

eiendomsnøkkel



SOLLIHØGDA

Sjelden mulighet på Sollihøgda - stor enebolig - svømmebasseng -
sommerstue - bo med marka som nærmeste nabo



Tjernsliveien 22 (næring) og Tjernsliveien 24 (enebolig) - Begge eiendommene er til salgs - samlet eller hver for seg

eiendomsnøkkel
eiendomsmegler mnef

Akersgata 73 B, 0180 Oslo
Bente-Marie Nørgård, Advokat MNA Mobil: 915 58 045
Epost:bente@eiendomsnokkelen.no



Innholdsfortegnelse:

Sammendrag	Side 5
Bilder	Side 6-34
Tilstandsrapport	Side 35-52
Plantegning	Side 53-54
Eiendomsinformasjon	Side 56-58
Kommunale opplysninger	Side 60-68
Energiattest	Side 69-70
Notatside	Side 71
Budskjema	Side 72
Forbrukerinfo. om budgivning	Side 73

Sammendrag

Sollihøgda

Sjelden mulighet på Sollihøgda - stor enebolig - svømmebasseng - sommerstue - bo med marka som nærmeste nabo

Stor, innholdsrik bolig over to etasjer med flott beliggenhet på solrik og usjenert tomt. Utsikt over naturområde og direkte tilgang til Krokskogen, Nordmarka og Vestmarka. Nærmere hjertet av marka kan du nesten ikke bo. I underetasjen finner man en velvære avdeling bl.a. med svømmebasseng med Jacuzzi, bad og badstue. Kjellerstuen er innredet med barløsning og peis. Fra bassengrommet er det utgang til stor hellelagt, delvis overbygget uteplass. Sommerstuen i hovedetasjen har direkte utgang til terrassen som er innredet med egen grillstue.

Byggeår 1969 **Modernisert** 1991 **Tomten** Eiet tomt på ca 2750m²

Boligens areal

Primærrom: 452 kvm, Bruksareal: 463 kvm, Bruttoareal: 515 kvm

Undertasje: Bruttoareal 235 kvm, bruksareal 209 kvm, primærareal 202 kvm, sekundærareal 7 kvm-

Hovedetasje: Bruttoareal 280 kvm, bruksareal 254 kvm, primærareal 250, sekundærareal 4 kvm.

Prisantydning Kr. 11 750 000.-

Omkostninger Kr. 295 092,-

Totalpris Kr. 12 045 092,-



Velkommen inn!

En romslig hall ønsker deg velkommen





WC-rom innenfor hallen



Stort kjøkken med god plass til spisebord. Praktisk med utgang til balkong

Godt med skap og benkeplass





Rett innenfor kjøkkenet er det et romslig kjølerom

Kjøkkendetalj





Stor spisestue med lekker marmorpeis

Åpent mellom spisestue og stue 2





Spisestuen





Fra spisestuen er det inngang til stue 2



Stue 2 er naturlig inndelt i flere soner

Nedsenket del av stue 2 med peis





Sommerstue med trappenedløp til velværeavdelingen

Flott sommerste med marsmorfliser på gulv





Sommerstuen har isolerglass og brukes hele året

Sommerstuen åpner for flere innredningsmuligheter





Fra sommerstuen er det utgang til en stor terrasse

På terrassen er det bygd egen grillstue





Grillstuen

Flott utsyn fra terrassen





Trappen fra sommerstuen ned til bassengrommet

Bassengrommet





Bassengrommet

Bassengrommet





Fra bassengrommet er det utgang til hellelagt uteplass

Jaquzzi i bassengrommet





Fra bassengrommet kommer man inn til kjellerstuen

Kjellerstuen





Kjellerstuen

Bad i undertasjen





Soverom 1 i underetasjen

Soverom 2 i underetasjen





Soverom 2

Soverom 3 i underetasjen





Soverom 3

Trapperom mellom soveromsavdelingene i 1. etg og underetasjen





Trapperommet



Hovedsoverommet i 1. etg med stor skyvedørsgarderobe med speil

Soverommet er av den romslige sorten





Stort garderoberom innenfor hovedsoverommet



Soverom 5, 1 etg.

Badet i 1. etg.





Badet i 1. etg.

Stemningsbilde fra sommerstuen





Stemningsbilder fra sommerstuen



TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Tjernsliveien 24, 3538 SOLLIHØGDA

Gnr 238: Bnr 118
3038 HOLE KOMMUNE
Enebolig

SERTIFISERT TAKSTMANN
Bjørn Fosser
Telefon: 489 98 830
E-post: post@takseringnorge.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Taksering Norge AS
Ullern Allé 28, 0381 OSLO
Telefon: 489 98 830
Organisasjonsnr: 921 687 710



Dato befaring: 27.11.2020
Utskriftsdato: 08.12.2020
Oppdragsnr: 54578



Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/b43d5611-7c71-4283-b7f8-05e4a445ec19>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Det er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
 - Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
 - Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
 - Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
- TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
 - Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
 - Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
 - Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
 - Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
 - Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
 - Bruk av stikkakninger. Stikkakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
 - Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier.

Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
 - Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
 - Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
 - Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
 - Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
 - Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
 - Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået.
- Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
 - Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Besiktelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er møblert og i bruk. Kommunens bygningsarkiv er ikke sjekket av takstmannen i forbindelse med denne rapporten. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger og andre faktiske opplysninger er oppgitt av eier under befaring og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av takstdokumentet.

Taksering Norge AS er et uavhengig takstmannsforetak, spesialisert for boligtaksering i Østlandsområdet.

Vi er sertifisert av DNV for Boligsalgsrapport iht. SETAs faglige rammeverk, og sertifisert for boligtaksering av Norges TakseringsForbund.

Administrasjon Taksering Norge
Ullern allé 28, 0381 OSLO
post@takseringnorge.no

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje.

Underetasje med grunnmur forblendet med naturstein. Yttervegger i bindingsverk, kledd med bred villmarkspanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plater.

Boligen er oppført i 1969 og ombygget i 1990/91, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår, NS 3424 "Tilstandsanalyse av byggverk" og Sintef Byggforsks byggdetaljblader. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Boligen er godt vedlikeholdt, hovedsakelig med standard fra ombyggingsår 1990/91.

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

- Bad i underetasje er pusset opp for ca. 3 år siden.
- Skiftet gulv i kjellerstue.
- Skiftet vannpumpe for vanninntak til boligen.

I felt hvor det er gitt tilstandsgrad 1 er det ikke nødvendigvis ytterligere kommentar tilknyttet tilstand under vurdering.

Bygningsdeler som tildeles tilstandsgrad 2 er i hovedsak av eldre dato, har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid, og/eller har bruksslitasje.

Bygningsdeler som tildeles tilstandsgrad 3, har behov for oppgradering.

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

OSLO, 08.12.2020



Bjørn Fosser
Takstmann
Telefon: 489 98 830

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Tønnes Herman Thomstad
Takstmann:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 27.11.2020. - Tønnes Herman Thomstad . Eier. - Bjørn Fosser. Takstmann. Tlf. 489 98 830

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Om tomten:	Pent opparbeidet tomtegrunn med plenarealer rundt boligen, beleggningstein på gangareal til inngangsparti og stor markterrasse med beleggningstein foran underetasje. Støttemurer forblendet med naturstein. Tette hekker og tilsvarende mur rundt det meste av tomten. Trær og beplantning forøvrig. Det er oppført en dukkestue i tre på gressplen.
Adkomstvei:	Offentlig adkomstvei fra hovedvei og privat vei med adkomstrett for boligen.
Tilknytning vann:	Boligen har tilknyttet vanntilførsel via borevann fra grunn med pumpesystem.
Tilknytning avløp:	Privat avløp til septiktank med årlig tømning.
Parkering	Det er ikke anlagt parkeringsplass på denne eiendommen. I dag blir det benyttet parkering på eiendommen Tjernsliveien 22. Det foreligger ikke avtale om bruk av garasje og parkeringsplassene.
Annet	Det er inngått avtale mellom Tjernsliveien 9 B (9 B) og Tjernsliveien 24 (denne eiendommen) i forbindelse med at 9 B bygger en støttemur delvis inne på denne eiendommen, og at denne eiendommen har veirett over nordre del av eiendommen 9 B. Det er ikke kjent om avtalen er tinglyst. Det foreligger et avtaledokument om veirett til eiendommen i forbindelse med omlegging av veien, datert 18.08.2000.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3038 HOLE Gnr: 238 Bnr: 118
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 224 m² Arealkilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer.
Hjemmelshaver:	Tønnes Herman Thomstad
Adresse:	Tjernsliveien 24, 3538 SOLLIHØGDA

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.			
Tidligere takst	01.12.1999				
Eier	27.11.2020	Diverse opplysninger oppgitt av eier under befaringen.			
Ambita, Norges eiendommer.	26.11.2020	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Andre forhold	
Forsikring:	Forsikringsselskap og polisenr. er ikke innhentet.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1969 Kilde: Iflg. tidligere takst.
Ombygging:	År: 1990 Bygningen er i følge tidligere takst ombygget til dagens løsning.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	235	209	202	7	
1. etasje	280	254	250	4	
Sum bygning:	515	463	452	11	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Sommerstue er inkludert i primærareal da det er benyttet isolerglass rundt hele rommet. Rommet er oppvarmet og dør mellom stue og sommerstue var i åpen stilling under hele befaringen på vinterstid, og det er vindu uten isolerglass mellom ytre stue og sommerstuen. Sommerstuen er også innvendig adkomst til bassengrommet fra stuene. Rommet er derfor vurdert som tilstrekkelig isolert til å betegnes som primærareal.
Innvendig areal er oppmålt på stedet. BTA er omtrentlig beregnet.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Bad, bad/vaskerom, bassengrom, kjellerstue, badstue, omkleddningsrom, gang 1, gang 2, trapperom, 3 soverom	Teknisk rom
1. etasje	Bad, sommerstue, hall, stue 1, stue 2, kjøkken, gang, trapperom, omkleddningsrom, wc, 2 soverom	Kjølerom

Konstruksjoner

Utendørs

Diverse utstyr - Utendørs		
Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.		
Andre utendørs røranlegg		
Beskrivelse:	Stikkledninger for vann mellom boligen og borevannsanlegg. Stikkledninger for avløp mellom boligen og septiktank. Septiktank nedgravet i hagen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rørene og anlegget er ikke besiktiget eller vurdert i forbindelse med denne rapporten, da det ligger utenfor takstpersonens kompetanseområde.	

Enebolig

Grunn og fundamenter - Enebolig		
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.		
Grunn og fundamenter, generelt		
Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke undersøkt. Underetasjen dekker ikke like stort areal som 1. etasje. På dette arealet fremstår det som om det er gjenfylt med støpt plate på mark i 1. etasje, men dette er ikke sikkert. Det kan være bygget med krypekjeller under dette arealet, men det er ikke funnet indikasjoner på dette, og det er derfor forutsatt at det ikke er krypekjeller under disse delene.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.	
Gulv på grunn		
Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 
Drenering - Enebolig		
Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.		
Drenering		
Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra ombyggingsår.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble benyttet fuktindikator på enkelte utsatte punkter på innside av grunnmur og gulv på grunn. Det ble ikke indikert forhøyde verdier under befaringen. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2.	TG: 2 

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Utvendig komplettering, vegg

Beskrivelse:	Ett ytre hjørne over terrasse i 1. etasje.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På dette hjørnet er det observert råde. Det anbefales å skifte ut enkelte panelbord med råde på dette hjørnet.	TG: 3 

Utvendig komplettering, vegg

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med beiset villmarkspanel.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg 2: Gjeldene forskrifter at utvendig panel skal avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng på enkelte vegger.	TG: 2 

Utvendig komplettering, vegg

Beskrivelse:	Grunnmuren er forblendet med naturstein.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg 2: Det er observert ett riss i fuger ved vindu på gavlvegg mot øst.	TG: 1 

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i lettklinkerbetong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befarings, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er utført etter gjeldene forskrifter for tidspunkt for oppføring.	TG: 1 

Yttervegger - Underetasje

Beskrivelse:	Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater i omkleddningsrom, vaskerom, trappegang og indre soverom (organisk materiale).	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens dersom veggene er isolert. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.	TG: 2 

Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer - Underetasje

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduene har noe fuktmerker nederst i hjørner. Det er noe merker etter kondens. Forholdet har sammenheng med etasjens ventilasjon.	TG: 2 

Innvendige dører - Underetasje

Beskrivelse:	Skyvedører i glass mellom bassengrom og kjellerstue. Dør med glassfelt mellom trapperom og bassengrom. Profilerte innvendige dører forøvrig.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.	TG: 1 

Vinduer - Underetasje / Bassengrom

Beskrivelse:	Vinduer i aluminium med tolags isolerglass.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Ytterdører og porter - Underetasje / Bassengrom

Beskrivelse:	Terrassedør i aluminium med tolags isolerglass.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Vinduer - 1. etasje

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989. Ett vindu med enkle glass i ytre stue.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.	TG: 2 

Vinduer - 1. etasje

Beskrivelse:	Vinduer aluminium i sommerstue med tolags isolerglass, produsert i 1989. Ett vindu med enkle skyveglass mellom stue og sommerstue.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Ytterdører og porter - 1. etasje

Beskrivelse:	Ytterdør i Teak med sidefelt i enkelt glass.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Innvendige dører - 1. etasje

Beskrivelse:	Skyvedør med glassfelt og sidefelt i glass mellom stue og sommerstue fra byggeår. Dør med glassfelt mellom hall og stue.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Skyvedør går noe tregt mellom hovedsoverom og omklæringsrom. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.	TG: 1 

Takkonstruksjon - Enebolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Vindskier i tre. Krypeloft med adkomst via utvendige luker i gavlvegger. Besiktigelse er foretatt fra luke, da det ikke er gangbart gulv på loftet. Det er synlige luftespalter mellom sperrer i gesimser. Det er etablert luftespalte med insektsnetting i gesimskasser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert.	TG: 1 

Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertak er tekket med stålplater med plastbelegg fra ombyggingsår.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-50 år. Etter Taksering Norges egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2.	TG: 2 

Renner, nedløp og beslag - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.	TG: 2 

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Beskrivelse:	Vindeltrapp i metall i bassengrom. Trappen er i metall og trinn i eik. Rekkverk i gullfarget metall. Rekkverk i tre rundt trappeløp i 1. etasje i malte villmarkspanelbord.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg 2: Det er for store åpninger i trappen mellom trinnene og i rekkverket i henhold til gjeldene krav. Dette kan gi noe risiko i forbindelse med små barn.	TG: 2 

Beskrivelse:	Utvendig støpt trapp mellom hage og terrasse i betong. Trappen er belagt med skifferfliser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trappens overflater har slitasje.	TG: 2 

Beskrivelse:	Helsvings hovedtrapp i tre med malte trinn og rekkverk. Trappen er lukket med opptrinn. Flislagt utvendig trapp/repos i forbindelse med inngangsparti.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Beskrivelse:	Sørvendt terrasse i betongkonstruksjon med adkomst fra sommerstue, ca. 47 m². Fliser på dekke og to sluk. Oppkant rundt terrassen belagt med beslag. Rekkverk i metall og glassplater. Del av terrassen er takoverbygget med takkonstruksjon i tre, belagt med plater i metall. To yttervegger forblendet med naturstein på nedre del og vinduer på øvre del.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg 2 gjelder for terrassedekket med noe misfarging i fuger.	TG: 1 

Balkonger, terrasser ol. - 1. etasje

Beskrivelse:	Sørvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra soverom, ca. 17 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metall og glassplater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Terrassebord er bygget i tremmer som ligger noe ujevnt.	TG: 1 

Piper og ildsteder - Enebolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Dobbel pipe i lettklinkerbetong. To feieluker i vaskerom. Pipen er forblendet med naturstein i kjellerstue og over yttertak. Enkel pipe i lettklinkerbetong i ytre stue. Pipen er forblendet med teglstein i stuen og naturstein utvendig.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Piper, plassbygde ildsteder m.v. - Underetasje

Beskrivelse:	Peis bygget i naturstein i kjellerstue. Peisen har skifer på flate felt og innsats i brannkammer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Piper, plassbygde ildsteder m.v. - 1. etasje

Beskrivelse:	Plassbygget teglsteinspeis i ytre stue. Ildfast stein i brannkammer og skiferplate på topp. Plassbygget peis i stue, belagt med marmorstein. Felt med marmor på gulv foran peisen. Nisje til ved i siden.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Etasjeskillere - Enebolig

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Frittstående dekker

Beskrivelse:	Etasjeskiller i lettbetongelementer og trebjelkelag.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dimensjonering er ikke vurdert. Det foretas ikke måling av horisontalplan i forbindelse med denne rapporten.	TG: 1 

Bad - Enebolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktverdier med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Bygning, generelt - Underetasje / Bad

Beskrivelse:	Bad er i følge eier pusset opp for 3 år siden.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Bad

Beskrivelse:	Fliser på betong. Mosaikkfliser i dusj. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Bad

Beskrivelse:	Flislagte overflater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Overflater på innvendig himling - Underetasje / Bad

Beskrivelse:	Malt strie.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Fast inventar, generelt - Underetasje / Bad

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Bad

Beskrivelse:	Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen og er derfor ikke vurdert.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Bad

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og klosett.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Luftbehandling, generelt - Underetasje / Bad

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Bygning, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Badet er fra ombyggingsår.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk er montert under badekar.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er sprekker i fliser og enkelte fliser er løse. Det må påregnes å pusse opp badet.	TG: 2 

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Flislagte overflater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd forventet levetid.	TG: 2 

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Panel i himling.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er observert noen fuktmerker ved ventil i bad. Eier opplyser at dette ble utbedret på yttertaket i forbindelse med overtakelse av boligen i 1999. Tg 2 gjelder derfor kun det estetiske ved fuktmerker i himlingen.	TG: 2 

Fast inventar, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Veggskap med speilfronter over servanter.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	TG: 2 

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i himling.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.	TG: 2 

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Dusj i badekar, to servanter nedfelt i benkeplate og klosett.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	TG: 2 

Vaskerom - Enebolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fukturderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Bad/Vaskerom

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk fra ombyggingsår.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt (membran).	TG: 2 

Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Bad/Vaskerom

Beskrivelse:	Panel.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Det er panel på innvendige overflater, og det tilfredsstiller ikke krav til vanntett sjikt i forbindelse med sone rundt dusjkabinett og utslagsvask. Det er gitt tilstandsgrad 2 og ikke 3 fordi det er et lukket dusjkabinett og ikke dusjing direkte på veggene.	TG: 2 

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Bad/Vaskerom

Beskrivelse:	To skyllekummer i rustfritt stål. Dusjkabinett med badekar nederst, massasjedyser og fotmassasje. Opplegg for vaskemaskin.	TG: 1 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

Luftbehandling, generelt - Underetasje / Bad/Vaskerom

Beskrivelse:	Ventil på yttervegg.	TG: 2 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det var krav til oppdriftsventilasjon eller mekanisk avtrekk fra våtrom, på tidspunktet rommet ble etablert. Ventil på yttervegg er derfor vurdert som noe utilstrekkelig lufting av rommet. Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte på ytterveggen som erstatning for dagens ventil og etablering av luftespalte under døren.	

Toalettrom - Enebolig

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Wc

Beskrivelse:	Gulv er belagt med bruddskifer.	TG: 1 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Wc

Beskrivelse:	Overflater er belagt med marmorfliser.	TG: 1 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

Fast inventar, generelt - 1. etasje / Wc

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatt front. Speil og belysning over servant.	TG: 1 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Wc

Beskrivelse:	Servant og klosett.	TG: 1 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Wc

Beskrivelse:	Klafeventil på yttervegg.	TG: 2 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det var krav til oppdriftsventilasjon eller mekanisk avtrekk fra wc-rom, på tidspunktet rommet ble etablert. Ventil på yttervegg er derfor vurdert som noe utilstrekkelig lufting av rommet. Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte på ytterveggen som erstatning for dagens ventil og etablering av luftespalte under døren.	

Kjøkken - Enebolig

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning - 1. etasje

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte malte fronter i eik. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Fritthengende ventilator i kobber. Opplegg for oppvaskmaskin. Stekeovn og keramisk topp er integrert i innredningen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	TG: 2 

Innvendige overflater - Enebolig

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv - Underetasje

Beskrivelse:	Fliser i kjellerstue. Vinylbelegg i omkleddningsrom. Trestavs parkett i øvrige rom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Overflater på innvendige vegger - Underetasje

Beskrivelse:	En vegg med naturstein og malt panel i kjellerstue. Panel i omkleddningsrom og badstue. Malt panel i øvrige rom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Overflater på innvendig himling - Underetasje

Beskrivelse:	Malt panel i hele etasjen med unntak av ubehandlet panel i badstue.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Bassengrom

Beskrivelse:	Flislagte overflater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Bassengrom

Beskrivelse:	Fliser på to vegger, hovedsakelig rundt basseng. Øvrige vegger er forblendet med teglstein.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg 2: Det er noe sprekkdannelse på fliser rundt vinduer.	TG: 2 

Overflater på innvendig himling - Underetasje / Bassengrom

Beskrivelse:	Himling i plastbord med gullfarge.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje

Beskrivelse:	Laminat i kjøkken.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg 2: Noe knirk i ytre del av kjøkkengulv.	TG: 2 

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje

Beskrivelse:	Nedsenket felt i ytre stue belagt med bruddskifer. Nedsenket felt i ytre del av hall belagt med fliser. Fliser i sommerstue. Trestavs parkett i øvrige rom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Parkett har normal slitasje fra byggeår.	TG: 1 

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje

Beskrivelse:	Malte panelplater i stuer og hall. Tapet i kjøkken, soverom og omkleddingsrom. Glatte malte plater i gang.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Overflater på innvendig himling - 1. etasje

Beskrivelse:	Takessplater i en stue. Malt panel i øvrige rom. "Falske" dragere i kjøkken.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Sommerstue

Beskrivelse:	Flislagt overflate.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Sommerstue

Beskrivelse:	Vegg mot bolig forblendet med naturstein på nedre del og malt villmarkspanel på øvre del. Øvrige vegger i glassfasader.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Sommerstue

Beskrivelse:	Himling utgjør også yttertak i vinduer med isolerglass.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 300 liter, produsert i 2004, montert i vaskerom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I følge Sintef Byggforsk har varmtvannsbereder anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.	TG: 2 

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber og avløpsrør i plast fra byggeår. Vanntilførsel til boligen med borevann og vannpumpe i teknisk rom. Det er montert saltanlegg til vannet, da det er kalkholdig grunnvann.
Tilstandsvurdering:	Ledningsnettet ligger i grenseland mellom tilstandsgrad 1 og 2 hva gjelder aldersbetraktning. Det er i dette tilfellet ikke gjort tilstandsvurdering på anlegget i sin helhet, da det er stort og komplekst, spesielt i forbindelse med teknisk rom, basseng- og boblebadanlegg. Anlegget er derfor ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse.

Varme, generelt

Beskrivelse:	Underetasje: Elektrisk badstueovn i badstue. Elektriske varmekabler i gulv i bassengrom, kjellerstue, vaskerom, gang og bad. 1. etasje: Elektrisk gulvvarme i sommerstue, nedsenket felt i ytre stue, nedsenket felt i hall, wc, bad og kjøkken. Luft til luft varmepumpe i sommerstue. Boligen har elektrisk oppvarming forøvrig.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Elektriske varmekilder er ikke kontrollert i denne rapporten.

Luftbehandling, generelt - Underetasje

Beskrivelse:	Ventil på yttervegg i hovedsoverom og omkleddningsrom og spalteventiler i vinduer.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er observert kondens på innvendig på vinduer. Dette oppstår fordi det er for høy luftfuktighet i etasjen. Det blir høyere luftfuktighet i hele etasjen på grunn av bassenget, og det anbefales derfor at det etableres noe bedre ventilasjon i etasjen. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 2


Sanitærinstallasjoner, generelt - Underetasje / Bassengrom

Beskrivelse:	Nedfelt basseng i betongkonstruksjon i bassengrom. Bassenget er innvendig flislagt. Det er montert sikkerhetsduk over bassenget. Nedfelt boblebad i gulv i bassengrommet. Boblebadet er i hardplast og har tilpasset flislagt kant i betong rundt boblebadet. Det er lagt sikkerhetsduk i boblebadet. Tekniske installasjoner til bassenget og boblebad som pumper, sandfilter, etc. er montert i teknisk rom.
Tilstandsvurdering:	Anleggene er ikke tilstandsvurdert da dette ligger utenfor undertegnede kompetanseområde.

Luftbehandling, generelt - Underetasje / Bassengrom

Beskrivelse:	Balansert ventilasjon tilknyttet ventilasjonsrister i gulv. En avtrekksventil på yttervegg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Under befaringen ble det observert noe kondens rundt vinduer.

TG: 2


Luftbehandling, generelt - 1. etasje

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon fra bad. Tilluft via spalteventiler i vinduer.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1


Elektriske anlegg - Enebolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Hovedsikringstavle med automatsikringer, montert i teknisk rom og ett sikringsskap i underetasje med automatsikringer. Det er lagt strømoopplegg for utvendig boblebad, på utvendig markterrasse i følge eier.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Diverse utstyr - Enebolig

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse:	Markise over ett vindu på fasade mot vest.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Markisen er av eldre dato og har slitasje.

TG: 2


Fast inventar, generelt - Underetasje

Beskrivelse:	Sittebenker i badstue. Skyvedørsgarderober med speilfronter i to soverom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

TG: 1


Fast inventar, generelt - 1. etasje

Beskrivelse:	Nisje i vegg i kjøkken med opplegg for tv. Skyvedørsgarderober med speilfronter i soverom og omklingsrom. Plassbygde garderober i gang.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

TG: 1


Annet - Enebolig

Annet

Beskrivelse:	Det er observer musefeller i vaskerom og muselort på loftet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det anbefales å fjerne musens adkomstmulighet til boligen.

TG: 2






HJEMELSHAVER
Tønnes Herman Thomstad

MATRIKKE
Gnr. 238 Bnr. 118 i Hole kommune

ADRESSE
Tjernsliveien 24
3538 Sollihøgda

BELIGGENHET, ADKOMST

Offentlig adkomstvei fra hovedvei og privat vei med adkomstrett for boligen. Det tar ca 13 minutter å kjøre fra Sandvika, 23 minutter fra Oslo og 22 minutter fra Hønefoss. Bussstopp ca 5 minutter fra boligen.

NÆROMRÅDET

Sollihøgda er et lite tettsted på det høyeste punkt mellom Sandvika og Hønefoss med Krokskogen/Nordmarka og Vestmarka rett utenfor stuedøren. Nærmere hjertet av marka kan du nesten ikke bo.

Barna på Sollihøgda går på Sundvollen oppvekstsenter (barne-skole) og Hole ungdomsskole.

BYGNINGER

Type, eierform og byggeår

Enebolig Selveier, oppført i 1969, modernisert i 1991

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Bolig over to plan på betongfundamenter. Underetasje med grunnmur forblendet med naturstein. Yttervegger i bindingsverk, kledd med bred villmarkspanel. Yttertak i trekonstruksjon, teknet med plater.

EIENDOMMENS HISTORIE

Dette er en meget spennende bolig over to etasjer med usjernet beliggenhet på solrik tomt. Hovedetasjen inneholder kjøkken, 2 romslige stuer med peis, 2 soverom bad og wc, sommerstue med utgang til terrasse innredet med grillstue. I underetasjen er det en velværeavdeling med svømmebasseng og jacuzzi. Det er utgang til nedre del av hagen fra bassengrommet. Bad og badstue og kjellerstue med peis. Boligen er oppført i 1969, og ble i 1990/1991 ombygget til dagens løsning.

Antall rom

Underetasje med gang 1, bad, bad/vaskerom, badstue, bassengrom, kjellerstue, omkleddingsrom, gang 2, trapperom, 3 soverom. Eget teknisk rom.

Hovedetasje består av hall, kjøkken med inngang til romslig kjølerom, to stuer, sommerstue, gang, trapperom, wc, bad, 2 store soverom, hvorav det ene med stort omkleddingsrom.

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 452 kvm, Bruksareal: 463 kvm, Bruttoareal: 515 kvm

Undertasje: Bruttoareal 235 kvm, bruksareal 209 kvm,

primærareal 202 kvm, sekundærareal 7 kvm-

Hovedetasje: Bruttoareal 280 kvm, bruksareal 254 kvm, primærareal 250, sekundærareal 4 kvm.

Kommentar areal: Sommerstue er inkludert i primærareal da det er benyttet isolerglass rundt hele rommet. Rommet er oppvarmet. I hht takstmannens vurdering er sommerstuen tilstrekkelig isolert til å betegnes som primærareal.

Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

MØBLERING / UTSTYR

Alle hvitevarer i kjøkken medfølger.

Liste over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendoms-meglerforbund av 1. februar 2012 legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Dersom det ikke er varmekilde i alle rom fravikes NEFs normgivende liste over løsøre i "Viktig informasjon for selger og kjøper."

STANDARD

Boligen er godt vedlikeholdt, hovedsaklig med standard fra ombyggingsår 1990/91.

Innvendig bolig:

Gulv:

Underetasje: Fliser i bassengrom, bad og kjellerstue. Belegg i omkleddingsrom. Parkett i øvrige rom.

1. etg.: Fliser på gulv i hall, bruddskifer i WC-rom og nedsenket stuedel, fliser på bad, laminatgulv på kjøkken, marmorfliser i sommerstue og trestavsparkett i øvrige rom.
Vegg:

Underetasje: Fliser/murstein i bassengrom, naturstein på en vegg i kjellertue, panel i omkleddingsrom, badstue og bad/vaskerom, fliser i bad, malt panel i øvrige rom.

1. etg.: Malt panelplater i hall og stue, glatte malte plater i gang, tapet i kjøkken, soverom om omkleddingsrom, fliser i bad og marmor i wc-rom.

Himling:

Underetasje: malt panel i hele underetasjen, med unntak av umalt panel i badstue og plastbord med gullfarge i bassengrom.

1. etg.: Takess i en stue, malt panel i øvrige rom.

Generelt:

Boligen har fine detaljer og stort potensiale. Boligen trenger generelt noe inn- og utvendig oppussing/oppgradering til dagens standard.

Badet i underetasje er pusset opp for ca 3 år siden.

Gulv i kjellerstue og vannpumpe for vanninntak til boligen er skiftet ut i løpet av de siste årene.

Det vises til tilstandsrapport utarbeidet av Takstmann Bjørn Fosser den 08.12.20 for beskrivelse av innvendige overflater på gulv, vegger og tak og til vurdering av boligen standard og tilstand. Interesserte oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye

OPPVARMING

I underetasjen er det elektriske varmekabler i gulv i bassengrom, kjellerstue, vaskerom, gang og bad. Elektrisk badstueovn i badstue.

I hovedetasjen er det elektrisk gulvvarme i hall, wc, bad, kjøkken, sommerstue og nedsenket felt i stue 2.

Luft til luft varmepumpe i sommerstue.

ENERGIMERKING

Oransje G.

Energiforbruk 2020 var på 60.000 kwh.

PARKERING

Det er ikke anlagt parkeringsplass på denne eiendommen. I dag blir parkeringsplassene og garasjen på eiendommen Tjernsliveien 22 benyttet. Det foreligger ikke avtale om bruk av garasje og parkeringsplassene.

TOMT

Areal og eierform

Areal: 1 224 kvm, Eierform: Eiet tomt

Tomt og hage

Pent opparbeidet tomtgrunn med plenarealer rundt boligen, belegningstein på gangareal til inngangsparti. Stor markterasse med belegningstein foran underetasje. Støttemurer forblendet med naturstein. Tette hekker og tilsvarende mur rundt det meste av tomten. Trær og beplantning forøvrig.

Det er oppført en dukkestue i tre på gressplen.

Fra sommerstuen er det utgang til terrasse med overbygget grillstue. Fra bassengrommer er det direkte utgang til delvis overbygget hellelagt uteplass. Her er det mange muligheter til å innrede med skjermede uterom.

OFFENTLIGE FORHOLD

VEI, VANN OG AVLØP

Boligen er tilknyttet vanntilførsel via borevann fra grunn med pumpesystem.

Privat avløp til septiktank med årlig tømning.

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest, men dagens eier har satt i gang søknadsprosess for å få dette på plass.

Det er inngått avtale mellom Tjernsliveien 9 B (9 B) og Tjernsliveien 24 (denne eiendommen) i forbindelse med at 9 B bygger en støttemur delvis inne på denne eiendommen, og at denne eiendommen har veirett over nordre del av eiendommen 9 B. Det er ikke kjent om avtalen er tinglyst.

Det foreligger et avtaledokument om veirett til eiendommen i forbindelse med omlegging av veien, datert 18.08.2000

LIGNINGSVERDI

2.053.000,-

PRISANTYDNING

kr 11 750 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

11 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

293. 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 11 500 000,-))

295 092,- (Omkostninger totalt)

12 045 092,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

OPPGJØR

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, f.eks. pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtakelse kan finne sted.

TAKST / TILSTANDSRAPPORT

Utført av : Taksering Norge AS

Boligkjøperforsikring fra Help

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen.

Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les om denne på www.help.no og ta kontakt med oss for ytterligere informasjon.e-verk eller brann/feievesen.

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til eiendomsmegler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyer og motbud, aksept eller avslag fra selger. Alle punkter i budskjema må fylles ut før innsendelse. Det bes også opplyst navn og direkte telefonnummer til saksbehandler i budgivers bank/finansieringsinstitusjon som kan bekrefte at finansiering er i orden. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post til: bente@eiendomsnorkelen.no og/eller SMS til: +47 915 58 045, når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Bud kan innsendes elektronisk via annonse for eiendommen på Finn.no, Finn-kode: eller vedlagte budskjema i salgsoppgave kan benyttes og sendes på e-post til: alf@eiendomsnokkelen.no.

For øvrig vises det til vedlagte «Forbrukerinformasjon om budgivning» inntatt i salgsoppgaven.

HVITVASKINGSLOVEN

Eiendomsmeglere er fra 1/1-2004 underlagt hvitvaskingsloven. Dette innebærer at eiendomsmegler er forpliktet til å melde mistanke om forsøk på hvitvasking til ØKOKRIM.

PERSONVERNOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personvernopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

FORBEHOLD OM EIENDOMMENS TILSTAND / SOLGT 'AS IS' / SALGSBETINGELSER

Eiendommen selges i den stand den var i ved kjøpers besiktigelse, jf. avhendingslova § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Eiendommen har likevel mangel i følgende tilfeller:

- Når selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt, jf. avhendingslova § 3-7.
- Når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke er blitt rettet i tide på en tydelig måte, jf. avhendingslova § 3-8.
- Når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhendingslova § 3-9 annet punktum.
- Når bygning og/eller tomt har et vesentlig mindre areal enn opplyst av selgeren, jf. avhendingslova § 3-3. Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått, jf., avhendingslova § 3-10. Kjøper oppfordres til å undersøke eiendommen grundig og gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt endringer i avhendingslova den 7.6.2019, men at disse endringene enda ikke er vedtatt av Kongen i statsråd og derfor ikke trådt i kraft pr. 18.01.2021.

OVERTAGELSE

Etter nærmere avtale

MEGLERS VEDERLAG OG UTLEGG

Meglerprovisjon: 1,50 % av kjøpesum ink.mva av kjøpesum. I tillegg betaler selger for direkte utlegg i forbindelse med salgsoppdraget. Så som tilstandsrapport, gebyr for innhenting av kommunale opplysninger, foto, trykking av salgsoppgave og utgifter til annonsering. Utlegg Finn: kr. 4.000,- eks. mva
Trykking prospekt: kr.5.000,- eks. mva
Off.komm.opplysninger: kr.7.000 eks. mva

OPPDRAK

1-20-003 Eiendomsnøkkel AS, Org.nr.860744392
Bente-Marie NørgårdAdvokat MNA/ Eiendomsmegler
e-postadresse: bente@eiendomsnokkelen.no
tlf.: 91558045

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3038 - HOLE
Gårdsnummer: 238
Bruksnummer: 118

Utskriftsdato/klokkeslett: 17.12.2020 kl. 09:06
Produsert av: Hans Einar Thorset
Attestert av: Hole kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: FAGERHEIM
Etableringsdato: 18.06.1991
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 238 / 118	1 224 m2	

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		010947	THOMSTAD TØNNES HERMAN		TJERNSLIVEIEN 24 3538 SOLLIHØGDA	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6647791	575198		1 224 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

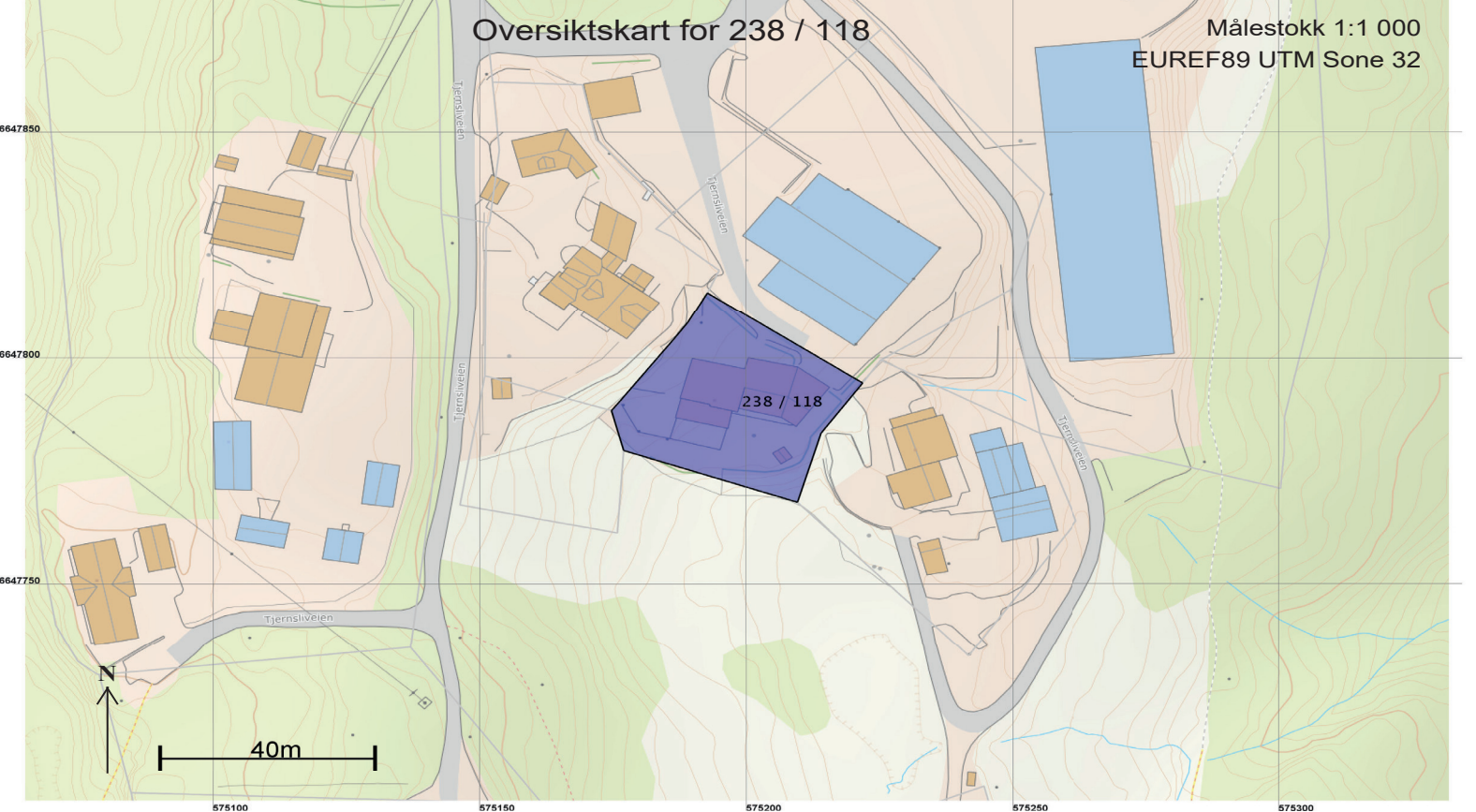
Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring									
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato									
Årsak til feilretting	Annen referanse		Signatur Dato									
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	smatmynd 01.01.2020									
Omnummerering		Omnummerert til: 3038 - 238/118 Omnummerert fra: 0612 - 238/118										
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	18.06.1991											
Kart- og delingsforretning		<table><thead><tr><th>Rolle</th><th>Matrikkelenhet</th><th>Arealendring</th></tr></thead><tbody><tr><td>Avgiver</td><td>0612 - 238/59</td><td>-1 500</td></tr><tr><td>Mottaker</td><td>0612 - 238/118</td><td>1 500</td></tr></tbody></table>	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	Avgiver	0612 - 238/59	-1 500	Mottaker	0612 - 238/118	1 500	
Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring										
Avgiver	0612 - 238/59	-1 500										
Mottaker	0612 - 238/118	1 500										

Adressetype	Adresse	Adressetilleggsnavn	Adressekode	Adressenr	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse		Tjernsliveien	4995	24				Grunnkrets: 0204 SOLLIHØGDA Valgkrets: 3 SOLLIHØGDA Kirkesokn: 04070501 Hole Postnr.område: 3538 SOLLIHØGDA Tettsted: 2046 Sollihøgda	Nei
					EUREF89 UTM Sone 32	6647792	575210		

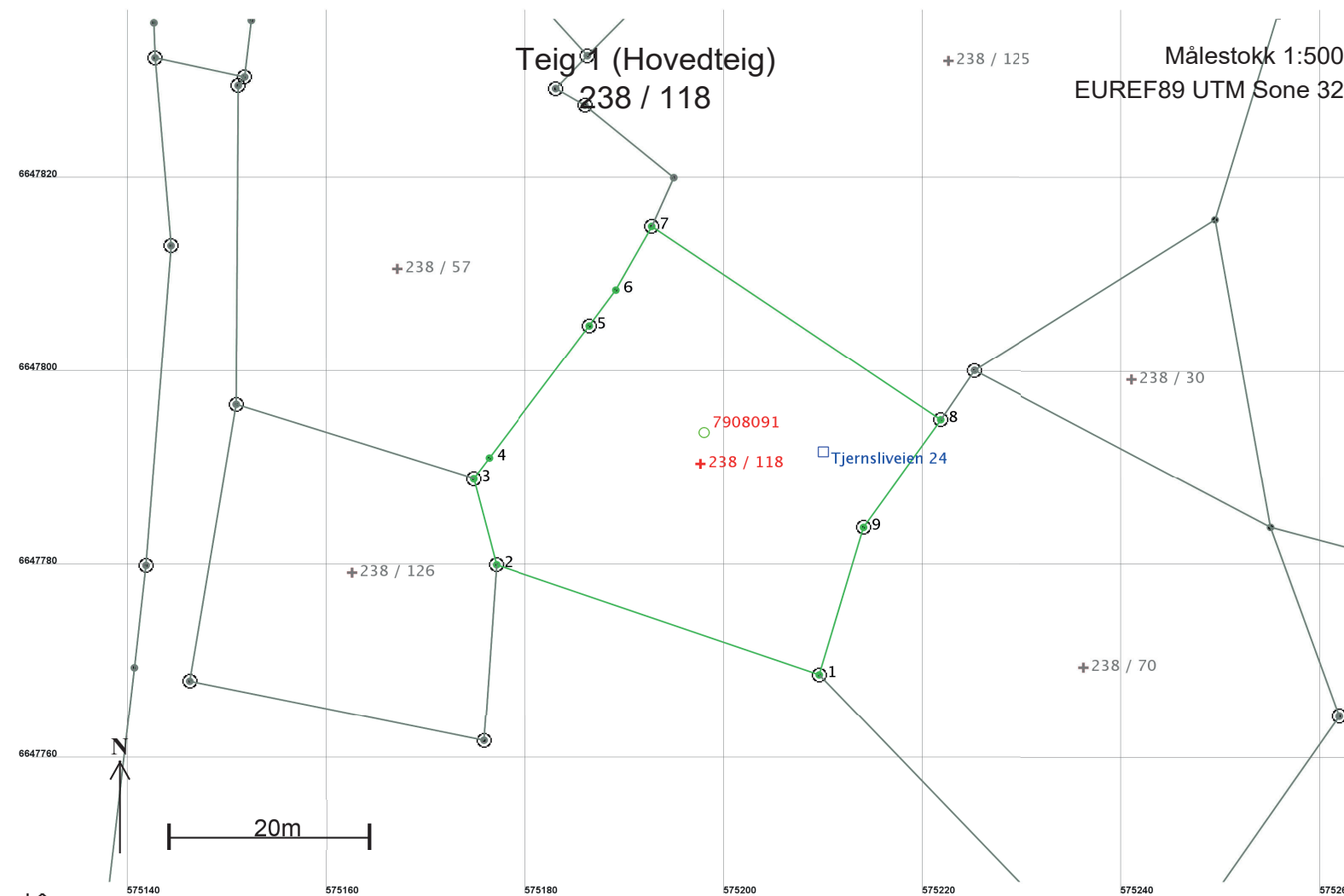
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten												
Bygningsnr: 7 908 091					Bebygd areal:		0	Ant. boliger:		1	Datoer	
Løpenr:					Bruksareal bolig:		0	Ant. etasjer:		1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32					Bruksareal annet:		0	Vannforsyning:			Igangsettingstillatelse:	
Nord: 6647794 Øst: 575198					Bruksareal totalt:		0	Avløp:			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:					Bruttoareal bolig:		0	Har heis:		Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Enebolig					Bruttoareal annet:		0	Ferdigattest:				
Næringsgruppe:					Bruttoareal totalt:		0					
Bygningsstatus: Tatt i bruk					Alternativt areal:		0					
Energikilder:					Alternativt areal 2:		0					
Oppvarming:												
Etasjer												
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2			
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0			
Bruksenheter												
Adresse			Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4995 Tjernsliveien 24			H0101		Bolig		0	0		0	0	238/118

Bygningsnr:	7 908 091	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	81	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.09.1983
	Nord: 6647794 Øst: 575198	Bruksareal totalt:	81			Tatt i bruk:	21.03.1984
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer												
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2			
U01	0	81	0	81	0	0	0	0	0			
Bruksenheter												
Adresse		Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4995 Tjernsliveien 24					Unummerert bruksenhet		0	0		0	0	238/118
Kontaktpersoner												
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn			Bruksenhet		Adresse					
Tiltakshaver		LERFALDET OLE					3538 SOLLIHØGDA					
Bygningsnr:	7 908 091				Bebygd areal:		0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:	2				Bruksareal bolig:		79	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse: 27.05.1991		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32				Bruksareal annet:		0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 27.05.1991		
	Nord: 6647794 Øst: 575198				Bruksareal totalt:		79	Avløp:		Tatt i bruk: 05.02.1993		
Bygningsendringskode:	Tilbygg				Bruttoareal bolig:		0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Enebolig				Bruttoareal annet:						Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig				Bruttoareal totalt:		0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk				Alternativt areal:		0					
Energikilder:					Alternativt areal 2:		0					
Oppvarming:												
Etasjer												
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2			
H01	0	40	0	40	0	0	0	0	0			
U01	0	39	0	39	0	0	0	0	0			
Bruksenheter												
Adresse		Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4995 Tjernsliveien 24					Unummerert bruksenhet		0	0		0	0	238/118



17.12.2020 09.06 Matrikkelbrev for 3038 - 238 / 118 Side 6 av 8



Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6647769,01	575209,56	Ikke spesifisert 34,41	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	13	
2	6647780,37	575177,08	Ikke spesifisert 9,16	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	13	
3	6647789,24	575174,78	Ikke spesifisert 2,64	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	13	
4	6647791,36	575176,35	Ikke spesifisert 17,03	Ukjent Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	13	
5	6647805,07	575186,46	Ikke spesifisert 4,56	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	13	
6	6647808,77	575189,13	Ikke spesifisert 7,49	Ukjent Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	13	
7	6647815,34	575192,73	Ikke spesifisert 35,27	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	13	
8	6647795,32	575221,77	Ikke spesifisert 13,54	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	13	
9	6647784,22	575214,02	Ikke spesifisert 15,85	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	13	



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.

Gårdsnr:	238	B.Nr:	118	F.Nr.		Sek.nr.	
Adresse:	Tjernsliveien 24						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe/ildstedet?	Ja	
Hvis ja, dato for sist kontroll?	20.03.2012	
Foreligger det pålegg fra feiervesenet?		Nei
Hvis ja, hvilket?		

Antall Ildsteder.3

Antall Skorsteiner/Løp.3

Merknader:

Årlig gebyr for ildsted påkoblet skorstein for Hus og Hytter kr: 531.28 inkl. mva. pr. skorstein/skorsteinsløp.

Siste dato for feiing. 11.05.2020

Opplysninger gitt av:

Navn: Glenn Dalen

Dato.16.12.2020



HOLE KOMMUNE

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 11.12.2020

1350 Gjeldende arealplaner

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan ☐			
Bebyggelsesplan ☐			
Detaljplan ☐			
Kommuneplanens arealdel ☒	Kommunedelplan for Sollihøgda, planID 201310	Bolig	27.06.2018
Uregulert	☒		
Reguleringsbestemmelser	☐		
Kommentarer til eksisterende planer: Kommunedelplan for Sollihøgda er gjeldende for dette området, og går foran kommuneplanens arealdel.			

1400 Innsendte arealplaner

Reguleringsplaner under arbeid:	Ja: ☐	Nei: ☒
Kommentar:		

Vedlegg sendt pr. post:	
Bygningstegninger	☐
Utsnitt av reguleringsplan	☐
Reguleringsbestemmelser	☐
Andre	☐
I tilfelle hvilket:	



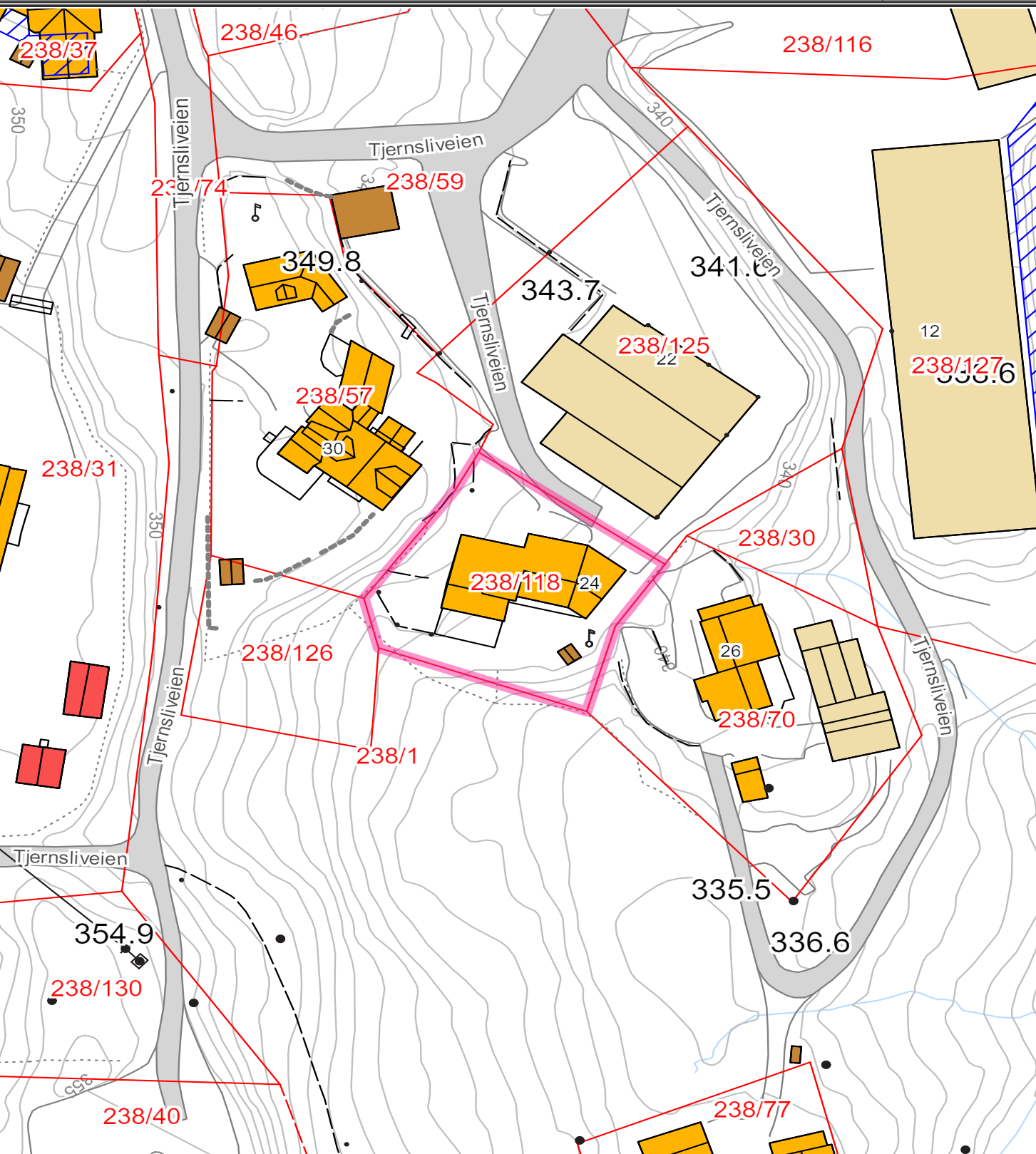
KARTUTSNITT

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.



**HOLE
KOMMUNE**

Målestokk
1:1000





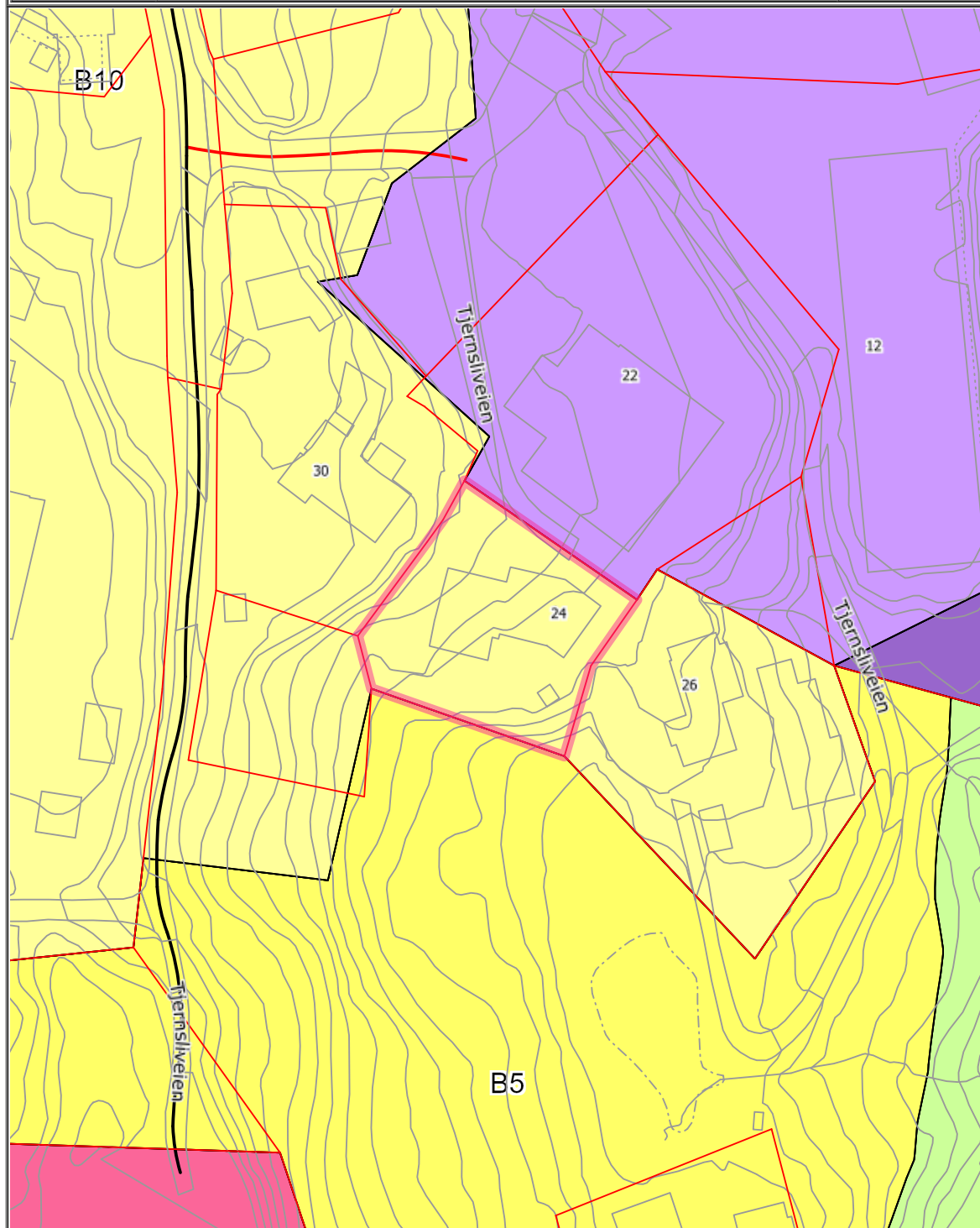
**HOLE
KOMMUNE**

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.



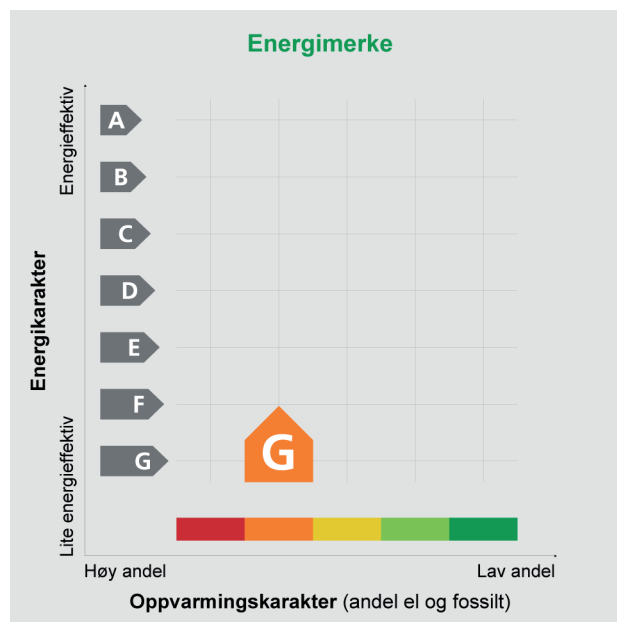
Målestokk
1:1000



ENERGIATTEST

Adresse	Tjernesliveien 24
Postnr	3538
Sted	SOLLIHØGDA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	238
Bnr.	118
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	7908091
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1216062
Dato	18.01.2021

Innmeldt av Bente-Marie Nørgård



Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere luft/luft-varmepumpe
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pellets-kamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering av peisinnsats i åpen peis

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

[illegible]

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN : TJERNSLIVEIEN 22, 3538 SOLLIHØGDA

Gnr. 238 Bnr. 118 i Hole kommune:
Oppdragsansvarlig: Bente-Marie Nørgård
Oppdragsnummer: 1-20-0031

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

KJØPESUM: kr _____ med bokstaver: _____

”as is/som den står” + omkostninger i henhold til opplysninger i nøkkelinformasjonen/eiendomspresentasjonen for eiendommen.

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon	Referanse & tlf. nr.	
		kr
Egenkapital :		kr
Totalt		kr

ØNSKES UFORPLIKTENDE VERDIVURDERING AV EGEN EIENDOM FRA EIENDOMSNOKKELLEN

☐ Ja ☐ nei

ØNSKES TILBUD PÅ BOLIGKJØPERFORSIKRING FRA HELP FORSIKRING AS

☐ Ja ☐ nei

ØNSKET OPPGJØR/OVERTAGELSESDATO : _____

NÆRVÆRENDE BUD ER BINDENDE TIL OG MED DEN : DATO: KL.

Alle bud på eiendommen kan ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud, med kortere frist enn dette, kan ikke formidles av megler. Se nærmere info på egen side.

EVENTUELLE FORBEHOLD:

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med megler forbrukerinformasjon om budgiving, som er en del av nøkkelinfo/eiendomsmpresentasjonen, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha besøkt eiendommen og mottatt komplett nøkkelinfo/eiendomsmpresentasjon med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgiving. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivingen..

Navn:	Navn:
Adr./Postnr.:	Adr./Postnr.:
Fødsels-og personnr.:	Fødsels- og personnr.:
E-post:	E-post:
Tlf.: Tlf.arb:	Tlf.: Tlf.arb.
Dato:	Dato:
Sign:	Sign:

Aksept/ motbud til denne budgiver;

Kr.

Sted/ Dato:

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukermidlet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsnærlingsgruppen, Eiendomsnærlingsforeningens Forening og Norges Eiendomsnærlingsforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsnærling § 8-3 og § 8-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgever. Krevet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgever skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Krevet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/tnr), kjøpesum, budgivers kontaktoplysninger, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsestidspunkt og eventuelle forbehold som for eksempel uønsket finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konkrete spørsmål til megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgever er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 12.00 første virkedag etter siste annonsering. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgever, budgiver og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan service budrunden på en forvarlig måte som sikrer oppdragsgever og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler forlange budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgeveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekræfte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (f.eks. 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 (men 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalt «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.

eiendomsnøkkelen

www.eiendomsnøkkelen.no