PRIVATMEGLEREN

HØYBYVEIEN 74 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Reguleringskart og bestemmelser

Tegninger og Ferdigattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Høybyveien 74 A, 3517 HØNEFOSS
RINGERIKE kommune
gnr. 45, bnr. 348

Markedsverdi

4 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 25.06.2024 **Rapportdato:** 15.07.2024 **Oppdragsnr.:** 13717-1466 **Referansenummer:** VJ1873

Autorisert foretak: Bilben Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørn Erik Bilben

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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Bilben Taksering AS

Bilben Taksering AS ble etablert 2014 og eies og drives av takstmann Bjørn Erik Bilben. Selskapet er godkjent medlemsbedrift av Norsk Takst bransjeorganisasjon og er følgelig underlagt NT's etiske lover og regler.

Rapportansvarlig



Bjørn Erik Bilben
Uavhengig Takstingeniør
bjorn@bilbentaksering.no
917 08 067

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.
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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Enebolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG

Gå til side

Takkonstruksjonen består av A-takstoler med innredet loftsetasje. Taket er tekket med betongtakstein. Utvendige beslag på tak og takrenner / nedløp i metall. Helbeslag på skorstein. Stigetrinn for feier.

Yttervegger består av tre / bindingsverk utvendig kledd med liggende trepanel.

Ytterdør med 2-lags glass i dørblad. Terrassedører i malt tre med 2-lags glass og utenpåliggende sprosserammer.

Malte trevinduer med 2-lags glass og utenpåliggende sprosserammer. Et soveromsvindu med 3-lags glass. Takvinduer med 2-lags glass i loftsstue og på soverommene i loftsetasje.

Utvendig solskjerming består av el. terrassemarkise (fjernkontroll) og stor pergolamarkise som er manuellt styrt.

Terrasseplatting med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag, der bjelkelag er fundamentert på grunn.

Garasje 1 er oppført med støpt plate på mark. Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, vindsperre og kledd med stående liggende panel. Saltakkonstruksjon i tre med takstoler og sutakplater undertak, tekket med lekter og betong takstein. Stål beslag på tak og takrenner / nedløp. Leddport i aluminium med automatisk portåpner og boddør i malt tre. Innlagt strøm fra boligen.

Garasje 2 er oppført med støpt plate på mark. Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, vindsperre og kledd med stående liggende panel. Saltakkonstruksjon i tre med takstoler og sutakplater undertak, tekket med lekter og betong takstein. Stål beslag på tak og takrenner / nedløp. Leddport i aluminium med automatisk portåpner og ytterdør med 2-lags glass. Innlagt strøm fra boligen.

INNVENDIG

Gå til side

Gulv er tekket med fliser og parkett. Vegger er tekket med mdf-panelplater. Himling er tekket med behandlet panel og mdf-panelplank.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i 1.etasje av betong.

Elementpipe og sotluke. Montert peisovn i stue.

Behandlet / malt tretrapp med rekkverk og håndlister.

Profilerte lettdører.

Fastmontert garderobeskap med skyvedører i et soverom i loftsetasjen. Skyvedørsgarderobe i entre og i soverom i 1.etasje.

Innvendig solskjerming består av persienner, tilpassede lameller og gardiner / plissegardiner.

VÅTROM

Gå til side

Bad/vaskerom har veggene fliser og taket har behandlet panel. Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og elektriske varmekabler. Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og overskap med speil. Utsyrt med veggmontert toalett, dusjkabinett og nisje med opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte og tilluft ved dør.

Teknisk rom har veggene malte plater og mdf-panelplater. Taket har behandlet panel. Gulvet har sluk og vinylbelegg med oppkant mot vegger og mot dør. Innredet med hyller. Naturlig ventilering med ventiler til tilliggende rom og tilluft ved dør.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og stål kum. Det er integrert oppvaskmaskin (med vannstopper), platetopp, micro og stekeovn. Plass for frittstående kjøl/fryseskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom med belegg på gulv, mdf-panelplater på vegger og mdf-panelplank i himling. Utstyrt med servantskap med servant, overskap med speil og klosett. Elektrisk vifte i himling og tilluft ved dør. Panelovn for oppvarming.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Hovedvannledning vann inn med stoppekran, reduksjonsventil, vannmåler og grenfordeling for plastrør (rør i rør i bolig). Avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Innlagt fiber for TV/internett.

Downlights i (halogen) entre og i stue.

Oppvarming med vedfyring og strøm:
- Varme i gulv i på entre, bad/vaskerom, soverom og stue.
- Div. panelovner.

230V systemspenning. Sikringsskap med 50 ampere overbelastningsvern og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Skjult elektrisk opplegg.

Røykvarslere og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Ukjent byggegrunn. Tomten er tilnærmet flat, tilsådd med plen og beplantning.

Støpt plate på mark med ringmurselementer. Boligen skal være oppført på selvdrenerende masser. Taknedløp er ført ned i grunnen / terreng.

Vannledning av plast (PEL), offentlig tilknyttet via private stikkledninger. Avløpsrør av plast, offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	147 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	136 m²
Totalpris	4 300 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 800 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

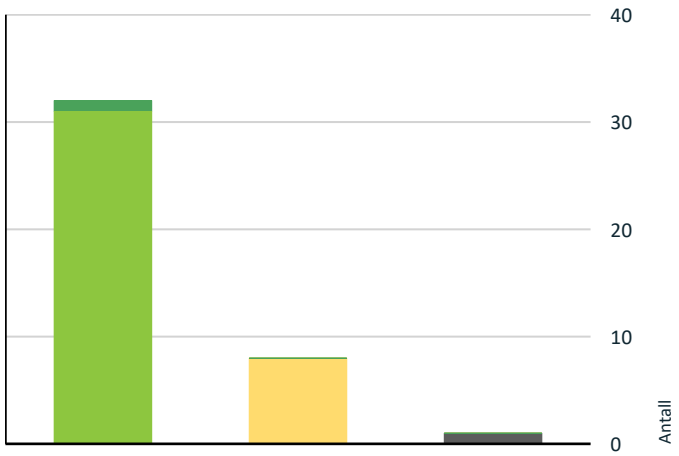
- Det må nevnes at garasje 1 er merket som carport på godkjent og byggemeldt tegning. Garasjeport er satt inn senere og rommet benyttes som garasje.

Utebod

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

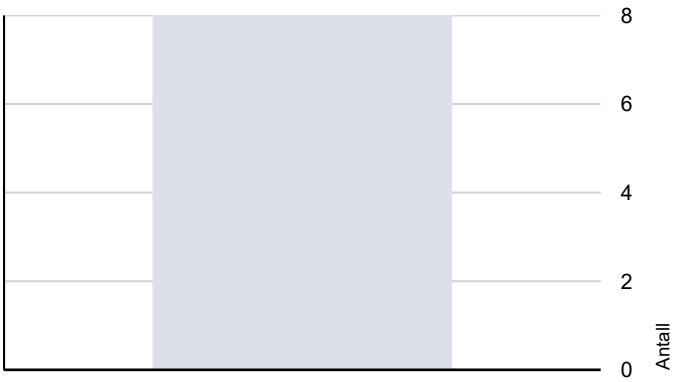
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Innvendig > Andre innvendige forhold**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

!	**Utvendig > Garasjer**	Gå til side
!	**Innvendig > Radon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.Etasje > Teknisk rom > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2010

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
- Nytt vindu med 3-lags glass på soveromsvindu i 2024 (kvittering), utført på egeninnsats av tømrer.
- Nytt vindu med 2-lags glass på bad/vaskerom i 2021 (kvittering), utført på egeninnsats av tømrer.
- Ny stekeovn på kjøkken i 2021 (kvittering), utført på egeninnsats av tømrer.

Tilbygg / modernisering

2013	Ferdigattest tilbygg	Ferdigattest for tilbygg til enebolig er gitt 18.10.2013 (tilbygget Garasje)
2010	Ferdigattest	Ferdigattest for enebolig m/carport er gitt 08.03.2010.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag på tak og takrenner / nedløp i metall. Helbeslag på skorstein. Stigetrinn for feier.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger består av tre / bindingsverk, etter byggemåte isolert. Utvendig kledd med vindtett sjikt, lekte og liggende trepanel.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen består av A-takstoler med innredet loftsetasje.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass og utenpåliggende sprosserammer. Et soveromsvindu med 3-lags glass. Takvinduer med 2-lags glass i loftsstue og på soverommene i loftsetasje.
- Nytt vindu med 3-lags glass på et soveromsvindu i 2024, utført på egeninnsats av tømrer.
- Nytt vindu med 2-lags glass på bad/vaskerom i 2021, utført på egeninnsats av tømrer.

TG 1 Dører

Ytterdør med 2-lags glass i dørblad. Terrassedører i malt tre med 2-lags glass og utenpåliggende sprosserammer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplatting med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag, der bjelkelag er fundamentert på grunn.

TG 2 Garasjer

Garasje 1 (opprinnelig garasje) er oppført med støpt plate på mark. Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, vindsperre og kledd med stående liggende panel. Saltakkonstruksjon i tre med takstoler og sutakplater undertak, tekket med lekter og betong takstein. Stål beslag på tak og takrenner / nedløp. Leddport i aluminium med automatisk portåpner og boddør i malt tre. Innlagt strøm fra boligen.

Garasje 2 er oppført med støpt plate på mark. Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, vindsperre og kledd med stående liggende panel. Saltakkonstruksjon i tre med takstoler og sutakplater undertak, tekket med lekter og betong takstein. Stål beslag på tak og takrenner / nedløp. Leddport i aluminium med automatisk portåpner og ytterdør og vindu med 2-lags glass. Innlagt strøm fra boligen.
- Tilbygget Garasje 2 i 2013 i forlengelse av Garasje 1.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I garasje 2 er det gammelt fuktmerke på vindsperre i innvendig hjørne. Det er ingen synlig avvik / utettheter i tak eller takrenner / beslag og ved befaring var det ingen unormal fukt. Utvendig hjørne på takrenne er en utsatt bygningsdel for overvann ved tele / snøsmelting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak. Hold konstruksjonsdelen under oppsyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre utvendige forhold

Utvendig solskjerming består av el. terrassemarkise (fjernkontroll) og stor pergolamarkise som er manuellt styrt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv er tekket med fliser og parkett. Vegger er tekket med mdf-panelplater. Himling er tekket med behandlet panel og mdf-panelplank.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i 1.etasje av betong.

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.
- FDV for radonsperre ligger i boligperm (fremvist ved befaring).

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe og sotluke. Montert peisovn i stue.
Dato for siste feiing: 03.11.2022.
Dato for siste tilsyn: 07.02.2022, ingen pålegg fra feiervesenet.

TG 1 Innvendige trapper

Behandlet / malt tretrapp med rekkverk og håndlister.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte lettdører.

TG IU Andre innvendige forhold

Fastmontert garderobeskap med skyvedører i et soverom i loftsetasjen. Skyvedørsgarderobe i entre og i soverom i 1.etasje.
Innvendig solskjerming består av persienner, tilpassede lameller og gardiner / plissegardiner.
- Det settes ikke tilstandsgrad på andre innvendige forhold.

VÅTROM

1.ETASJE > TEKNISK ROM

Tilstandsrapport

Generell

Teknisk rom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > TEKNISK ROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og mdf-panelplater. Taket har behandlet panel.

1.ETASJE > TEKNISK ROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant mot vegger og mot dør. Rommet har ingen varmekilde.

1.ETASJE > TEKNISK ROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

1.ETASJE > TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med hyller.

1.ETASJE > TEKNISK ROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med ventiler til tilliggende rom og tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > TEKNISK ROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling med hammerelektrode i svill mot flislagt gulv, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har behandlet panel.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og elektriske varmekabler.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og overskap med speil. Utsyrt med veggmontert toalett, dusjkabinett og nisje med opplegg for vaskemaskin.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og tilluft ved dør.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt fra soveromuten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og stål kum. Det er integrert oppvaskmaskin (med vannstopper), platetopp, micro og stekeovn. Plass for frittstående kjøl/fryseskap.
- Ny stekeovn på kjøkken i 2021, utført på egeninnsats av tømrer.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

LOFTSETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv, mdf-panelplater på vegger og mdf-panelplank i himling. Utstyrt med servantskap med servant, overskap med speil og klosett. Elektrisk vifte i himling og tilluft ved dør. Panelovn for oppvarming.
- liten avskalling på servant (normal slitasje).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørskap, i teknisk rom, med overløp til gulv, inneholder hovedvannledning vann inn med stoppekran, reduksjonsventil, vannmåler og grenfordeling for plastrør (rør i rør i bolig).

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak
• Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

(det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet)

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre installasjoner

Innlagt fiber for TV/internett.

Downlights i (halogen) entre og i stue.

Oppvarming med vedfyring og strøm:
- Varme i gulv i på entre, bad/vaskerom, soverom og stue.
- Div. panelovner.

Det settes ikke tilstandsgrad for andre installasjoner.

TG 2 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.

230V systemspenning. Sikringsskap med 50 ampere overbelastningsvern og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Skjult elektrisk opplegg.

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.
   2009
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Det er fremvist sluttkontroll, men det er ikke fremvist samsvarserklæring. Samsvarserklæring kan ligge i boligmappa.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Tilstandsrapport

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
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 Downlights bør skiftes ut til LED, da disse produserer mindre varme.

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

Generell kommentar

TG2: Da det ikke er fremvist samsvarserklæring for alle arbeider etter 01.01.1999 skal det iht. NS3600 anbefales utvidet el-kontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

Røykvarslere og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

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 Brannslukningsapparat er fra 2020 (produksjonsår på produkt). Brannslukningsutstyr er ikke funksjonstestet.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng '*Rom under terreng*

Boligen skal være oppført på selvdrenerende masser. Taknedløp er ført ned i grunnen / terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark med ringmurselementer.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat, tilsådd med plen og beplantning.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

(i henhold til kommuneplan / NVE)

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledning av plast (PEL), offentlig tilknyttet via private stikkledninger. Avløpsrør av plast, offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse
Lagring

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Utebod oppført med impregnerte materialer på mark. Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med liggende kledning. Saltakkonstruksjon i tre med takstoler og rupanel undertak, tekket med takpapp. Stål isbordbeslag og takrenner / nedløp. I yttervegg er det vindu med enkle glass. Dobbel labankdør i malt tre.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset og det er ikke satt tilstandsgrad.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

136 m²/101 m²

Enebolig: Toalettrom, Loftstue, 3 Soverom, Entré, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, 2 Garasjer, Teknisk rom

Andre bygg: Utebod
Bruksareal andre bygg: 11 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 4 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 300 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det gjøres oppmerksom på at teknisk ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning men hensyntatt i markedsverdi.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Riperbakken 11C ,3517 HØNEFOSS 114 m² 1971 3 sov	23-04-2023	4 690 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**39 474**
2	Riperbakken 15 ,3517 HØNEFOSS 152 m² 1972 3 sov	23-08-2021	5 000 000	**5 720 000**	0	5 720 000	**37 632**
3	Snarveien 9 ,3517 HØNEFOSS 100 m² 1995 3 sov	22-02-2023	3 450 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**34 500**
4	Høybyveien 69 ,3517 HØNEFOSS 130 m² 1965 2 sov	07-05-2023	4 350 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**33 462**
5	Riperbakken 2B ,3517 HØNEFOSS 77 m² 1971 1 sov	24-04-2023	2 400 000	**2 450 000**	0	2 450 000	**31 818**
6	Vinterroveien 19 ,3517 HØNEFOSS 182 m² 1934 5 sov	03-07-2023	5 600 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**29 670**
7	Riperbakken 11A ,3517 HØNEFOSS 110 m² 1968 2 sov	01-02-2023	3 400 000	**3 250 000**	0	3 250 000	**29 545**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikeholdskostnader, estimat (forsikring og kommunale avgifter oppgis av megler).	Kr.		13 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**13 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 700 000**

Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Utebod	Kr.		**100 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 800 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 800 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

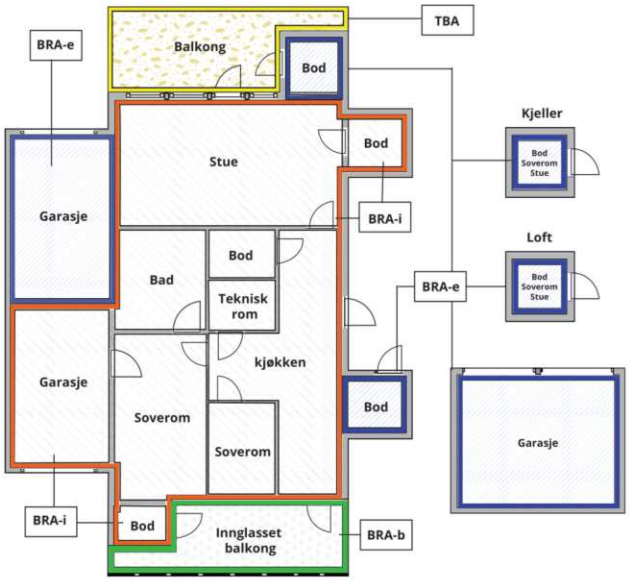
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loftsetasje	29			29		24	53
1.Etasje	72	35		107	63		107
SUM	**101**	**35**			**63**	**24**	**160**
SUM BRA	**136**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje	Toalettrom, Loftstue m/trapp, Soverom 1, Soverom 2		
1.Etasje	Entré m/trapp, Teknisk rom, Bad/vaskerom, Soverom, Stue, Kjøkken	Garasje 1, Garasje 2	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler:
- Takhøyde loftsetasje: målt 0,74 - 2,56 m, men vil kunne variere
- Takhøyde 1. etasje: målt 2,4 m i stue og 2,4 - 3,17 m i kjøkken, men vil kunne variere

Eksternt bruksareal (BRA-e):
- Garasje 1 på ca 22 m² og Garasje 2 på ca 13 m².

Ikke målbart areal (ALH):
- Det er tatt hensyn til skråtak i loftsetasje under oppmålingen, virkelige gulvareal (GUA) er ca 53 m²

Åpent areal (TBA):
- Terrasse / platting ved inngangsparti på ca 2 m²
- Terrasse ut fra stue og soverom på ca 61 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Det må nevnes at garasje 1 er merket som carport på godkjent og byggemeldt tegning. Garasjeport er satt inn senere og rommet benyttes som garasje.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Nytt vindu med 3-lags glass på soveromsvindu i 2024 (kvittering), utført på egeninnsats av tømrer.
- Nytt vindu med 2-lags glass på bad/vaskerom i 2021 (kvittering), utført på egeninnsats av tømrer.
- Ny stekeovn på kjøkken i 2021 (kvittering), utført på egeninnsats av tømrer.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Utebod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		11		11			11
SUM		**11**					**11**
SUM BRA	**11**						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	96	40
Utebod	0	11

Kommentar

Enebolig	S-ROM: Teknisk rom, Garasje 1 og Garasje 2.
Utebod	S-ROM: Bod.

Bilben Taksering AS
Høybyveien 61
3517 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2024	Bjørn Erik Bilben	Takstingeniør
	Wenche Merete Helmerstuen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	45	348		0	520.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høybyveien 74 A

Hjemmelshaver

Helmerstuen Erland, Helmerstuen Wenche Merete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Høyby. Kort gangavstand til Hønefoss.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Krav vedrørende infrastruktur. Ras- og skredfare. Planid 437 er igangsatt i nærområdet.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruslagt innkjørsel / gårdsplass og hage med plen og div. beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig over halvannen etasje og garasje, oppført 2010. Tilbygget med ekstra garasje i 2013.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 650 000	2012

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	18275019			

Kommentar
Opplyst i egenerklæringsskjema

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.07.2024		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	25.06.2024		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	05.07.2024	Eiendomsdata er hentet fra eiendomsverdi.no	Innhentet		Nei
Infoland.no	25.06.2024	Eiendomsdata er hentet fra Infoland.no	Innhentet		Nei
Situasjonskart	01.07.2024		Gjennomgått		Nei
Megler	01.07.2024	Har innhentet info om eiendommen	Innhentet		Nei
Eier	25.06.2024	Var tilstede og ga informasjon	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	25.06.2024		Ikke vist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.07.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	01.07.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.07.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi]

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:[https://samtykke.vendu.no/VJ1873]

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no]for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14240060

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Wenche Merete Helmerstuen	Erland Helmerstuen

Gateadresse
Høybyveien 74 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: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: fremtind

Polise/avtalenr.: 18275019

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: 14240060

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: Det har vært fukt ved overgang tak vegg på garasje som har blitt tettet.

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: For mer enn 5 år siden.

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

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Egeninnsats av faglært tømrer

Arbeid utført av: Tronrud Bygg A/S

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

Beskrivelse: Tilbygg av en garasje 2013

Document reference: 14240060

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ferdigattest mottatt 18.10.2013

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

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

Beskrivelse: I henhold til kommuneplanen / NVE er det i rasutsatt område

Document reference: 14240060

Tilleggskommentar

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 forsikringspremie er 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: 14240060

Høybyveien 74A

Nabolaget Høyby/Tolpinrud - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Benterud skole (1-7 kl.) 358 elever, 25 klasser	27 min 2 km
Veien skole (1-7 kl.) 175 elever, 10 klasser	6 min 2.6 km
Ullerål skole (1-7 kl.) 507 elever, 23 klasser	9 min 3.6 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 333 elever, 12 klasser	25 min 1.9 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	15 min 1.1 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	26 min 1.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kuben Hønefoss	12 min
Hønefoss sentrum - Normalladere	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hønefoss sentrum Totalt 18 ulike linjer	12 min 0.9 km
Hønefoss stasjon Linje F4	13 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 1 min

BARNEHAGER

Hønefoss barnehage (0-5 år) 115 barn	12 min 0.9 km
Blåbærskogen barnehage (0-5 år) 60 barn	12 min 0.9 km
Eikli barnehage (0-5 år) 64 barn	23 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Meny Kuben	11 min
Rema 1000 Sentrumskvartalet	14 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	11 min
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	11 min
Kuben Vinmonopol	11 min

SPORT

Ringerike folkehøgskole	12 min
Ringerike videregående	15 min
EVO Hønefoss	11 min
Sporty24 Hønefoss	15 min

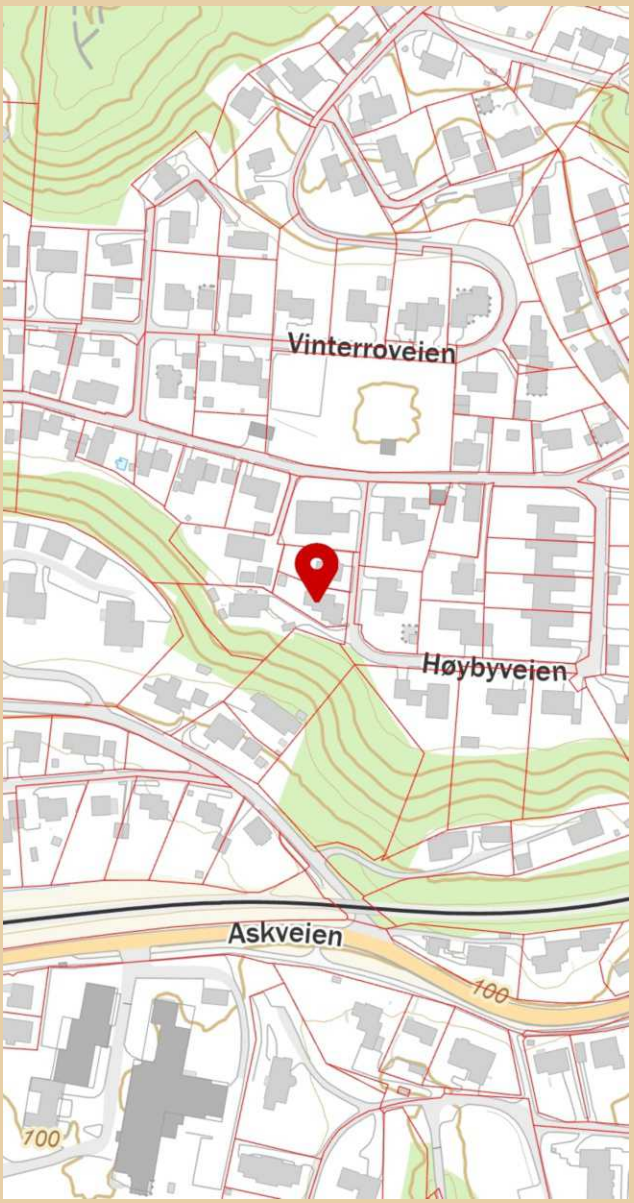
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

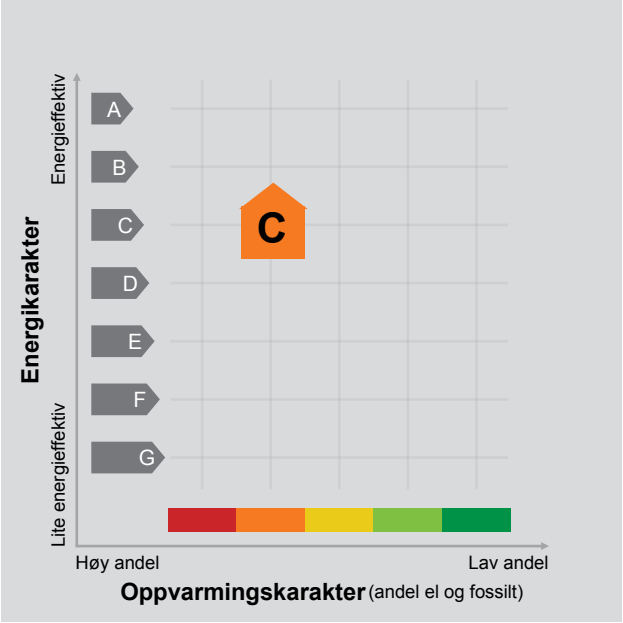
- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

ENERGIATTEST

Adresse	Høybyveien 74A
Postnummer	3517
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	45
Bruksnummer	348
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300057376
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	e399a2ba-797a-468d-a982-14655879c094
Dato	20.06.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 45	Bnr: 348	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Høybyveien 74A 3517 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Høydetall kurver	Høydetall punkt	Sluk
Kumlokk	Hekk	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet	Flaggstang
Gjerde	Frittstående mur	Loddrett mur
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Annen næring
Trapp	Byggetiltak	Riving
Gang- og sykkelveg	Veg	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Toppunkt	Forsenkningskurve	Høydekurve
Høydekurve 5m	Husnummer.	Husnummer med bokstav.
Eiendomsteig	Forsenkningskurve	Bebygd område
Skog	Annet	Matrikkelnummer

Ringerike kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 45	Bnr: 348	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Høybyveien 74A 3517 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

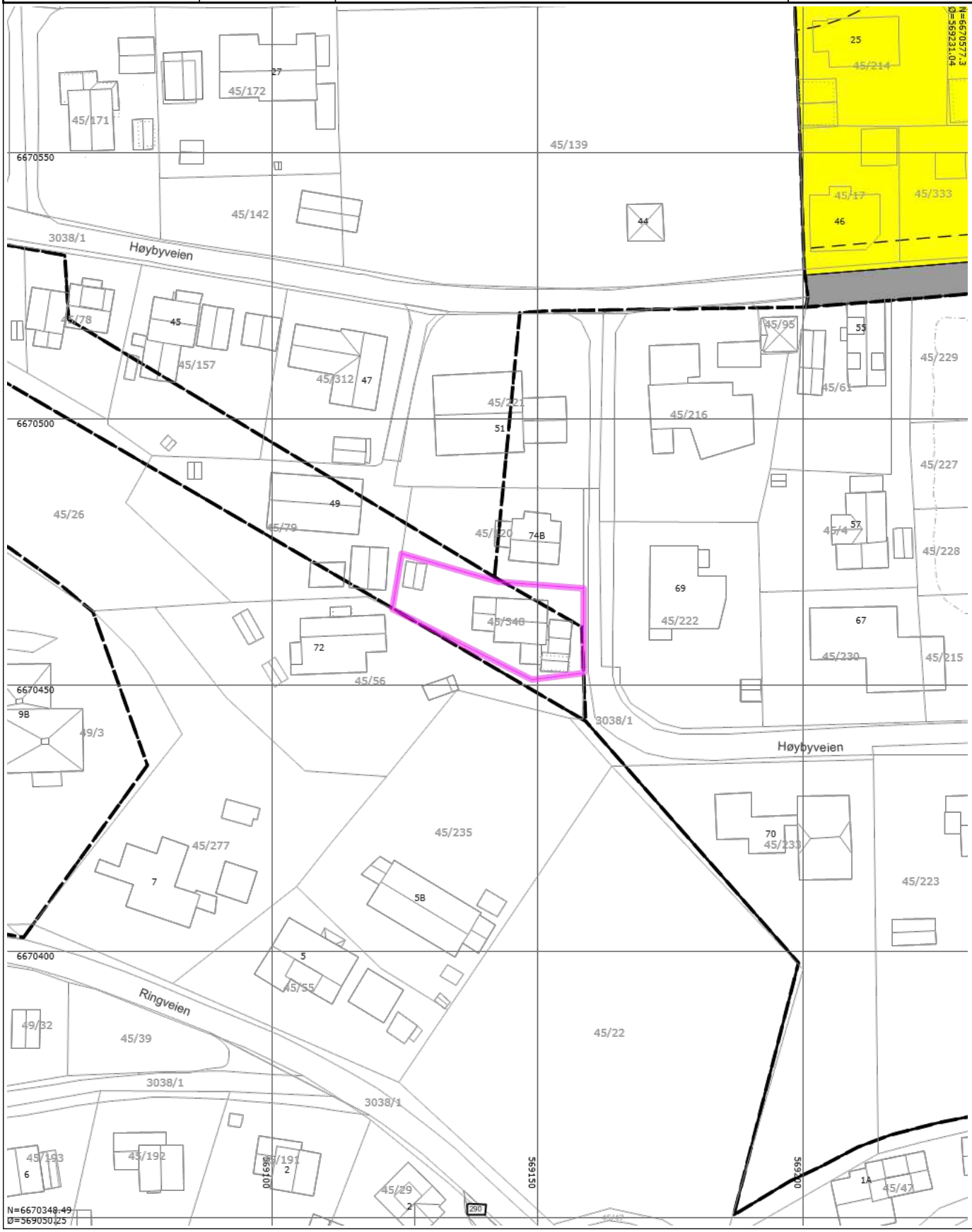
Høydetall kurver	Høydetall punkt	Hekk
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet
Flaggstang	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Basseng
Brannventil	Grenpunkt	Kum
Pumpestasjon	Påkoplingspunkt	Septiktank
Sluk	Stengeventil	SignalkabelVA
Avløp_felles	Spillvannsledning	Overvannsledning
Vannledning	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Annen næring
Trapp	Byggetiltak	Riving
Gang- og sykkelveg	Veg	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Toppunkt	Forsenkningskurve	Høydekurve
Høydekurve 5m	Husnummer.	Husnummer med bokstav.
Eiendomsteig	Forsenkningskurve	Matrikkelnummer

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 45	Bnr: 348	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Høybyveien 74A 3517 HØNEFOSS			
Annen info:	Høyby			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Husnummer.	Husnummer med bokstav.
Eiendomsgrense	PblTiltak	Udefinert bygning
Bygning	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	RpGrense
RpFormålgrense	Byggegrense	Boligområde
Kjøreveg	Gang- og sykkelveg	Veg
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Forsenkningskurve
Matrikkelnummer.		

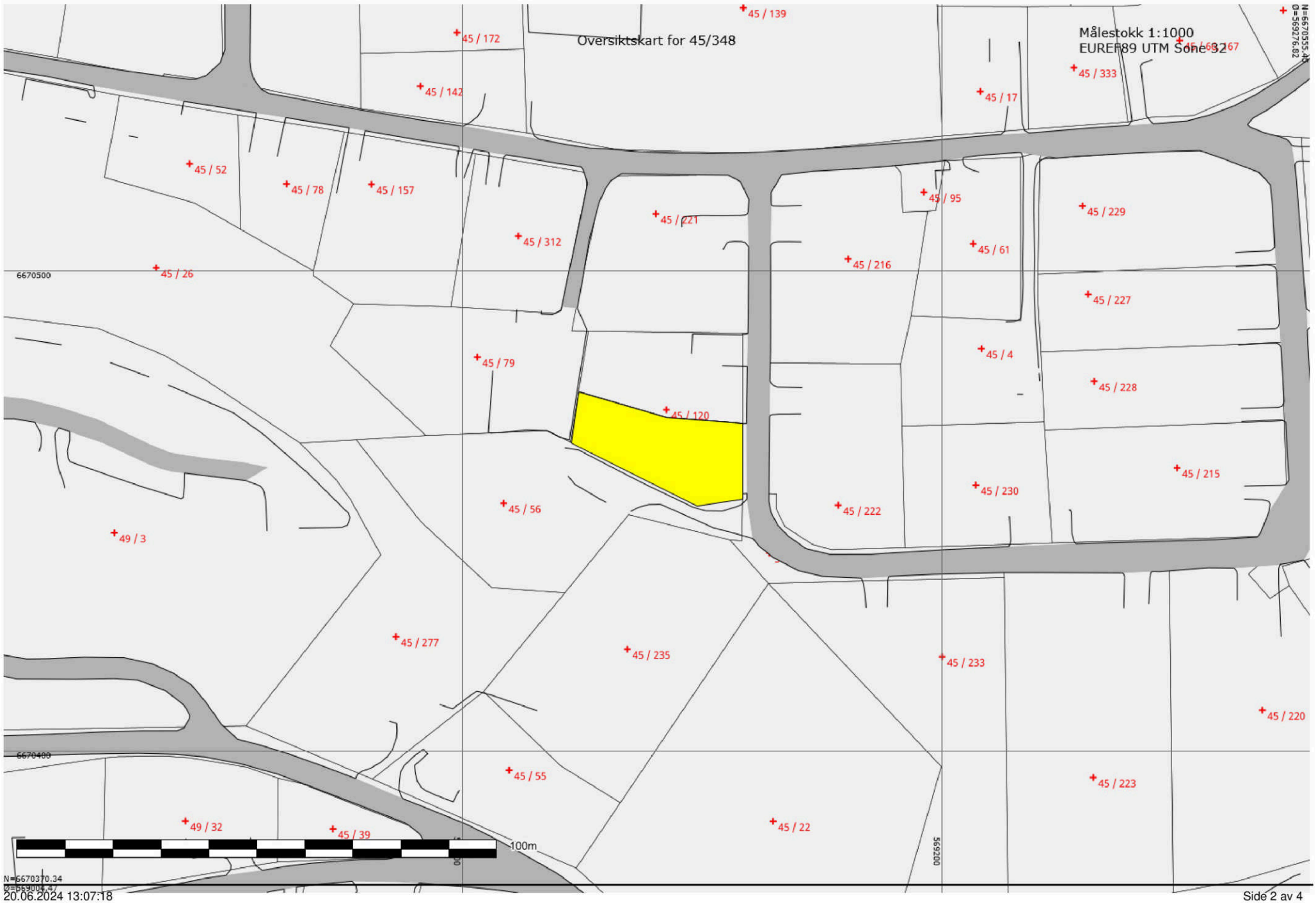
Ringerike kommune

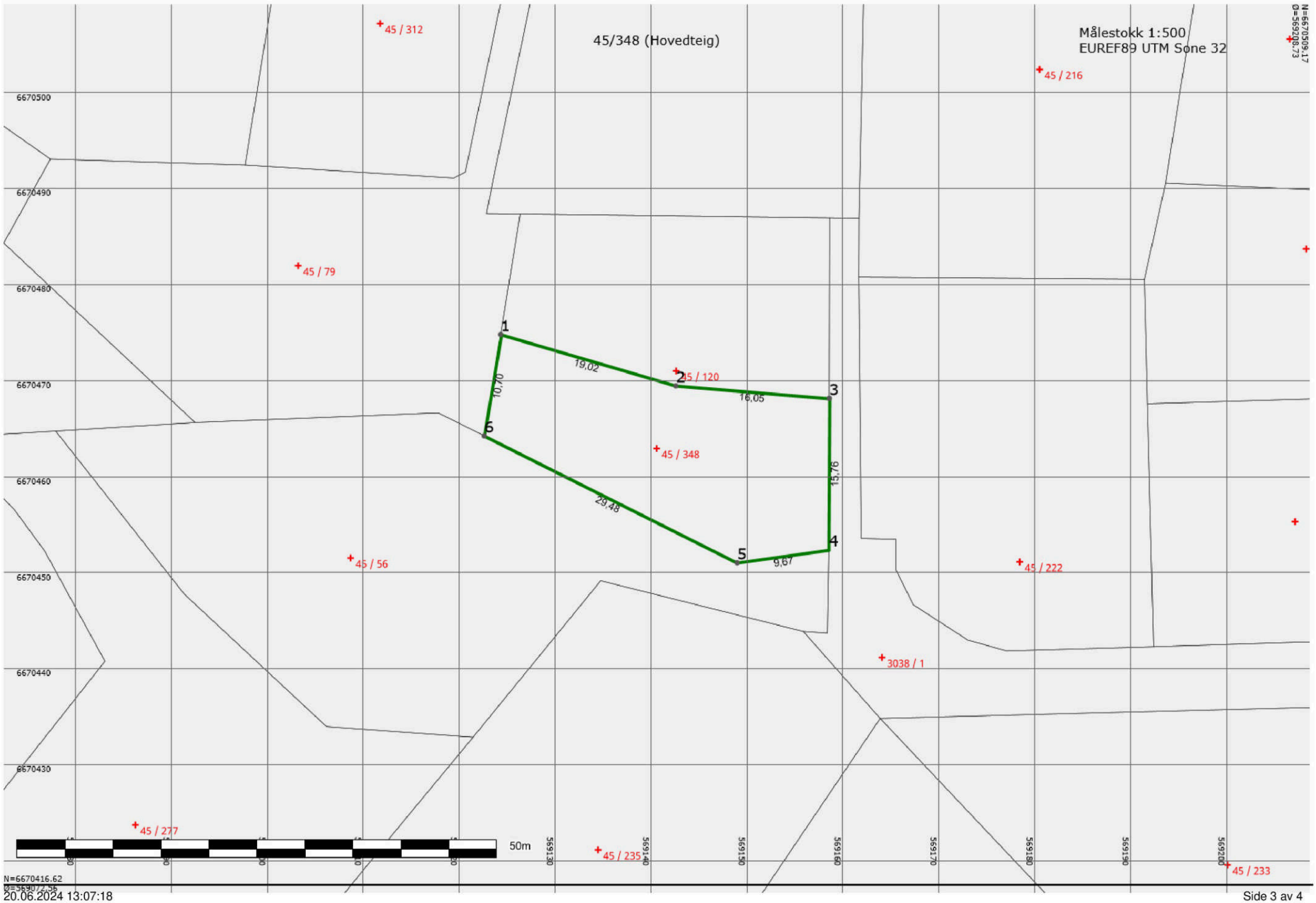
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**45**	**348**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 45/348
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6670555.45
Ø=569276.82
45 / 139
45 / 172
45 / 142
45 / 17
45 / 333
45 / 52
45 / 78
45 / 157
45 / 221
45 / 95
45 / 229
45 / 312
45 / 61
45 / 216
6670500
45 / 26
45 / 227
45 / 79
45 / 4
45 / 228
45 / 120
45 / 215
45 / 230
45 / 56
45 / 222
49 / 3
45 / 277
45 / 235
45 / 233
45 / 220
6670400
45 / 55
45 / 223
49 / 32
45 / 39
45 / 22
100m
569200
N=6670370.34
Ø=569004.47


45/348 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6670509.17
Ø=569208.73
45 / 312
45 / 216
45 / 79
45 / 120
45 / 348
45 / 56
45 / 222
3038 / 1
45 / 277
45 / 235
45 / 233
1
2
3
4
5
6
19,02
16,05
15,76
9,67
29,48
10,70
6670500
6670490
6670480
6670470
6670460
6670450
6670440
6670430
569130
569140
569150
569160
569170
569180
569190
569200
50m
N=6670416.62
Ø=569072.56

Areal og koordinater

Areal: 520,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6670462,90 Øst: 569140,65

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6670474,78	569124,38	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			19,02	Ikke hjelpelinje		13	
2	6670469,43	569142,63	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			16,05	Ikke hjelpelinje		13	
3	6670468,13	569158,63	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			15,76	Ikke hjelpelinje		13	
4	6670452,37	569158,59	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			9,67	Ikke hjelpelinje		13	
5	6670451,01	569149,02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			29,48	Ikke hjelpelinje		13	
6	6670464,22	569122,66	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			10,70	Ikke hjelpelinje		13	

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**45**	**348**	**0**	**0**	Høybyveien 74A, 3517 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (5.9.2019)	520.12m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplan (5.9.2019)	520.12m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplan (5.9.2019)	520.12m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3305 38	Høyby (15.10.1960) Høyby (17.11.1964)		0m^2
	3305 48			0m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

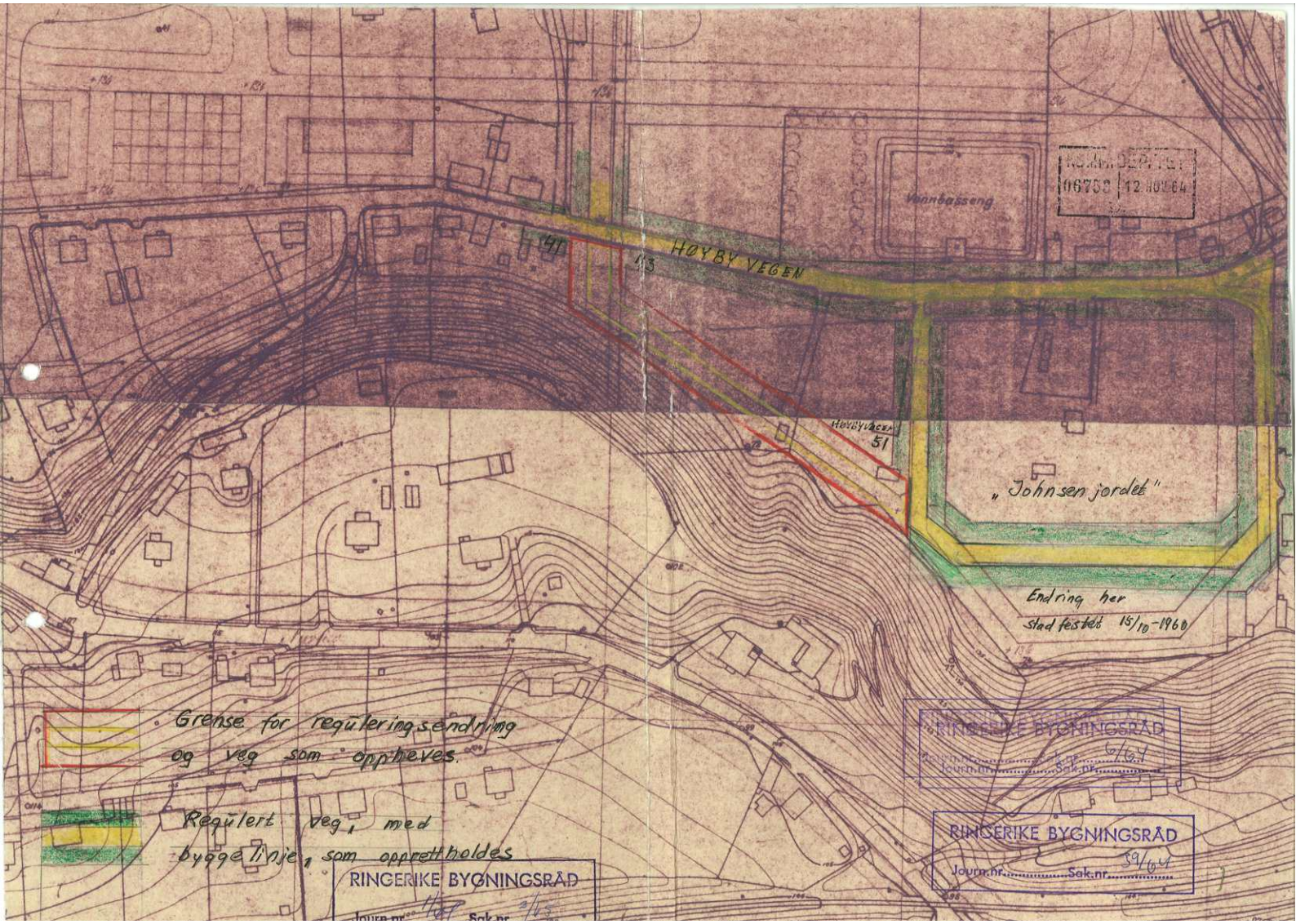
Nei

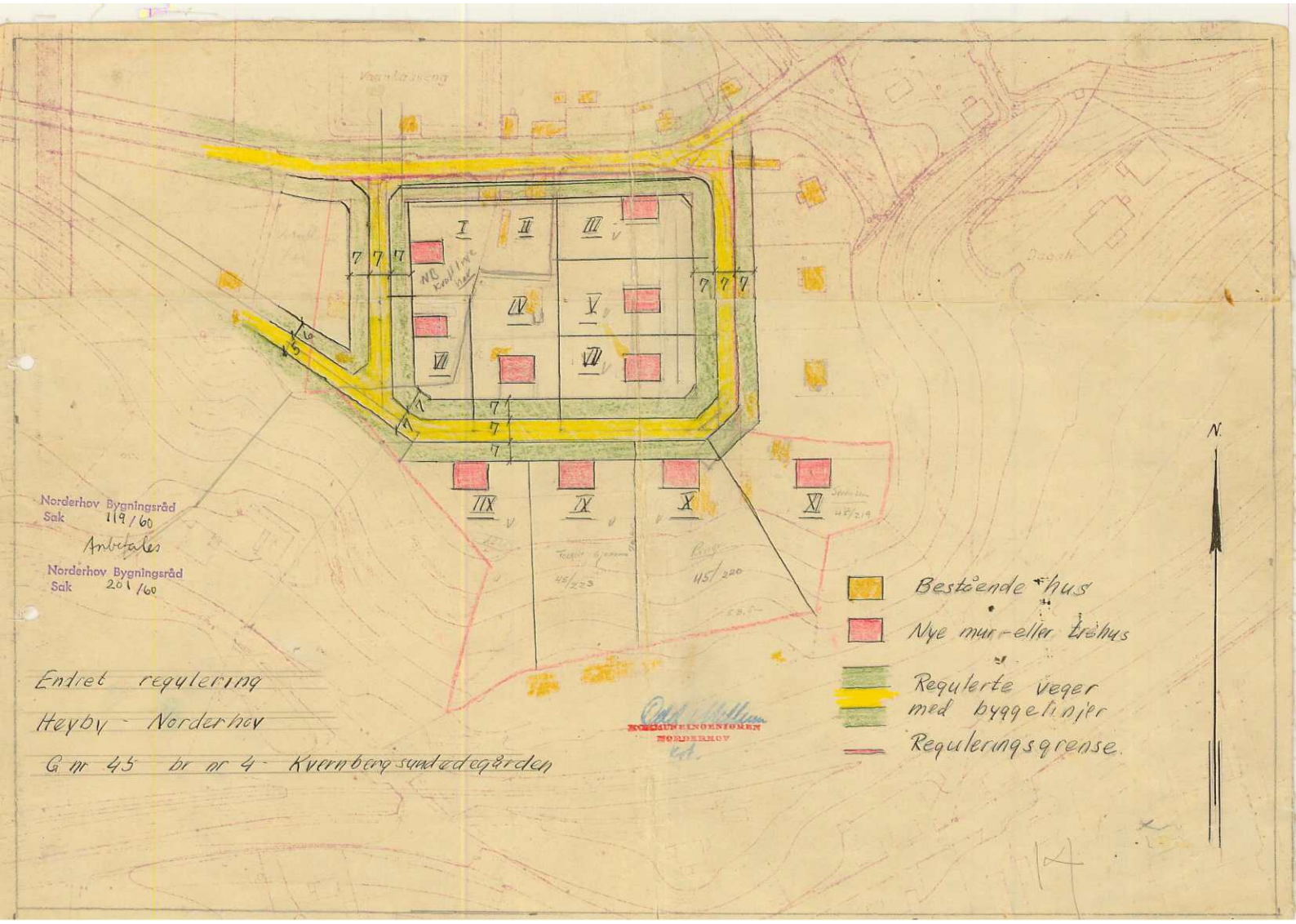
PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:


Vannbasseng
HØYBY VEGEN
Høybyveien
51
„Johnsen jordet"
Endring her
stad festet 15/10-1960
Grense for reguleringsendring
og veg som oppheves.
Regulert veg, med
byggelinje, som opprettholdes
RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr. Sak.nr.
RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr. Sak.nr. 59/64



Norderhov Bygningsråd
Sak 119/60
Anbefales
Norderhov Bygningsråd
Sak 201/60

Entret regulering
Heybv - Norderhov
G nr 45 br nr 4 - Kvernberg søndre gård

BYGNINGSVEDTEKTER

FOR

NORDERHOV BYGGEBELTES SØRLIGE OG VESLIGE DELER.

§ 1

Det skal være åpen bebyggelse i tre, hvor planen angir noe annet.

§ 2

Tomter for fremtidig offentlig bebyggelse er avmerket på planen.

§ 3

På planen er angitt 2 industritomter, et i Dompidal og et nord for Ringerikes Meieri.

§ 4

For trebebyggelsen gjelder bestemmelsene i bygningslovens § 114.

§ 5

Bygninger, såvel tre som murbygninger, kan oppføres inntil 2 etasjes høyde. De skal ha sadeltak eller valmtak med takhelling 22 - 30^0.

§ 6

Bygningsrådet kan tillate at bygning plasseres tilbaketrukket fra den i byplanen fastsatte byggelinje når en byplanmessig tilfredsstillende ordning av bebyggelse for hele kvartalet eller gateflukten kan sikres ved tinglysning.

§ 7

Ingen bygning må legges nærmere nabogrense enn 5 meter. Dobbelthus og rekkehus kan oppføres med en samlet grunnflate i hver blokk på inntil 250 m^2 når det for trehusenes vedkommende oppføres brannvegg av minst 1 steins tykkelse mellom de selvstendige hus i en blokk.

§ 8

Bedrifter, verksteder, lagre eller opplag som etter bygningsrådets skjønn vil forårsake sjenering for de omboende ved støy, lukt, røyk, støv og liknende henvises til industristrøkene. For disses bebyggelse vil senere bli fastsatt vedtekter.

§ 9

Følgende bestemmelser gjelder for boligstrøkene:

a) Bygningene kan foruten til beboelse innredes til forretninger, kontorer og håndverksbedrifter og annen virksomhet som ikke vil medføre ulempe for naboene. Industri tillates ikke.
b) Oppføres flere bygninger på samme tomt, gjelder bygningslovens § 115, 2 hvis noen av dem er av tre, dog slik at den der omhandlede avstand må være minst 10 meter. Også mellom murhus må avstanden være minst 10 meter.
c) Uthus uten ildsted med inntil 20 m^2 grunnflate og inntil 5 meters høyde til møne kan av bygningsrådet, når naboens samtykke foreligger, tillates oppført nærmere nabogrense enn forskrevet.

De tillates ikke anbragt mot offentlig veg.

d) Garasje tillates ikke anbragt med direkte utkjørsel til riksveg uten samtykke fra Statens vegvesen.
e) Eiendommen skal innhegnes på slik måte som bygningsrådet godkjenner. Gjerder i samme gateflukt skal mest mulig ha ensartet konstruksjon, høyde og farge. Naboer kan sløyfe gjerde i tomtegrense.

§ 10

For de i byplanen angitte offentlige bygninger kan innen rammen av bygningslovens bestemmelser tillates større høyder og etasjeantall enn angitt for bebyggelse forøvrig.

§ 11

Etter vedtektenes ikrafttredelse er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtektene.

§ 12

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelsene ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme kvartal eller gateflukt får mest mulig ensartet eller harmonisk utforming med hensyn til fasadebehandling, takform og materialbehandling.

Inntatt i Norsk Lovtidende nr. 37/1947

VEDTATT 25.09.47

For denne reguleringsplanen skal enhver tids gjeldende kommuneplan-bestemmelser gjelde foran tilsvarende bestemmelser i reguleringsplanen. Denne reguleringsplanen er av eldre dato, og bestemmelsene anses å være mangelfulle/ upresise.

E - 1



NORD



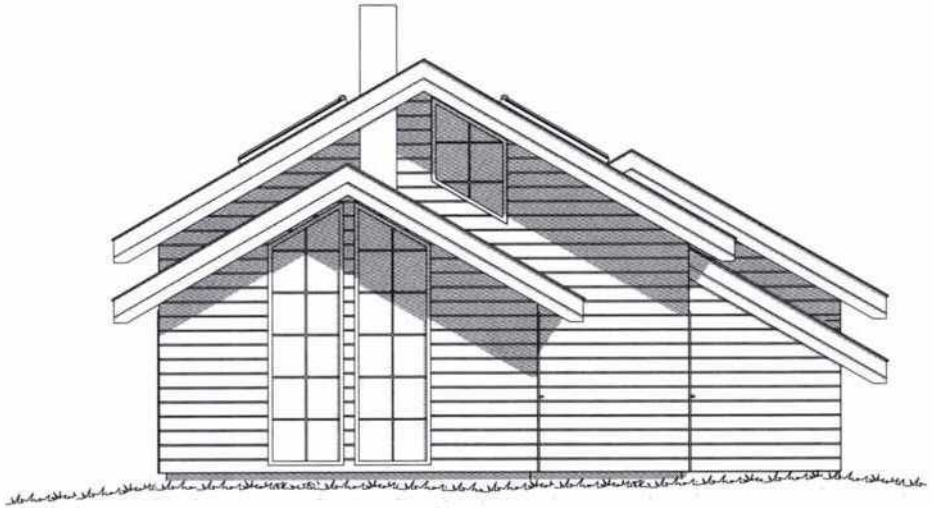
SYD

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Oppegatenivået nr.
09/227

Plan: Siv.ing./arkitekt Elisabeth Sand	
Jørgensen Bygg AS v/Arild Berg Tranbyveien 311 3534 Sokna Gnr. 45 Bnr. 120	
Tegningsnummer: **1**	Dato: 25.01.09
Type tegning: Fasade Nord og Sør	Målestokk: **1:100** Sign.: Esand

E - 1

E - 2



VEST

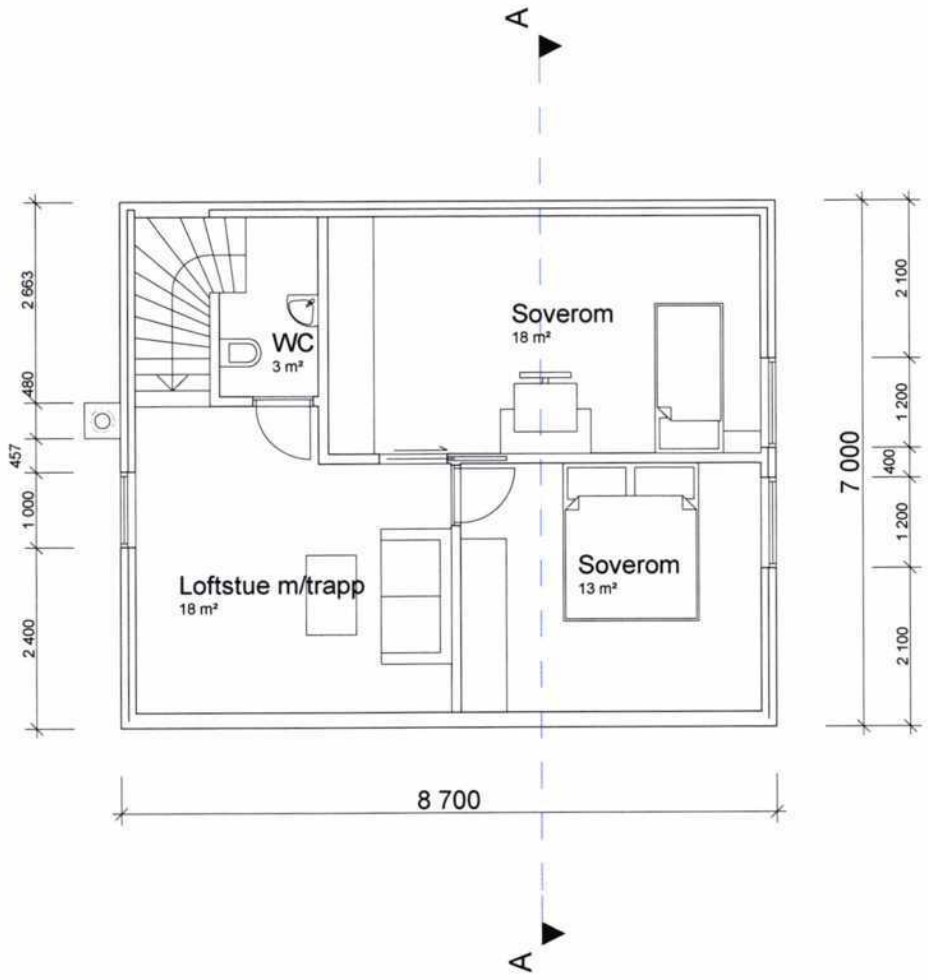


ØST

Plan: Siv.ing./arkitekt Elisabeth Sand	
Jørgensen Bygg AS v/Arild Berg Tranbyveien 311 3534 Sokna Gnr. 45 Bnr. 120	
Tegningsnummer: **2**	Dato: 25.01.09
Type tegning: Fasade vest og øst	Målestokk: **1:100** Sign.: Esand

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Dato mottatt: 09/09
149/09

E-3

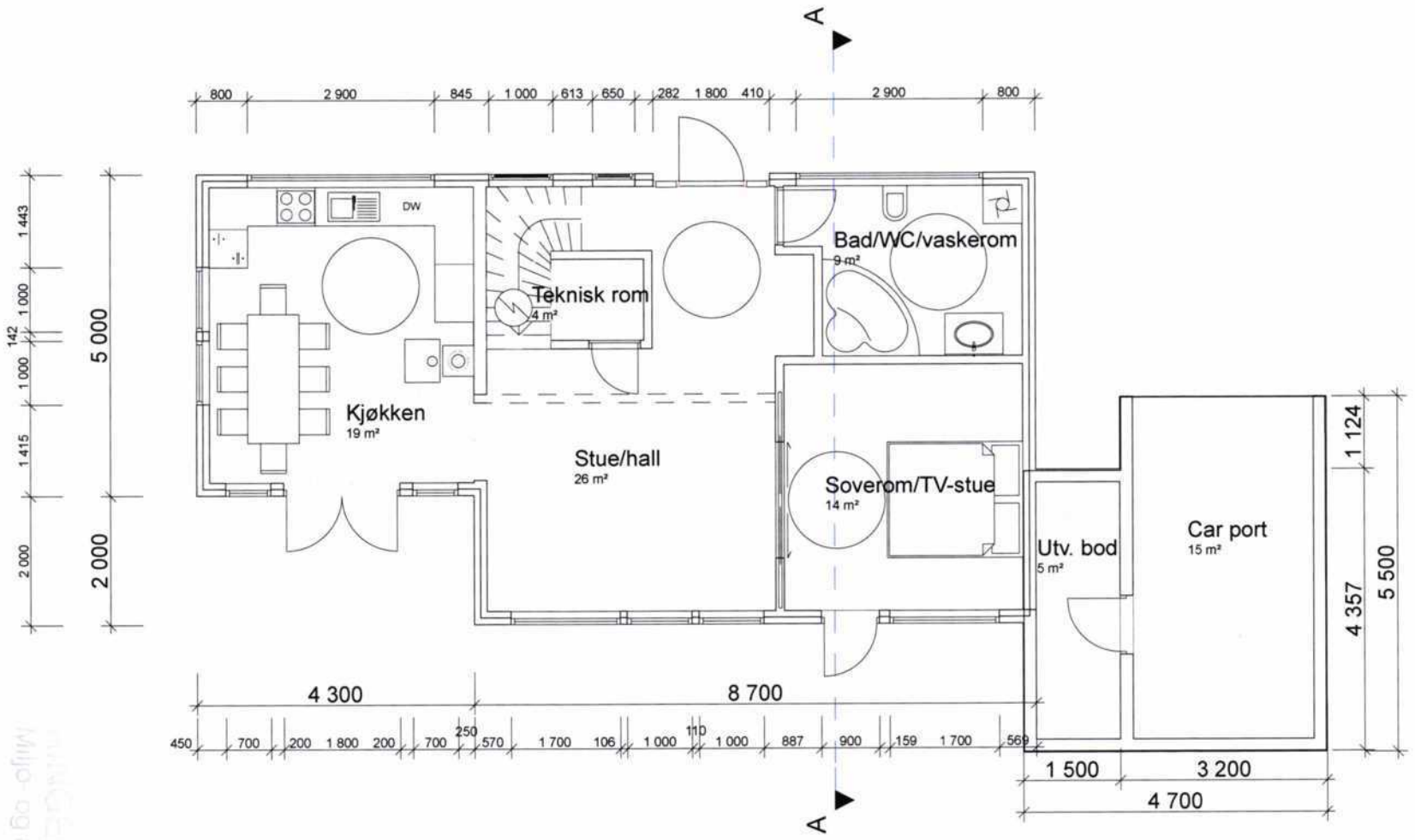


RINGERIKE KO
Miljø- og arealforvaltning

60/64

Plan: Siv.ing./arkitekt Elisabeth Sand	
Jørgensen Bygg AS v/Arild Berg Tranbyveien 311 3534 Sokna Gnr. 45 Bnr. 120	
Tegningsnummer: **4**	Dato: 25.01.09
Type tegning: **Plantegning loftsetasje**	Målestokk: **1:100** Sign.: ESand

E-4

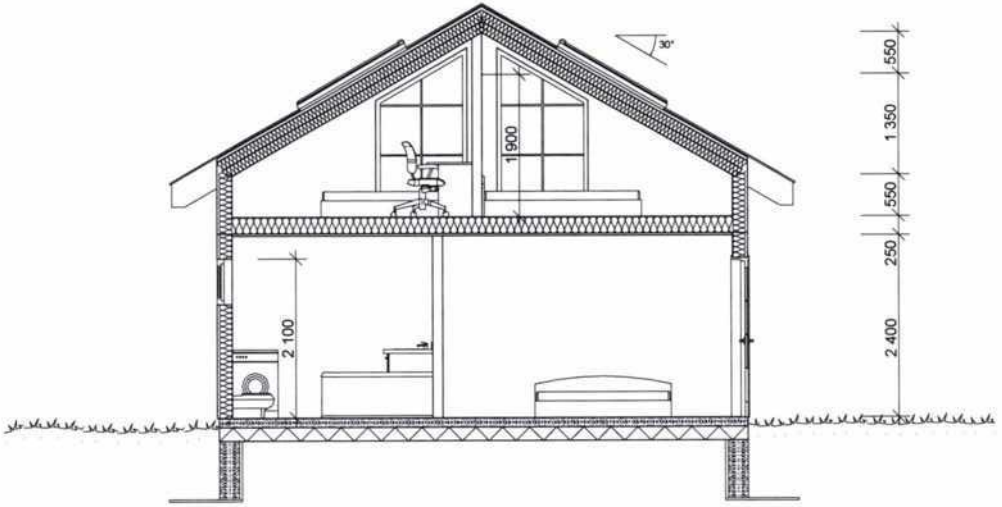


Delegasjonssak nr. 20/04

Miljø- og arealforvaltning

Plan: Siv.ing./arkitekt Elisabeth Sand	
Jørgensen Bygg AS v/Arild Berg Tranbyveien 311 3534 Sokna Gnr. 45 Bnr. 120	
Tegningsnummer: **3**	Dato: 25.01.09
Type tegning: Plantegning 1. etasje	Målestokk: **1:100** Sign.: ESand

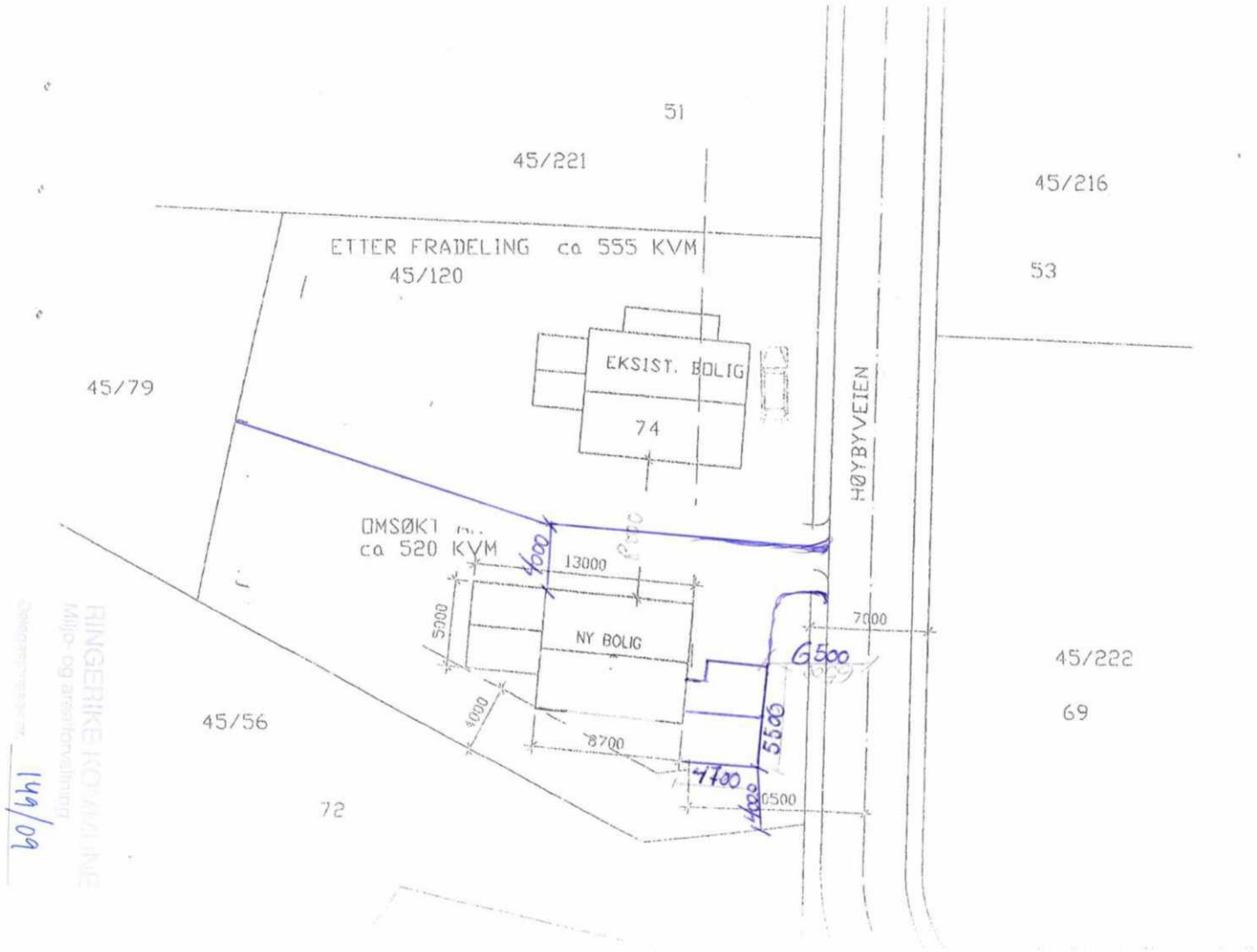
E-5



Plan: Siv.ing./arkitekt Elisabeth Sand	
Jørgensen Bygg AS v/Arild Berg Tranbyveien 311 3534 Sokna Gnr. 45 Bnr. 120	
Tegningsnummer: **5**	Dato: 25.01.09
Type tegning: Snitt A-A	Målestokk: **1:100** Sign.: Esand

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Dato godkjent iht. pbl.
10/491

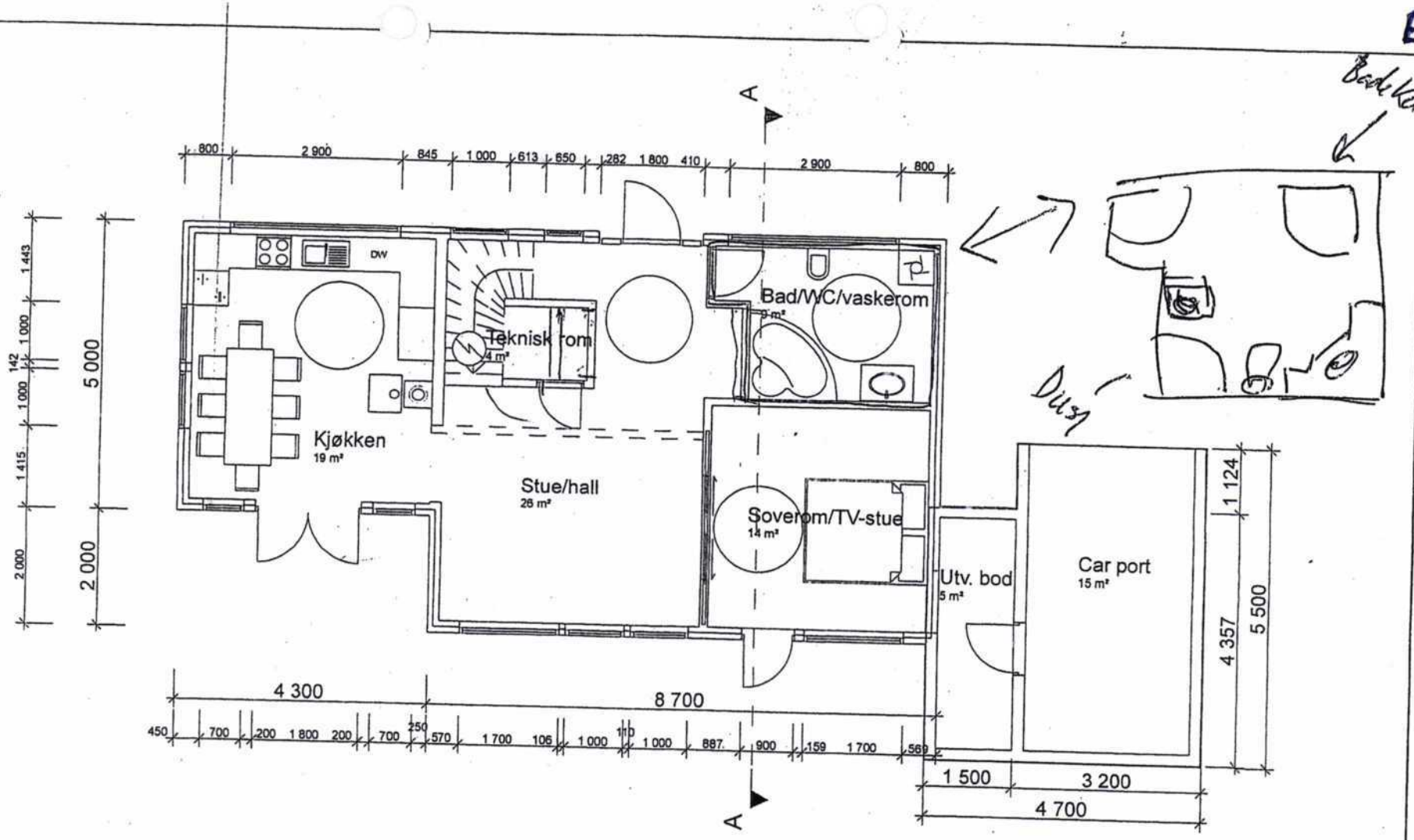
D-1



RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

60/441

E-1



→ Utekran hvor?

Plan: Siv.ing./arkitekt Elisabeth Sand

~~Jørgensen Bygg AS~~
~~v/Arild Berg~~
~~Tranbyveien 311~~
~~3534 Sokna~~
Gnr. 45 Bnr. ~~120~~ 348

~~Tegningsnummer: 3~~

Dato: 25.01.09

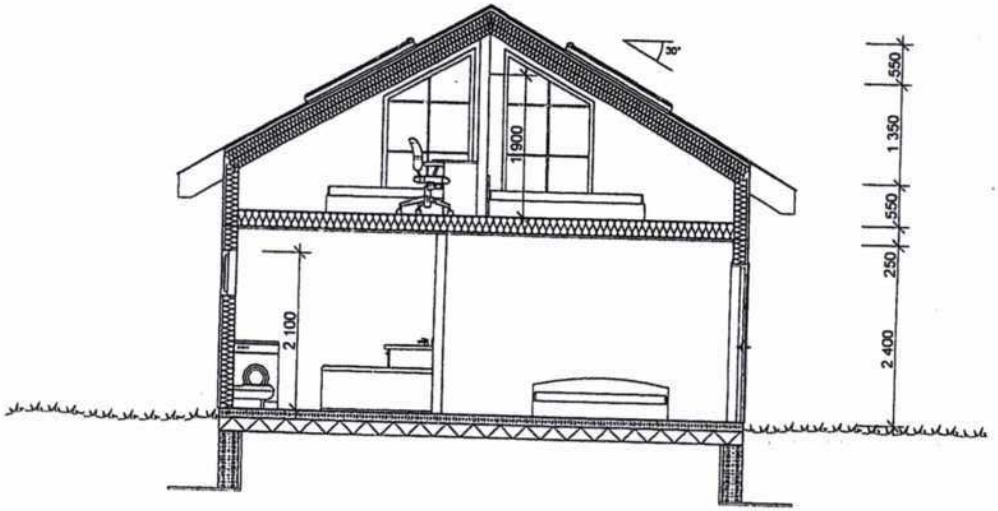
Type tegning: Plantegning 1. etasje

Målestokk: 1:100

Sign.: ESand

E-1

E-2



Plan: Siv.ing./arkitekt Elisabeth Sand

~~Jørgensen Bygg AS~~
~~v/Arild Berg~~
~~Tranbyveien 311~~
~~3534 Sokna~~
Gnr. 45 Bnr. ~~120~~ 348

~~Tegningsnummer: 5~~

Dato: 25.01.09

Type tegning: Snitt A-A

Målestokk: 1:100

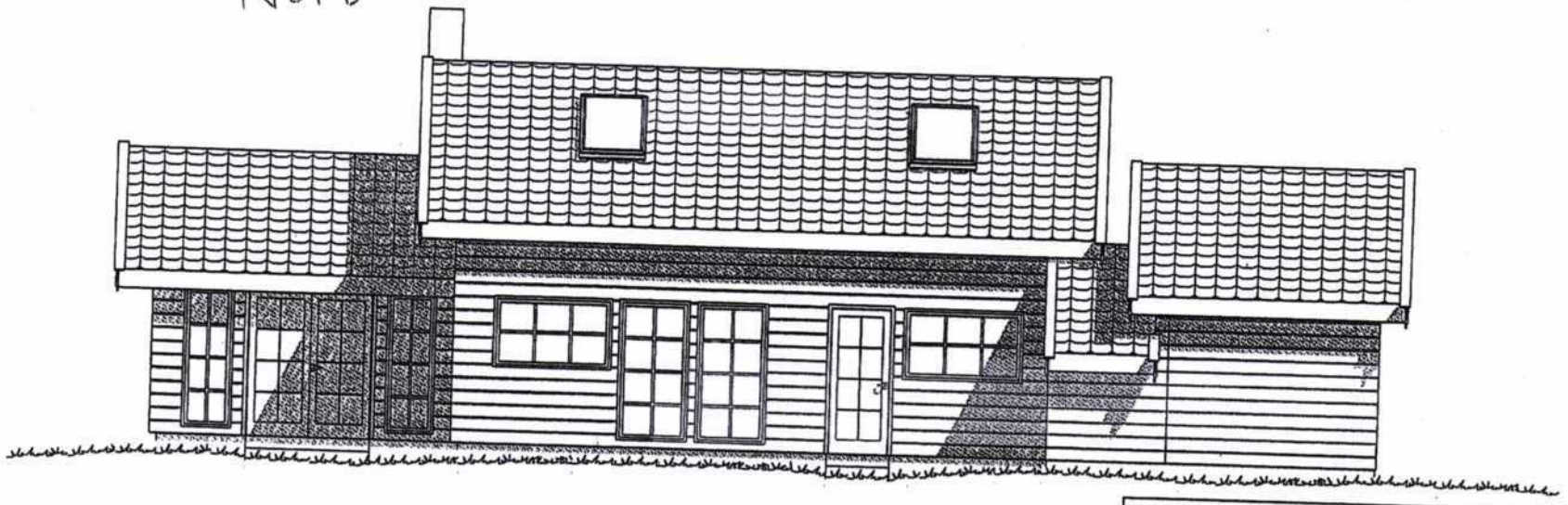
Sign.: ESand

E-2

E-3



NORD



SYD

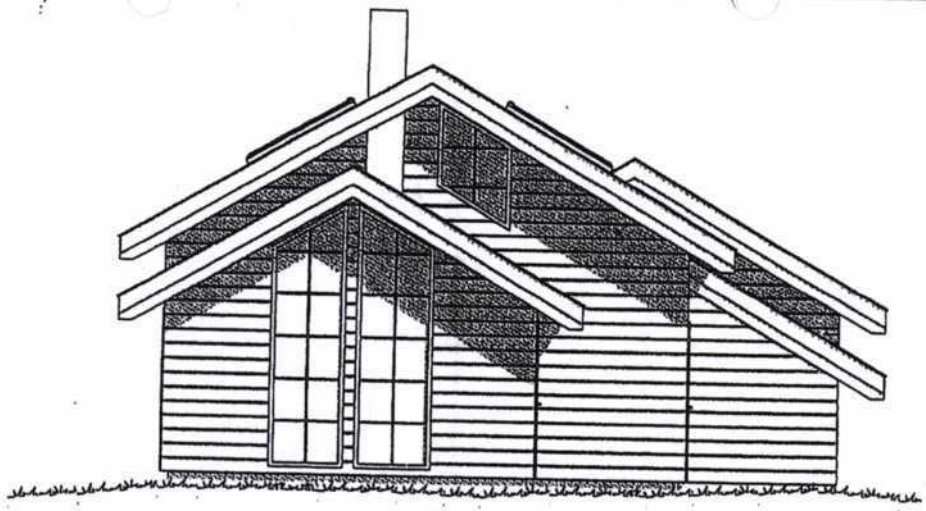
Plan: Siv.ing./arkitekt Elisabeth Sand

~~Jørgensen Bygg AS~~
v/Arild Berg
~~Tranbyveien 311~~
~~3534 Sokna~~
Gnr. 45 Bnr. ~~120~~ 348

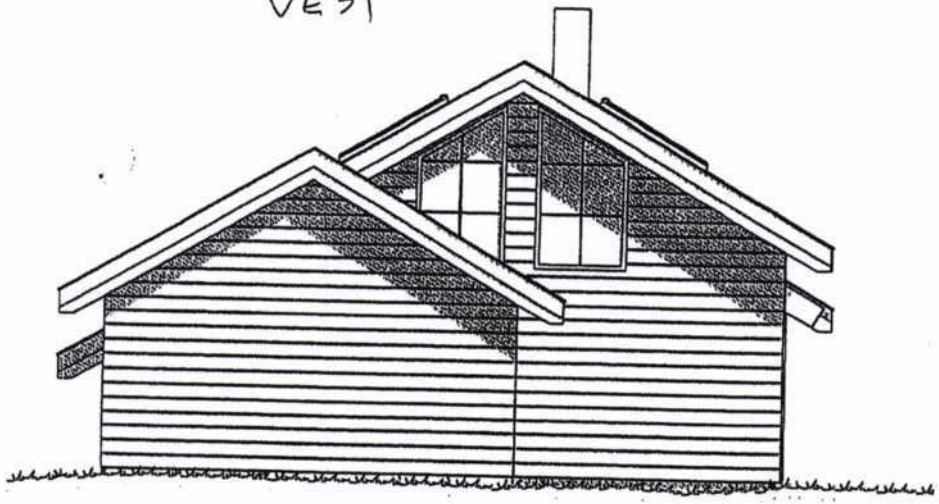
~~Tegningsnummer: 1~~	Dato: 25.01.09
Type tegning: Fasade Nord og Sør	Målestokk: 1:100
	Sign.: ESand

E-3

E-4



VEST



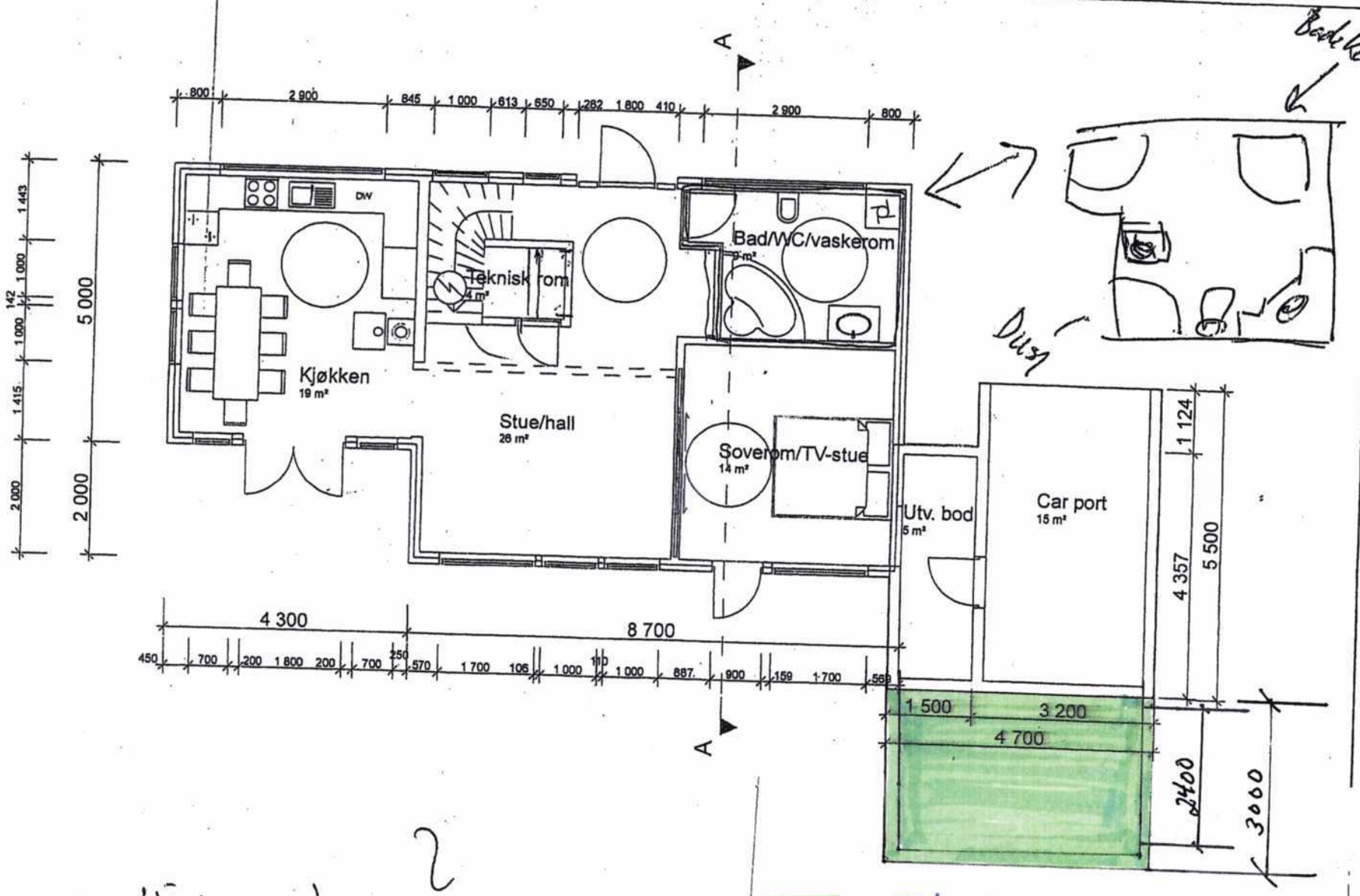
ØST

Plan: Siv.ing./arkitekt Elisabeth Sand

~~Jørgensen Bygg AS~~
~~v/Arild Berg~~
~~Tranbyveien 311~~
~~3534 Sokna~~
Gnr. 45 Bnr. ~~120~~ 348

~~Tegningsnummer: 2~~	Dato: 25.01.09
Type tegning: Fasade vest og øst	Målestokk: 1:100
	Sign.: E Sand

E-8

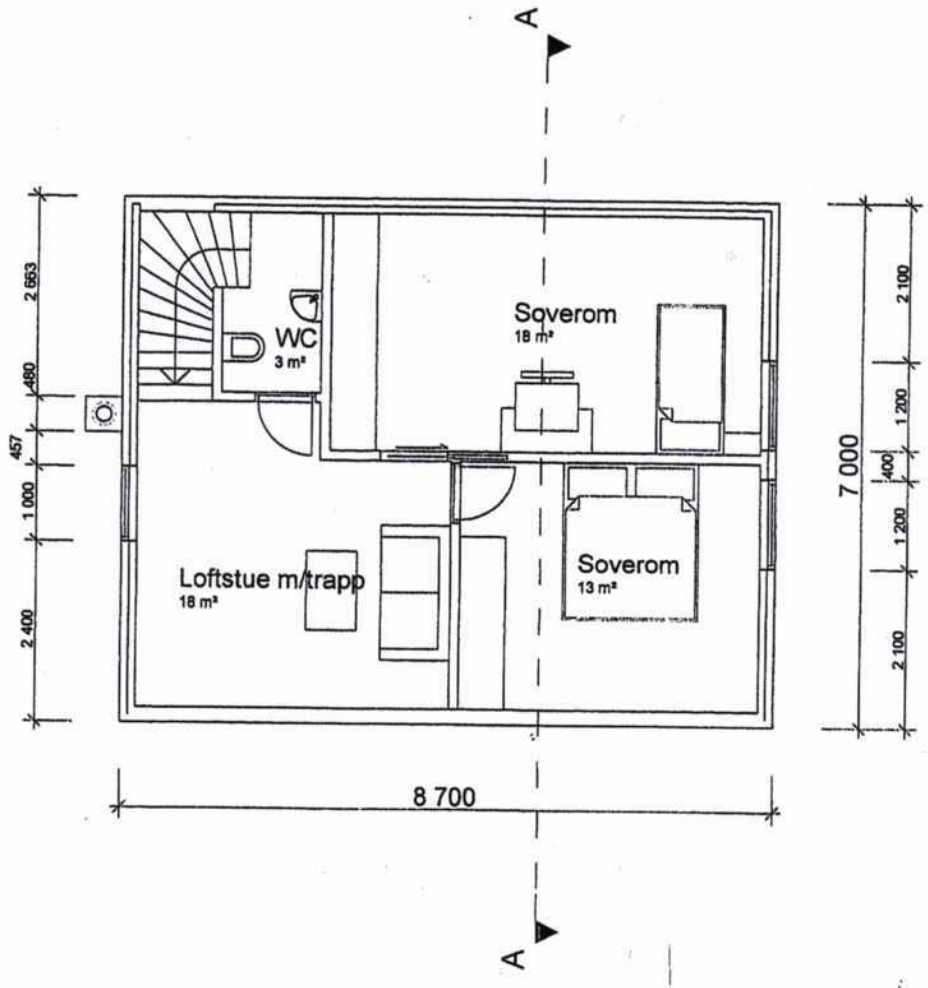


→ Utekran hvor?

= TILBYGG
Gnr. 48, Bnr. 348

Type tegning:	Målestokk:
Plantegning 1. etasje	1:100
	Sign.: Esand

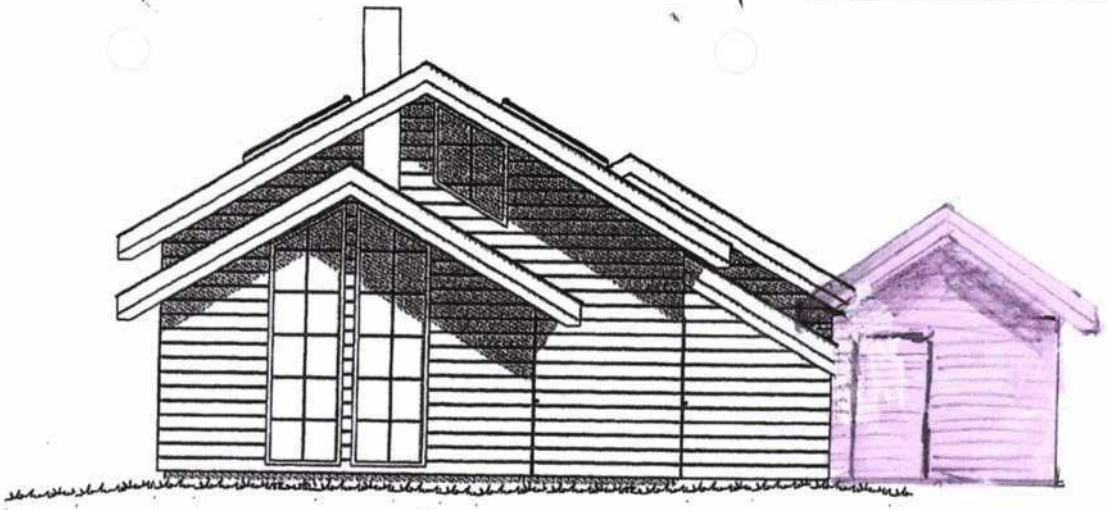
E-5



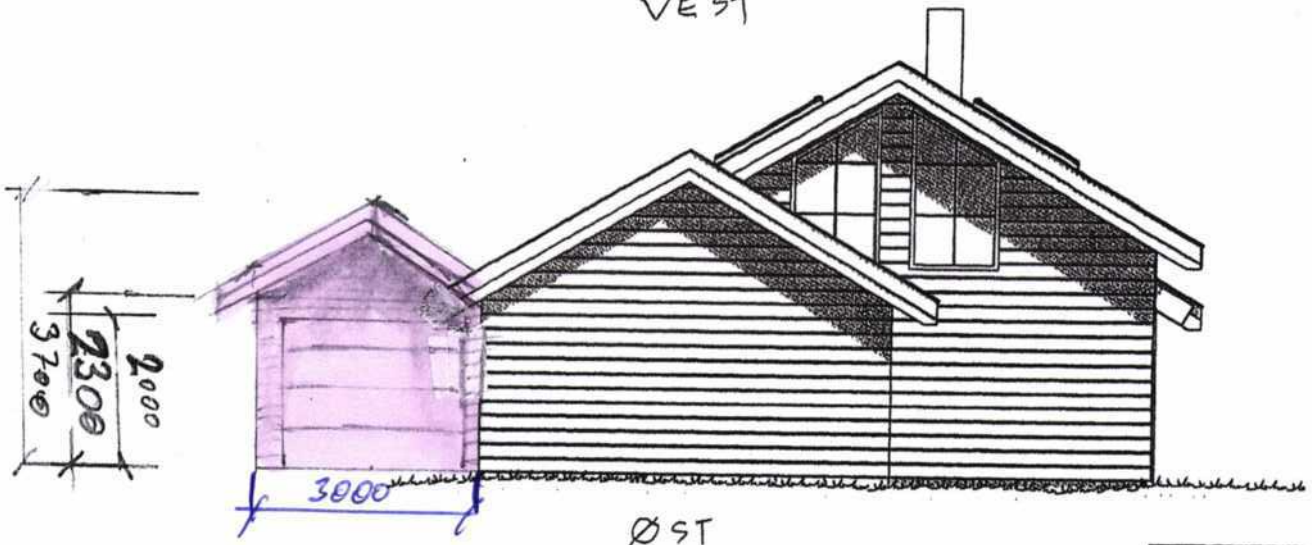
Gnr. 48, Bnr. 348

Type tegning: Plantegning loftsetasje	Målestokk: 1:100
	Sign.: Esand

E-6



VEST



ØST

Til B466

Plan: Siv.ing./arkitekt Elisabeth Sand

Gnr. 45 Bnr. 348

~~Tegningsnummer: 2~~	Dato: 25.01.09
Type tegning: Fasade vest og øst	Målestokk: 1:100
	Sign.: E Sand

E-6

E-7



NORD



SYD

TIL 3466

Plan: Siv.ing./arkitekt Elisabeth Sand

Gnr. 45 Bnr. 348

~~Tegningsnummer: 1~~

Dato: 25.01.09

Type tegning: Fasade Nord og Sør

Målestokk: 1:100

Sign.: Sand

E-7

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Oversendes:
Brannvesen
Teknisk tjeneste
Eiendomsskattetakstnemnda/
Matrikkelføring

Jørgensen Bygg As
Tranby

3534 SOKNA

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
09/361-7	6379/10	BYG 45/348		08.03.2010

FERDIGATTEST
I henhold til plan- og bygningslovens § 99.

GNR.45/348 - HØYBYVEIEN - ENEBOLIG

Vi har 04.03.10 mottatt anmodning om ferdigattest fra ansvarlig søker Jørgensen Bygg AS, vedlagt kontrollerklæring.

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

Den kontrollansvarlige for utførelsen forutsettes derfor å ha sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, og at byggearbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og vedtak i saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl's. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl's. § 93).

Beskrivelse: **Enebolig ca. 106 m² BRA**
Bygningsnummer: **300057376**

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

Med hilsen

Mari Solheim Sandsund
Byggesaksbehandler

Saksbehandlers telefon: 32 11 74 78
E-post: mari.solheim.sandsund@ringerike.kommune.no

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.	Side
	av

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
	45	348				
	Adresse			Postnr.	Poststed	
	Høybyveien			3534	Sokna	

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 05.03.10

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Alle Arbeider

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 1	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Jørgensen Bygg AS

Dato: 03/03-10 Underskrift: Jan Jørgensen

Gjentas med blokkbokstaver: Jan Jørgensen

© NBR nr. 5167 Juli-2003

RINGERIKE KOMMUNE

År/saksnr. -dok.nr.: 09/361 - 6 Løpenr./År: 6174 / 10

Innk.dato: 04 MAR 2010

Arkivkode: Side 1 av 1

Objektkode: 45/348

Tjenestenr.: Saksbeh.: Mari

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Oversendes:
Brannvesen
Teknisk tjeneste
Eiendomsskattekontoret
Matrikkelføring

Erland Helmerstuen
Høybyveien 74a

3517 HØNEFOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
13/1697-6	25525/13	BYG 45/348		18.10.2013

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

- GNR.45/348 - HØYBYVEIEN 74A -

Vi har 16.10.2013 mottatt anmodning om ferdigattest fra Erland Helmerstuen.

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

Tiltakshaver bekrefter at tiltaket er utført og plassert i henhold til vedtak i delegasjonssak nr 248/13 datert 24.05.2013.
Gjennom dette har tiltakshaver bekreftet overfor kommunen at byggearbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og vedtak i saken.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 20-1 d).

Beskrivelse: **Tilbygg**
Bygningsnummer: **300057376** -1

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

Med hilsen

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

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

Kommunale eiendomsavgifter

Gnr.:	**45**	Bnr.:	**348**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Høybyveien 74A, 3517 HØNEFOSS**						

	Ja	Nei
Vannmåler	**x**	

	Dato	Målerstand m^3
Sist avlest	**31.12.2023**	**141**
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	kr.	**3270,-**				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 **110** m^3

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

RINGERIKE KOMMUNE

25.06.2024

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

Gnr.:	**45**	B.Nr:	**348**	F.Nr:		S.Nr:	
Adresse:	**Høybyveien 74A**						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Dato for siste tilsyn:	**07.02.2022**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**Nei**
Dato for siste feiing.	**03.11.2022**	

Antall Skorsteiner: 1
Antall Ildsted: 1

Merknader. Slokkeutstyret er for gammelt: For at et 6 kg. pulverapparat skal være godkjent som slokkemiddel i bolig/fritidsbolig, skal de ha kontroll hvert 5 år og service hvert 10 år. Service må utføres av kompetente fagpersoner med kategori grønt sertifikat.
Eier skal sørge for at manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Årlig gebyr for ildsted påkoblet skorstein for Hus og Hytter Kr: 605 inkl. mva. pr. skorstein/skorsteinsløp.

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato: 25.06.2024

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

Tilknytning til offentlig vann, kloakk og vei

Gnr.:	**45**	Bnr.:	**348**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Høybyveien 74A, 3517 HØNEFOSS**						

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann	**x**	
Kloakk	**x**	
Vei	**x**	

Kommentar:

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



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Høybyveien 74 A, 3517 Hønefoss
Gnr. 45, Bnr. 348, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14240060

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.
