærutstyr og innredning

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Elektrisk anlegg

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Platetopp
- Stekeovn
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap

Ingen øvrige hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Drivhus i hagen

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Luft-til-luft varmepumpe fra 2023 i stue/spisestue
- El. gulvvarme i kjøkken og bad
- Panelovner
- Vedfyring med peisovn stue/spisestue
- Vedfyring med eldre vedovn i hobbyrom

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 256 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 12 161,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann og kloakk kr 5 323,-
Feiing kr 1 130,-
Renovasjon (HRA) kr 5 708,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering av vann og kloakk skjer tre ganger i året.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring og innboforsikring kr 10 781,- pr år.
- Alarm kr 790 ,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett kr 1 398,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 024 487,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 097 947,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
If forsikring
Polisenr: 7897702

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 822 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 1 822,90 m². Opparbeidet med belegningsstein på gårdsplass. Øvrig tomt er det i hovedsak hage med plen og beplantning.

Paviljong fra 2004, for tiden benyttet som vedlager.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik ved oppsatte visninger.

Radonmåling
Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter.

Det ble utført radonmåling den 2001. Målingen viser at det er registrert 140 becquerel per kubikkmeter. Dette er over tiltaksgrensen på 100 becquerel, og Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at tiltak alltid iverksettes ved slik verdi.

Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til vakre Hole – et sted hvor natur, ro og tilgjengelighet møtes!
Røyseveien 360 ligger attraktivt til på Røyse i Hole kommune – et område som kombinerer naturskjønne omgivelser med kort vei til daglige servicetilbud. Her bor du i rolige og etablerte omgivelser, med nærhet til både Tyrifjorden og Steinsfjorden, flotte turområder og gode solforhold – samtidig som det er enkel adkomst til Vik, Hønefoss og videre mot Oslo.

Hole kommune er kjent for sin unike beliggenhet mellom fjord og skog, med spektakulær utsikt og rike friluftsmuligheter året rundt. Fra eiendommen er det kort vei til badeplasser langs fjorden, turstier, skiløyper og rekreasjonsområder. Området byr på flotte naturopplevelser både sommer og vinter, og passer perfekt for deg som ønsker en aktiv og naturnær livsstil.

Sentralt på Røyse
Det er kort kjørevei til Vik, som har et bredt servicetilbud med dagligvarebutikker, treningssenter, vinmonopol, post, frisør, lege, tannlege og apotek. Vik har også barnehager, ungdomsskole, kommunehus og pendlerparkering. Her går det ekspressbusser med hyppige avganger til både Oslo og Sandvika, noe som gjør området svært attraktivt for pendlere.

Barnehager og skoler
Det finnes flere barnehager og skoler i nærområdet, både offentlige og private. Røyse barneskole ligger i kort avstand fra eiendommen, og Hole ungdomsskole ligger på Vik. Videregående opplæring tilbys blant annet i Hønefoss-området. Området er godt tilrettelagt for barnefamilier med trygge omgivelser og korte avstander.

Et rikt fritidstilbud
Hole byr på et variert fritidstilbud med bading, båtliv, padling, fiske og krepsefiske i Tyrifjorden og Steinsfjorden. Det finnes flere bryggeanlegg og fine friområder langs fjorden. Ringkollen, Krokkleiva, Damtjern og Nordmarka gir tilgang til milevis med tur- og skiløyper, samt gode sykkelmuligheter. Vinterstid er det kort vei til både preparerte skiløyper og alpinanlegg, og Norefjell nås på rundt én time.

Kultur og opplevelser
I nærområdet finner du blant annet bade- og treningsanlegg på Helgelandsmoen, treningssentre på Vik og et aktivt lokalmiljø med kulturarrangementer gjennom året. Hønefoss byr på et variert tilbud av serveringssteder, butikker og kulturtilbud.

Reisevei og tilgjengelighet
Hole kommune har en attraktiv beliggenhet for pendlere. Det tar ca. 30 minutter med bil til Sandvika og ca. 40 minutter til Oslo sentrum. Gardermoen nås på omtrent én time. Det arbeides med planer for ny E16 og jernbane gjennom området, noe som på sikt kan gi enda bedre kommunikasjoner.

Avstander med bil:
- Sandvika: ca. 30 min
- Oslo sentrum: ca. 40 min
- Gardermoen: ca. 1 time
- Hønefoss sentrum: ca. 15 min

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.12.1978.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Eier har sendt inn nye tegninger for godkjenning til Hole kommune, som stemmer med dagens planløsning og bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet.

Det er inngått privat avtale med nabo om vedlikehold av adkomstvei til Røyseveien 360 og 362 fra kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - nåværende. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Reguleringsplan
- Svensrudmoen/Mosmoen
- Klimavernsone
- 23.6.1986

Kommuneplanens arealdel
- Kommuneplanens arealdel 2021-2030
- Boligbebyggelse – nåværende
- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNF)
- Hensynssone grønnstruktur (H540)
- 15.2.2021

Naboeiendom mot øst har byggetillatelse. Det er planlagt et mikrohus på ca 50 kvm som fritidsbolig.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3310/205/27:
04.09.1985 - Dokumentnr: 5494 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3310 Gnr:205 Bnr:37
Elektriske kraftlinjer
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.2015 - Dokumentnr: 1156545 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3310 Gnr:205 Bnr:49

10.12.2015 - Dokumentnr: 1156545 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3310 Gnr:205 Bnr:49

Dokumentnr: 904867 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3310 Gnr:205 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1522872 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0612 Gnr:205 Bnr:27

01.01.2024 - Dokumentnr: 324991 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3038 Gnr:205 Bnr:27

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 000,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør, fasade og drone kr. 6 900,-

Samlet skal selger betale kr. 140 600,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. januar 2026

Megler
Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Enebolig

Røyseveien 360, 3530 RØYSE

HOLE kommune

gnr. 205, bnr. 27

Markedsverdi

5 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 283 m² BRA-i: 239 m²



Befaringsdato: 22.10.2025 **Rapportdato:** 20.01.2026 **Oppdragsnr.:** 12123-1635 **Referansenummer:** IZ3598

Foretak: Norm AS **Takstingeniør:** Rune Kristoffersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norm AS

Norm er ditt lokale fagmiljø for taksering, energimerking og energirådgivning. Norm har hovedkontor i Hønefoss og avdelingskontorer på Nesbyen, Lunner og i Valdres. Fra disse kontorene dekker vi hele Ringerike, Hadeland, Norefjellregionen, Hallingdal og Valdres. Vi betjener kunder i blant annet Hønefoss, Gran, Jevnaker, Lunner, Hole, Noresund, Eggedal, Haglebu, Flå, Nesbyen, Gol, Geilo, Hemsedal, Fagernes og Beitostølen.

Vi er ni medarbeidere med erfaring fra privat og offentlig sektor. Våre takstingeniører er byggmestere og ingeniører med bred erfaring som utførende håndverkere og fra byggeledelse, utvikling og forvaltning av eiendom.

Energieffektivisering:
Vi har bred erfaring med Enova sine støtteordninger. Har du spørsmål om energimerking, eller ønsker veiledning innen energieffektivisering og energioppgradering av boliger, næringsbygg, sameier og borettslag hjelper vi deg gjerne. Ta kontakt for en uforpliktende samtale.

Ytterligere informasjon finnes på: www.norm.as

Rapportansvarlig

Rune Kristoffersen
Uavhengig Takstingeniør
rune@norm.as
916 57 101

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen har fin beliggenhet ved Tyrifjorden på Svendsrud i Hole kommune, ca 3,5 km kjørevei fra Vik sentrum. Fra eiendommen er det gangavstand til Svendsrud idrettsplass og barnehage, og ca 1,5 km på gangvei til Røyse skole. Vik sentrum er det matbutikk, vinmonopol og div. butikker, samt div. frisør, lege etc. Fine turområder i nærområdet.

BEBYGGELSEN:
Bolig oppført i 1978. På starten av 80 tallet ble garasjerom bygget om til stue.
Garasje oppført ca 1982.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 1 822,90 m². Opparbeidet med belegningsstein på gårdsplass. Øvrig tomt er det i hovedsak hage med plen og beplantning.
Paviljong fra 2004, for tiden benyttet som vedlager.

SAMMENDRAG BESKRIVELSE AV BYGNINGSKONSTRUKSJON OG STANDARD:

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Støpt gulv på grunn for stue 2 (opprinnelig garasjerom), øvrig bolig er det kjeller med Leca grunnmur.
Drenering fra byggeår. Det er ikke montert grunnmursplast.

Vegger i bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, noen fra byggeår men i hovedsak nyere vinduer. I eldre vinduer er det satt inn nye isolerglass.
Hovedytterdør fra 2017. Ny verandadør fra soverom i 2022. Eldre ytterdør til hobbyrom i kjeller

Valmtakkonstruksjon i tre med kaldtloft. Adkomst til loft med trappeluke i stue 2.
Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår, besiktiget fra bakkenivå. Takstein på tak over terrasse er fra ca 2005.
2022 ble takstein rengjort og overflatebehandlet med lakk/maling.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall fra byggeår.

Terrasser med spaltegulv av terrassebord på trebjelkelag, fundamentert ned på grunn og med støpte søyler satt ned i grunn. Trapper til terreng i tilsvarende utførelse.
2005 ble det bygget saltak over terrasse, tekket med takstein, takrenner etc. som øvrig tak. Videre ble det ført opp panelt tett vegg mot vest. Det er nylig montert nytt impregnert rekkverk på terrasse (der det er krav til rekkverk).

Veranda utenfor soverom med spaltegulv av terrassebord på trebjelkelag og nytt impregnert rekkverk.

Utvendig nedgang til kjeller med betongmur inn mot terreng, trapp i tre og malt rekkverk i tre på toppen av betongmur.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i oppholdsrom består hovedsakelig av (egen beskrivelse våtrom og sanitærrom):
Gulv: Vegg-til-vegg teppe i trapperom i kjeller og kjellerstue. Vinylgulv i entre. Parkett i stue 2 og laminatgulv i øvrige oppholdsrom.
Vegger: Panelplater, malt tapet/strie, trepanel.
Himling: Trepanel, malt trepanel og takplater (himlingsplater).

Boligen har etasjeskiller med trebjelkelag. Utførelse for isolering er ikke kjent. Støpt gulv på grunn i stue 2 (opprinnelig garasje) og i kjeller.

Leca elementpipe med 2 stk pipeløp. Over tak er det nyere helbeslag.
Eldre vedovn i hobbyrom og ny peis-ovn i stue/spisestue.

Lakkert tretrapp til kjeller.

Innvendig dører: 1. etasje er det i hovedsak formpresset 3 speils dører. Smårutet glass i dør til kjøkken og mellom stuer. Kjeller er det malte fyllingsdører og glatte lakkerte finerte dører.

Garderobeskap etc.: Plassbygde skap + skoskap i entre. Skyvedørsgarderobe i hovedsoverom, delvis bygget inn i vegg mot bad. Div. skap og hyller i kjellerboder.

Hobbyrom: I kjeller er det stor hobbyrom med betonggulv med stavparkett på hoveddel av gulv. Noe murvegger og forøvrig trepanel på vegger og i himling. Div. innredning med skaper etc. og vedovn. Det er utvendig kjellertrapp med dør direkte inn i hobbyrom.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom/arbeidsrom er opprinnelig sovrom, hvor del av rommet er bygget om til vaskerom i 2005.
Malt strie og baderomsplater på vegger, takplater i himling
Vaskeromsavdeling er det vinylbelegg med oppbrett på vegg og sokkel mot arbeidsrom. Gulv med slakt fall til sluk og oppkant på belegg, som lekkasjesikring. Øvrig rom er det laminatgulv.
Vaskerom utstyrt med stål kum på vegg, opplegg for vaskemaskin og garderobeskap. Arbeidsrom er det benkeinnredning med underskap og benkeplate.
El. avtrekksvifte.

Bad med utførelse fra ca 2004.
Flislagt gulv med el. gulvvarme. Fliser på vegger og takplater med led downlights i himling. Integrert speile i vegg.
Utstyrt med vegghengt toalett med innbygget sisterne, servantinnredning og dusjkabinett.
Avtrekksventil i himling tilkoblet el. sentral avtrekksvifte.

KJØKKEN Gå til side

KJøkkeninnredning fra 2005 med malte heltre fronter og skrog. Takhøye overskap. Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum i kompositt. Fliser på vegg over benkeplate.
Integrerte hvitevarer med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin (med original front) og kjøleskap (nytt i 2012).

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenventilator i underkant av overskap med avkast ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM Gå til side

Kjølerom:
Oppforet gulv med vinyl gulvbelegg, trepanel på vegg og himling. Kjøleromsdør, hyller i tre og veggmontert kjøleromsaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i bolig: Stoppekran og vannmåler i kjeller (opprinnelig vaskekjeller). Noe plastrør for tilkobling av bereder, forøvrig kobberrør for vannføringer i bolig. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2008.

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

El. anlegg: 3x63 amp inntaksikring i kjeller. Sikringsskap med strømmåler, automatsikringer og jordfeilbryter.
I hovedsak skjult el. opplegg i 1 .etasje med unntak av stue 2. Stue 2 (opprinnelig garasje) og kjeller er det synlig el. opplegg.
El. billader

Oppvarming med strøm og vedfyring.
Luft-til-luft varmepumpe fra 2023 i stue/spisestue. El. gulvvarme i kjøkken og bad. Panelovner. Vedfyring med vedovn i hobbyrom og stue/spisestue.

Røykvarslere og brannslukningsapparater

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eier opplyser at byggegrunn består av sand med en leireåre i grunn gjennom stue 2 (opprinnelig garasje)
Tilnærmet flatt terreng rundt bolig med slakt fall bort fra grunnmur.

Stikkledninger mellom bolig og offentlig tilkobling er fra 1978. Avløpsrør i plast. Det kommer kobberrør inn til stoppekran i kjeller, ukjent om denne er tilkoblet plast stikkledning eller om det er kobber frem til offentlig tilkobling.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	283 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	239 m²
Totalpris	5 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 300 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Eier har sendt inn nye tegninger for godkjenning til Hole kommune, som stemmer med dagens planløsning og bruk.

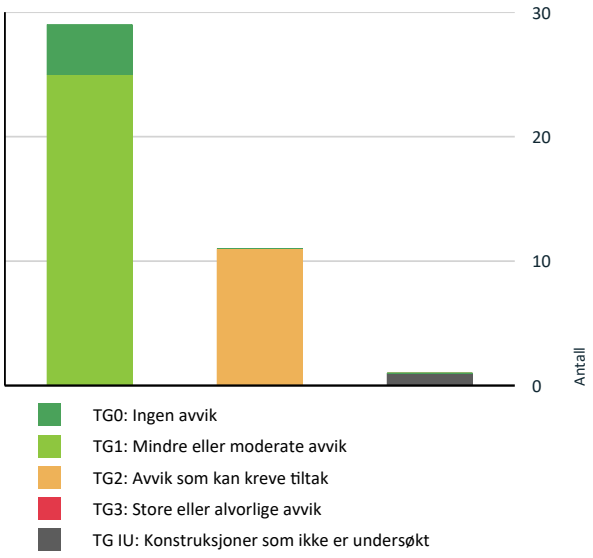
Garasje

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

Oppføring av bod er ikke byggemeldt. Areal på bod er ikke medtatt i oppgitt areal på garasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Standard
Bolig med normal god boligstandard, jevnlig pusset opp og oppgradert opp gjennom årene.

Vedlikehold
Bolig fremstår som godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Ombygging	Bygget om garasje til stue tidlig på 80-tallet og bygget tak over del av terrasse i 2005.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår, besiktiget fra bakkenivå. Takstein på tak over terrasse er fra ca 2005.
2022 ble takstein rengjort og overflatebehandlet med lakk/maling.

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

Gjelder takstein fra 1978.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Taktekking fremstår i generelt god stand. Eksakt gjenværende levetid er vanskelig å si noe om.





TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Utvendige beslag, takrenner og nedløp har alder som tilsier at det er noe slitasje og at det må forventes økt behov for vedlikehold. Eksakt gjenværende levetid er vanskelig å si noe om.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår..







Luftesjikt mellom kledning og vindsperre



Yttervegg i stue 2, opprinnelig garasje

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmtakkonstruksjon i tre med kaldtloft. Adkomst til loft med trappeluke i stue 2.

Tilstandsrapport







TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, noen fra byggeår men i hovedsak nyere vinduer eller satt inn nye isolerglass.
I stue/spisestue er nytt vindu over utvendig inngang til kjeller og nytt skyvedørsfelt i 2017.
I kjøkken ble det satt inn nytt isolerglass i 2023 og i øvrige vinduer i stue/spisestue er det isolerglass fra 2017.
I 2023 ble det montert inn nye vinduer mot terrasse i stue nr 2, samt nye vinduer i bad og to soverom. Øvrige vinduer i stue 2 er fra 1982. I kjeller ble montert inn nye vinduer i 2024.

TG 1 Dører

Hoved ytterdør fra 2017 i hvit utførelse med felter med 3-lags glass.
Ny verandadør fra soverom i 2022, type malt tredør med isolerglass.
Eldre ytterdør til hobbyrom i kjeller, type tredør med malt panel utvendig og finerplate innvendig

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser med spaltegulv av terrassebord på trebjelkelag, fundamentert ned på grunn og med støpte søyler satt ned i grunn. Trapper til terreng i tilsvarende utførelse.
Nytt impregnert rekkverk for overbygget terrasse og trapp til terreng.

2005 ble det bygget saltak over terrasse, tekket med takstein, takrenner etc. som øvrig tak. Videre ble det ført opp panelt tett vegg mot vest.

Veranda utenfor soverom med spaltegulv av terrassebord på trebjelkelag og nytt impregnert rekkverk.

Tilstandsrapport





TG 1 Utvendige trapper

Kjellernedgang med betongmur inn mot terreng, trapp i tre og malt rekkverk i tre på toppen av betongmur. Nytt impregnert rekkverk på siden av trapp.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i oppholdsrom består hovedsakelig av (egen beskrivelse våtrom og sanitærrom):
Gulv: Vegg-til-vegg teppe i trapperom i kjeller og kjellerstue. Vinylgulv i entre. Parkett i stue 2 og laminatgulv i øvrige oppholdsrom.
Vegger: Panelplater, malt tapet/strie, trepanel.
Himling: Trepanel, malt trepanel og takplater (himlingsplater).

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller med trebjelkelag. Utførelse for isolering er ikke kjent. Støpt gulv på grunn i stue 2 (opprinnelig garasje) og i kjeller.

Det er foretatt stikkprøver med oppmåling av høyder på gulv og målinger ligger innenfor standardavvik. Målte avvik i oppholdsrom under 10 mm, målt gjennom rommet.

TG 2 Radon

Det er fremlagt rapport for måling av radon, utført i 2001 i regi av Hole kommune.
Rapport fra radonmåling viser at årsmiddelverdi for radon ligger på 140 Bq/m³

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

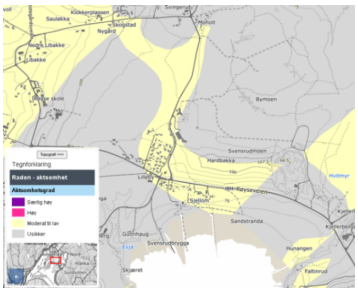
Radon er målt, og det er verdier over tiltaksgrensen 100 Bq/m³, men under grenseverdi 200 Bq/m³ .

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Statens Strålevern anbefaler å utføre tiltak over 100 Bq/m³
Målte nivåer er i område hvor enkle tiltak kan være tilstrekkelig, for eksempel vil enkle tiltak på ventilasjon kunne redusere radon i bolig. Tiltaksgrensen var tidligere på 200 Bq/m³.



Bolig ligge i område med lav til moderat forekomst av radon

TG 1 Pipe og ildsted

Leca elementpipe med 2 stk pipeløp. Over tak er det nyere helbeslag.
Eldre vedovn i hobbyrom og ny peis-ovn i stue/spisestue.

Det ble gjennomført kommunalt brannforebyggende tilsyn 09.12.2025 og det var ingen avvik eller anmerkninger etter tilsynet.



Nytt pipebeslag over tak





Vedovn i hobbyrom

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt i påforet grunnmur i kjellerstue og matbod, uten å påvise unormale forhold.
I kjellerstue var det brukt plastfolie bak panel og fuktmåling viste noe forhøyet verdi på 14,7 vektprosent. Farenivå for utvikling av fuktskader er i område fra ca 20 vektprosent.

Tilstandsrapport



Hullboring i åforing mot grunnmur i kjellerstue



Hullboring i påforing mot grunnmur i matbod

TG 1 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp til kjeller med rekkverk og håndløper på vegg.

TG 1 Innvendige dører

1. etasje er det i hovedsak formpresset 3 speils dører. Smårutet glass i dør til kjøkken og mellom stuer. Kjeller er det malte fyllingsdører og glatte lakkerte finerte dører.

Garderobeskap etc.

Plassbygde skap + skoskap i entre.
Skyvedørsgarderobe i hovedsoverom, delvis bygget inn i vegg mot bad.
Div. skap og hyller i kjellerboder.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/ARBEIDSROM

Generell

Vaskerom/arbeidsrom er opprinnelig sovrom, hvor del av rommet er bygget om til vaskerom i 2005.



1. ETASJE > VASKEROM/ARBEIDSROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Malt strie og baderomsplater på vegger, takplater i himling

1. ETASJE > VASKEROM/ARBEIDSROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Vaskeromsavdeling er det vinylbelegg med oppbrett på vegg og sokkel mot arbeidsrom. Gulv med slakt fall til sluk og oppkant på belegg, som lekkasjesikring.
Øvrig rom er det laminatgulv.

1. ETASJE > VASKEROM/ARBEIDSROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt i vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM/ARBEIDSROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerom utstyrt med stål kum på vegg, opplegg for vaskemaskin og garderobeskap. Arbeidsrom er det benkeinnredning med underskap og benkeplate.

1. ETASJE > VASKEROM/ARBEIDSROM

TG 1 **Ventilasjon**

Ny elektrisk avtrekksvifte.

1. ETASJE > VASKEROM/ARBEIDSROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er boret hull i vegg i vaskerom, utenfor våtsone, mot dusj i bad.



1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med utførelse fra ca 2004.

Tilstandsrapport






1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Fliser på vegger og takplater med led downlights i himling. Integrert speile i vegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med el. gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt fall på 10 mm fra gulv ved dørterskel til slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ikke dokumentert utførelse.

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

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

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med vegghengt toalett med innbygget sisterne, servantinnredning og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventil i himling tilkoblet sentral avtrekk vifte plassert på loft.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er boret hull i vegg i vaskerom, utenfor våtsone, mot dusj i bad.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

KJøkkeninnredning fra 2005 med malte heltre fronter og skrog. Takhøye overskap. Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum i kompositt. Fliser på vegg over benkeplate.
Integrerte hvitevarer med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin (med original front) og kjøleskap (nytt i 2012).

Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator i underkant av overskap med avkast ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Oppforet gulv med vinyl gulvbelegg, trepanel på vegg og himling.
Kjøleromsdør, hyller i tre og veggmontert kjøleromsaggregat.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Stoppekran og vannmåler i kjeller (opprinnelig vaskekjeller). Noe plastrør for tilkobling av bereder, forøvrig kobberrør for vannføringer i bolig.

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

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

Tilstandsrapport







Innvendig stoppekran for utekran



Utvendig stoppekran (Ikke frostsikker, må vinterstenges).

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Ventilasjon er vurdert i forhold til byggets oppføringstidspunkt og ikke iht dagens krav.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2008.
Bereder er tilkoblet med stikkontakt. Ved bytte av bereder må det etableres fast tilkobling med servicebryter iht. gjeldene forskrift.

Tilstandsrapport



TG 1 Oppvarming

Oppvarming med strøm og vedfyring.
Luft-til-luft varmepumpe fra 2023 i stue/spisestue. El. gulvvarme i kjøkken og bad. Panelovner.
Vedfyring med vedovn i hobbyrom og stue/spisestue.

Tilstand på oppvarmingskilder er ikke vurdert.

TG El 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.

3x63 amp inntaksikring i kjeller. Sikringsskap med strømmåler, nyere automatsikringer og jordfeilbryter.
I hovedsak skjult el. opplegg i 1 .etasje med unntak av stue 2. Stue 2 og kjeller er det synlig el. opplegg.

Generell kommentar

Det foreligger tilsynsrapport fra 15.05.2012, basert på stikkprøvekontroll og det er ingen åpne avvik etter tilsyn.

Bygningssakkyndig er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget.
For elektrisk anlegg er det gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

På generelt grunnlag anbefales det en utvidet el. kontroll av el. anlegg





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparater

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn ikke undersøkt. Eier opplyser at byggegrunn består av sand med en leireåre i grunn gjennom stue 2 (opprinnelig garasje)

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Det er ikke montert grunnmursplast.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke montert grunnmursplast.

Det er noe avskalling på maling i kjellerbod (opprinnelig vaskekjeller), men det var ingen unormale fuktutslag på mur ved søk med fuktindikator. Normalt vil det kunne være noe varierende fukt i grunnmur gjennom året, avhengig av nedbør, snøsmelting etc.

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

Når drenering eventuelt skal utbedres, må det monteres utvendig fuktsikring av grunnmur.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt gulv på grunn for stue 2 (opprinnelig garasjerom), øvrig bolig er det kjeller med Leca grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er observert noen sprekker i ringmur og grunnmur. En større sprekk i grunnmur mot nordøst.


Ringmur med støpt plate på grunn (opprinnelig garasje)


Sprekker i ringmur


Sprekk i grunnmur på hjørne mot nordøst

TG 0 Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng rundt bolig med slakt fall bort fra grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger mellom bolig og offentlig tilkobling er fra 1978.
Avløpsrør i plast. Det kommer kobberrør inn til stoppekran i kjeller, ukjent om denne er tilkoblet plast stikkledning eller om det er kobber frem til offentlig tilkobling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Tilstandsrapport



Kobberrør inn til stoppekran i kjeller

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1982

Kommentar
Ca byggeår

Standard
Normal standard for uisolert garasjebygning

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Bygningsstruktur

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

Garasje oppført på støpt plate på grunn. Yttervegger i bindingsverk med liggende ytterpanel oppført på støp plate. Vindu med innlistet glass og åpningsvindu, gangdør type malt fylllingsdør og nyere leddport i tre med el. portåpner.
Valmtakkonstruksjon i tre tekket med betong takstein. Takrenner og beslag i stål.
Innvendig i garasje er det platekledning på vegger
Eldre kjøkkeninnredning med benk.

Garasjegulv har noe sprekker.

I bakkant er det oppført enkel redskapsbod av gjenbrukte materialer.







Redskapsbod med enkel bygningsmessig standard



Redskapsbod

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

239 m²/239 m²

Enebolig: Entré, Vaskerom, Bad, 2 Soverom, 2 Trapperom, Kjøkken, 2 Stuer, Alkove, 3 Bod, Kjølerom, Kjellerstue, Hobbyrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 44 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 500 000

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 5 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**5 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 500 000**

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 under "andre opplysninger" 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.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skredderveien 6 ,3530 RØYSE 174 m²	2014	4 sov	29-08-2023	6 500 000	**6 500 000**		6 500 000	**37 356**
2	Soria Moriaveien 3 ,3530 RØYSE 186 m²	2014	3 sov	14-08-2017	5 980 000	**5 850 000**		5 850 000	**31 452**
3	Løkenmoveien 5 ,3530 RØYSE 192 m²	1983	3 sov	26-05-2024	6 990 000	**6 750 000**		6 750 000	**28 481**
4	Pilegrimsveien 17 ,3530 RØYSE 212 m²	1985	4 sov	03-06-2024	7 000 000	**6 800 000**		6 800 000	**26 667**
5	Meieriveien 17 ,3530 RØYSE 231 m²	1983	4 sov	04-10-2019	4 700 000	**5 100 000**		5 100 000	**22 078**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Estimert off. avgifter	Kr.		25 000
Estimert forsikringspremie bygninger	Kr.		12 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.) og oppgaver som omfatter f.eks. maling og overflatebehandling, fordelt over flere år)	Kr.		35 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**72 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 000 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**300 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 300 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 300 000**

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

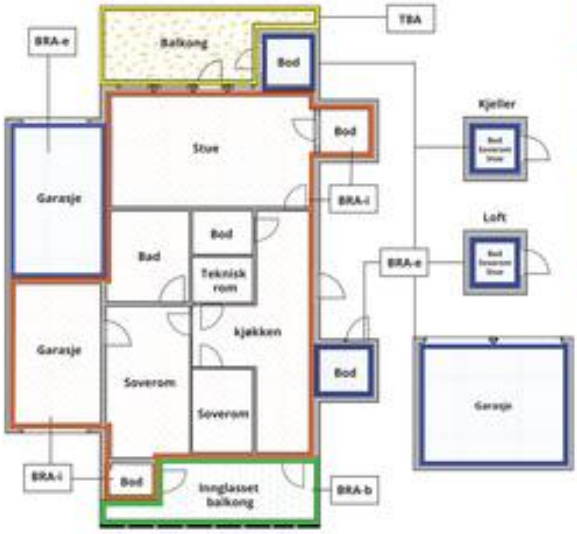
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	140			140	80
Kjeller	99			99	
SUM	**239**				**80**
SUM BRA	**239**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, vaskerom/arbeidsrom, bad, soverom 1, soverom 2, trapperom til kjeller, kjøkken, stue/spisestue, stue 2		
Kjeller	Trapperom, vaskekjeller, bod 1, bod 2, matbod, kjølerom, kjellerstue, hobbyrom m/dør ut		

Kommentar

Terrasse- og balkongareal gjelder terrasse på 60 kvm, hvorav ca 21 kvm har takoverbygg, veranda på 7 kvm og terrasse inngangsparti på 13 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Eier har sendt inn nye tegninger for godkjenning til Hole kommune, som stemmer med dagens planløsning og bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er montert nytt rekkverk på terrasser, veranda og kjellertrapp. Innvendig er det gjort div. mindre arbeider, beskrevet under bygningsdeler.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		44		44	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

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

Kommentar

I tillegg til medtatt areal er det oppført enkel redskapsbod på ca 10 kvm inntil garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Oppføring av bod er ikke byggemeldt. Areal på bod er ikke medtatt i oppgitt areal på garasje.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	198	41
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2025	Rune Kristoffersen	Takstingeniør
	Anne Berit Bye	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3310 HOLE	205	27		0	1822.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Røyseveien 360

Hjemmelshaver
Anne Berit Bye

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Offentlig vei

Tilknytning vann
Offentlig vann

Tilknytning avløp
Offentlig avløp

Regulering
Boligområde og sentrumsformål i nåværende plan.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	
2	20.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Andre bilder









Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bye, Anne Berit	9578-5998-4-761140	2026-01-07 12:09:43

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
7. jan. 2026

Oppdragsnummer
56-0002/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Røyseveien 360, 3530 RØYSE

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Anne Berit Bye

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. desember 1978

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7897702,
Forsikret i: If forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Totalrenovering av bad i henhold til gjeldende våtromsnorm. Fjernet gamle fliser på gulv og våtromspanel på vegger. Forsterket lettvegger og kledd disse med gipsplater. Membransmurt gipsvegger og gulv før flislegging av gulv og vegger. Montert dusjkabinett og ny badermsinnredning/vask og veggmontert wc. Tilkoblinger gjennomført av fagmann (rørlegger)

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: utført i 2004. Fjernet gamle fliser, slipt ned gammel membran. Smurt på primersjikt før to sjikt med smøremembran.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Arbeid som beskrevet ovenfor. Noe bildedokumentasjon finnes

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak oppgradert i 2022 av firma Handel og maling ved Tony Nilsen, Holoveien 27, 3340 Åmot. Ny rent-brennende Dovre ovn montert i 2012 av murmester Torkild Erlandsen, Musmyrveien 41, 3520 Jevnaker. Pipe forblendet innvendig i 2017 av Murmester Erik Winnje, Biliberget 11, 3530 Røyse. Malt innvendig tak i stue, entre og gang av malermester Terje Enger, Fjordgløttveien 7, 3530 Røyse. Byttet samtlige vinduer og dører i perioden 2017 - 2024 med unntak av to store og to små vinduer i finstue.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spylt opp dreneringer i 2018 av Ringerike septikservice

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet til automatsikringer ca 2005. Husker ikke firmanavn. Senere oppgraderinger er dokumentert med samsvarserklæring fra firma AskEl instalasjon AS, Tyrimyrveien 10F, 3515 Hønefoss

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 15.mai 2012 av firma Infratek.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AskEl installasjon AS. Utført 29.01-2024

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilknyttet offentlig avløp ca 2005. Arbeid utført av entreprenør Einar Karlsen AS.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Arbeid som er utført: Endret tidligere garasje til finstue. Bygget tak over deler av terrasse. Endret bruksområde for soverom i hovedetasje til vaskerom. Delt av rom i kjeller. Oppdaterte tegninger er sendt i Hole kommune for godkjenning i desember 2025.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen er tilknyttet kommunal vann og avløp uten pumpe eller kvern

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen oljefyring på eiendommen nå eller tidligere

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det foreligger radonmåling med rapport fra 2001. Ingen verdier i nærhet av laveste tiltaksgrense. Målt verdi var 140Bq årsmiddelverdi. Laveste tiltaksgrense er satt til 200Bq /årsmiddelverdi

---

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Gjennomført brannsikkerhets-kontroll i desember 2025 uten merknader. Rapport tilgjengelig

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Det er setningssprekker i puss til ringmur til tidligere garasje. Det er ikke kjeller under denne delen av huset, og sprekkene har vært slik siden dette ble bygget. Ingen forstørring av sprekkene gjennom året.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: Musebånd bak bordkledning er fra 1978. Denne bør byttes, da det har forekommet mus på kaldloft.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra Norm AS er under ferdigstilling. Forventes ferdig uke 4/26

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra takstmann i Norm AS fra desember 2025. Endelig rapport forventet i uke 4/26

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Naboeiendom mot øst har byggetillatelse. Det er planlagt et mikrohus på ca 50 kvm som fritidsbolig. Tomteeier er bosatt i utlandet og vil fortsatt være det.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er fremsendt oppdaterte tegninger av utførte endringer for godkjenning til kommunen

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Det er inngått privat avtale med nabo om vedlikehold av adkomstvei til Røyseveien 360 og 362

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: nei, det er ikke og har heller aldri vært oljefyring på eiendommen

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0002/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bye, Anne Berit	**2026-01-07**

Identifikasjon

bankID Bye, Anne Berit

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse **Røyseveien 360, 3530 RØYSE**	
Dato for energimerking **11.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245017**
Byggeår **1978**	Bygningsnummer **194806760**
Gårdsnummer **205**	Bruksnummer **27**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Småhus**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **283 m²**	Oppvarmet bruksareal **153 m²**
Ventilasjonstype **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **187.36 kWh/m² per år**
Energikarakter **D**
Beregnet levert energi i lokalt klima **213.28 kWh/m² per år**

* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Energikarakteren

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



Røyseveien 360, 3530 RØYSE

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: 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 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 9: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 10: 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 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 14: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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 24: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 205, Bruksnr 27	**Kommune:**	3310	Hole
Adresse:				
Veiadresse:	Røyseveien 360, gatenr 2519 3530 Røyse	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	303 1	Svingerud-Svendsrud Hole
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	4070501	Hole

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:		**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 822,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3310/205/27	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3310/205/27	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	08.09.2014	Avgiver	3310/205/4	-43,3
	Matrikkelført:	08.12.2015	Mottaker	3310/205/27	43,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.09.2014	Avgiver	3310/205/4	-1 609,8
	Matrikkelført:	08.12.2015	Berørt	3310/205/27	0,0
			Mottaker	3310/205/49	1 609,8
Nymatrikulering	Forretning:		Mottaker	3310/205/27	1 790,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Røyseveien 360	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	194806760			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	194806752			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



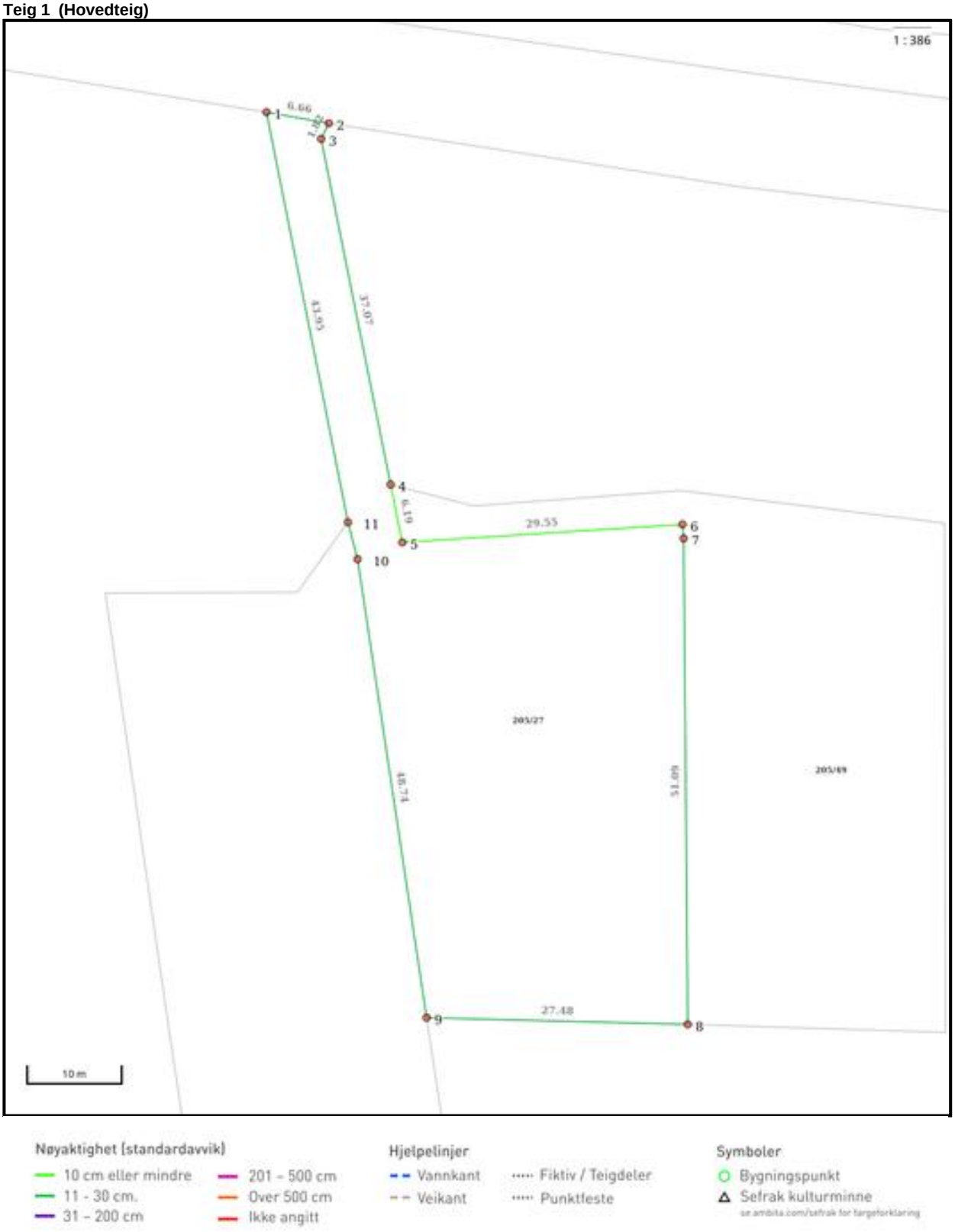
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 1 822,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 661 722,31	568 885,72	6,66m	Terrengmålt	12		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 661 721,74	568 892,36	1,82m	Terrengmålt	12		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 661 720,04	568 891,70	37,07m	Terrengmålt	12		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 661 684,51	568 902,28	6,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 661 678,57	568 904,05	29,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 661 683,12	568 933,24	1,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 661 681,67	568 933,49	51,09m	Terrengmålt	12		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 661 630,83	568 938,55	27,48m	Terrengmålt	12		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 661 629,04	568 911,13	48,74m	Terrengmålt	12		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 661 676,38	568 899,53	4,02m	Terrengmålt	12		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 661 680,16	568 898,17	43,95m	Terrengmålt	12		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

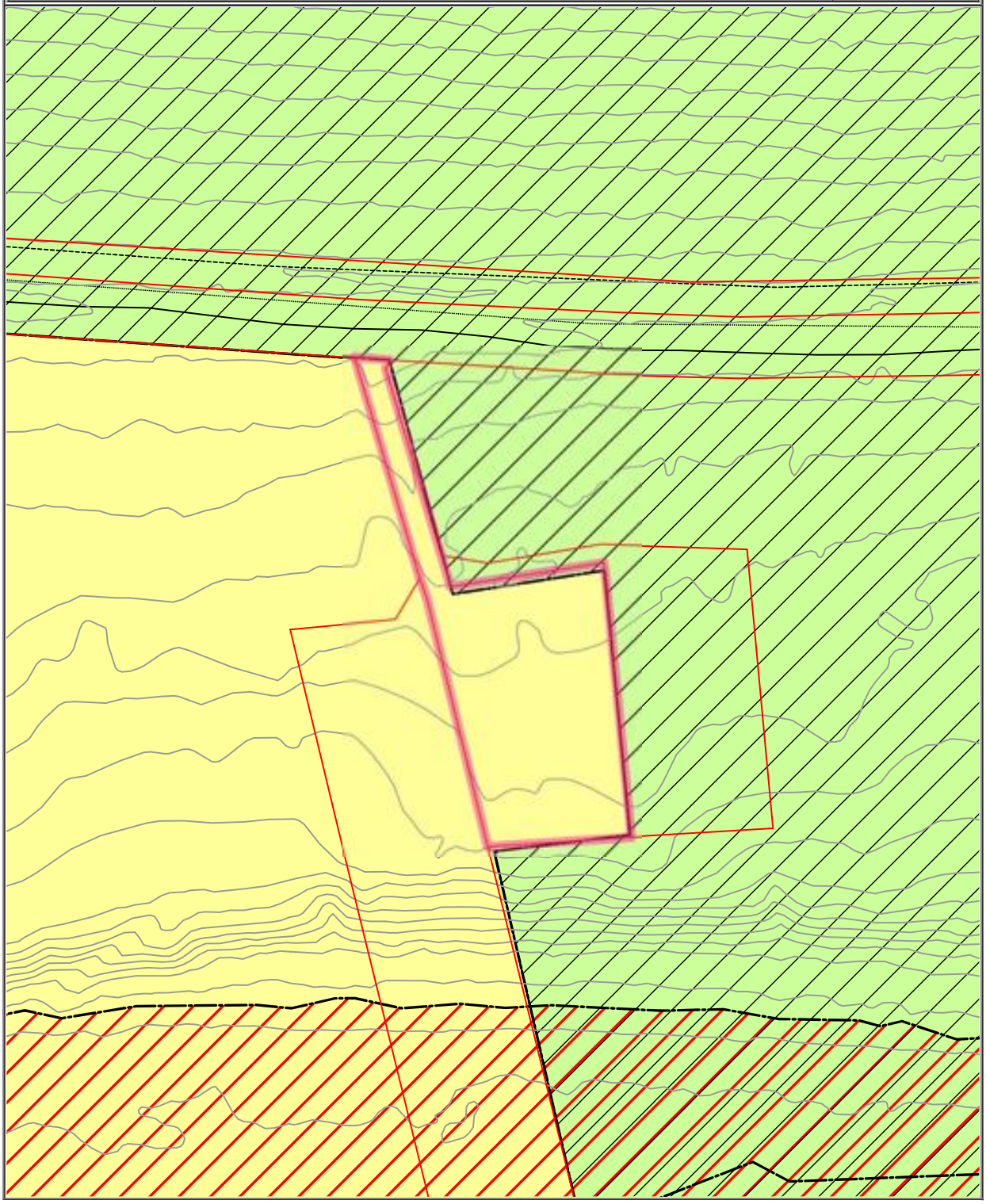
HOLE KOMMUNE

KARTUTSNITT

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

N

Målestokk 1:1000



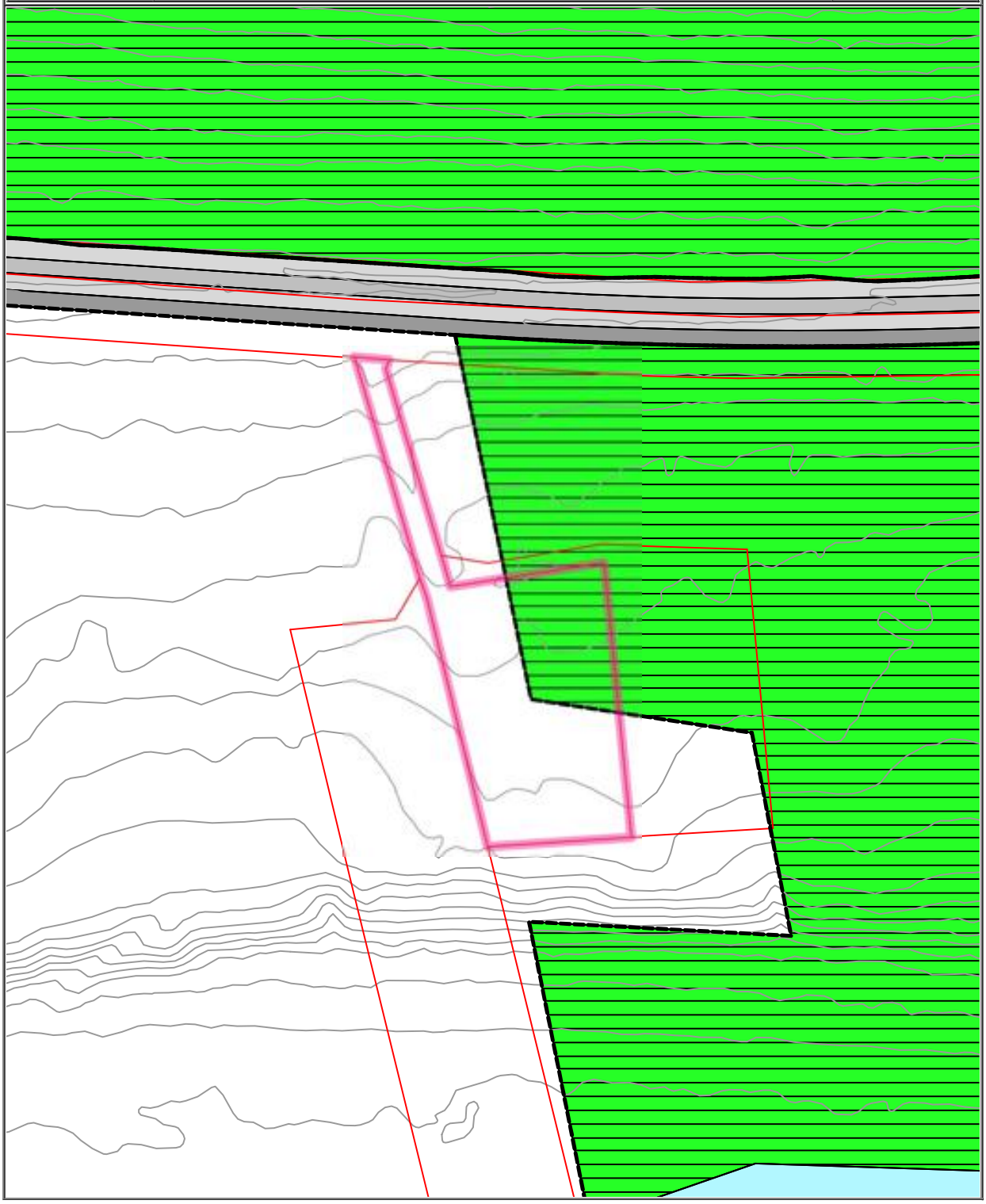
HOLE KOMMUNE

KARTUTSNITT

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

N

Målestokk 1:1000



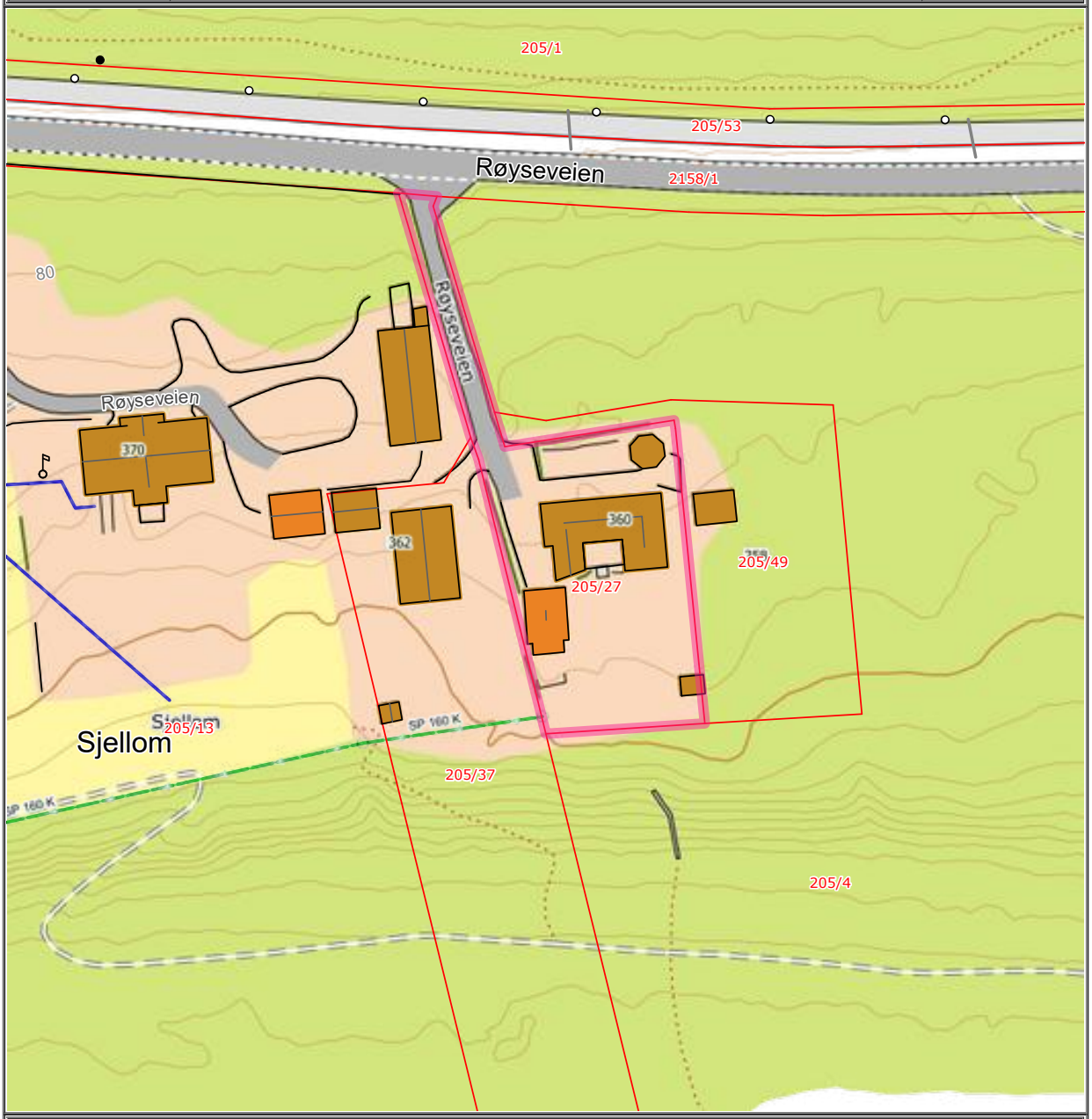
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 205	Bnr: 27	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Røyseveien 360, 3530 RØYSE			
Hjemmelshaver:	BYE ANNE BERIT, RØYSEVEIEN 360, 3530 RØYSE			

HOLE KOMMUNE

Dato: 14/1-2026 Sign:

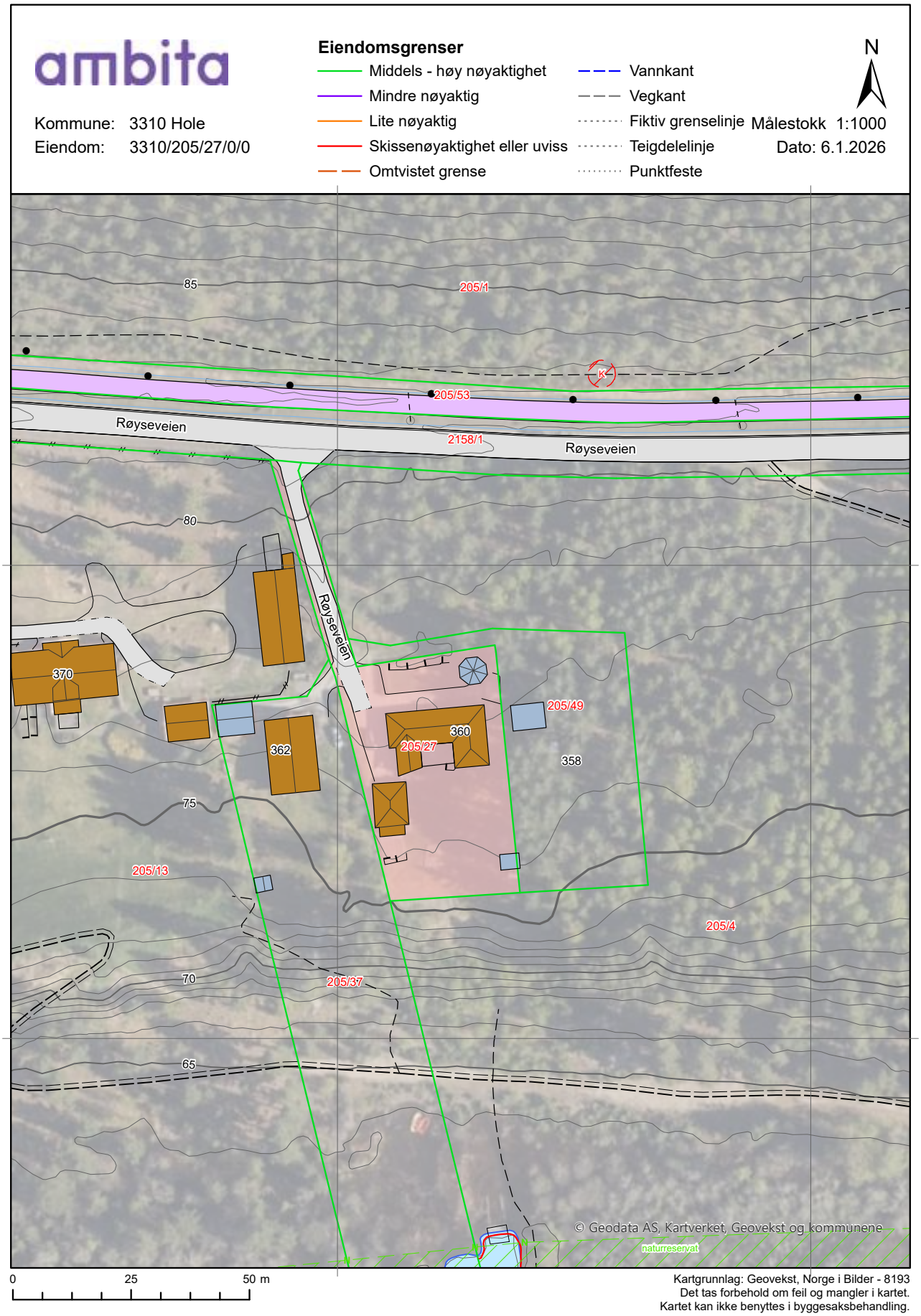
Målestokk 1:1000

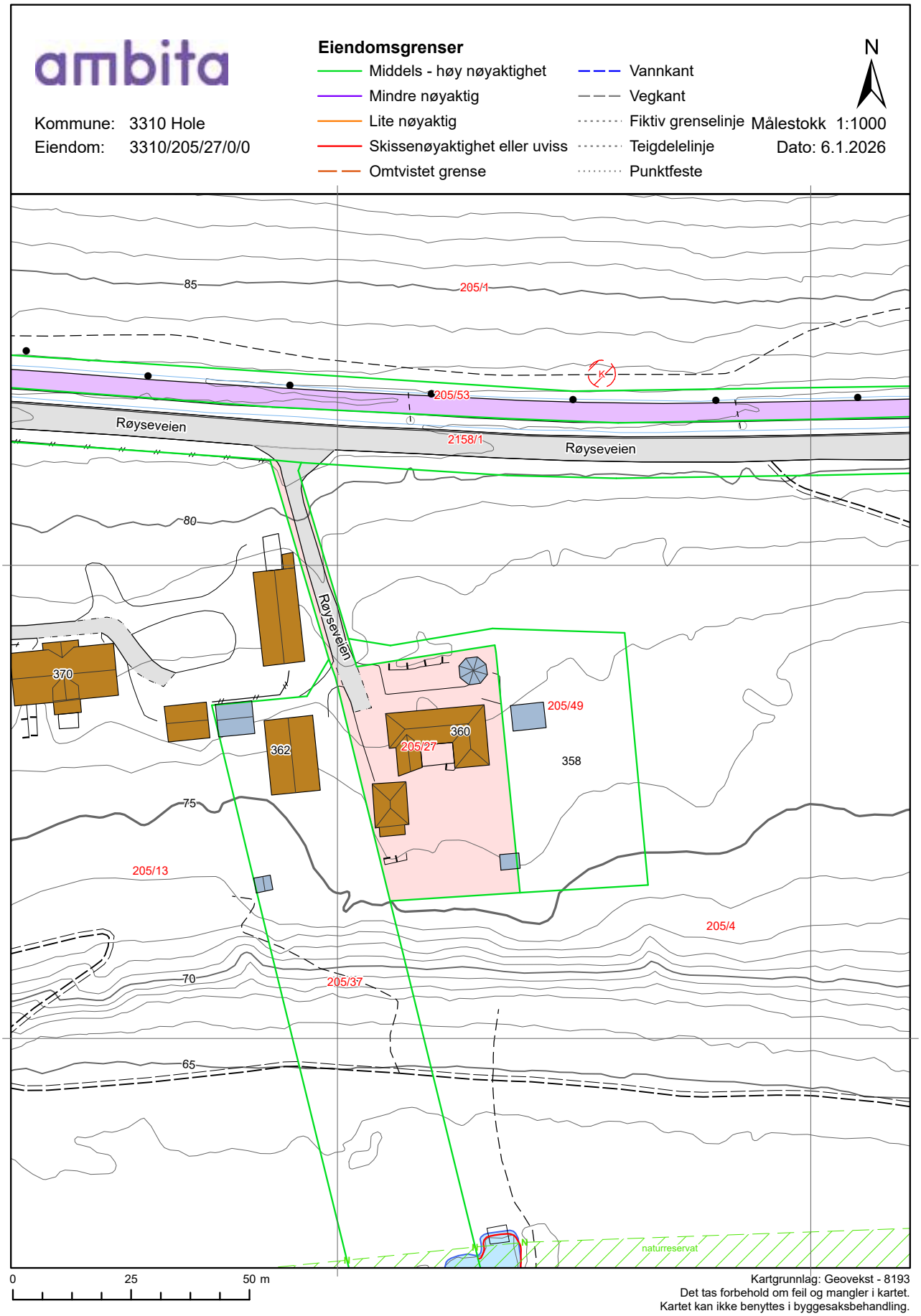


Tegnforklaring

- Vannledning
- Spillvannsledning
- Overvannsledning
- Avløp, felles
- Eiendomsgrense
- Usikre eiendomsgrenser
- Godkjent tiltak

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.


ambita
Kommune: 3310 Hole
Eiendom: 3310/205/27/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 6.1.2026
85
205/1
205/53
Røyseveien
2158/1
Røyseveien
80
Røyseveien
370
205/49
360
205/27
362
358
75
205/13
205/4
70
205/37
65
naturreservat
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 3310 Hole
Eiendom: 3310/205/27/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 6.1.2026
85
205/1
205/53
Røyseveien
2158/1
Røyseveien
80
Røyseveien
370
362
205/49
360
205/27
358
75
205/13
205/4
70
205/37
65
naturreservat
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



HOLE KOMMUNE
Herredshuset
3530 Røyse
Telefon.: 32 16 11 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann, kloakk og vei

Gårdsnr:	**205**	Bruksnr:	**27**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Røyseveien 360, 3530 RØYSE**						
Dato:	**07.01.2026**						

	Tilknyttet (sett kryss)	Ikke tilknyttet (sett kryss)
Vann	☒	☐
Kloakk	☒	☐
Vei	☐	☒
Foreligger det pålegg om endringer av tilknytningsforhold til eiendommen?	Ja: ☐ Nei: ☐	
I tilfelle hvilken?		

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato:07.01.2026

1900 Kommunale avgifter og gebyr for gnr 205 bnr 27 fnr snr

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør totalt kr. 5323,- pr. år. Beløpet er fordelt på tre terminer. Feieavgift/branntilsyn utføres av Ringerike brannvesen som også fakturer for utført tjeneste.

	Ja	Nei
Vannavgift	☒	☐
Kloakkavgift	☒	☐

	Ja	Nei
Vannmåler	☒	☐
Sist avlest	**Dato: 31.12.2025**	**Målestand 188 m³**

Innbetalt
Forskudd vann og kloakk 50 m³.

2000 Legalpant

Ingen heftelser med legalpant. ☒

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

Kommentar: Beløpet kommunale avgifter er vann og avløp beregnet etter forbruk på 50m3 pr år.

HOLE KOMMUNE
Herredshuset
3530 Røyse
Telefon.: 32 16 11 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1102 Piper og ildsteder.

G.nr:	205	B.Nr:	27	F.Nr:		S.Nr:	
Addresse	Røyseveien 360						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe/ildstedet?	Ja	
Dato for sist kontroll?	09.12.2025	
Foreligger det Avvik fra feiervesenet?		Nei
Dato siste feiing.	18.12.2023	

Antall Ildsteder: 2
Antall Skorsteiner/Løp: 2

Merknader/anmerkinger:

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

Opplysninger gitt av:
Navn: Glenn Dalen
Dato. 07.01.2026

VEGSJEFEN I BUSKERUD FYLKE

HOLE KOMMUNE
Teknisk etat
Mott. 14/10-77.
Ark.: 205/4 ++
Sakbeh. ~~205~~

Anne Berit Forsland
Hov allé 13

3500 HØNEFOSS

G. Hval

3610/77 GH/ERØ 775-13 12. oktober 1977

FELLES AVKJØRSEL

Etter Deres søknad av 19. august 1977 gir en herved tillatelse til felles avkjørsel fra fylkesveg F-158 Vik - Svensrud til parsell av eiendommen gnr. 205, bnr. 4 i Hole
./. kommune slik som vist nederst til høyre på vedlagte kart.

Tillatelsen er gitt i henhold til bestemmelsene om avkjørsler i vegloven av 21. juni 1963 og Vegdirektoratets
.//. regler av 16. juli 1964, hvorav avskrift vedlegges, og på følgende spesielle vilkår:

1. Tillatelsen gjelder bare for det sted som er nevnt foran og i overensstemmelse med godkjent kart datert 10.10.1977.

2. Avkjørslen kan bare brukes til følgende formål: Adkomst til bolighus.

3. Sammenkoplingen mellom avkjørslens sidekanter og den offentlige vegs nærmeste kjørebanekant skal avrundes med en sirkel med radius minst 5.0 m.

4. Avkjørslen skal ha en bredde på maks 3.5 m.

5. Gammel avkjørsel merket A, stenges.

6. Angående bruk/opparbeidelse og stenging av privat veg må dette være godkjent av hjemmelsinnehaveren.

7. Avkjørselen må være ferdig opparbeidet før byggearbeidet blir igangsatt.

Etter fullmakt

Alf Stokke
Avd.ing.

Gjenpart: Svein Bye Woldstad, Røyse
" Bygningssjefen i Hole
" Vegm. Aasmundrud, Hønefoss

Gunnar Hval
Ing.

Vi ber Dem se etter at vilkårene blir ~~fulgt~~ etterlevet.

H O L E BYGNINGSRÅD

Utskrift av møtebok

I møte den 24/1-78 var samtlige av bygningsrådets medlemmer tilstede, untatt:

Som varamann møtte:

Som saksbehandler møtte: Avd. ing. S. Jensen

SAK: 21/77

Gnr.: 205 Bnr.: 27 Gatenavn og nr.: Svendsrud Pars.:

Anmelderens navn og adr.: G. Block Watne A/S v/Laustad

Byggherrens navn og adr.: Bjørn Forsland, Hov Allé 13, Hønefoss

Ansvarshavendes navn og adr.:

Arbeidets art: Nybygg

Bygningens art: Enebolig Antall etasjer: 1

Grunnflate: 120 Materialer: tre

Anmeldelsen ledsages av følgende dokumenter og bilag: Anmeldesestegn., situasjonskart, kvittert nabovarsel, melding til fylkesforsyningsnemnda.

Utskrift av møtebok sammen med approberte tegninger sendes til anmelderen. Utskrift av møtebok sendes kommuneingeniør, E-verksbestyrer og

Generelle anmerkninger:

Det søkes om oppføring av enebolig på ovennevnte eiendom. Boligtomten ble godkjent fradelt hovedbølet i sak 118/77. Hole helseråd behandlet saken i møte den 29. september 1977.

INNSTILLING

I medhold av bygningslovens § 93 godkjennes søknaden på følgende betingelser:

1. Alt arbeid skal følge bygningslov, forskrifter og øvrige bestemmelser som følger derav. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene.

2. Spesielt fremheves ventilasjon (byggeforskriftenes kap. 47), røykpipe, fyrrom (kap. 49. Dersom pipen skal brukes til fyring med petroleum eller olje, bør den isoleres utover forskriftenes krav).

3. Kloakkanlegg skal utføres i henhold til "Forskrifter for kloakkutslipp fra spredt bolig- og fritidsbebyggelse" utgitt av Miljøverndepartementet 22.4.75. Spredegrøfter skal kontrolleres av bygningskontrollen før igjenfylling.

4. Grøftene skal gjøres min. 20 m lange.

5. Dersom det viser seg at kloakken likevel medfører ulemper, må den omlegges eller sløyfes etter pålegg fra Hole helseråd.

6. Blir det lagt fram offentlig eller felles kloakk til området, plikter byggherren for egen regning å knytte seg til denne på de vilkår som kommunen måtte forlange.

7. Søkeren forplikter seg til å la septiktanker/klarekummer tømme så ofte som helserådet bestemmer for tiden en gang årlig. Dette gjelder såvel der anlegget har spredesystem i grunnen eller er tilkoplet felles kloakk.

8. Rom for varig opphold i underetasjen skal sikres spesielt mot inntregning av fukt i vann- eller dampform i gulv og vegger.

9. Garasje må kles innvendig med tennvernende kledning. kl. A.10. (kfr. kap. 38:33).

10. Garasjen skal luftes forskriftsmessig ved gulv og tak. (Kfr. kap. 38:532).

11. Ringerike Kraftverk forlanger at det for alle nybygg blir anordne egen jordelektrode som beskyttelsesjording for de elektriske innstallasjoner. Dette skal det taes hensyn til allerede ved fundamentering av bygget. (Kfr. vedlagte "Utdrag av strøm-leveringsvilkår" 47:2).

12. Peisavtrekk skal føres i eget pipeløp. (kfr. kap. 49:121.)

13. Murt peis skal stå på underlag minst A.60. (kfr. kap. 49:231).

14. Bad og WC skal luftes forskriftsmessig over tak. (kfr. Ringerike helseforskrifter).

15. Søknad om å stå som ansvarshavende for dette arbeid må innleveres for godkjenning.

16. Når gebyr for saksbehandling og byggetilsyn er betalt og punkt 15 er oppfylt, kan byggekort utstedes.

17. Når byggekort er mottatt, kan byggherren avtale tid for plassering av bygget.

VEDTAK: Som innstilling.

Hans Andersen
form.

H. Dalevold
tekn. sjef

Rett utskrift:

Irene Isaksen
Irene Isaksen

BYGGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvklebende papir

Arbeidssted (adr.)			Mat. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Svendarud			205/27	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	Enebolig	5.1.78	24.1.78	21/78

Byggherre	Adresse	Tlf.
Bjørn Forsland	Hov. Allé 13, Hønefoss	

Anmelder	Adresse	Tlf.
G. Block Watne A/S v/Lauvstad	Torvgt. 3, Hønefoss	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Asmund Ranheim G. Block Watne A/S	Postb. 2713, St. Hanshaugen, Oslo 1	

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato		Stempel
Vik, 24.2.78		S. Jensen
		Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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.

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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0002/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Røyseveien 360 3530 RØYSE
Matrikkel: Gnr 205, bnr 27 (ideell andel 1/1) i Hole kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Fridtjof Schmidt
Eiendomsmegler
L12 Eiendomsmegling AS
F.schmidt@nordvikbolig.no
948 91 455