PRIVATMEGLEREN

VESTLIVEIEN 7 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Vestliveien 7 A, 3517 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 47, bnr. 19, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 17.01.2025 **Rapportdato:** 21.01.2025 **Oppdragsnr.:** 21406-1004 **Referansenummer:** RM1542

Autorisert foretak: RINGBOLIG HØNEFOSS AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per Olav Nordeng **Vår ref:**

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

RingBolig Hønefoss AS

Takstmann med bakgrunn som Bygg & Tømrermester, lang og variert erfaring fra bygge bransjen med tilstandsanalyse, rehabilitering og vedlikehold av bygninger.

Medlem av:
Norges ingeniør og teknolog organisasjon (NITO), Byggmesterforbundet Buskerud (BMF), Norsk Naturskadepool (NP)

Energirådgiver EMS - Boligsalgsrapporter - Tegning - Vedlikeholdsplaner - Rådgivning
Tilbyr tjenester som.

Taksering:
- Tilstandsrapport/ Byggelånsoppfølging
- Skade/ Reklamasjonstaksering
- Verdi/ Lånetakst
- Boligsalgsrapport Fremtind

Byggesak:
- Tegninger av tilbygg/ Endringer
- Hjelp til søknader/ Vedlikeholdsplaner
- Rådgivende Byggmester/ Detaljer

Energimerking:
- Energimerking/ Helhetlig oppgradering av boliger
- Termografi/ Lekkasjesøk



Rapportansvarlig

Per Olav Nordeng
Uavhengig Takstingeniør
per.olav@ringbolig.no
995 26 875

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fremstår som ivaretatt/normalt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket store behov for bygningsmessige strakstiltak utover normal oppfølging. Ellers viser vi til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Fremstår som en original bygning med utgangspunkt i byggeår.

REFERANSENIVÅ: Bygget etter TEK 17 standard/kvalitet og byggemetode som normalt for året konstruksjonen ble oppført.
Referansenivå er byggeår og byggeskikk på oppføringstiden, med utgangspunkt i teknisk utførelse og enkel beskrivelse av overflater. Generelt vurdert mot hva som kan forventes av standard som følge av bygningens alder og vedlikeholdsnivå.

-Ved tilbygg/ombygging at det kan bli avdekket feil og mangler man ellers ikke kunne oppdage.
-Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i tilstandsrapporten, dette er vurdert som normal slitasje. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Renhold kommenteres normalt ikke.

Tomannsbolig - Byggeår: 2023

Gå til side

UTVENDIG

Saltak med lite kaldt loft og Papptekking,
Takrenner og nedløp av stål.

Yttervegger oppført som bindingsverk/stenderverk, Hovedkonstruksjon vegg av isolerte trekonstruksjoner, med utvendig tre kledning stående, liggende i felter (variasjon).

Trevinduer med 3-lags glass. Det er montert sålbenkbeslag av metall.
Malte glatte ytterdør med glass felt, malt glatt bod dør m/tre karm, skyvebalkongdør i malt tre med 3 lags glass til takterrasse/balkong.

Balkong/Tak terrasse i trekonstruksjoner tekket utførelse med kompositt terrassegulv og glassrekkverk.
Takterrasse er bygget over ikke oppvarmet garasje/bod.

Garasje med takterrasse sammenbygget med bolig.
Vegger i trekonstruksjoner. Takkonstruksjon med i -bjelker (synlige ståldragere) med finer undertak.
Støpt gulv på grunn. Fundamentert på støpt ringmur tilpasset terreng. Leddport i stål/alu med port åpner.
Garasje er ikke bygget for oppvarming eller isolering/innredning.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett 1 stavs og fliser i gang.
Veggene og innvendige tak har malte glatte flater.
Etasjeskiller av trebjelkelag.

Boligen har ventilert stålpipe. I stue er det peis ovn med glass i dør og glassplate på gulv.

Boligen har lakkert tretrapp med glassrekkverk og åpne trinn.
Innvendig har boligen malte glatte dører, malte tre karmer med dempelist.

Gå til side

VÅTROM

Teknisk/Vaskerom: Glatte malte flater/Fliser (mikro sement) på gulv.
Innredning med glatte fronter med integrert grep, benkeplate laminat, nedfelt kum i stål med 1-greps blandebatteri.

Bad 1 etasje: Glatt malt himling, fliser på vegg og gulv.
Innredning med skuffefronter med integrert grep og bolle servanter, benkeplate laminat med 1-greps blandebatteri.

Bad 2 etasje: Glatt malt himling, fliser på vegg og gulv.
Innredning med skuffefronter med integrert grep og bolle servant, benkeplate laminat med 1-greps blandebatteri.

Se utfyllende informasjon under konstruksjoner.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har tak høy innredning med glatte fronter og nedfelt kum i kompositt, benkeplate i laminat med 1-greps blandebatteri med tilkobling for oppvaskmaskin. Frittstående øy med koketopp og integrert avtrekk. Vitrineskap over vinduer.

Kjøkkenventilator i koketopp med kullfilter. Trykk vakt tilkoblet ventilasjonsanlegg.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vann og avløps ledninger er av plast.
Varmtvannsbereder, ventilasjonsanlegg.
El anlegg nytt fra byggeår.
Det er brannslukker tilgjengelig og røykvarslere i flere rom på befaringen.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Geotekniske målinger i forbindelse med byggesak, notat vedlagt egenerklæring fra selger.

Det ble ikke foretatt egne undersøkelser av grunn, stabilitet, radonmålinger, tilsig eller andre geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapport.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

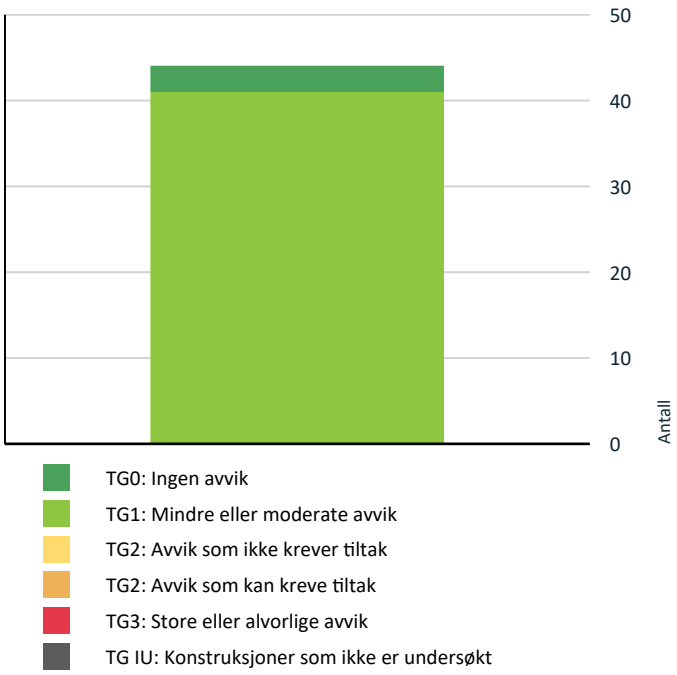
Tomannsbolig

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

BYGGETEGNINGER: Originaltegninger, datert Rev:17.09.2021
FERDIGATTEST: Rive enebolig og bygge tomannsbolig, datert 27.09.2023 Kilde: Ringerike Kommune

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

Standard
Halvpart av tomannsbolig med god planløsning bygget i 2023. Fremstår som ivaretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket store behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Ellers viser vi til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Fremstår som en original bygning med utgangspunkt i byggeår.

Vedlikehold
Bolig bygget 2023 og fremstår som original fra byggeår.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Papptekking - Taket er snødekket på befaringen, besiktiget fra bakkenivå. Vurdert ut fra alder.





TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast/metall der overflatevann ledes til/på terreng. Takrenner og nedløp fremstår i god stand, uten synlige skjevheter. Takrenner og nedløp ble ikke fullstendig funksjons testet, lekkasje i renneskjøter og endelokk kan forekomme. Helbeslått stålpipe over tak med stigtrinn for feier.



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført som bindingsverk/stenderverk, hoved konstruksjon vegg av trekonstruksjoner er ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som kun blir utført ved mistanke om skade. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen.

- Hovedkonstruksjon vegg av isolerte trekonstruksjoner, med utvendig tre kledning stående, liggende i felter (variasjon).

Tilstandsrapport

- Det er synlig luftespalte i nedkant av kledning, men det kan ikke bekreftes at denne er gjennomgående.



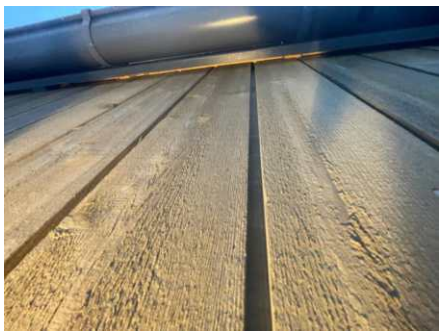




TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak som fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert synlig konstruksjonsvikt med behov for tiltak. Hovedkonstruksjon ikke tilgjengelig for inspeksjon av loftsrom uten fysiske inngrep. Inspeksjonsluke på soverom 2 etasje forseglet og denne ble ikke brutt på befaringen. Det er synlige luftespalter bak Forbord/takrenner, det er til luft til kaltloft, men det kan ikke bekreftes på befaring at denne er gjennomgående. Boligen er relativt ny og det bør kunne legges frem dokumentasjon på utførelse.





TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Det er montert sålbenkbeslag av metall. Elementer ble visuelt undersøkt og funksjons testet under befaringen, ingen merknader. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte glass tidvis kan være vanskelig å avdekke.

Tilstandsrapport

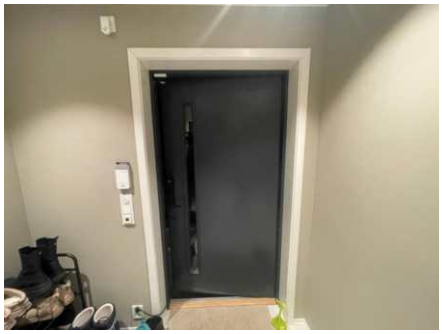






TG 1 Dører

Bygningen har malt glatt hovedytterdør med glass felt, malt glatt bod dør m/tre karm og 3 hengsler og skyvebalkongdør i malt tre med 3 lags glass til takterrasse/balkong.
Elementer ble visuelt undersøkt og funksjons testet under befaringen, ingen spesielle merknader.







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/ Terrasse i trekonstruksjoner tekket utførelse.
Balkong overbygget med tekking, kompositt terrassegulv og glassrekkverk H=1,05m. Fallforhold og avrenning ikke tilgjengelig/sjekket p.g.a snø/is.
Tak terrasse over garasje/bod tekket, kompositt terrassegulv og glassrekkverk H=1,05m. Bygget med ensidig fall og utvendig takrenne nedløp. Fallforhold

Tilstandsrapport

kan ikke måles på tekking p.g.a snø/is på befaringen. Man kan på fasaden se at det er fall. *Anbefalt fall på flate tak 1:40 (2,5 cm pr lm), det kan se ut til at det er noe mindre her.
Takterrasse er bygget over ikke oppvarmet garasje/bod. Ikke bygget for å kunne isoleres.





TG 1 Andre utvendige forhold

Garasje med takterrasse sammenbygget med bolig.

ENKEL BESKRIVELSE: Vegger i trekonstruksjoner uten vinsperre, Takkonstruksjon med i-bjelker (synlige ståldragere) med finer undertak for tekking til terrasse. Støpt gulv på grunn/fylling med sålehøyde tilpasset terreng med opp kant. Fundamentert på støpt ringmur tilpasset terreng. Leddport i stål/alu med port åpner, egen dør fra overbygget inngang, vinduer tilpasset bolig. Det er montert en ventil ved port, garasjen er bygget som kald konstruksjon.

Garasje er ikke bygget for oppvarming eller isolering/innredning. Helhetsvurdering som forventet i forhold til alder og byggeskikk.









INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett/laminat 1 stavs og fliser i gang. Veggene og innvendige tak har malte glatte flater. Det er normal bruks slitasje, mindre ujevnheter, sprekker i overganger/hjørner kan forekomme.

Tilstandsrapport






TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

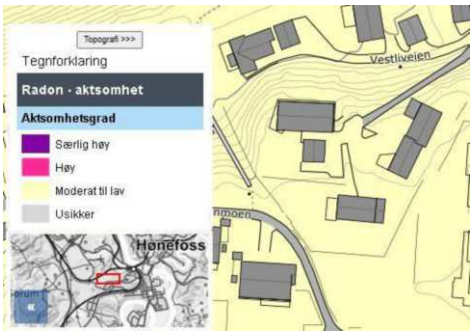
Etasjeskiller av trebjelkelag, fremstår som stabilt på befaringen. Mindre avvik plan het for etasjeskiller under 4mm målt fra trapp mot pipe i 2 etasje, 1 etasje har støpt gulv på grunn avvik under 4 mm målt i og gjennom gang. Gulv fremstår som stabile på befaringen. Plan het på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser: (største avvik angitt).



TG 0 Radon

Det er kartlagt moderat til lav radon nivå i tilliggende område Kilde: Radonkart.
Det foreligger ferdigattest med kontroll -/samsvarserklæringer. Bygning bygd etter TEK 10 skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Krav om radontiltak på nybygg kom 1 Juli 2010.

Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har ventilert stålpipe. I stue er det peis ovn med glass i dør og glassplate på gulv.





TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med glassrekkverk og åpne trinn.





TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører, malte tre karmer med dempelist. Utvalgte elementer ble visuelt undersøkt og funksjons testet under befaringen, ingen spesielle merknader.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1 ETASJE > TEKN/VASKEROM

Generell

Innredning med glatte fronter med integrert grep, benkeplate laminat, nedfelt kum i stål med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast, vannrør av rør i rør. Tilpasset tekniske installasjoner og plassering av utstyr som vask og tørk.

-Innredning med skuffer under vask/tørk.
-Skap for skittentøy.
-Ventilasjonsaggregat, varmtvannsbereder, vanninntak med trykkreduksjonsventil, vannmåler og stoppekran, fordeling skap rør i rør, opplegg for fiber, sikringsskap.









1 ETASJE > TEKN/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Glatte malte flater tak og vegg med opp kant ved gulv 8cm. Overflatene fremstår i god stand.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > TEKN/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med micro sement, med sokkel opp kant på 8cm. Gulv ligger 3mm høyere enn tilstøtende rom, 30mm høydeforskjell fra terskel til sluk. Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker ved overflatene.





1 ETASJE > TEKN/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Det er synlig smøremembran i og ved sluk. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid, membransjiktet skal ha fall mot sluk/avrenning på samme måte som overflater slik at vann ledes til sluk. Det er krav til fall og oppbygging av underlag for membran som for overflater gulv.





1 ETASJE > TEKN/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med glatte fronter med integrert grep, benkeplate laminat, nedfelt kum i stål med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast, vannrør av rør i rør. Tilpasset tekniske installasjoner og plassering av utstyr som vask og tørk.

-Innredning med skuffer under vask/tørk.
-Skap for skittentøy.

Tilstandsrapport

-Ventilasjonsaggregat, varmtvannsbereder, vanninntak med trykkreduksjonsventil, vannmåler og stoppekran, fordeling skap rør i rør, opplegg for fiber, sikringsskap.

1 ETASJE > TEKN/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon.

1 ETASJE > TEKN/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaging er ikke utført da våtrommet er nytt, det er utført uavhengig kontroll for våtrom. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon (UK) på utførelsen. Det er gjennomført fukt søk av overflater uten å finne avvik.

1 ETASJE > BAD

Generell

Innredning med skuffefronter med integrert grep og bolle servanter, benkeplate laminat med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast, vannrør av rør i rør. Speil over servant. Det er normal/mindre bruks slitasje.

-Dusjnisje. Dusjgarnityr med rain shower og ett greps blandebatteri.
-Vegghengt toalett.
-Avtrekksventil i tak tilkoblet ventilasjon, til luft i dørterskel.
-Normalt vanntrykk i vannkran, god avrenning i avløp.





1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt glatt himling. Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker ved overflatene. Noe misfarging mykfuger, ujevne fuger og mindre trapping forekommer.

Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv i plan med tilstøtende rom, opp kant terskel på 15mm (se bilde), lite fall fordelt fra dør til nedsenk på 10mm. 10mm fall til sluk 17mm i bakkant i dusj sone. Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker ved overflatene. Noe misfarging mykfuger, ujevne fuger og mindre trapping forekommer.





1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Det er synlig smøremembran i og ved sluk. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid, membransjiktet skal ha fall mot sluk/avrenning på samme måte som overflater slik at vann ledes til sluk. Det er krav til fall og oppbygging av underlag for membran som for overflater gulv.





1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med skuffefronter med integrert grep og bolle servanter, benkeplate laminat med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast, vannrør av rør i rør Speil over servant. Det er normal/mindre bruks slitasje.

-Dusjnisje. Dusjgarnityr med rain shower og ett greps blandebatteri.

Tilstandsrapport

-Vegghengt toalett.
-Avtrekksventil i tak tilkoblet ventilasjon, til luft i dørterskel.
-Normalt vanntrykk i vannkran, god avrenning i avløp.









1 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaging er ikke utført da våtrommet er nytt, det er utført uavhengig kontroll for våtrom. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon (UK) på utførelsen. Det er gjennomført fukt søk av overflater uten å finne avvik.

2 ETASJE > BAD

Generell

Innredning med skuffefronter med integrert grep og bolle servant, benkeplate laminat med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast, vannrør av rør i rør. Speil over servant. Det er normal/mindre bruks slitasje.

-Dusj med glassvegg. Dusjgarnityr med rain shower og ett greps blandebatteri integrert.
-Lite badekar med karkantarmatur.
-Vegghengt toalett.
-Avtrekksventil i tak tilkoblet ventilasjon, til luft i dørterskel.
-Normalt vanntrykk i vannkran, god avrenning i avløp.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt glatt himling. Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker ved overflatene. Noe misfarging mykfuger, ujevne fuger og mindre trapping forekommer.





2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv i plan med tilstøtende rom, opp kant terskel på 15mm (se bilde), 10mm høydeforskjell fra dør til nedsenk på 5mm. 10mm ensidig fall med rennesluk i dusj sone. Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker ved overflatene. Noe misfarging mykfuger, ujevne fuger og mindre trapping forekommer.





2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid, membransjiktet skal ha fall mot sluk/avrenning på samme måte som overflater slik at vann ledes til sluk. Det er krav til fall og oppbygging av underlag for membran som for overflater gulv.

Tilstandsrapport





2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med skuffefronter med integrert grep og bolle servant, benkeplate laminat med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast, vannrør av rør i rør. Speil over servant. Det er normal/mindre bruks slitasje.

-Dusj med glassvegg. Dusjgarnityr med rain shower og ett greps blandebatteri integrert.
-Lite badekar med karkantarmatur.
-Vegghengt toalett.
-Avtrekksventil i tak tilkoblet ventilasjon, til luft i dørterskel.
-Normalt vanntrykk i vannkran, god avrenning i avløp.







2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaging er ikke utført da våtrommet er nytt, det er utført uavhengig kontroll for våtrom. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon (UK) på utførelsen. Det er gjennomført fukt søk av overflater uten å finne avvik.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har tak høy innredning med glatte fronter og nedfelt kum i kompositt, benkeplate i laminat med 1-greps blandebatteri med tilkobling for oppvaskmaskin, avløpsrør av plast, vannrør av rør i rør. Frittstående øy med koketopp og integrert avtrekk. Vitrineskap over vinduer.









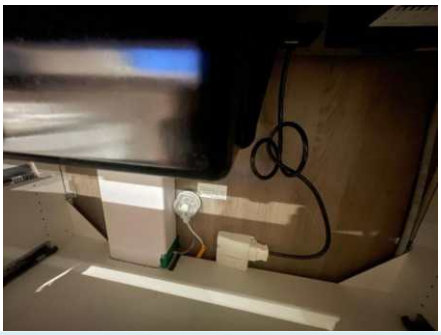
2 ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator i koketopp med kullfilter. Trykk vakt tilkoblet ventilasjonsanlegg.

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rør skap.

Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår. Private bunnledninger utenfor boligen er ikke besiktiget. Ikke registrert aktive lekkasjer i boligen på befaringsdagen. Metode og utførelse på røropplegg er begrenset vurdert da det er et eget fagområde.







TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast med utgangspunkt i byggeår, synlig i benkeskap.

Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår. Private bunnledninger utenfor boligen er ikke besiktiget. Metode og utførelse på røropplegg er begrenset vurdert da det er et eget fagområde.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med avtrekk fra bad, wc og teknisk rom. Ventiler for til luft til oppholdsrom. Luftespalte under innvendige dører medvirker til at boligen har en tilfredsstillende luftsirkulasjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder TYPE: Høiax fra byggeår installert på teknisk rom/vaskerom med sluk i gulv. Tilkoblet ekspansjonskar. Fast tilkoblet el tilførsel m/bryter.



TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

El anlegg nytt fra byggeår, dokumentasjon foreligger i boligmappa og følger boligen ved salg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023 Anlegget er nytt

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Dokumentasjon i boligmappa.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nybygg komplett installasjon av Nyanlegg.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Anlegget er nytt

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei





TG 0 Branntekniske forhold

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.

Det er brannslukker tilgjengelig og røykvarslere i flere rom på befaringen.

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Geotekniske målinger i forbindelse med byggesak, notat vedlagt egenerklæring fra selger.

Det ble ikke foretatt egne undersøkelser av grunn, stabilitet, radonmålinger, tilsig eller andre geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapport.

TG 1 Fuktsikring og drenering

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



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har hovedsakelig støpt gulv på grunn med isolerte ringmurselementer, garasjedel har fundamenter tilpasset terrengforskjeller støpt med fasadeplater - fasadeplater er støpt sammen med mur og har en del hull fra montering, noe løse hjørner og sprang i overflater.

Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Tomten ligger i skrånende terreng.

OPPLYSNINGER: Vedrørende eiendom/grunnforhold. Kilde benyttet: PropCloud Risikorapport.
-Støysone gul i nærområde - Bane NOR
-Område med aktsomhet for kvikk leire - Norges vassdrags- og energidirektorat.
-Areal resurser bebygd - Norsk institutt for bioøkonomi.

Det er foretatt Geotekniske målinger i forbindelse med byggesak, notat vedlagt egenerklæring fra selger og er ikke fremlagt for takstmann.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsgrad satt etter opplysninger om alder. Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

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

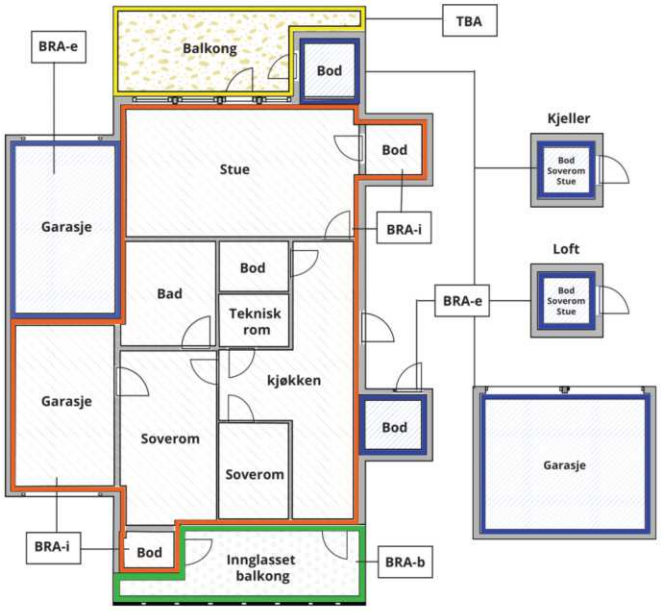
Hva er måleverdig areal?

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 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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	71	31		102	
2 Etasje	71			71	39
SUM	**142**	**31**			**39**
SUM BRA	**173**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré , TV-stue , Gang , Tekn/Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Trapperom	Garasje , Sportsbod	
2 Etasje	Trapperom , Kjøkken/Stue , Soverom , Bad		

Kommentar

I tilknytning til bolig er det i tillegg til det som er beskrevet i arealoversikten:
Overbygget inngangsparti (4,3m²) med hovedinngang og dør til sportsbod.

TBA = Takterrasse over garasje/bod (34,7m²) med lite takoverbygg (5,4m²) vestvendt, Balkong (3,8m²) overbygget nordøstvendt.

AREAL= angitt i oversikt avrundet til nærmeste hele (m²), bygningsdel/rom for rom er avrundet til nærmeste hele med en desimal (m²).

ROMHØYDER målt på tilfeldig utvalgte steder med laser avstandsmåler:
1. Etasje: 2,40m - 2. Etasje: 2,41m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: BYGGETEGNINGER: Originaltegninger, datert Rev:17.09.2021
FERDIGATTEST: Rive enebolig og bygge tomannsbolig, datert 27.09.2023 Kilde: Ringerike Kommune

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

Kommentar: Rekkverkshøyde og åpninger innvendige rekkverk undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringstidspunktet. Hvis den bygningssakyndige ser at boligen mangler rømningsvei, eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet vil dette kommenteres i rapport.

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)
Tomannsbolig	142	31

Kommentar	
Tomannsbolig	P-ROM = Måleverdige rom som benyttes til kort eller langvarig opphold. 1 Etasje: Entré , TV-stue , Gang , Teknisk/Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Trapperom 2 Etasje: Trapperom , Kjøkken/Stue , Soverom , Bad S-ROM = Måleverdige rom som kan benyttes til lagring/oppbevaring, tekniske rom. 1 Etasje: Garasje , Sportsbod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.1.2025	Per Olav Nordeng	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	47	19		1	1484.6 m²	Se eiendom Felleseiet tomt	Eiet

Adresse
Vestliveien 7 A

Hjemmelshaver
Pedersen Alexander Hurlen, Pedersen Mia

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Solrik og fin beliggenhet i blindvei, sentralt i et avskjermet etablert bolig område.

Adkomstvei

Privat/Felles vei med tinglyst adkomstrett til eiendommen.

Tilknytning vann

VANN: Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann. Eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

AVLØP: Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp. Eiendommer som er tilknyttet kommunalt avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulering

S-V Norderhov (25.9.1947) Boligbebyggelse - Nåværende

Om tomten

Felleseiet tomt med beregnet areal på 1 485m². Kilde: Eiendomsverdi.no
Tomtearealet ble ikke oppmålt på befaringen, kun visuelt besiktiget. Opplysninger om tomteareal er hentet fra matrikkelen/se eiendom/kommunens kartsider og ikke kontrollert. Det kan være mangler i grenseinformasjonen på kartsider. Arealet kan være beregnet ut fra hjelpelinjer eller vannkanter. Dersom ingen grenser er målt, kan historisk oppgitt areal bli vist. Ta kontakt med kommunen eller kartverket dersom du mener eiendomsgrenser eller areal er feil.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst Bestemmelse om gjerde av 1922, vegrett av 1964/68/2004/10 og adkomstrett av 2018.

Offentlig informasjon gjengis normalt av selgers representant/megler i prospekt/salgsoppgave.

Dokumentasjon

Alt arbeid som utføres på bygninger bør dokumenteres. Skriftlig oppsett for valgte løsninger som reparasjoner/vedlikehold/ombygging eller installasjoner. Dokumentasjon på utført kan være viktig for fremtidig vedlikehold/endringer og ved salg av boligen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon før/eller i forbindelse med befaringen annet enn det som er opplistet nedenfor.
-Boligeier har minnepenn med dokumentasjon fra utbygger/utførende, gjennomføringsplan, ansvar/samsvarserklæringer foreligger i byggesak. Ansvarlig søker har bekreftet at alle krav/vilkår som er stilt i tillatelsen og plan- og bygningsloven er oppfylt.
-Dokumentasjon fra elektriker ligger i boligmappa.

Eiendomsinformasjon fra Megler: originaltegninger, kart og offentlige dokumenter tilsendt.
Annen informasjon innhentet: Informasjon fra Hjemmelshaver, Se Eiendom, Eiendomsverdi, PropCloud, Grunnboka og kommunens kartsider.

-Det skal dokumenteres at kravene i forskriften er oppfylt i det ferdige byggverket.
-Byggevarer skal ha forsvarlige egenskaper, som bidrar til at byggverk oppfyller kravene i denne forskriften. Egenskapene må kunne dokumenteres.
-Dokumentasjonen skal gi grunnlag for hvordan igangsetting, forvaltning, drift og vedlikehold av byggverket, tekniske installasjoner og anlegg skal utføres på en tilfredsstillende måte. Kilde: DIBK TEK 17 § 2-1, 3.1, 4.1

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 967 350	2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	31264712	Fullverdi		

Kommentar
Villa/husforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.01.2025	Egenerklæring er fremlagt og bør sees i sammenheng med denne rapport. Dagens eier kjøpte boligen ny 2023	Gjennomgått	5	Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•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 for bygningsdeler som får TG3. Det skal gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG3. 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. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

•Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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

Forutsetninger

byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, 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.

ANNET: Ved tilbygg/ombygging at det kan bli avdekket feil og mangler man ellers ikke kunne oppdage.

-Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i tilstandsrapporten, dette er vurdert som normal slitasje. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Renhold kommenteres normalt ikke.

VÅTROM: Dagens anbefalinger/krav til fall på våtrom.

- Gulvet bør avgrenses av en opp kant med vanntett sjikt på minst 25mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der opp kant må være minst 15mm over det ferdige

gulvet, og-/eller fall på gulv til sluk på hele gulvet 1:100. Hele gulvet er å anse som våt sone.

-Dusj sone skal ha nedsenk på min 10mm og fall 1.100, uten nedsenk fall på 1:50 i dusjens nedslagsfelt på 80cm eller fall til sluk på hele gulvet 1:100.

I dag så utgjør ca 75 % av alle bygg skader har med fukt å gjøre, og i boliger står badet/våtrom for mange av disse. Men det er slett ikke alltid slik at skadene er synlige. Det er ikke engang sikkert at skaden har oppstått, men badets konstruksjon kan likevel være slik at det kun er et tidsspørsmål før skaden oppstår.

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

Hvis ikke det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, bores hull, stikkes i treverk eller annet, baseres undersøkelser på det som er synlig.

Rapporten beskriver avvik/tilstand som er dårligere enn angitt referansenivå. Bygningssakyndig anbefaler at du bruker fagfolk

Forutsetninger

ved oppgradering/vedlikehold.
TØMR: Oppgradering/påbygging av bolig, det kan være hensiktsmessig å engasjere en fagmann til oppfølging også ved egeninnsats.
EL: Anbefales utført av autorisert Elektrofirma, husk samsvarserklæring og dokumentasjon.
RØR: Vannrør med trykk, koblinger og vedlikehold bør utføres av Rørlegger, anbefales også til avløp, husk dokumentasjon på utført.
MUR: Montering av ildsted eller rehabilitere pipe/våtrom husk FDV og dokumentasjon.
RIB: Alle endringer av bærende konstruksjoner skal prosjekteres og utføres av foretak med ansvarsrett, som regel søknadspliktig.
TAK: Man kan klare å legge tak selv, men gjør du feil her, kan det bli kostbart i etterkant. Det gjelder både hvis du skal tekke om, fjerne lekter eller legge nytt belegg. Gjennomføringer er et viktig punkt husk dokumentasjon og FDV.
GRAVER: Mange tar i bruk gamle kjellere som boareal, da bør du bruke fagmann til å drenere, legge grunnmurplate, isolasjon og drensrør.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14240133

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Alexander Hurlen Pedersen	Mia Pedersen

Gateadresse
Vestliveien 7 A

Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3517

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 31264712

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14240133

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Huset er bygd nytt av Høyt og Lavt i 2023.
Arbeid utført av	Høyt og Lavt

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Huset følger standard TEK-17. standard hvor dette er krav til nye boliger.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Brødrene Helgesen AS stod for alt det elektriske arbeidet under bygging av dette huset i 2023.
Arbeid utført av	Brødrene Helgesen AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hele det elektriske anlegget ble kontrollert før overtakelse av huset.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14240133

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Høyt og Lavt stod for montering av PE-terrasse på terrassen før overtakelse. De er også ansvarlige for arbeidet som er utført i garasjen, tak og fasade.
Arbeid utført av	Høyt og Lavt AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble gjort grundig Geotekniske målinger av områdestabiliteten.

Filer

059-21 Geoteknisk notat - Vestliveien 7A_rev00 med vedlegg.pdf

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14240133

Tilleggskommentar

Boligen selges med resterende 5 års garanti som er standard på nye boliger. 1 års befaringen ble utført i november 2024 og ny eier vil ha ca. 3,5 år igjen med garanti hvis det skulle oppstå noen feil på huset.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14240133

Vestliveien 7A

Nabolaget Høyby/Tolpinrud - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Veien skole (1-7 kl.) 175 elever, 10 klasser	7 min 2.9 km
Benterud skole (1-7 kl.) 358 elever, 25 klasser	8 min 3 km
Helgerud skole (1-7 kl.) 227 elever, 15 klasser	10 min 4.1 km
Ulleråll skole (1-7 kl.) 507 elever, 23 klasser	10 min 4.1 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 333 elever, 12 klasser	20 min 1.5 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	24 min 1.7 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	7 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hvelven omsorgssenter Linje 100, 101, 108, 139	13 min 1 km
Hønefoss stasjon Linje F4	22 min 1.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 4 min

BARNEHAGER

Blåbærskogen barnehage (0-5 år) 60 barn	16 min 1.2 km
Hønefoss barnehage (0-5 år) 115 barn	21 min 1.5 km
Veien barnehage (1-5 år) 37 barn	24 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Meny Kuben	20 min
Rema 1000 Sentrumskvartalet	23 min

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	20 min
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	20 min
Kuben Vinmonopol	20 min

SPORT

Ringerike folkehøgskole	16 min
Ringerike videregående	24 min
EVO Hønefoss	20 min
Sporty24 Hønefoss	24 min

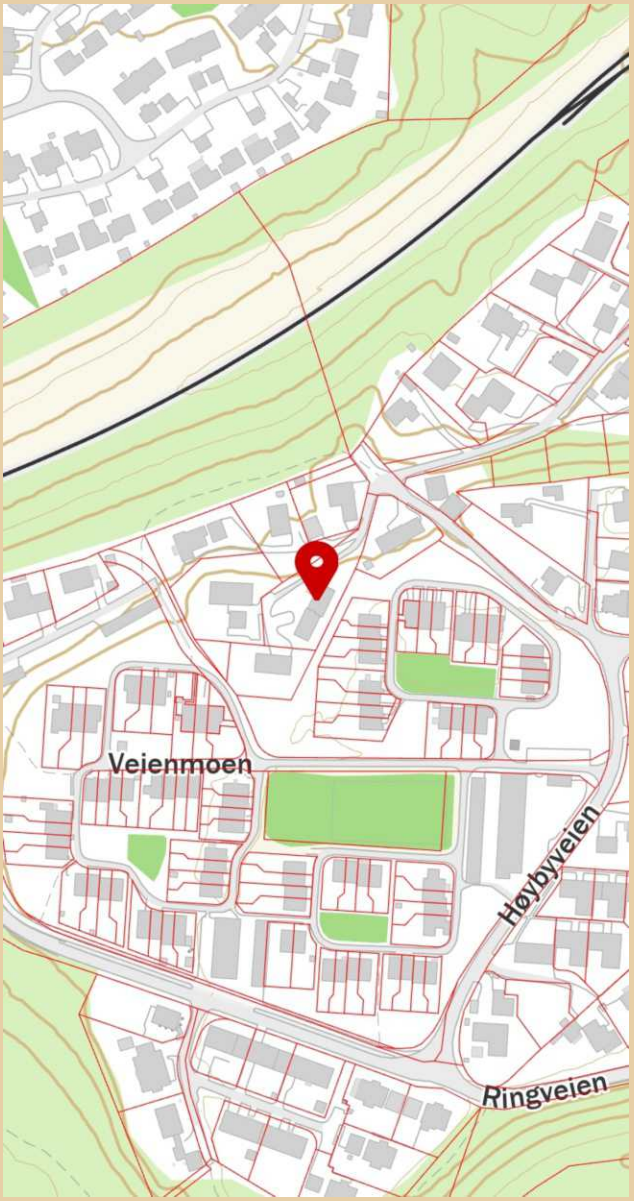
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

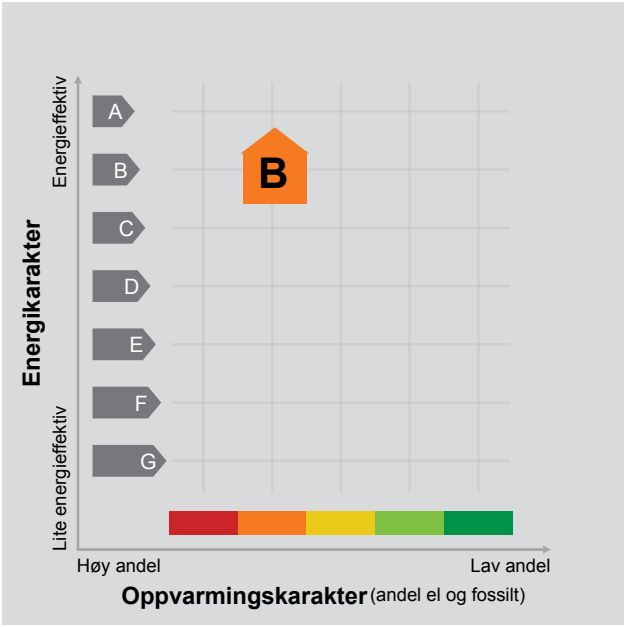
- Egen bil
- Gående



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Privatmegleren Hønefoss kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

ENERGIATTEST

Adresse	Vestliveien 7A
Postnummer	3517
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301001277
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-67712
Dato	16.01.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 47	Bnr: 19	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Vestliveien 7A 3517 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

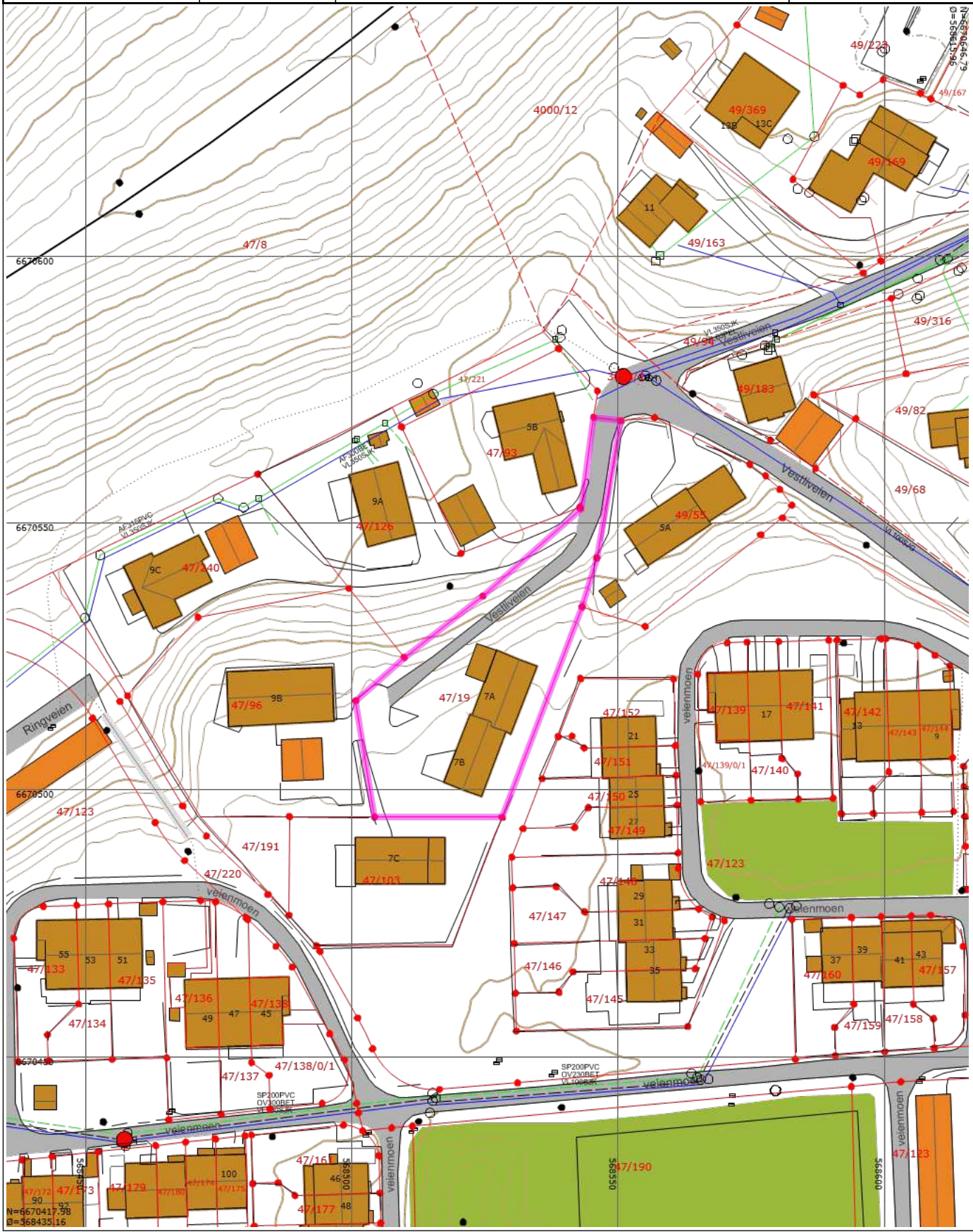
- Sluk
- Hekk
- Kabelkanal
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Frittstående mur
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bolig
- Byggetiltak
- Kommunalveg gatenavn.
- Høydekurve
- Husnummer med bokstav.
- Lekeplass
- Annet
- Kumlokk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrensepunkt
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Riving
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve 5m
- Eiendomsteig
- Bebygd område
- Matrikkelnummer
- Innmålt tre
- Mast
- Teiggrense god nøyaktighet
- Idrettsanlegg
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Midtlinje bane
- Stitrapp
- Udefinerte bygg
- Trapp
- Veg
- Forsenkningskurve
- Husnummer.
- Forsenkningskurve
- Skog
- MatrikkelnummermedSnr

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 47	Bnr: 19	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Vestliveien 7A 3517 HØNEFOSS			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Innmålt tre
- Mast
- Teiggrense god nøyaktighet
- Idrettsanlegg
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Midtlinje bane
- Stitrapp
- Kum
- Sluk
- Avløp_felles
- Vannledning
- Bolig
- Byggetiltak
- Kommunalveg gatenavn.
- Høydekurve
- Husnummer med bokstav.
- Lekeplass
- Hekk
- Kabelkanal
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Frittstående mur
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Påkoplingspunkt
- Stengeventil
- Spillvannsledning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Riving
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve 5m
- Eiendomsteig
- Matrikkelnummer
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrensepunkt
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Brannventil
- Septiktank
- Utviser
- Overvannsledning
- Udefinerte bygg
- Trapp
- Veg
- Forsenkningskurve
- Husnummer.
- Forsenkningskurve
- MatrikkelnummermedSnr

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**47**	**19**	**0**	**1**	Vestliveien 7A, 3517 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	1484.6m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	1484.6m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	1484.6m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Ja

3305 15	S-V Norderhov (25.9.1947)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

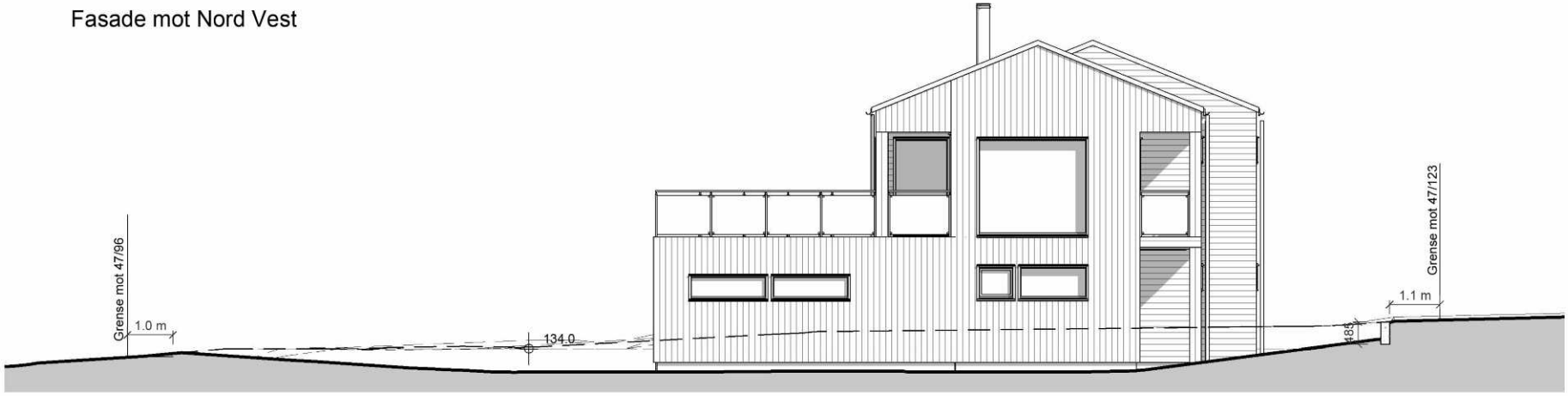
PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:



Fasade mot Nord Vest



Fasade mot Sør Vest

Nytt terreng
Ekisiterende terreng

BYGGEMELDINGSTEGNING

SYSTEMHUS

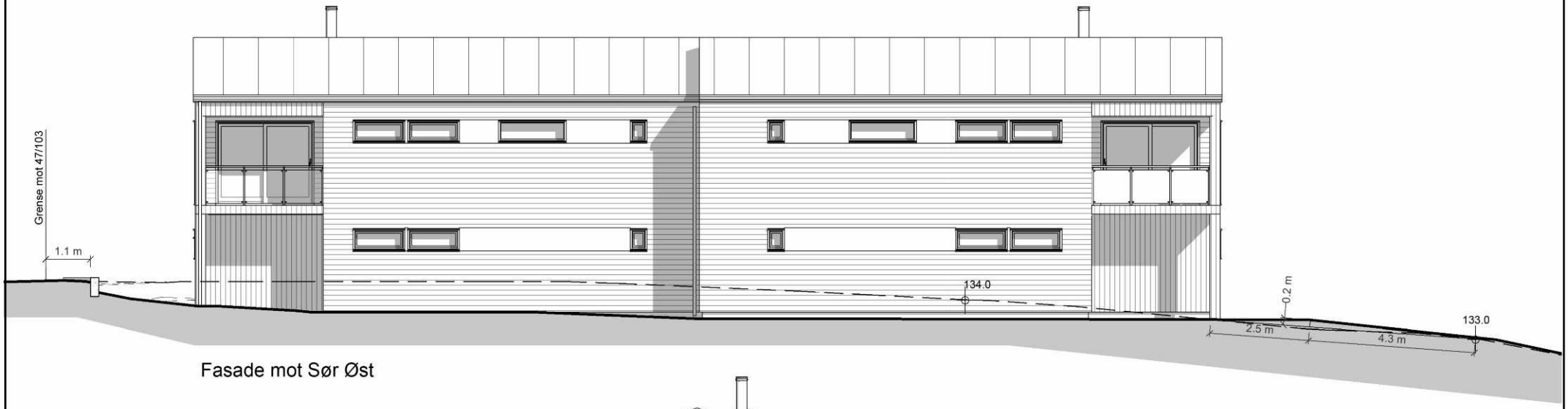
Utarbeidet av:
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER
E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM:	Høyt og lavt AS
TILTAKSHAVER:	Høyt og Lavt AS
G.nr/B.nr:	47/19
BYGGEPLASS:	Vestliveien 7A
KOMMUNE:	Ringerike

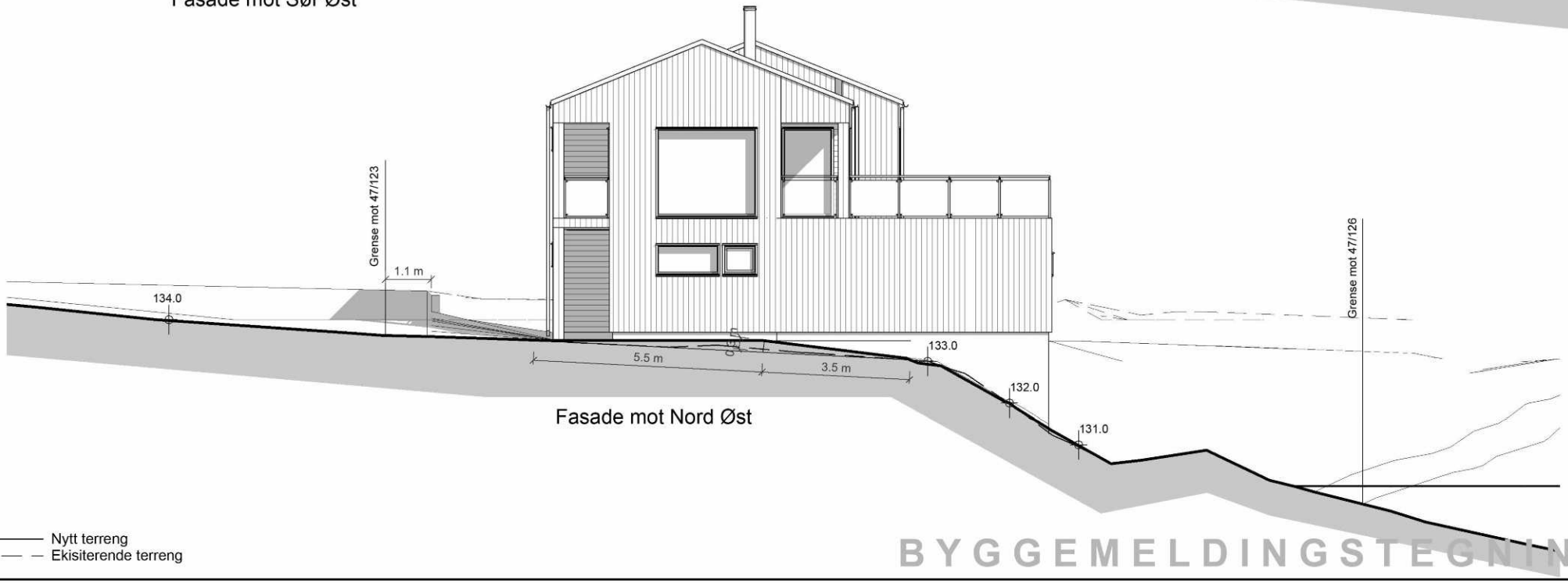
REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
D	11.11.21	Mur	AG
C	29.10.21	Mur senket hus 50cm	AG
B	17.09.21	Endret til saltak	SØ
A	17.06.21	Satt på P-rom og S-rom	SØ

TEGN, INNHOLD: Fasader				FORMAT: A3	MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: **Tomannsbolig Vestliveien 7A**					PROSJEKT NR: **20210656**
ARKITEKT: L.Heimdal	DATO: 20.05.21	TEGN: SØ	REV: D		TEGN.NR: **09.04**

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



Fasade mot Sør Øst



Fasade mot Nord Øst

Nytt terreng
Ekisiterende terreng

BYGGEMELDINGSTEGNING

SYSTEMHUS

Utarbeidet av:
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER
E-mail: post@mgarkitekter.no

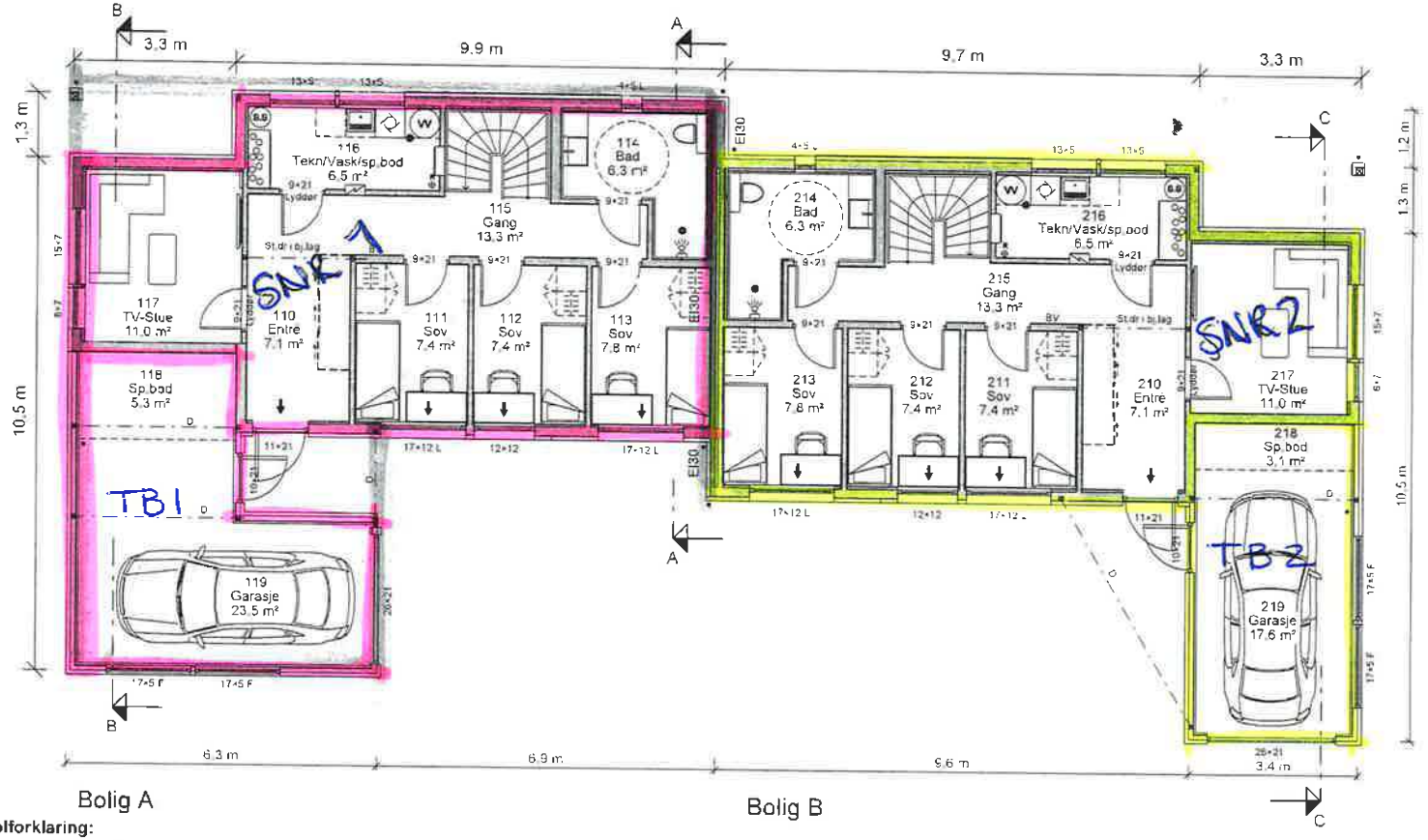
MEDLEM:	Høyt og lavt AS
TILTAKSHAVER:	Høyt og Lavt AS
G.nr/B.nr:	47/19
BYGGEPLASS:	Vestliveien 7A
KOMMUNE:	Ringerike

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
D	11.11.21	Mur	AG
C	29.10.21	Mur senket hus 50cm	AG
B	17.09.21	Endret til saltak	SØ
A	17.06.21	Satt på P-rom og S-rom	SØ

TEGN, INNHOLD: Fasader				FORMAT: A3	MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: **Tomannsbolig Vestliveien 7A**					PROSJEKT NR: **20210656**
ARKITEKT: L.Heimdal	DATO: 20.05.21	TEGN: SØ	REV: D		TEGN.NR: **09.05**

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

Fasade 3



Fasade 4

Fasade 2

Bolig A

Bolig B

Symbolforklaring:

➡	=	Rømningsvei
⊕R	=	Radonpunkt
BV	=	Bærevegg
D	=	Drager
SD	=	Synlig Drager
DIM	=	Drager i møne
SG	=	Sikkerhetsglass

Fasade 1

MERKNADER:

- For isolasjonsmengder U-verdier og energiforsyning, se energidokumentasjon.
- Arealer oppgitt i tabeller iht. NS3940
- BYA er beregnet til utside kledning / underliggende søyle. Bygningsdeler utkraget mer enn 1 meter tas med i sin helhet.
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- Gesims og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 25cm under ferdig støpt plate.
- Målsetting på utside mur / stenderverk, utv. søyler til senter.
- Statiske beregninger for konstruksjonen er ikke utført. Forbehold om endringer av dimensjoner og plasseringer ved detaljprosjektering.
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- Boligen må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
- Plassering av avtrekks-tilluftsventiler og kombiboks, kfr. ventilasjonsleverandør.
- Evt. snøfangere monteres iht. Sintef bfs detaljblad 525.931
- For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) iht. TEK17, frittliggende eller i uthus/garasje, oppført samtidig med bolig.

Ved tilgjengelig bolig:

- Trinnfri adkomst til sportsbod.
- Vridere (dører, vinduer etc.) plasseres mellom 0,8 – 1,2 m i fra gulv.

Dimensjonerende forutsetninger:

- Brannklasse BKL: 1
- Risikoklasse RKL: 4
- Lystransmisjon beregnet med LT=0,7

Skillevegg mellom boenheter: EI30, føres opp til tak. Takstikk utføres med REI30.

BYGGEMELDINGSTEGNING

SYSTEMHUS

Utarbeidet av:
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER
E-mail: post@mgark.tekter.no

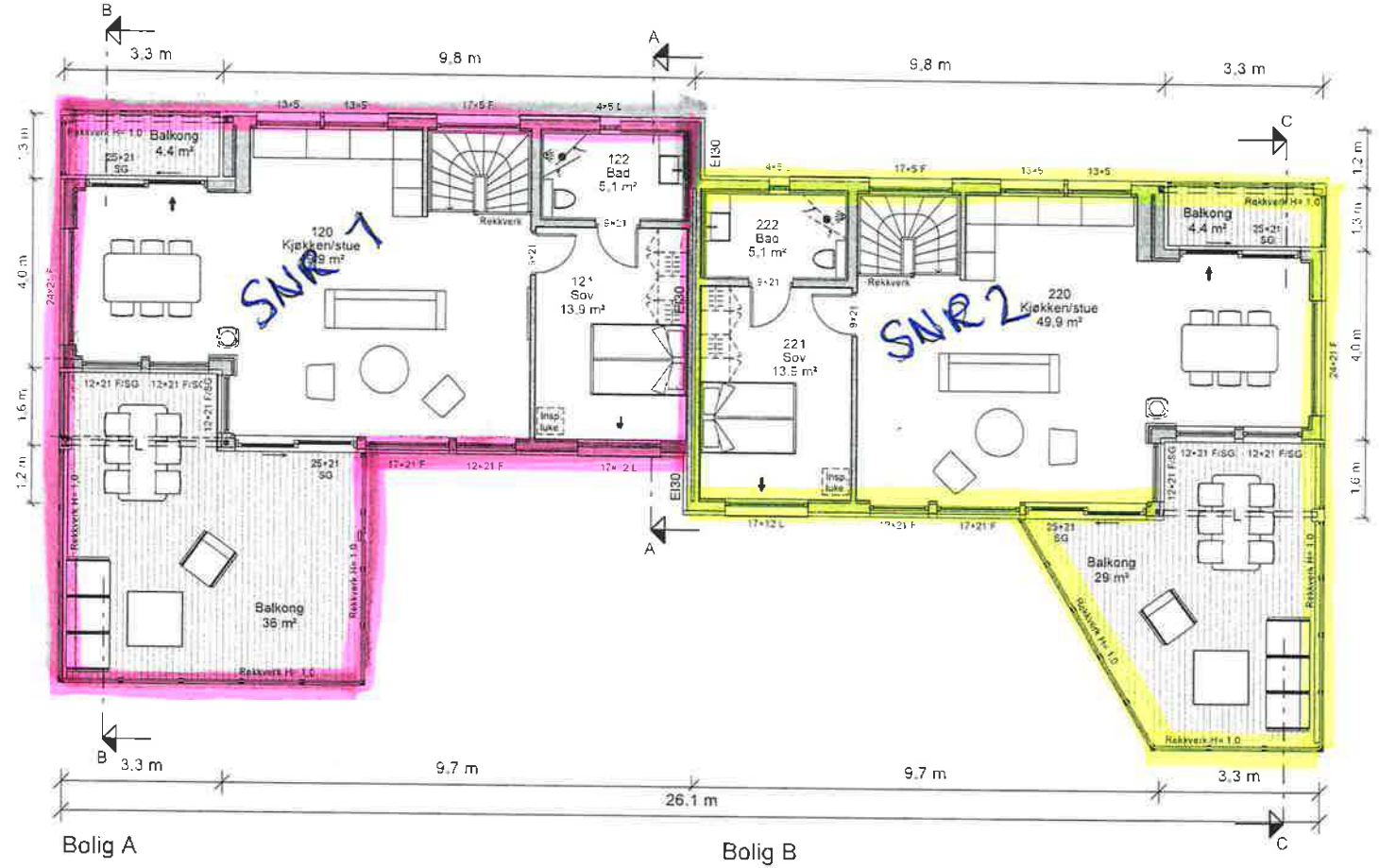
MEDLEM:	Høyt og lavt AS
TILTAKSHAVER:	Høyt og Lavt AS
GNR./BNR.:	47/19
BYGGEPLASS:	Vestliveien 7A
KOMMUNE:	Ringerike

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
B	17.09.21	Endret til saltak	SØ
A	17.06.21	Satt på P-rom og S-rom	SØ

TEGN. INNHOLD: 1.Etg			FORMAT: A3		MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Tomannsbolig Vestliveien 7A					PROSJEKT NR.: 20210656
ARKITEKT: L.Heimdal	DATO: 20.05.21	TEGN: SØ	REV: B		TEGN.NR.: 09.01

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

Fasade 3



Fasade 4

Fasade 2

Bolig A

Bolig B

MERKNADER:

- For isolasjonsmengder, U-verdier og energiforsyning, se energidokumentasjon.
- Arealer oppgitt i tabeller iht. NS3940
- BYA er beregnet til utside kledning / underliggende søyle. Bygningsdeler utkraget mer enn 1 meter tas med i sin helhet.
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere lakhøyde enn 2,4m.
- Gesims og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 25cm under ferdig støpt plate.
- Målsetting på utside mur / stenderverk utv. søyler til senter.
- Statiske beregninger for konstruksjonen er ikke utført. Forbehold om endringer av dimensjoner og plasseringer ved detaljprosjektering.
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- Boligen må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
- Plassering av avtrekks-tilluftsventiler og kombiboks kfr. ventilasjonsleverandør.
- Evt. snøfangere monteres iht. Sintef bls detaljblad 525.931
- For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) iht. TEK17, fritliggende eller i uthus/garasje, oppført samtidig med bolig.

Ved tilgjengelig bolig:

- Trinnfri adkomst til sportsbod.
- Vridere (dører, vinduer etc.) plasseres mellom 0,8 – 1,2 m. fra gulv.

Dimensjonerende forutsetninger:

- Brannklasse BKL: 1
- Risikoklasse RKL: 4
- Lystransmisjon beregnet med LT=0,7

Skillevegg mellom boenheter, EI30, føres opp til tak. Takuslikk utføres med REI30.

Symbolforklaring:

- ➡ = Rømningsvei
- ⊕R = Radonpunkt
- BV = Bærevegg
- D = Drager
- SD = Synlig Drager
- DIM = Drager i møne
- SG = Sikkerhetsglass

Fasade 1

BYGGEMELDINGSTEGNING

SYSTEMHUS

Utarbeidet av:
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER
E-mail: pos.@mgarkitekter.no

MEDLEM: Høyt og lavt AS	
TILTAKSHAVER: Høyt og Lavt AS	GNR/BNR: 47/19
BYGGEPLASS: Vestliveien 7A	KOMMUNE: Ringerike

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
B	17.09.21	Endret til saltak	SØ
A	17.06.21	Satt på P-rom og S-rom	SØ

TEGN. INNHOLD: 2.Etg				FORMAT: A3	MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Tomannsbolig Vestliveien 7A					PROSJEKT NR: 20210656
ARKITEKT: L.Heimdal	DATO: 20.05.21	TEGN.: SØ	REV.: B		TEGN.NR: 09.02

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

RINGERIKE KOMMUNE

Byggesak

Mestergruppen Arkitekter AS
Magnus Varhaug
Postboks 1043
8001 BODØ

Deres ref.:	Vår reff.:	Dato:
Ny ansvarlig søker	21/5373 - 63	27.09.2023

Ferdigattest - Gnr/bnr 47/19 - Vestliveien 7A - Rive enebolig og bygge tomannsbolig

Byggesaksavdelingen godkjenner søknaden om ferdigattest for beskrivelse av tiltaket mottatt dato, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og vilkår som er stilt i tillatelsen og plan- og bygningslovgivningen er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

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

Bygningen, eller deler av den, er ikke tillatt å bruke til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Ferdigattesten gjelder:
Beskrivelse: Rive enebolig og oppføring av ny tomannsbolig
Bygningsnr: Bygningsnummer: 301001141

Vi gjør oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 sjuende ledd.

Klagefristen er 3 uker:
Det er mulig å klage på vedtaket. Klagen må være skriftlig og sendes kommunen innen 3 uker fra dere mottar dette vedtaket. Se mer på våre nettsider www.ringerike.kommune.no.

Med hilsen

Arne Hellum
avdelingsleder

Roar Nilsen
saksbehandler
roar.nilsen@ringerike.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopimottaker
Lafton Bolig AS Telegrafalleen 2 3510 HØNEFOSS

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

Kommunale eiendomsavgifter

Gnr.:	**47**	Bnr.:	**19**	Fnr.:	**0**	Snr.:	**1**
Adresse:	**Vestliveien 7A, 3517 HØNEFOSS**						

	Ja	Nei
Vannmåler	**x**	

	Dato	Målerstand m^3
Sist avlest	**31.12.2023**	**17**
Kommentar:		

Ringerike kommune tar forbehold om påløpte ikke fakturerte krav for vann og avløpsavgifter. Vannmåler skal avleses og signert avlesning vedlegges overtagelsesprotokoll. Ringerike kommune foretar ikke mellomregning mellom selger og kjøper. Dette må gjøres opp personlig mellom partene, eller det kan gjøres opp via megler.

Eiendomsskatt, uten merverdiavgift – **fritak i 2 år fra 27.09.2023**	kr. **,-** pr.år					
Slamavskiller	Ja		Nei	**x**	m^3	
Skyldig beløp	kr. **0,-**					
	+ evt. renter og gebyr					
Kommentar:						

Kommunen har ikke komplett register over septiktanker, vi tar derfor forbehold om feil i disse opplysningene.

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

Beregnet forbruk pr. år for vann og kloakk **155** m^3

Pris pr m3 vann kr 39,43 + mva for 2024 Pris pr m3 avløp kr 66,48 + mva for 2024

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vestliveien 7 A, 3517 Hønefoss
Gnr. 47, Bnr. 19, Snr. 1, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14240133

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Cato Fegri

Mobil: 975 33 470

E-post: cato.fegri@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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 rettsreglene 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 oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. 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 og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere 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 avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, 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 bekrefte skriftlig overfor budgivere 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 (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 også 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.
