PRIVATMEGLEREN

TØRRJULFARET 3

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Vedtekter

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Tørrjulfaret 3, 3516 HØNEFOSS
RINGERIKE kommune
gnr. 89, bnr. 172

Markedsverdi

10 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 319 m² BRA-i: 312 m²



Befaringsdato: 20.09.2024 **Rapportdato:** 30.09.2024 **Oppdragsnr.:** 19962-1248 **Referansenummer:** XJ3474

Autorisert foretak: Hammer Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eivind Hammer **Vår ref:**

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.

Hammer Takst AS

Eivind er daglig leder og eier av Hammer Takst AS.
Han har 15 års erfaring i byggebransjen, fra håndverker,
tømrersvenn og byggmester, opp til takstmann, konsulent og prosjektleder.
Han har derfor en bred kunnskap, som strekker seg fra planlegging og utførelse,
til kontroll av arbeid.
Eivind har i over 10 år spesialisert seg på, og utviklet kompetanse på:
-Taksering for finansering, salg m.v.
-Overtagelsesforretning
-Kontroll av håndverk
-Byggeledelse
-Prosjektledelse
-Kontroll og utførelse av våtrom
-Reklamasjoner og skadetaksering



Rapportansvarlig

Eivind Hammer

eivind@hammertakst.no

984 29 858

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

Stor enebolig med tilknyttet garasje fra 2017.
Boligen fremstår som godt bygget med god kvalitet.
Boligen er fundamentert med støpt plate på mark med ringmur.
Isolert bindingsverk, kledd med fasadeskifer og panel.
Saltakkonstruksjon, tekket med teglstein.
Det er montert spottere/downlights og led striper i alle oppholdsrom
I himlingen er det også montert integrerte høytalere.

Enebolig - Byggeår: 2017

Gå til side

UTVENDIG

Taket er tekket med turmalin teglstein fra Monier.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er ikke registrert noen betydelige skjevheter langs mønet og det er ikke opplyst om istapper på vinterstid.

Takrenner, nedløp og takfotbeslag er i lakkert stål.
Det er ikke tegn til frostspregning på nedløpene.
Takvann ledes ned under terreng og i drensledninger/bort fra bygningen.

Boligen er bygget opp med isolert bindingsverk.
Kledningen er luftet i bakkant og det er montert musesperre.
Kledning av liggende panel og innslag av murt skiferstein.

Taket er bygget opp som saltakkontruksjon med innvendig skråtak.
Bæring med taksperrer og limtredragere på hovedtaket.
Over garasjen er det A-takstoler.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra Nordan.
Kombinert fastkarmsvinduer og hengslede.

Malte og isolerte ytterdører.
Nordan hev og skyvedør med isolerglass.
Nordan terrasse/verandadører med isolerglass.

Terrasse og veranda med bjelkelag med spaltegulv og glassrekkverk
Rekkverkshøyde på over 100 cm.
Ingen lysåpninger over 10 cm. Lavere enn 75 cm. over gulvet.

Gå til side

INNVENDIG

Det er flislagt gulv i hele 1. etasje. (unntatt ett soverom)
Ellers i 2. etasje er det laminat/parkettgulv.
Vegger og himlinger er i slettmalt gips.

Etasjeskiller i isolert trebjelkelag og 1. etasje med støpt plate på mark.

Ett løps elementskorstein med plassmurt innsatts.
Helbeslått skorstein over taket.

Kvartsvingstrapp.
Korte inntrinn, ca 20 cm, men skulle vært minimum 25 cm.
Det er rekkverk og håndløper på innersving.

Innvendige dører fra Swedoor, ulike profil og 2 fløyet dør mellom entrè og stue.

Gå til side

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom
Veggene og himling er av slettmalte gipsplater.
Det er montert sokkelflis noe opp på veggen.
Flislagt gulv med sokkelflis mot vegene.
Det er ca. 1:200 fall på gulvet og det er en oppkant ved terskel på ca. 15 mm.
Sluket er tilgjengelig og klemring er synlig.
Overgangen mellom membranen og sluket er synlig.
Vaskerommet er innredet med vaskeromsinnredning med benkeskap og utslagsvask.
Vegghengt avløp til vaskemaskin.
Badet er ventilert med avtrekksventil tilknyttet det balanserte ventilasjonanlegget.
Tilluft via spalte i/ved dør.
Alle eller de fleste våtsonene grenser til yttervegg og flislagt vegg, hvor jeg ikke kan/har mulighet til å gå inn fra motsatt side,

Dusjrom
Flislagte vegger og slettmalt himling.
Fall på ca. 1:100 noe variabelt. Målt fra døråpning.
Merk at det ikke er 25 mm høydeforskjell til døråpning.
Rennesluk hvor membranen ikke er ikke synlig.
Det er 2 veggmonterte dusjer med hver sine blandebatterier.
Badet er ventilert med avtrekksventil tilknyttet det balanserte ventilasjonanlegget.
Tilluft via spalte i/ved dør.
Eksisterende hull ved stoppekran.
Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignende er treverket så tørt at det ikke gir utslag, da typisk under 7 vektprosent fukt.

Bad
Flislagte vegger og slettmalt himling med innfelte downlights.
Flislagt gulv med ca. 1:50 fall i dusjsonen.
Det er ca. 1:100 fall fra gulv og mot sluk under badekaret.
Det er montert purus hjørnesluk, hvor membranen ikke kan besiktiges.
Vegghengt servanskap, toalett med innebygget sistern, dusjhjørne med glassdører og frittstående badekar.
Badet er ventilert med avtrekksventil tilknyttet det balanserte ventilasjonanlegget.
Tilluft via spalte i/ved dør.
Det er boret hull på motsatt side av våtromsveggen.
Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignende er treverket så tørt at det ikke gir utslag, da typisk under 7 vektprosent fukt.

Gå til side

KJØKKEN

Åpen kjøkkenløsning med L-formet innredning.
Det er montert komfyrvakt i himlingen.
Det er montert lekkasjevarsler under oppvaskmaskin.
Det er montert vifte over komfyr/platetopp som ledes ut i vegg/over tak.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom med flislagt gulv og flislagte vegger.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne hvor lekkasjevannet synliggjøres og det er montert sensor i tilknytning til lekkasjevarsler og vannstopper.
Badstueovn.
Ventilering ved dør og egen vbentil mot dusjrommet end mot gulvet og mot himlingen på andre veggen.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannføringenen er med rør i rør, tilknyttet fordelerskap.
Fordelerskapet er lokalisert i teknisk rom.
Lekkasjevann synliggjøres på teknisk rom.
Stoppekran er tilgjengelig i teknisk rom.

Avløpsrør i plast.
Lufting er da antatt ledet over tak.
Staking er tilgjengelig via blant annet sluk.

Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg med tilluft på soverom, kontor, stue og lignende.
Avtrekk på våtrom, kjøkken, bod mm.
Garasjen er ikke ventilert.
Skifte av filter er gjort løpende og det skal skiftes nå før salg.

Vannbåren varme i alle rom i 1. etasje og bad i 2. etasje.
Ellers er det fyring med radiatorer i 2. etasje.
Fordelerskapet er lokalisert i teknisk rom innenfor garasjen.

Det elektriske anlegget i boligen er hovedsaklig med skjulte føringer.
Sikringsskapet er lokalisert i teknisk rom.
I sikringsskapet er det da automatsikringer.
Kursfortegnelsen stemmer med merkingen på sikringene
Det ble fremvist dokumentasjon (samsvarserklæring) fra boligmappa på enkelte utførte arbeider.

OPPVARMING:
Boligen er oppvarmet med vannbåren varme i gulv, samt ved bruk av radiatorer.
Det leveres fjernvarme fra Vardar.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget med støpt plate på mark hvor det vanligvis legges drenerende masser og isolering under fundamentet. Med hensyn til dette, er usannsynlig at det vil være noen form for vanninntregninger.

Boligen er antatt fundamentert på ringmur og såle i betong med støpt plate på mark.
Tomten ligger innenfor faresone ifm. kvikkleire og overvann, opplyst av NVE, NGI og Kartverket via Eiendomsverdi.
Boligen er tilknyttet det offentlige vann- og avløpsnettet.
Stikkledninger er fra byggeår og det er ikke opplyst om noen begrenset kapasitet på verken vann eller avløpshåndteringen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	319 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	312 m²
Totalpris	10 000 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 10 150 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt plantegninger før denne tilstandsrapporten er fullført.
Jeg vil da anbefale at det tas en kontroll at brukes stemmer overens med plantegningene som er gjeldende hos kommunen.
Dette er for å sikre bruksendringer som ikke er godkjent.
På nyere boliger er dette mindre vanlig.

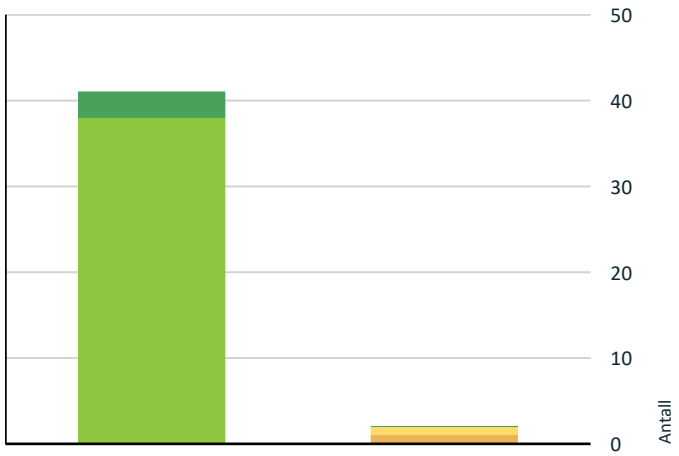
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt plantegninger før denne tilstandsrapporten er fullført.
Størrelsen på bygget tilsier ikke at det påkreves søknad for oppføring.

Sammendrag av boligens tilstand

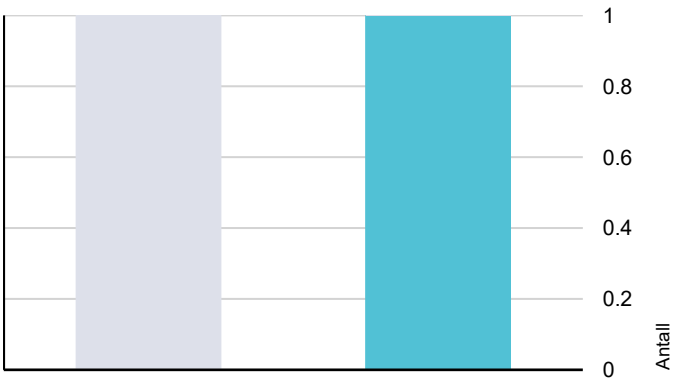
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 1. etasje > Dusjrom > Overflater Gulv Gå til side

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2017

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med turmalin teglstein fra Monier.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er ikke registrert noen betydelige skjevheter langs mønet og det er ikke opplyst om istapper på vinterstid.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og takfotbeslag er i lakkert stål.
Det er ikke tegn til frostspregning på nedløpene.
Takvann ledes ned under terreng og i drensledninger/bort fra bygningen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen er bygget opp med isolert bindingsverk.
Kledningen er luftet i bakkant og det er montert musesperre.
Kledning av liggende panel og innslag av murt skiferstein.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er bygget opp som saltakkontruksjon med innvendig skråtak.
Bæring med taksperrer og limtredragere på hovedtaket.
Over garasjen er det A-takstoler.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass fra Nordan.
Kombinert fastkarmsvinduer og hengslede.
Utvendig beslått med aluminium.

TG 1 Dører

Malte og isolerte ytterdører.
Nordan hev og skyvedør med isolerglass.
Nordan terrasse/verandadører med isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse og veranda med bjelkelag med spaltegulv og glassrekkverk
Rekkverkshøyde på over 100 cm.
Ingen lysåpninger over 10 cm. Lavere enn 75 cm. over gulvet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er flislagt gulv i hele 1. etasje. (unntatt ett soverom)
Ellers i 2. etasje er det laminat/parkettgulv.
Vegger og himlinger er i slettmalt gips.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i isolert trebjelkelag og 1. etasje med støpt plate på mark.
Det kontrolleres skjevheter, stikkprøvebasert på tvers av rom og i en radius på 2 meter.
Det er enkelte ujevnheter, men de overstiger ikke kravene til brukt bolig.
Kravene til brukt bolig er vesentlig lempet i forhold til krav til ny bolig.

TG 0 Radon

RADON:
Norges Geologiske Undersøkelser knytter en viss oppmerksomhet til, og vise usikker aktsomhet med hensyn til sjekking av radoninnhold i eiendommer på denne type fjellgrunn.
REFERANSE:
Data er innhentet fra åpent tilgjengelig kartverk på nettet, generert av Norges Geologiske Undersøkelser.
Det er ikke målt forekomst av radon i boligen.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Ett løps elementskorstein med plassmurt innsatts.
Helbeslått skorstein over taket.

TG 2 Innvendige trapper

Kvartsvingstrapp
Korte inntrinn, ca 20 cm, men skulle vært minimum 25 cm.
Det er rekkverk og håndløper på innersving.
Eier har håndløper lagret i boligen, slik at det kan monteres om ønskelig.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fra Swedoor, ulike profil og 2 fløyet dør mellom entrè og stue.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og slettmalt himling med innfelte downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med ca. 1:50 fall i dusjsonen.
Det er ca. 1:100 fall fra gulv og mot sluk under badekaret.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert purus hjørnesluk, hvor membranen ikke kan besiktiges.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt servanskap, toalett med innebygget sistern, dusjhjørne med glassdører og frittstående badekar.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

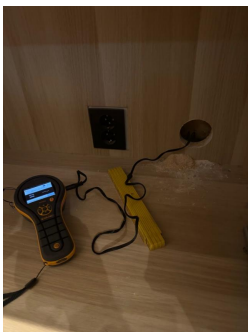
TG 1 Ventilasjon

Badet er ventilert med avtrekksventil tilknyttet det balanserte ventilasjonanlegget.
Tilluft via spalte i/ved dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull på motsatt side av våtromsveggen.
Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignende er treverket så tørt at det ikke gir utslag, da typisk under 7 vektprosent fukt.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene og himling er av slettmalte gipsplater.
Det er montert sokkelflis noe opp på veggen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med sokkelflis mot vegene.
Det er ca. 1:200 fall på gulvet og det er en oppkant ved terskel på ca. 15 mm.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er tilgjengelig og klemring er synlig.
Overgangen mellom membranen og sluket er synlig.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er innredet med vaskeromsinnredning med benkeskap og utslagsvask.
Vegghengt avløp til vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Badet er ventilert med avtrekksventil tilknyttet det balanserte ventilasjonanlegget.
Tilluft via spalte i/ved dør.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Alle eller de fleste våtsonene grenser til yttervegg og flislagt vegg, hvor jeg ikke kan/har mulighet til å gå inn fra motsatt side,

1. ETASJE > DUSJROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og slettmalt himling.

1. ETASJE > DUSJROM

TG 2 Overflater Gulv

Fall på ca. 1:100 noe variabelt. Målt fra døråpning.
Merk at det ikke er 25 mm høydeforskjell til døråpning.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > DUSJROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rennesluk hvor membranen ikke er ikke synlig.

1. ETASJE > DUSJROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er 2 veggmonterte dusjer med hver sine blandebatterier.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > DUSJROM

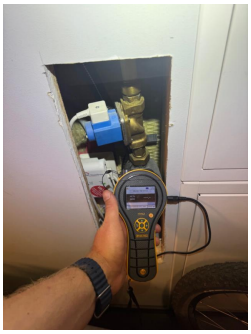
TG 1 Ventilasjon

Badet er ventilert med avtrekksventil tilknyttet det balanserte ventilasjonanlegget.
Tilluft via spalte i/ved dør.

1. ETASJE > DUSJROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Eksisterende hull ved stoppekran.
Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignende er treverket så tørt at det ikke gir utslag, da typisk under 7 vektprosent fukt.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning med L-formet innredning.
Det er montert komfyrvakt i himlingen.
Det er montert lekkasjevarsler under oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert vifte over komfyr/platetopp som ledes ut i vegg/over tak.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og flislagte vegger.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne hvor lekkasjevannet synliggjøres og det er montert sensor i tilknytning til lekkasjevarsler og vannstopper.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstueovn.
Ventilering ved dør og egen vbentil mot dusjrommet end mot gulvet og mot himlingen på andre veggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannføringenen er med rør i rør, tilknyttet fordelerskap.
Fordelerskapet er lokalisert i teknisk rom.
Lekkasjevann synliggjøres på teknisk rom.
Stoppekran er tilgjengelig i teknisk rom.
Det er ettermontert endetettinger på trekkerørene.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.
Lufting er da antatt ledet over tak.
Staking er tilgjengelig via blant annet sluk.

TG 1 Ventilasjon

Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg med tilluft på soverom, kontor, stue og lignende.
Avtrekk på våtrom, kjøkken, bod mm.
Garasjen er ikke ventilert.
Skifte av filter er gjort løpende og det skal skiftes nå før salg.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i alle rom i 1. etasje og bad i 2. etasje.
Ellers er det fyring med radiatorer i 2. etasje.
Fordelerskapet er lokalisert i teknisk rom innenfor garasjen.

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.

Det elektriske anlegget i boligen er hovedsaklig med skjulte føringer.

Tilstandsrapport

Sikringsskapet er lokalisert i teknisk rom.
I sikringsskapet er det da automatsikringer.
Kursfortegnelsen stemmer med merkingen på sikringene
Det ble fremvist dokumentasjon (samsvarserklæring) fra boligmappa på enkelte utførte arbeider.
Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK sin veiledning.

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.
   2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Av og På elektro
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
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

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler i hver etasje og det er slukkeapparat tilstede.

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

LØSMASSER:
Materiale som er transportert og avsatt av elver og bekker. Sortert sand og grus dominerer og partiklene er ofte godt rundet. Avsetningene kan ha meget varierende mektigheter. Typiske overflateformer er elvesletter, terrasser og vifter.
Tilførte løsmasser ved bygging er ukjent.
REFERANSE:
Data er innhentet fra åpent tilgjengelig kartverk på nettet, generert av Norges Geologiske Undersøkelser.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen er bygget med støpt plate på mark hvor det vanligvis legges drenerende masser og isolering under fundamentet. Med hensyn til dette, er usannsynlig at det vil være noen form for vanninntregninger.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er antatt fundamentert på ringmur og såle i betong med støpt plate på mark.

TG 0 Terrengforhold

Tomten ligger innenfor faresone ifm. kvikkleire og overvann, opplyst av NVE, NGI og Kartverket via Eiendomsverdi.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet det offentlige vann- og avløpsnettet.
Stikkledninger er fra byggeår og det er ikke opplyst om noen begrenset kapasitet på verken vann eller avløpshåndteringen.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bod



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

312 m²/312 m²

Enebolig: Entré, Garasje, Teknisk rom, 2 Bod, Toalettrom, Vaskerom, 2 Stuer, Badstue, Spisestue, 3 Soverom, Peisstue, Kjøkken, Dusjrom, Trapperom, Bad

Andre bygg: Bod, Bod
Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 10 000 000

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, med tomteverdi

Kr 10 150 000

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	**10 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**10 000 000**

Markedsvurdering
MARKEDSVERDI:
Markedsverdi skal fastsette normal salgsverdi for boligen slik den fremstår på taksttidspunktet.
Den er en konsekvens av nedenforstående vurderinger.
PANTEKURANS:
Eiendommen oppfattes som et godt pantobjekt.
SALGBARHET:
Det er god etterspørsel etter boliger i prisklassen 7-9 millioner i dette området.
GENERELT/ANDRE FORHOLD:
Området er landlig og forholdsvis sentralt.
Endringer i markedsforholdene den senere tid er hensyntatt i vurderingene.
TEKNISK VERDI:
Teknisk verdi oppfattes å samsvare med markedsverdi.
EIENDOMSVERDI:
Det er gjort en vurdering mot Eiendomsverdi (et selskap som overvåker og registrerer aktivitet og utvikling i de norske eiendomsmarkedene), med eventuelle korrigeringer på areal, byggeår, standard og eierform.
POTENSIALE:
Eiendommen er regulert til boligformål, slik at nybygg prinsipielt kan antas på forhånd, men grunnet tomtens form og totale størrelse er det kun mindre bebyggelser og til/påbygg som burde hensyntas av kjøper.

Hammer Takst AS
Hasskaubakken 16
2743 HARESTUA

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Almemoen 70 ,3516 HØNEFOSS 166 m²	2016	4 sov	21-03-2023	6 500 000	**6 450 000**		6 450 000	**38 855**
2	Tørrjulfaret 1 ,3516 HØNEFOSS 220 m²	2014	4 sov	27-01-2022	8 200 000	**7 950 000**		7 950 000	**36 136**
3	Almemoen 71 ,3516 HØNEFOSS 208 m²	2018	5 sov	11-05-2024	7 700 000	**7 500 000**		7 500 000	**36 058**
4	Almemoen 71 ,3516 HØNEFOSS 208 m²	2018	5 sov	22-08-2022	7 300 000	**7 200 000**		7 200 000	**34 615**
5	Havreslettskogen 22 ,3516 HØNEFOSS 190 m²	2009	5 sov	07-04-2024	6 490 000	**6 450 000**		6 450 000	**33 947**
6	Almebakken 11 ,3516 HØNEFOSS 278 m²	2009	8 sov	04-04-2022	8 700 000	**8 750 000**		8 750 000	**31 475**
7	Almebakken 8 ,3516 HØNEFOSS 263 m²	2009	3 sov	01-06-2023	8 500 000	**8 050 000**		8 050 000	**30 608**

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	390 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**8 360 000**
Bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		
Bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**8 360 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**10 150 000**

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

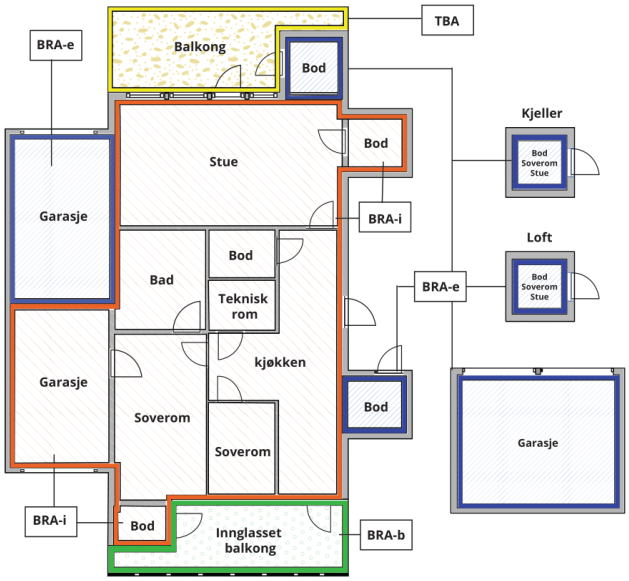
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	200			200	100		200
2. etasje	112			112	10	44	156
SUM	**312**				**110**	**44**	**356**
SUM BRA	**312**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Garasje , Teknisk rom , Bod , Toalettrom , Vaskerom , Stue , Dusjrom, Badstue , Spisestue , Soverom , Peisstue , Kjøkken		
2. etasje	Trapperom , Stue , Soverom , Soverom 2, Bad , Bod		

Kommentar

Rundt boligen er det etablert en gangsti og platting.
Arealet er på ca. 100 kvm. til sammen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt plantegninger før denne tilstandsrapporten er fullført.
Jeg vil da anbefale at det tas en kontroll at brukes stemmer overens med plantegningene som er gjeldende hos kommunen.
Dette er for å sikre bruksendringer som ikke er godkjent.
På nyere boliger er dette mindre vanlig.

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:

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt plantegninger før denne tilstandsrapporten er fullført.
Størrelsen på bygget tilsier ikke at det påkreves søknad for oppføring.

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:

Bod

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Åpen sykkelbod		

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	227	85
Bod	0	7
Bod	0	0

Kommentar

Enebolig 27 kvm bod i 2 etasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.9.2024	Eivind Hammer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	89	172		0	927.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tørrjulfaret 3

Hjemmelshaver

Ladvik Marina, Ladvik Tomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt boligfelt på almemoen i Ringerike kommune 5 minutter kjøring nord for Hønefoss sentrum.

Hønefoss er kjernen i Ringerike bykommune.
Tettstedet Hønefoss er en innlandsby og et sentralt knutepunkt på Østlandet.
Herfra går blant annet jernbane til Bergen, Drammen og Oslo, og til Gjøvik via Roa.
Tidligere gikk stamveien (E16) fra Sandvika til Vestlandet via Valdres, samt riksvei 7 til Vestlandet via Hallingdal og riksvei 35 til Hokksund og Hadeland.
Disse veiene går imidlertid nå i hovedsak utenom selve Hønefoss sentrum, bortsett fra Rv35 som fortsatt passerer gjennom.
Hønefoss er ifølge SSBs definisjon 9,2 km², og har 16 500 innbyggere (2022)

Hønefoss er også skolesenter med flere videregående skoler og Universitetet i Sørøst-Norge. På Hønefoss er det tilbud i blant annet jus, økonomi og ledelse, samfunnsfag og pedagogiske fag.
Ringerike kommune ligger sentralt i østlandsområdet, 50 km nordvest for Oslo.
Ringerike er en av de største bykommunene i landet.
Ringerike er som et lite Norge i miniatyr, med fjell og fjorder, daler og brede bygder, elver, vann og skog, fordelt på 1 553 kvadratkilometer.
Kommunens næringsliv er i stor grad tuftet på tømmerstokken.
Ringerike er en av landets største skognæringskommuner.
Det drives også betydelig jordbruk i kommunen i tillegg til industri og handels- og servicevirksomhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Informasjon fra vegvesenet: 3305 PV41800 m44
(PV = Privat veg)
(m = strekning)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligebebyggelse.
Plan id: Kommuneplanens arealdel 2019-2030

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med belegningstein i innkjørselen og foran boligen.
Det er bra med biloppstillingsplasser i tillegg til garasjen.
Ellers rundt boligen er det plan, platting og hekk/gabionmur i tomtegrensen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst noen heftelser, servitutter eller lignende som har betydning for taksten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 155 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke 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.

Hammer Takst AS
Hasskaubakken 16
2743 HARESTUA

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

iVerdi AS, 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/XJ3474

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14240105

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marina Ladvik	Tomas Ladvik

Gateadresse
Tørrjulfaret 3

Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3516

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: KLP

Polise/avtalenr.: 11614825

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: 14240105

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Godkjennings bevis for membran sjikt Inspeksjon av våtrom- membran Dokumentasjon av utførte arbeidet.
Arbeid utført av	BS Murhus AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Innvendig rørlegger arbeid.
Arbeid utført av	Fossum og Sandum AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er sprekker på betong gulv i garasjen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble oppdaget jord maur på kjøkkenet og meldt inn til skadedyr besiktigelse i januar 2024. Ingen skader ble observert og har vi fått åte for å legge ut ved aktivitet. Siden da har ikke observert noe aktivitet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektro installasjon.
Arbeid utført av	AV OG PÅ elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Infratek Elsikkerhet AS

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14240105

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Egeninnsats - terrassen, bod, sykkelbod og fasadeskifer. Jeg har fagbrev som tømrer/ snekker.
Arbeid utført av	Tomas Ladvik

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14240105

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14240105

Tørrjulfaret 3

Nabolaget Ulleråll søndre/Hengsle/Storløkka - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Ulleråll skole (1-7 kl.) 507 elever, 23 klasser	4 min 2 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 283 elever, 10 klasser	5 min 2.3 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	9 min 3.9 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	11 min 5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Almebakken Linje 232	15 min 1.1 km
Hønefoss stasjon Linje F4	9 min 4.3 km
Oslo Gardermoen	56 min

BARNEHAGER

Almemoen Fus barnehage (0-5 år) 73 barn	7 min 0.6 km
Espira Hovsmarka barnehage (0-5 år... 83 barn	5 min 2.5 km
Hov barnehage (1-5 år) 70 barn	6 min 2.3 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Hønefoss	5 min
Kiwi Hønengata	5 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	9 min
Vitusapotek Hønefoss	5 min
Kuben Vinmonopol	9 min

SPORT

Ullerål skole ballbinge	5 min
Hov ungdomsskole	5 min
Sporty24 Hønefoss Express	5 min
Sporty24 Hønefoss	8 min

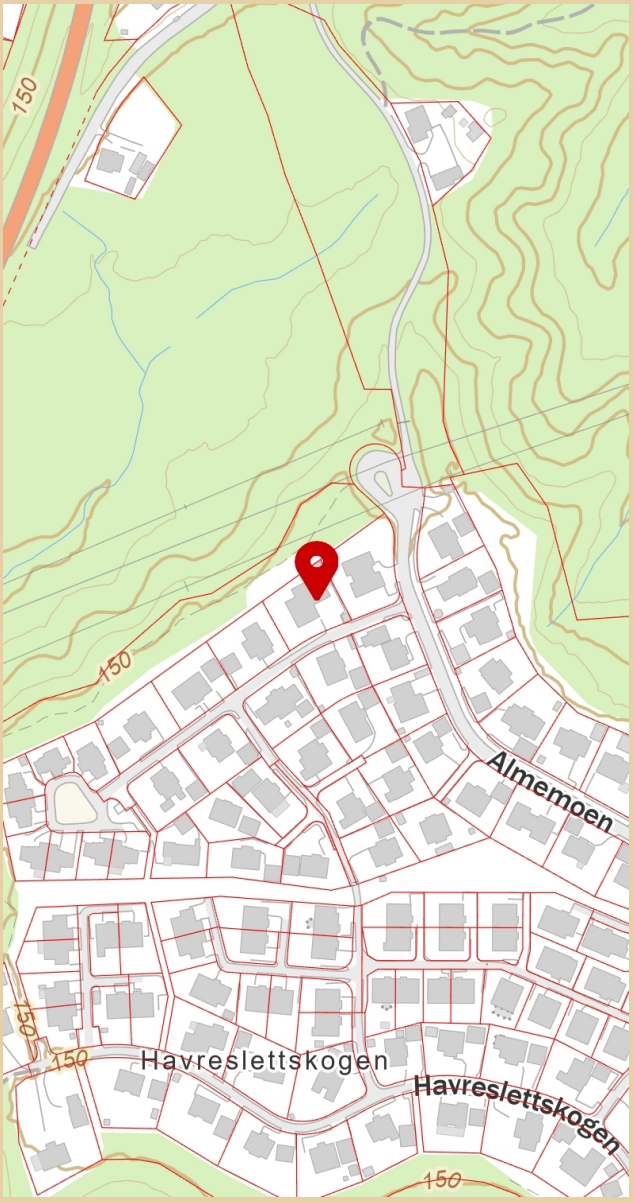
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Gateparkering
Lett 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

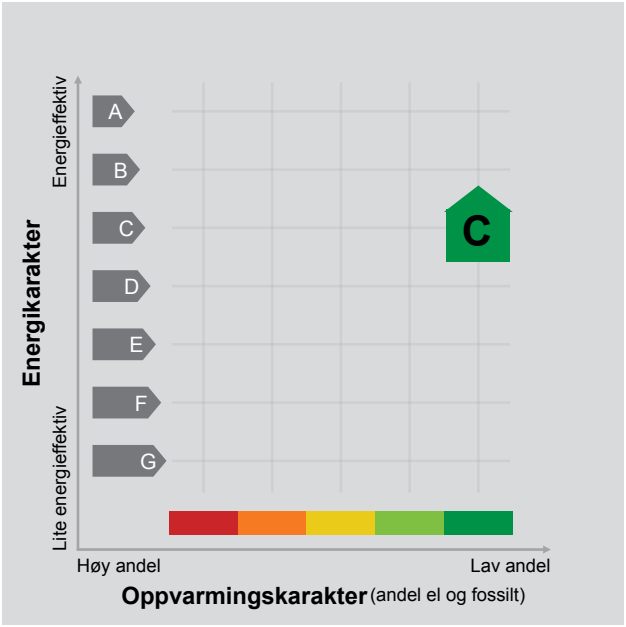
- Egen bil
- Gående



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	Tørrjulfaret 3
Postnummer	3516
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	89
Bruksnummer	172
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300558477
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-32424
Dato	01.10.2024



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.

Vedtekter for Almemoen velforening

Stiftet 28. mars 2007

Revisjonshistorie:
Vedtatt 28. mars 2007
Endret i ekstraordinært årsmøte 7. oktober 2008: § 6 pkt 2 og § 9
Endret i ordinært årsmøte 23. april 2009: § 10 pkt 3

Endret i ordinært årsmøte 29. april 2010: § 10 pkt 1 og § 12 pkt 3

Endret i ordinært årsmøte 28. april 2011: §12. Årsmøte

§1. Navn

1.1. Foreningens navn er ALMEMOEN VELFORENING, og ligger i Ringerike kommune med følgende organisasjonsnummer: 991 113 665.

§2. Formål og virkemidler

2.1. Velforeningens formål er å fremme medlemmenes felles interesse i området og virke for stedets sosiale og fysiske miljø og beboernes trivsel og sikkerhet.

2.2. Foreningen er partipolitisk uavhengig

2.3. Foreningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse

§3. Formål og virkemidler

3.1. Velforeningens område er definert slik: Almemoen Boligfelt, reguleringsplan nr. 312.03, som består av felles private veier med gatelys, 1 ballbane og 6 leke- og friområder.

3.2. Området er inntegnet på vedlagte kart og inngår som en del av vedtektene.

§4. Juridisk person

4.1. Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld

§5. Medlemskap

5.1. Enhver eiendom innen området, som er udefinert i §3 skal være medlem av foreningen, i henhold til kjøpekontrakt og reguleringsbestemmelsene. Vedkommende må godta foreningens vedtekter og formål, og må også betale den til enhver tid fastsatte kontingent. Medlemskapet er først gyldig fra den dagen kontingenten er betalt. Utbygger av område er medlem av foreningen så lenge de er hjemmelshaver til tomter i området.

5.2. Medlemmer som flytter ut av foreningens område strykes som medlem.

5.3. Ved flytting refunderes ikke innbetalt kontingent.

5.4. Beboere som gjennom en årrekke har vist stor innsats og interesse for stedet og velarbeidet, kan gis æresmedlemskap av årsmøtet, etter innstilling fra styret.

§6. Kontingent

6.1. Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales til fastsatt frist. Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen regnskapsårets utgang, mister stemmeretten på årsmøtet inntil kontingent i sin helhet er betalt.

6.2. Utbyggere, nærmere bestemt RBA Eiendom AS og Tronrud Eiendom AS, betaler ikke kontingent for tomter de har i området, før tomten tas i bruk.

§7. Regnskap og revisjon

7.1. Regnskapsåret går fra 1/4 - 31/3.

7.2. Styret skal påse at regnskap blir ført.

§8. Sammenslutning

8.1. Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (). Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

§9. Ordensregler – Vedlikehold – Dugnad

9.1. For alle medlemmer i Almemoen velforening gjelder egne ordensregler, fastsatt av årsmøtet.

9.2. Det vil bli avholdt dugnader på fellesarealer etter behov, vurdert av styret. De som av ulike grunner ikke kan delta, vil bli avkrevd et gebyr, der beløpet fastsettes av årsmøtet. Dugnad skal varsles med 14 dagers frist.

§10. Velforeningens ledelse (styre)

10.1. Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal bestå av minst *5 personer: styreleder, økonomiansvarlig, sekretær* og 2 styremedlemmer. Det skal også velges 2 varamedlemmer. Styret skal gjennomføre den alminnelige forvaltning av foreningen.

10.2. Styret skal:

- iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser
- stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesse overfor andre instanser
- stå for den alminnelige forvaltningen av foreningen, herunder å forvalte velforeningens eiendeler og eiendom, og føre kontroll med foreningens økonomi
- oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver, etter behov
- etter beste evne søke og oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter
- representere foreningen utad
- sørge for at foreningen er forsvarlig forsikret ut i fra de verdier foreningen innehar og den virksomhet som bedrives

10.3. Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og ett styremedlem før utbetaling. Styret har imidlertid ikke adgang til uten samtykke fra årsmøtet å treffe beslutninger som har en større økonomisk konsekvens enn 10.000 kroner eller salg av fast eiendom.

10.4. Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Varamedlemmene kan møte på samtlige styremøter, men har kun stemmerett når styret ikke er fulltallig.
Alle saker og all korrespondanse skal legges frem på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig, og eventuelle dissenser protokolleres. Alle medlemmene har rett til innsyn i protokollene fra styremøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det eller dersom andre saklige grunner for nektelse foreligger.

10.5. Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder, er til stede. Leder eller i hans/hennes fravær nestleder, leder styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme.
Et styremedlem kan ikke være med å stemme i saker hvor vedkommende har særinteresser.

§11. Medlemsmøter

11.1. Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut. Det bør avholdes minst ett medlemsmøte mellom hvert årsmøte.

§12. Årsmøte

12.1. Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av mai måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 4 ukers varsel. Forslag til årsmøtet må være sendt til styret innen to uker før årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

12.2. Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Ingen har mer enn en stemme, og stemmegivning kan skje ved fullmakt. For å ha stemmerett på årsmøtet må kontingenten være betalt innen den fristen som styret har satt, med unntak av utbygger.

12.3. Årsmøtet behandler:
- Årsmelding fra styret
- Regnskap i revidert stand
- Innkomne forslag
- Planer for kommende år og budsjett, herunder å fastsette kontingent
- Valg av:
  - leder (særskilt valg)
  - *økonomiansvarlig (særskilt valg)*
  - *sekretær*
  - to styremedlemmer

- to varamedlemmer
- en revisor
- valgkomité på to medlemmer
- eventuelle komiteer

Styrets leder vil representere Almemoen velforening på Norges velforbund sitt landsmøte. Skulle denne være forhindret, rykker ett av styremedlemmene opp.

12.3. Det velges dirigent til å lede årsmøtet og en referent. Årsmøtets beslutninger og dissenser som forlanges protokollert, sendes samtlige medlemmer

12.4. Leder og styremedlemmer velges for to år av gangen. Ved første valg velges ett styremedlem for ett år, slik at en er på valg hvert år. Leder velges for to år første gang. Varamedlemmer og revisorer velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges.

12.5. Ingen kan ha samme styreverv lenger enn 6 år av gangen.

12.6. Stemmegivning på årsmøtet:
Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmeseddelen innholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommende avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, teller ikke og stemmene skal anses som ikke avgitt.

12.7. Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet.

12.8. Revisor og valgkomiteen rapporterer direkte til årsmøtet.

12.9. Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringen trer i kraft umiddelbart, dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet. Vedtektsendringer vil aldri ha tilbakevirkende kraft.

§13. Ekstraordinært årsmøte

13.1. Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 10 prosent av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. § 12.
Innkallingsfristen er minst 14 dager.

Vedtekter
for
Tørrjulfaret Grendelag

VEDTATT 28.03.2022

§ 1. Navn

1.1 Foreningens navn er Tørrjulfaret Grendelag, og ligger i Ringerike kommune med følgende org.nr. 924 597 844.

§ 2. Formål og virkemidler

2.1 Grendelagets formål er å fremme medlemmenes felles interesse i området og virke for stedets sosiale og fysiske miljø, og beboernes trivsel og sikkerhet.

2.2 Foreningen er partipolitisk uavhengig.

2.3 Foreningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

§ 3. Grendelagets område

3.1 Grendelaget er definert slik: Eiendommen med Gnr. 89, Bnr. 205 i Ringerike kommune som består av private veier, plasser og felles avfallsløsning.

3.2 Eiendommen med gnr. 89 og bnr. 205 i Ringerike kommune skal overføres til Tørrjulfaret Grendelag etter at boligene på eiendommene med gnr./bnr. 89/339, 89/340, 89/341, 89/342, 89/343, 89/344, 89/345, 89/346 er ferdigstilt.

3.3 Området er markert på vedlagt situasjonskart og inngår som en del av vedtektene.

§ 4. Juridisk person

4.1 Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 5. Medlemskap

5.1 Enhver eiendom innen området som er definert i § 3, skal være medlem av foreningen, i henhold til kjøpekontrakt. Vedkommende må godta foreningens vedtekter og formål, og må også betale den til enhver tid fastsatte kontingent. Medlemskapet er først gyldig fra den dag kontingenten er betalt. Utbygger av område er medlem av foreningen så lenge de er hjemmelshaver til eiendom på område.

5.2 Eiendommene med gnr./bnr. 89/339, 89/340, 89/341, 89/342, 89/343, 89/344, 89/345, 89/346 er pliktige medlemmer i Tørrjulfaret Grendelag. Videre er eiendommene forpliktet til å være medlem i Almemoen Velforening (org. nr. 991 113 665). Pliktig medlemskap påføres i skjøte ved overdragelse til første eier.

5.2 Medlemmer som flytter ut av foreningens område strykes som medlem.

5.3 Ved flytting refunderes ikke innbetalt kontingent.

§ 6. Kontingent

6.1 Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales til fastsatt frist. Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen regnskapsårets utgang, mister stemmeretten på årsmøtet inntil kontingent i sin helhet er betalt.

§ 7. Regnskap og revisjon

7.1 Regnskapsåret går fra 1/1 - 31/12.

7.2 Styret skal påse at regnskap blir ført.

§ 8. Sammenslutning.

8.1 Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (§ 12). Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

§ 9 Ordensregler/Vedlikehold/dugnad

9.1 Det vil bli avholdt 2 dugnader på fellesarealer pr. år, fortrinnsvis vår og høst. De som av ulike grunner ikke kan delta, kan utføre oppgaver andre dager som passer bedre. Dugnad skal varsles med 14 dagers frist.

9.2 Den som har bil til hinder for brøyting, plikter å rydde bort snøen for egen hånd. Bilparkering skal ikke forekomme ved postkassestativet og det skal ikke være bilparkering over natta ved søppelkassene.

9.3 Hunder skal ikke stå i bånd og bjeffe, og alle dyreeiere har ansvar for at sine dyr ikke er til sjenanse for andre.

§ 10. Grendelagets ledelse (styret)

10.1 Grendelagets ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal bestå av 3 personer, styreleder og 2 styremedlemmer. Styret skal gjennomføre den alminnelige forvaltning av foreningen.

10.2 Styret skal:

- iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser
- stå for grendelagets daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser
- stå for den alminnelige forvaltningen av foreningen, herunder å forvalte grendelagets eiendeler/eiendom og føre kontroll med foreningens økonomi
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- etter beste evne søke og oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter
- representere foreningen utad
- sørge for at foreningen er forsvarlig forsikret ut i fra de verdier foreningen innehar og den virksomhet som bedrives

10.3 Styret har disposisjonsrett over grendelagets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal

attesteres av leder og kasserer før utbetaling. Styret har imidlertid ikke adgang til uten samtykke fra årsmøtet å treffe beslutninger som har en større økonomisk konsekvens enn 10.000,- kroner eller salg av fast eiendom.

10.4 Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter grendelaget og tegner i grendelagets navn.

10.5 Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig, og eventuelle dissenser protokolleres.

Alle medlemmene skal ha tilgang til protokoll/referat fra styremøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det eller dersom andre saklige grunner for nektelse foreligger.

10.5 Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene er tilstede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme.

Et styremedlem kan ikke være med å stemme i saker hvor vedkommende har særinteresser.

§ 11 Medlemsmøter

11.1 Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut.

§ 12 Årsmøte

12.1 Grendelagets øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 4 ukers varsel. Forslag til årsmøtet må være sendt til styret innen to uker før årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

12.2 Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Ingen har mer enn en stemme, og stemmegivning kan skje ved fullmakt. For å ha stemmerett på årsmøtet må kontingenten være betalt innen den fristen som styret har satt.

12.3 Årsmøtet behandler:

- Konstituering/ valg av møteleder og referent
- Forenklet årsmelding fra styret
- Regnskap i revidert stand
- Innkomne forslag
- Planer for kommende år og budsjett, herunder å fastsette kontingent
- Valg av:
    - leder (særskilt valg)
    - to styremedlemmer
    - eventuelle komiteer

12.4 Det velges dirigent til å lede årsmøtet og en referent.
Årsmøtets beslutninger og dissenser som forlanges protokollert - sendes samtlige medlemmer.

12.5 Leder og styremedlemmene velges for to år av gangen. Ved første valg velges ett styremedlem for ett år, slik at en er på valg hvert år. Leder velges for to år første gang. Samtlige kan gjenvelges.

12.6 Ingen kan ha samme styreverv lenger enn 6 år av gangen.

12.7 Stemmegivning på årsmøtet
Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt. Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommende avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, teller ikke og stemmene skal anses som ikke avgitt.

12.8 Det kreves flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte for å ta beslutning om:

- Endringer av grendelagets eiendom gnr. 89 og bnr. 205 som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, eller andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen gnr. 89 og bnr. 205, samt tiltak som innebærer vesentlige endringer av grendelagets karakter, krever tilslutning fra samtlige medlemmer.

12.9 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet.

12.10 Styreleder delegerer revisjon av regnskapet i forkant av årsmøte. Styret legger til rette for valg i god tid før årsmøte

12.11 Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet å gi visse medlemmer en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

12.12 Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringen trer i kraft umiddelbart, dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet. Vedtektsendringer vil aldri ha tilbakevirkende kraft.

§ 13. Ekstraordinært årsmøte

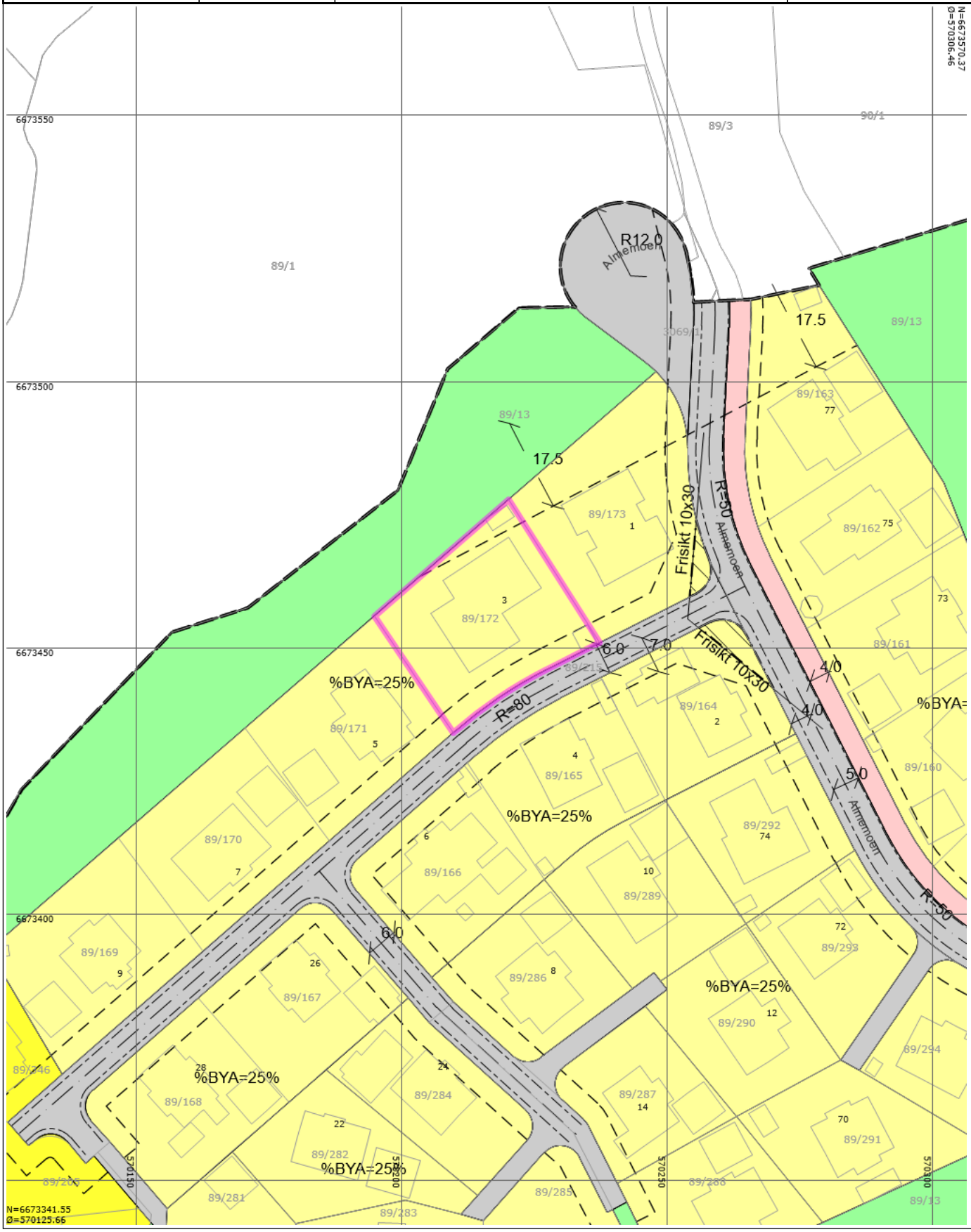
13.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 10 prosent av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. § 12.
Innkallingsfristen er minst 14 dager.

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 89	Bnr: 172	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tørrjulfaret 3 3516 HØNEFOSS			
Annen info:	Almemoen			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.

Eiendomsgrense

Kanal og grøft

RpFormålgrense

Byggegrense

Regulert kant kjørebane

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse

Fortau

Elv og bekk

TakoverbyggKant

Bygning

Matrikkelnummer.

Privatveg gatenavn.

Udefinert bygning

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

RpSikringGrense

Regulert senterlinje

Måle- og avstandslinje

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse

Friområde

Bygningslinje

Taksprang

Elv og bekk

Husnummer.

Bygning

RpGrense

Regulert tomtegrense

Frisiktlinje

Frisikt

Kjøreveg

Veg

Mønelinje

Udefinert bygning

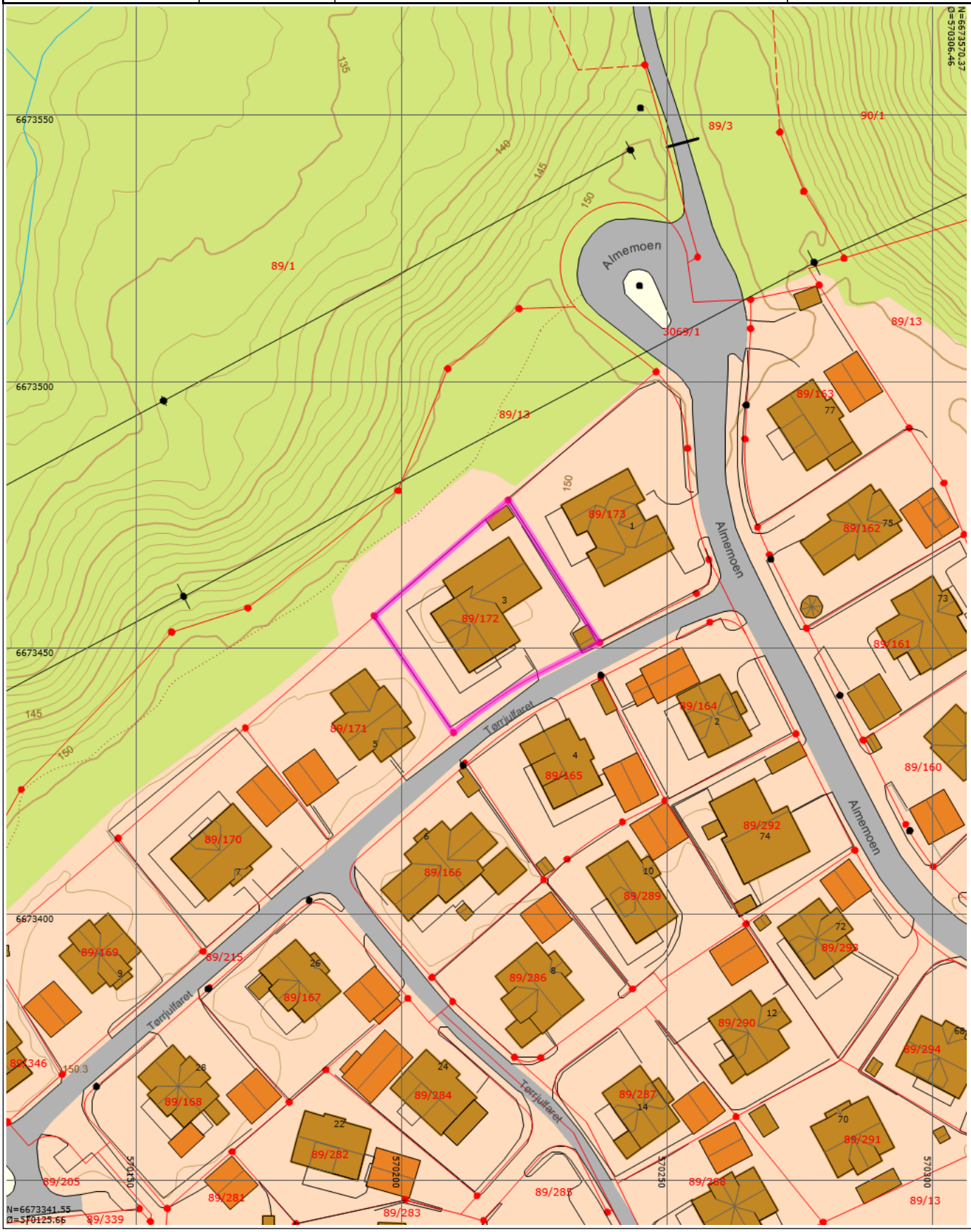
Kanal og grøft

Ringerike kommune

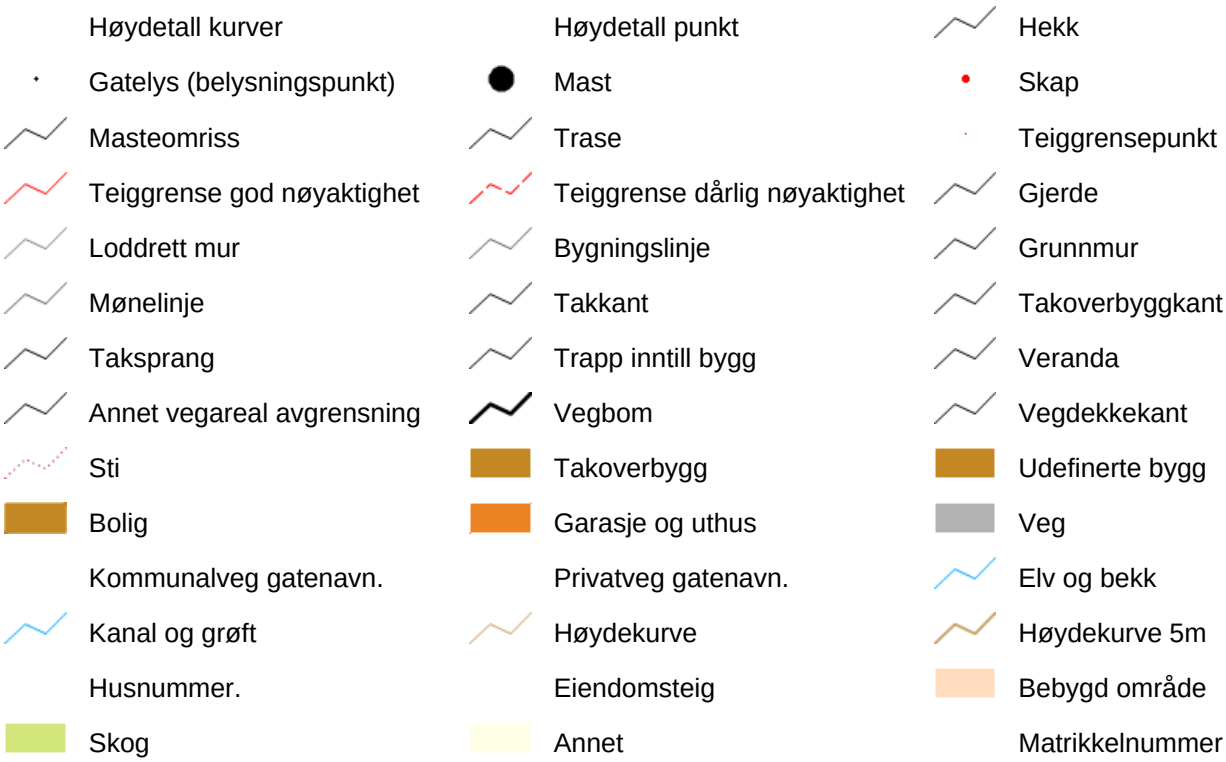
KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 89	Bnr: 172	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tørrjulfaret 3 3516 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

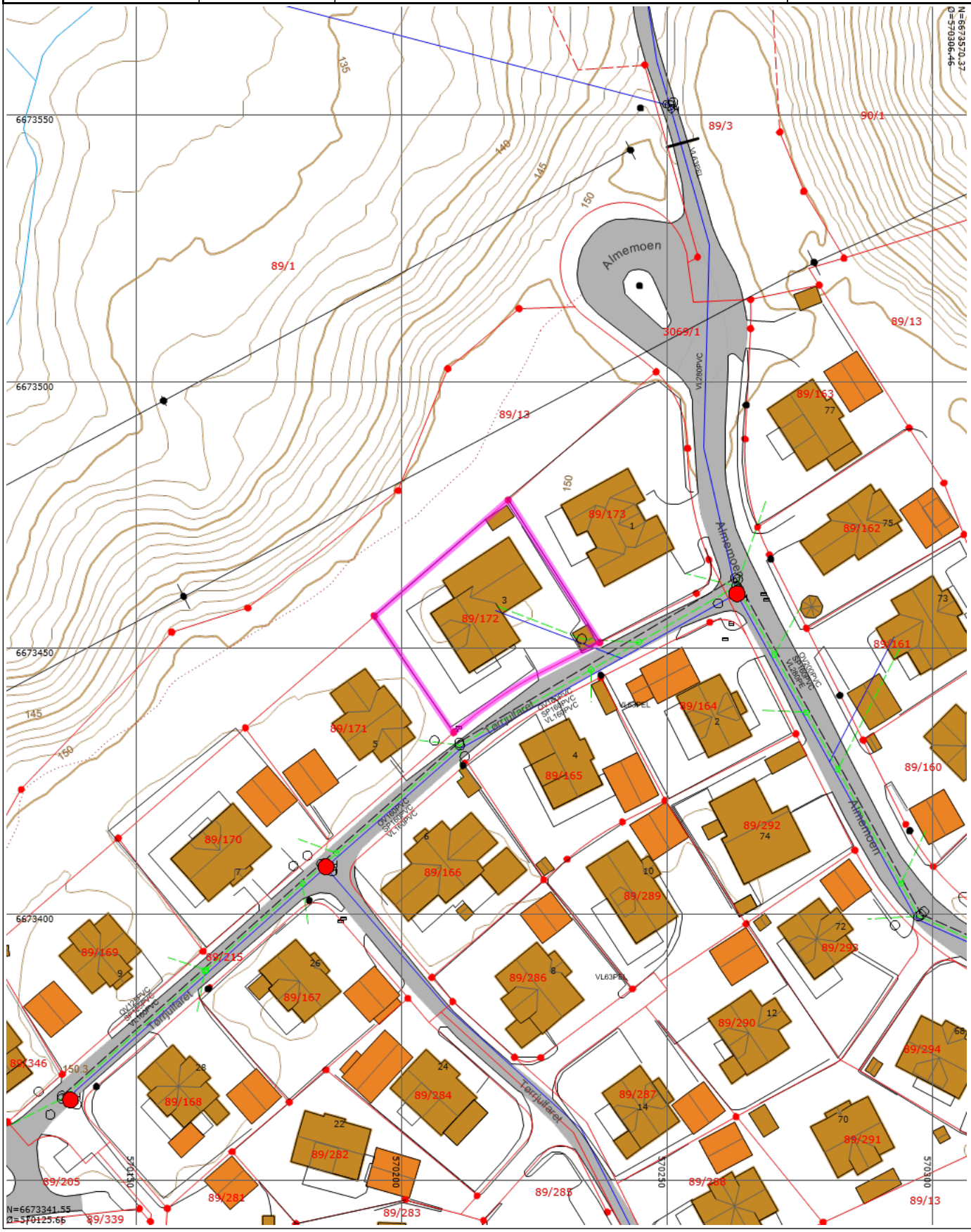


Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 89	Bnr: 172	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tørrjulfaret 3 3516 HØNEFOSS			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Høydetall kurver	Høydetall punkt	Hekk
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Masteomriss	Trase	Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet	Gjerde
Loddrett mur	Bygningslinje	Grunnmur
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegbom	Vegdekkekant
Sti	Brannventil	Grenpunkt
Kum	Sluk	Stengeventil
Spillvannsledning	Overvannsledning	Vannledning
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Veg	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Elv og bekk	Kanal og grøft
Høydekurve	Høydekurve 5m	Husnummer.
Eiendomsteig	Matrikkelnummer	

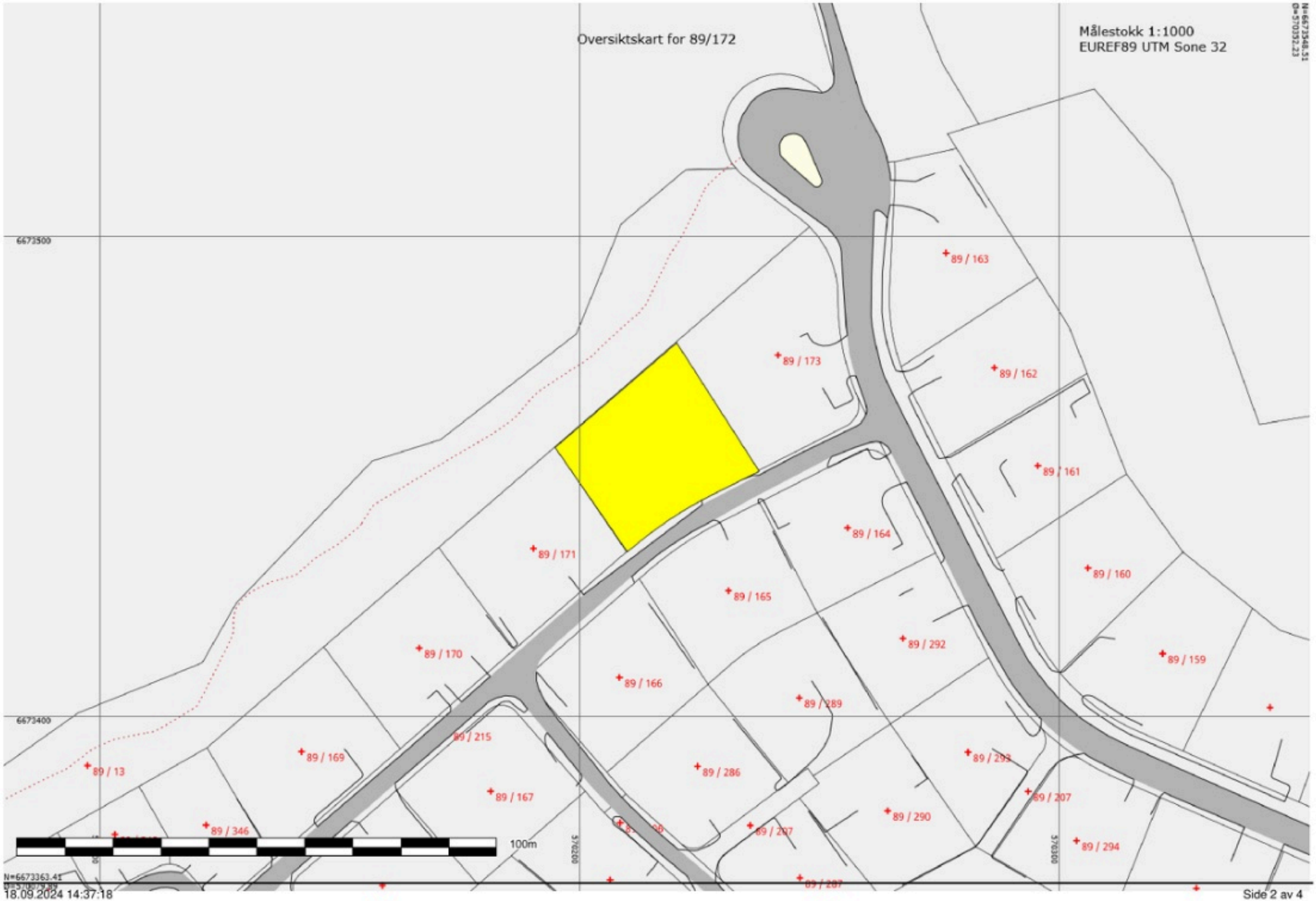
Ringerike kommune

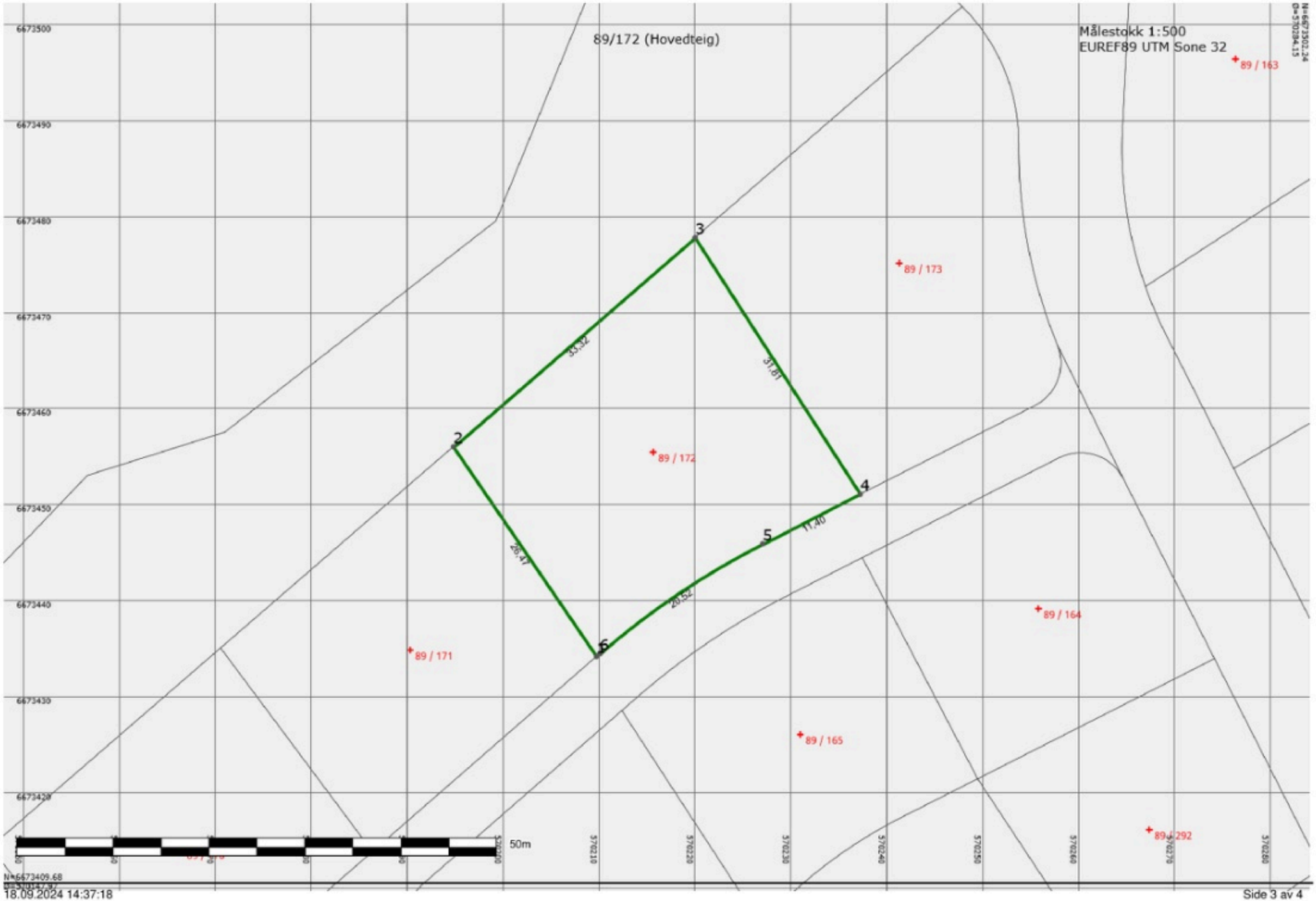
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**89**	**172**	**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 89/172
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6673548.51
E=570352.23
6673500
6673400
89 / 163
89 / 173
89 / 162
89 / 161
89 / 164
89 / 171
89 / 160
89 / 165
89 / 292
89 / 170
89 / 159
89 / 166
89 / 289
89 / 215
89 / 169
89 / 13
89 / 286
89 / 293
89 / 167
89 / 207
89 / 290
89 / 346
89 / 297
89 / 294
89 / 287
100m
570200
570300
N=6673363.41
E=570172.19


89/172 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6673502.24
Ø=570384.15
6673500
6673490
6673480
6673470
6673460
6673450
6673440
6673430
6673420
89 / 163
89 / 173
89 / 172
89 / 164
89 / 171
89 / 165
89 / 292
1
2
3
4
5
6
35.32
31.81
11.40
26.47
20.52
50m
570210
570220
570230
570240
570250
570260
570270
570280
N=6673409.68
Ø=570314.32

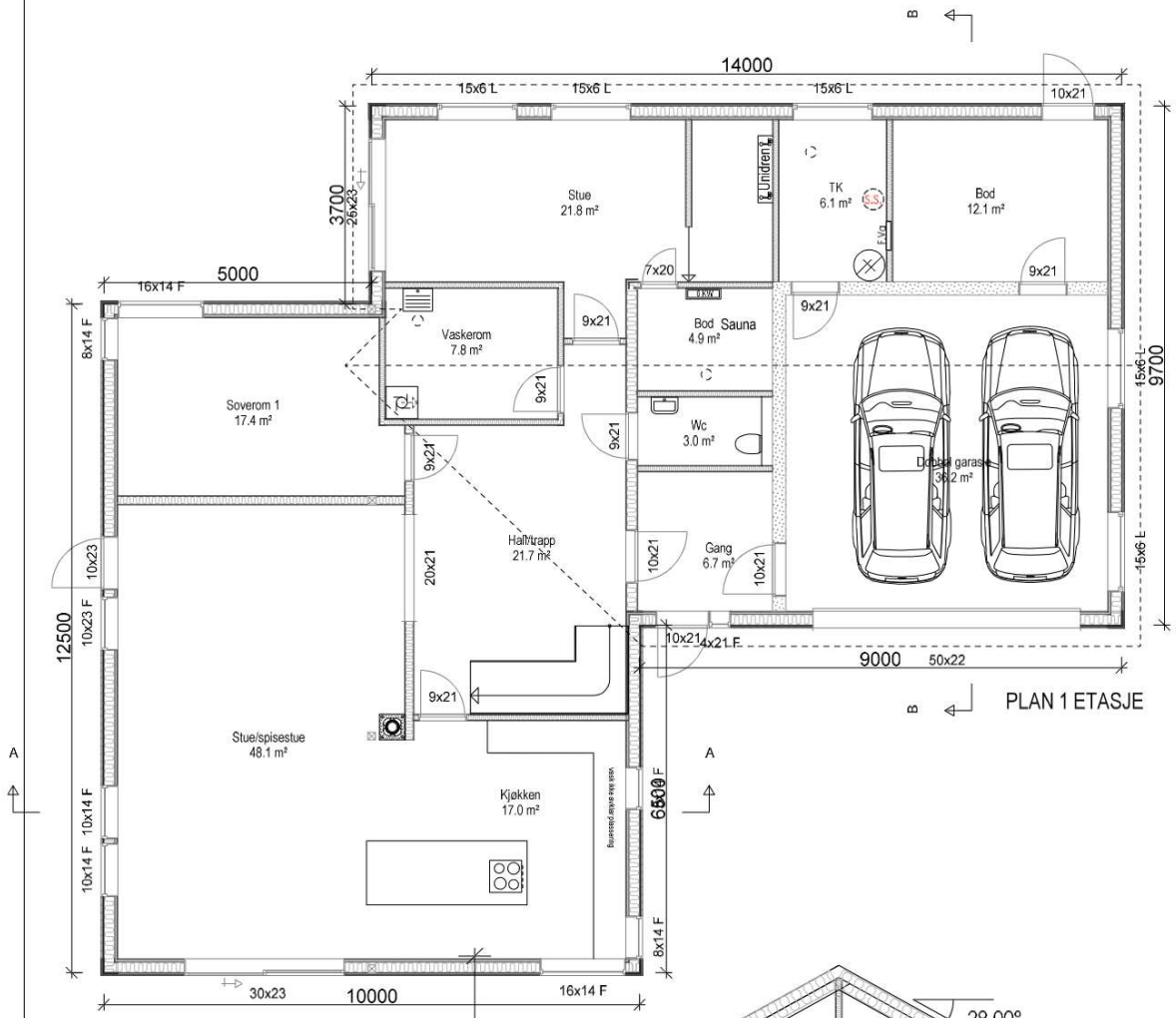
Areal og koordinater

Areal: 927,20 Arealmerknad:

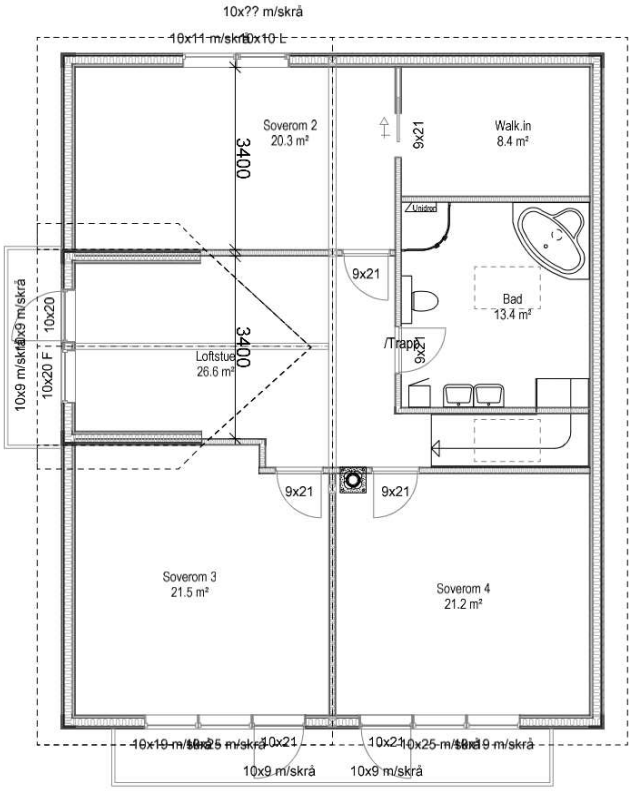
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6673455,42 Øst: 570215,69

Ytre avgrensning

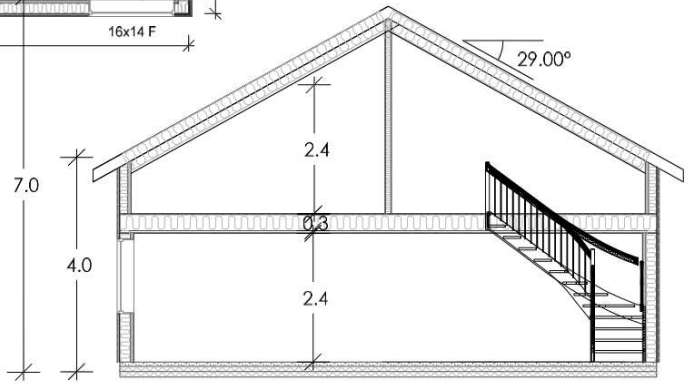
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6673434,13	570209,77	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	0	
			26,47	Ikke hjelpelinje		0	
2	6673456,00	570194,85	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	0	
			33,32	Ikke hjelpelinje		0	
3	6673477,79	570220,06	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	0	
			31,81	Ikke hjelpelinje		0	
4	6673451,04	570237,27	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	0	
			11,40	Ikke hjelpelinje		0	
5	6673445,88	570227,10	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	0	83,00
			20,52	Ikke hjelpelinje		13	
6	6673434,44	570210,12	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	0	
			0,47	Ikke hjelpelinje		0	



PLAN 1 ETASJE



PLAN 2 ETASJE



SNITT A-A

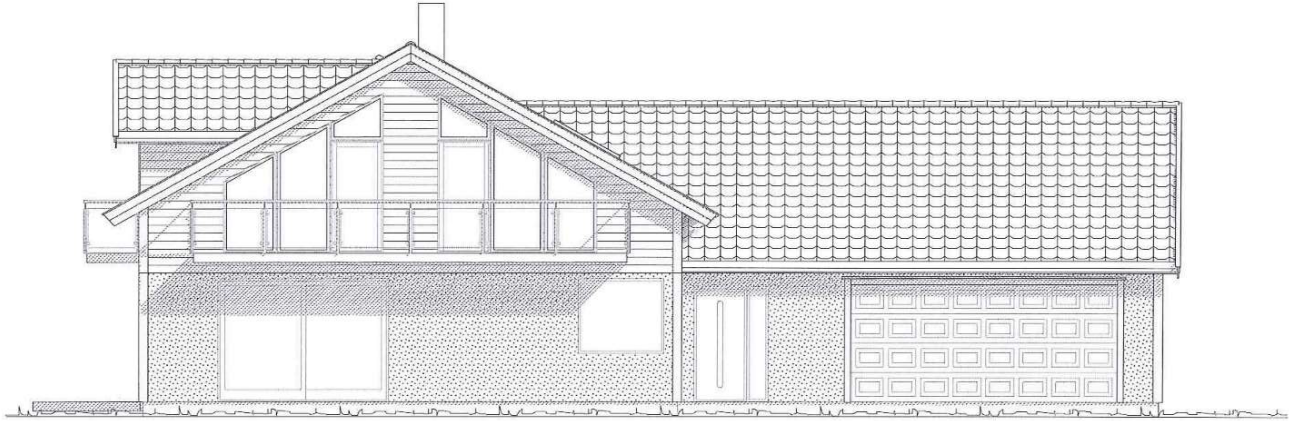
Enebolig

DATA DESIGN SYSTEM®

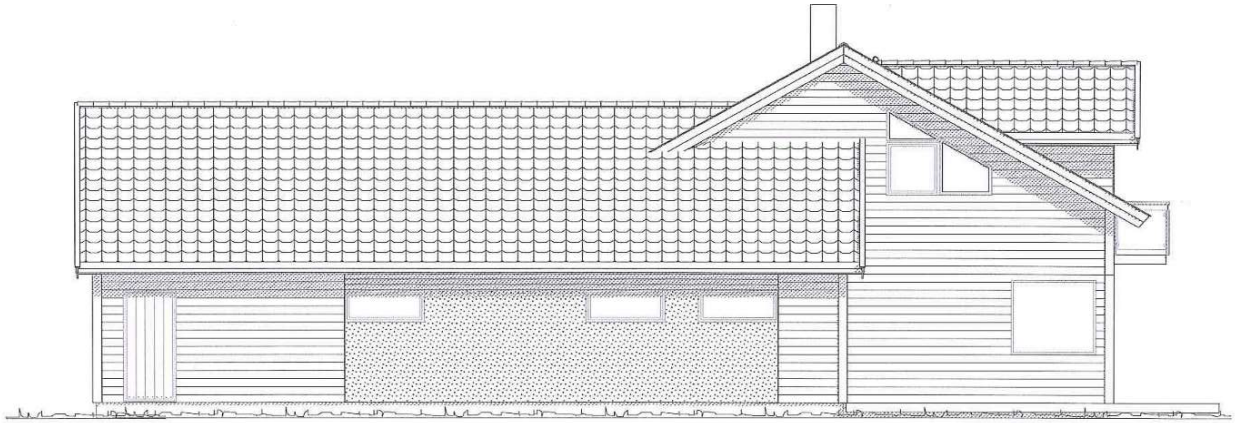
TØMRERMESTER G SÆTHEREN AS

Tiltakshaver:	Ladvik		
Byggeplass:	Tørrjulsfaret 3	Dato:	13.04.2016
Kommune:	Ringerike Kommune	Tegn:	jik
Gnr: 89	Bnr: 172 Mål: 1 : 100	Prosjekt:	Tørrjulfaret 3
Planer og snitt		Tegn.nr:	501

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



FASADE SØR/ØST



FASADE NORD/VEST

Enebolig

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²	
	Pr etasje	Sum BRA
1. etg. plan	212.8	212.8
2. etg. plan	84.2	84.2
SUM :	297.0	297.0
BYA :	230.8	230.8

TØMRERMESTER G SÆTHEREN AS

Tiltakshaver: Ladvik

Byggeplass: Tørrjulsfaret 3

Kommune: Ringerike Kommune

Gnr: 89 Bnr: 172 Mål: 1 : 100

Fasader

Dato:

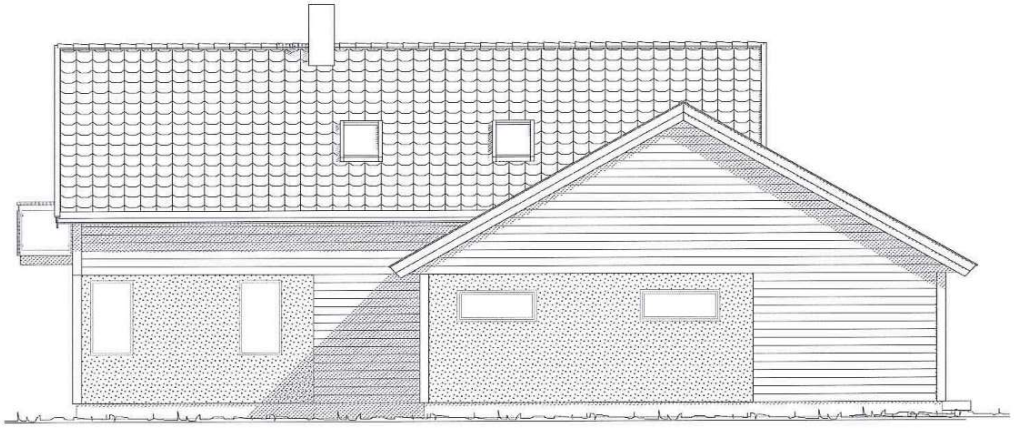
Tegn:

Prosjekt: Tørrjulfaret 3

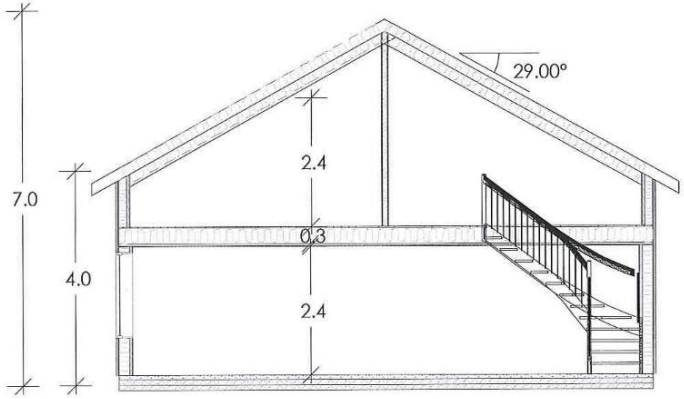
Tegn.nr: 502

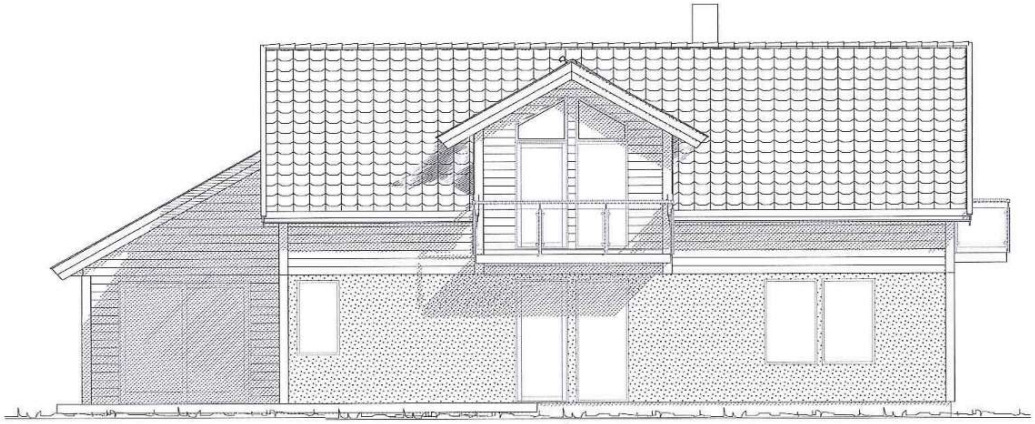
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

DATA DESIGN SYSTEM



FASADE SØR/VEST





FASADE SØR/VEST

Enebolig

DATA DESIGN SYSTEM

TØMRERMESTER G SÆTHEREN AS

FASADER/SNITT

Tiltakshaver:	Ladvik			Dato:	19.04.2016
Byggeplass:	Tørrjulsfaret 3			Tegn:	Jolng
Kommune:	Ringerike Kommune			Prosjekt:	Tørrjulfaret 3
Gnr: 89	Bnr: 172	Mål:	1 : 100	Tegn.nr:	518

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



EKSISTERENDE TERRENG

NY TERRENGPROFIL

Enebolig

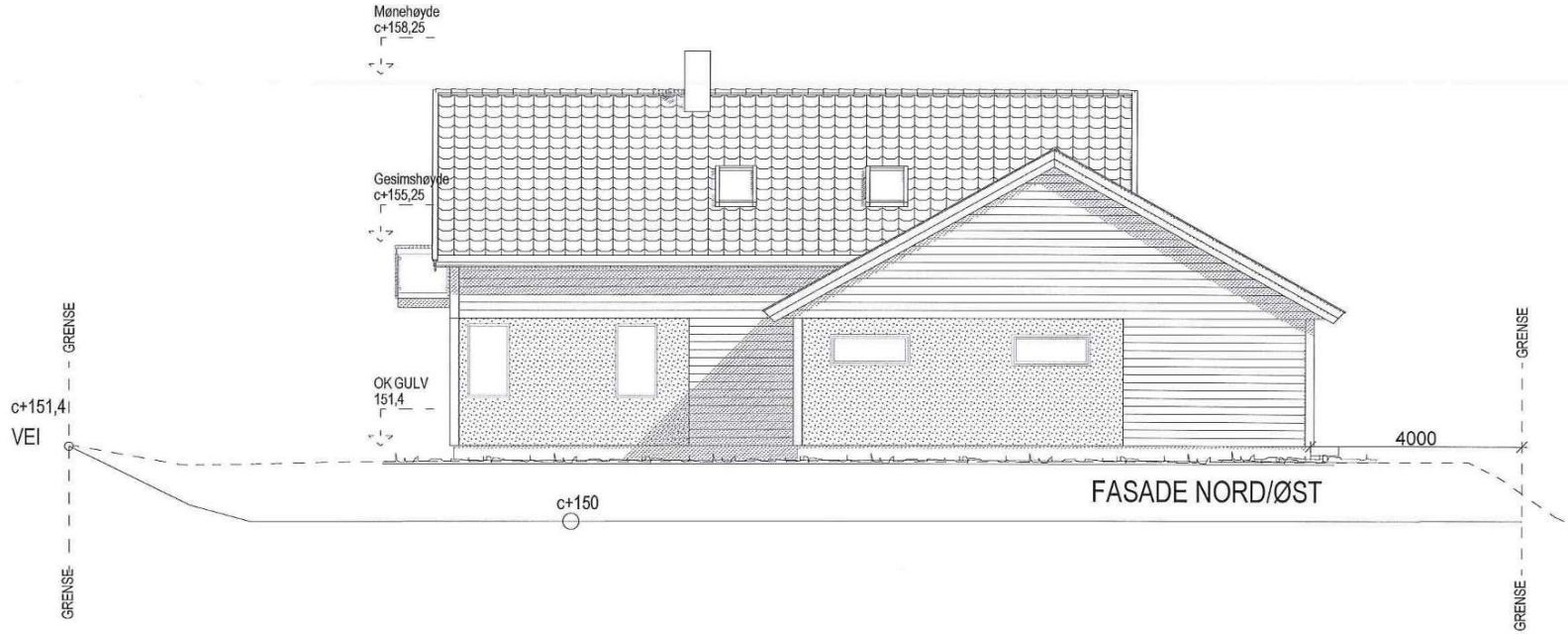
DATA DESIGN SYSTEM

TØMRERMESTER
G SÆTHEREN AS

Tiltakshaver: Ladvik
Byggeplass: Tørrjulsfaret 3
Kommune: Ringerike Kommune
Gnr: 89 Bnr: 172 Mål: 1 :

Dato: 19.04.2016
Tegn: JIK
Prosjekt: Tørrjulfaret 3
Tegn.nr: 520

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



Enebolig

DATA DESIGN SYSTEM

TØMRERMESTER
G SÆTHEREN AS

Tiltakshaver:	Ladvik	Dato:	19.04.2016
Byggeplass:	Tørrjulsfaret 3	Tegn:	Jolng
Kommune:	Ringerike Kommune	Prosjekt:	Tørrjulfaret 3
Gnr: 89	Bnr: 172 Mål: 1 :	Tegn.nr:	521

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

RINGERIKE KOMMUNE
Byggesakskontoret

Tømrermester G Sætheren AS
Hensmoveien 32/34
3516 HØNEFOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
16/2897-8	53670/19	GNR 89/172		26.11.2019

FERDIGATTEST
Gnr/bnr 89/172 - Tørrjulfaret 3 - Enebolig med garasje

Byggesaksavdelingen godkjenner søknaden om ferdigattest for enebolig med garasje mottatt 21.11.2019, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Vedlagt lå kontrollerklæring og gjennomføringsplan.

Dere har bekreftet at alle krav og vilkår som er stilt i tillatelsen og plan- og bygningslovgivningen er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse 30.10.2017, og forlengelse til 30.06.2019.

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

Beskrivelse: **Enebolig med garasje, 231 m² BYA**
Bygningsnr: **300558477**

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

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

Med hilsen
Arne Hellum
Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Berit Leine
berit.leine@ringerike.kommune.no

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til: Tomas og Marina Ladvik, Tørrjulfaret 3, 3516 HØNEFOSS
Ringerike kommune, Brann- og redningstjeneste v/Tollef Uppstad Buttingsrud
Ringerike kommune, Eiendomsskattekontoret v/ Helge Myhren

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**89**	**172**	**0**	**0**	Tørrjulfaret 3, 3516 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (5.9.2019)	927.18m^2
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Kommuneplan (5.9.2019)	126.78m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplan (5.9.2019)	927.23m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplan (5.9.2019)	927.23m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3305 312-06	Almemoen (12.8.2013)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	927.21m^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:

RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning, Areal- og byplankontoret

REGULERINGSBESTEMMELSER
0605_312-06 Detaljregulering for Almemoen

1.gangs behandling i planutvalget 11.10.04, sak 0147/04
Offentlig høring 23.10.04 – 20.11.04
2.gangs behandling i planutvalget 02.05.05, sak 0052/05
Formannskapet 09.05.05, sak 0078/05
Vedtatt av kommunestyret 26.05.05, sak 0065/05
Mindre vesentlig endring, vedtatt 08.08.05, delegasjonssak 0012/05
Mindre vesentlig endring, vedtatt 14.12.05, delegasjonssak 0202/05 (kun endring på plankart, ikke i bestemmelsene)
Mindre vesentlig endring, vedtatt 23.08.07, delegasjonssak 8/07 (kun endring i bestemmelsene, ikke plankartet)
Mindre endring, vedtatt 19.01.12, delegasjonssak 1/12
Mindre endring, vedtatt 15.05.13, delegasjonssak 5/13
Mindre endring, vedtatt 12.08.13, delegasjonssak 13/13 (kun endring på plankart, ikke i bestemmelsene)

Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet.
Området reguleres til følgende formål, jf. pbl. § 12-5:

	Feltnavn
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BF 1-27
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BKS 1-10
Barnehage	o_Barnehage
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	K1
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg	o_kjøreveg 1-3 og f_kjøreveg 1-7
Fortau	FTA 1-4
Gang-/sykkelveg	GS 1-6
Annen veggrunn-grøntareal	
Holdeplass/plattform	HP 1-4
Grønnstruktur	
Turveg	f_turveg
Friområde	FO 1-5
Landbruks-, natur og friluftsområder	
Friluftsformål	LF
Hensynssone	
Sikringssone – frisikt	H140_1-10

De ulike formålene er vist på plankartet.

§ 1. Bebyggelse og anlegg

§ 1.0 Felles bestemmelser

1. Utnyttingsgrad
Maks utnyttingsgrad beregnes i % BYA og skal være som vist på plankartet.

2. Byggegrense
Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrenser er vist på plankartet.

3. Byggesøknad
Ved byggesøknad skal følgende være dokumentert: Plassering av bygninger, tilpasning til omgivelsene, planlagt gjerde med høyde over 0,5meter, utnyttelse av ubebygd areal.

4. Takform
Bygningene skal ha saltak/valmet med takvinkler mellom 24° og 38°.

5. Gjerder
Gjerde skal ikke være til hinder for sikt i utkjørsler, vegkryss osv. I frisiktsone som er vist på plankart, samt i øvrige kryss og i utkjørsler, kan gjerde ha høyde inntil 0,5m.
Gjerde skal plasseres i nabogrense og kan utenom frisiktsone ha høyde inntil 1.0m.

6. Tetthet
Det tillates ikke utparsellert tomter fra byggeområdene.

7. Parkeringsdekning
Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunal vedtekt.

8. Støy
Byggeområdet med tilhørende uteoppholdsarealer skal sikres akseptable støyforhold i tråd med gjeldende grenseverdier (jf. MDs retningslinje for støy i arealplansaker, T-1442).

9. Kulturminner
Dersom det skulle dukke opp kulturminner i forbindelse med byggearbeidene skal alt arbeid stanses og kulturmyndighetene varsles, jf. kulturminneloven § 8-2.

§ 1.1 Bebyggelse og anlegg – frittliggende småhusbebyggelse

1. Formål
Områdene BF 1-27 skal nyttes til formål bebyggelse og anlegg, underformål frittliggende småhusbebyggelse.

2. Boligtype
I disse områdene kan det bygges småhus som eneboliger eller eneboliger med sekundærleilighet.

3. Ekstra boligenhet
I områdene BF 11 og BF 15–22 kan det bygges eneboliger som kan ha en ekstra boligenhet/sekundærleilighet pr tomt. Den ekstra boligenheten kan ha bruksareal (BRA) inntil 65 m^2 beregnet etter NS 3940. (Ekstra boenhet krever flere bilplasser, se vedtekt for Ringerike kommune.)

4. Byggehøyde
I områdene BF 1-27 kan maksimal mønehøyde være 7 m over høyeste planert terreng. Maksimal gesimshøyde kan være 4 m over høyeste planert terreng, gesimshøyde på arker mindre enn 1/3 av takflaten medregnes ikke.

5. Garasjeplassering
Garasje tillates plassert inntil 1 m fra nabogrense. Garasje som har innkjøring parallelt med vegen gjennom området, kan plasseres inntil 2 m fra formålsgrensen mot vegen.
Garasjenes plassering skal byggeanmeldes sammen med boligene. Garasje/uthus skal bygges i 1 etasje, og være tilpasset boligen mht materialvalg, form og farge.

6. Fjernvarme
Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, men felt BF 1-4 og BF 11-24 er unntatt tilknytningsplikten.

§ 1.2 Bebyggelse og anlegg – konsentrert småhusbebyggelse

1. Formål
Område BKS 1-10 skal nyttes til formål bebyggelse og anlegg, underformål konsentrert småhusbebyggelse.

2. Boligtype
I områdene BKS 1-10 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse innenfor angitte utnyttingsgrader. Områdene skal fortrinnsvis ha tunbebyggelse. BKS 5 bør ha rekkehus.

3. Byggehøyde
I områdene BKS 1-10 kan maksimal mønehøyde være 8 meter over høyeste planert terreng.

4. Transformatorkiosker
Innen områdene BKS 1-10 kan det plasseres transformatorkiosker for elforsyning og avløpspumpestasjoner til flere delområder. Tomter til dette innpasses i bebyggelsesplanene.

5. Uteoppholdsareal
Det skal i områdene BKS 1-10 avsettes tilstrekkelig fellesarealer til parkering og opphold innen hvert område. Planens felles lekearealer inngår som en del av tilbudet for alle delområdene. Det skal utarbeides utomhusplan.

6. Utbygging og tilbygg
Utbygg/tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse med tanke på farger, materialbruk, takvinkel, takform o.l.

§ 1.3 Bebyggelse og anlegg – barnehage

1. Underformål
Området o_Barnehage skal nyttes til bebyggelse og anlegg, underformål barnehage.

2. Byggehøyde
Maksimal mønehøyde er 7 meter over planert terreng.

3. Utomhusplan
Det skal utarbeides utomhusplan for området.

§ 1.4 Bebyggelse og anlegg - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1. Underformål
Området K1 skal nyttes til bebyggelse og anlegg, med underformålene forretning/tjenesteyting/bolig. I området K1 kan det bygges bygg for servicebygg/fellesfunksjoner for flere boliger innenfor planområdet.

2. Byggehøyde
Maksimal mønehøyde er 8 meter over planert terreng.

3. Utforming
Bygget skal tilpasses øvrig bebyggelse i nærheten. Det skal utarbeides utomhusplan for området K1.

§ 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 2.0 Felles bestemmelser

1. Tekniske planer
Anlegg som kommunen skal overta og ha vedlikehold av skal utføres i henhold til planer som på forhånd er godkjent av kommunen.

2. Vegstandard
Vei med tilhørende avkjørsler o.l. skal være utformet med en standard som det fremgår av kommunalteknisk veinorm utgitt av Norske Kommuners Sentralforbund 1981, eller bedre.

3. Vegers stigningsforhold
Veg skal ha stigning maksimalt 10 %.

4. Avkjøringsforhold
Avkjørsler er vist på plankartet. Avkjørsler skal være iht. kommunal norm.

5. Skjæringer og fyllinger
Veiskjæringer og fyllinger skal tilsås eller behandles på en tiltalende måte.

§ 2.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg

1. Formål
Områdene o_kjøreveg 1-3 og f_kjøreveg 1-7 skal nyttes til formål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, underformål kjøreveg.

2. Eiendommer som er deltakere
Alle eiendommer som benytter felles kjøreveg (f_kjøreveg 1-7), skal være medeiere i disse med like andeler.

3. Fartsdemping
Det kan etableres fartsdempere på f_kjøreveg 1-7.

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau

1. Formål
Områdene FTA 1-4 skal nyttes til formål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, underformål fortau**.**

2. Fortau FTA 4
Området FTA 4 skal tilknyttes landbruksveg ned til E16 nord for planområdet.

§ 2.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gang-/sykkelveg

1. Formål
Områdene GS 1-6 skal nyttes til formål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, underformål gang-/sykkelveg.

§ 2.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – annen veggrunn-grøntareal

1. Formål

Områdene VG skal nyttes til formål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, underformål annen veggrunn-grøntareal.

2. Annen veggrunn VG 1

Området VG 1 kan opparbeides som gangareal og sammenkobles med GS 2. Annen veggrunn beliggende ved E16 skal fylles opp og skal behandles tiltalende mht. terrengformer og vegetasjon.

3. Påstigningsfelt for buss i VG 4

Det kan etableres et påstigningsfelt for buss i VG 4. Området VG 4 skal ellers behandles tiltalende mht. terrengformer og vegetasjon.

§ 2.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – holdeplass/plattform

1. Formål

Områdene HP skal nyttes til formål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, underformål holdeplass/plattform.

§ 3. Grønnstruktur

§ 3.1 Grønnstruktur – turveg

1. Formål

Området f_turveg skal nyttes til formål grønnstruktur, underformål turveg.

§ 3.2 Grønnstruktur – friområde

1. Formål

Områdene FO 1-5 skal nyttes til formål grønnstruktur, underformål friområde.

2. Eiendommer som er deltakere

For områdene FO 1-5 skal alle eiendommene i planområdet være medeiere i fellesarealet med like andeler.

3. Drift

Tomteeiere i feltet er pliktig til å delta i Velforening. Velforeningen får som ansvar å eie og drifte fellesarealene.

4. Skjøtsel

Friområdene behandles etter egen skjøtselsplan.

5. Lekeplasser/ballplasser

I friområdene kan det opparbeides lekeplasser/ballplasser som vist i påskrift på planen.

6. Stier

Det kan opparbeides nye stier. Stiene kan påføres løsmasser for å bedre fremkommelighet.

7. Tilgjengelighet

Felles grønnstruktur skal ha tilgjengelighet for allmennheten.

§ 4. Landbruks-, natur og friluftsområder

§ 4.1 Landbruks-, natur og friluftsområder – friluftsformål

1. Formål

Område LF skal nyttes til landbruks-, natur og friluftsområde, med underformål friluftsformål.

2. Bruk

Gangstier tillates opparbeida i området. Det er ikke tillatt å drive virksomhet som er til hinder for områdets bruks som friluftsområde. Skogsdrift tillates i friluftsområdet, men må foregå på en slik måte at ikke områdets verdi som friluftsområde og inntrykket av sammenhengende skog ødelegges.

§ 5. Hensynssoner

§ 4.1 Sikringssone – frisikt

Frisiktsone er vist med skravur og mål på plankartet, og har betegnelse H140 1-10.
I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

§ 6. Rekkefølgebestemmelser

1. Utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer

Dersom kommunen skal overta tekniske anlegg, må utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer mellom utbygger og kommunen foreligge før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene.

2. Brannvann

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

3. Veg, vann og avløp og andre anlegg som skal overtas av kommunen

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før følgende anlegg er i samsvar med utbyggingsavtale og godkjent og overtatt av kommunen: o_kjøreveg 2, gang- og sykkelveger og fortau langs kommunale veger, vann og avløpsanlegg.

4. Veg, vann og avløp, lekearealer og andre fellesanlegg som skal overtas av beboerne i feltet

Det kan ikke gis brukstillatelse for bygninger før følgende anlegg er i samsvar med det som er beskrevet i reguleringsbestemmelsene og godkjent av kommunen: f_kjøreveg og grønnstruktur som ligger inntil eiendommen. Lekeplasser skal opparbeides i tråd med den etappevise utbyggingen av feltene.

5. Skolekapasitet

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for boliger før det er dokumentert fra kommunen at grunnskolekapasiteten er sikret.

6. Utomhusplan

For områdene BF 1-14, BF 25-27, o_barnehage og K1 kreves det at utomhusplan foreligger før det gis igangsettingstillatelse for bygninger i disse områdene. Utomhusplanen skal inneholde:

- Omsøkte bygg/tiltak.
- Terrengforhold med nødvendige koter.
- Trafikkforhold med parkering, atkomst for gående og kjørende, tilgjengelighet for

bevegelseshemmede, vegbredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for utrykningskjøretøy og renovasjonskjøretøy.
- Tekniske forhold som avrenning og håndtering av overflatevann.
- Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall iht. renovasjonsforskriftene.
- Byggets/tiltakets estetikk i forhold til omgivelsene.

7. Adkomst til BF 23-24

Eksisterende atkomst fra E16 for boliger i BF 23-24 skal stenges ved snuhammer i f_kjøreveg 4 og ved E16 med fysisk sperre, før det gis brukstillatelse til boliger i BF 11.

8. Almemobakken, Fe6

Eksisterende adkomst fra E16, som har betegnelsen f_turveg, skal stenges med fysisk sperre både i enden av f_kjøreveg 3 og ved E16, før det gis brukstillatelse til boliger i BF 17 og 20.

Retur:
org. no. 991 117 776





Doknr: 263910 Tinglyst: 03.04.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

om

rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av fjernvarmerør

(stedsevarig rett)

mellom

Hønefoss Fjernvarme AS, org nr 991 117 776 ("Anleggseier")

og

Tronrud Eiendom AS ("Grunneier), org nr 942 984 154,

som eier av følgende eiendommer i Ringerike kommune

Gnr 89 bnr 13	Gnr 89 bnr 155	Gnr 89 bnr 167	Gnr 89 bnr 203
Gnr 89 bnr 144	Gnr 89 bnr 156	Gnr 89 bnr 168	Gnr 89 bnr 204
Gnr 89 bnr 145	Gnr 89 bnr 157	Gnr 89 bnr 169	Gnr 89 bnr 205
Gnr 89 bnr 146	Gnr 89 bnr 158	Gnr 89 bnr 170	Gnr 89 bnr 206
Gnr 89 bnr 147	Gnr 89 bnr 159	Gnr 89 bnr 171	Gnr 89 bnr 207
Gnr 89 bnr 148	Gnr 89 bnr 160	Gnr 89 bnr 172	Gnr 89 bnr 208
Gnr 89 bnr 149	Gnr 89 bnr 161	Gnr 89 bnr 173	Gnr 89 bnr 209
Gnr 89 bnr 150	Gnr 89 bnr 162	Gnr 89 bnr 198	Gnr 89 bnr 210
Gnr 89 bnr 151	Gnr 89 bnr 163	Gnr 89 bnr 199	Gnr 89 bnr 211
Gnr 89 bnr 152	Gnr 89 bnr 164	Gnr 89 bnr 200	Gnr 89 bnr 212
Gnr 89 bnr 153	Gnr 89 bnr 165	Gnr 89 bnr 201	Gnr 89 bnr 214
Gnr 89 bnr 154	Gnr 89 bnr 166	Gnr 89 bnr 202	

(hver enkelt av eiendommene benevnes som "Eiendommen")

er det inngått følgende avtale

om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av et fjernvarmeanlegg ("Fjernvarmeanlegg").

1 FJERNVARMEANLEGGET

Fjernvarmeanleggets plassering er vist på vedlagte kart (vedlegg 1), datert 17. desember 2007. For den del av området der det ikke foreligger bebyggelsesplan er Fjernvarmeanlegget vist med en anslått plassering.

Trasébredde er ca 1 meter.

Grøftens dybde er ca 1 meter, men vil kunne variere med terrenget og tilpasses lokale forhold.

Profiltegning av rørene er lagt ved avtalen som vedlegg 2.

2 ANLEGGSEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Bygging, drift vedlikehold og ombygging

Grunneier gir med dette Anleggseier og senere eiere av Fjernvarmeanlegget evigvarende rett til på eiendommen å bygge, drive, vedlikeholde, fornye og ombygge Fjernvarmeanlegget, herunder rett til å etablere infrastruktur for elektronisk kommunikasjon (fiberledninger) i samme kabeltrasé.

Anleggseiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal ha rett til uhindret adgang til Fjernvarmeanlegget.

Anleggseier eier alle deler av Fjernvarmeanlegget på Eiendommen.

2.2 Transport og ferdsel, veier

Anleggseier har rett til nødvendig fremkomst over Eiendommen for utøvelse av sine rettigheter etter denne avtalen. Dette omfatter også rett til utbedring av eksisterende veier, samt eventuell bygging av nye veier etter avtale med Grunneier.

Anleggseier er ikke ansvarlig for ordinært vedlikehold av veier.

Anleggseier er ansvarlig for å rette opp eventuelle skader, herunder ekstraordinær slitasje, på veier og/eller Eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Anleggseiers ferdsel.

All ferdsel skal skje til minst mulig ulempe for Grunneier.

2.3 Opprydning

Etter fullført anleggsarbeid eller senere vedlikehold av Fjernvarmeanlegget på eiendommen plikter Anleggseier å rydde etter seg slik at forholdene på Eiendommen i størst mulig grad blir tilsvarende som før anleggsarbeidene eller vedlikeholdet ble påbegynt.

Trær som må fjernes på grunn av anlegget felles av Anleggseier. Virket tilfaller Grunneier og lagres på eiendommen etter nærmere avtale.

Alle arbeider skal utføres slik at det er til minst mulig sjenanse for Grunneier.

2.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygging, beplantning eller oppfylling av masse over Fjernvarmeanlegget eller innenfor en avstand av to meter fra dette, som kan være til skade eller til hinder for vedlikehold av Fjernvarmeanlegget.

3 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

3.1 Flytting av Fjernvarmeanlegget

Dersom Grunneier ønsker Fjernvarmeanlegget flyttet, skal Anleggseier vurdere om flyttingen lar seg gjennomføre ut fra blant annet praktiske, tekniske og økonomiske hensyn.

Dersom flytting skal partene i fellesskap bli enige om en annen egnet rørtrasé på Eiendommen. Grunneier må selv bekoste flyttingen av anlegget, som vil bli utført av Anleggseier.

3.2 Arbeid nær Fjernvarmeanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han uaktsomt påfører Fjernvarmeanlegget for eksempel ved bygningstekniske endringer, sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving, terrengforandringer m v.

Grunneier skal varsle Anleggseier før iverksettelse av arbeider som kan skade Fjernvarmeanlegget. Anleggseier skal snarest og senest innen 3 dager anvise eller iverksette nødvendige sikkerhetstiltak. Kostnader Anleggseier har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av Grunneier.

4 ERSTATNING

4.1 Anleggseier erstatningsplikt

Det skal ikke ytes erstatning for alminnelige ulemper forbundet med anleggsarbeidene eller vedlikeholdet.

4.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Anleggseier måtte forårsake under anleggsarbeidene eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til i denne overenskomsten, utbedres eller erstattes etter særskilt avtale. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

5 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

5.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

5.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Anleggseier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Heftelsen kan ikke slettes uten Anleggseiers samtykke.

5.3 Ferdigbefaring

Anleggseier skal, dersom Grunneier finner dette nødvendig, varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstilling.

* * *

Denne avtale er utstedt i 3 – tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted, dato:
Hønefoss 12/3-08

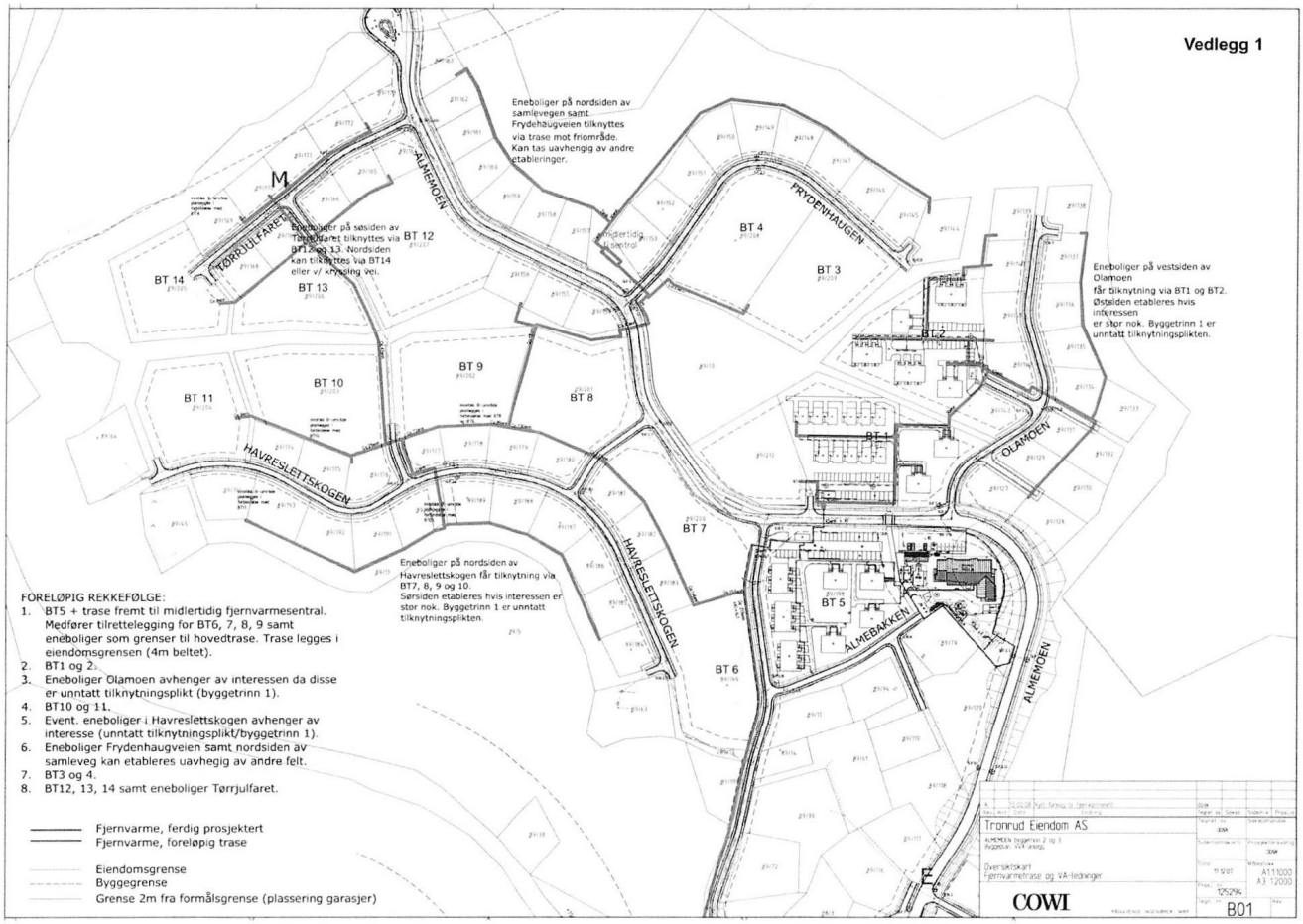
Sted, dato:
Drammen 14/3-08

Anne Kristin Kvamme Tronrud Eiendom
for Grunneier
Tronrud Eiendom AS, org nr 942 984 154

for Anleggseier
Hønefoss Fjernvarme AS, org nr 991 117 776

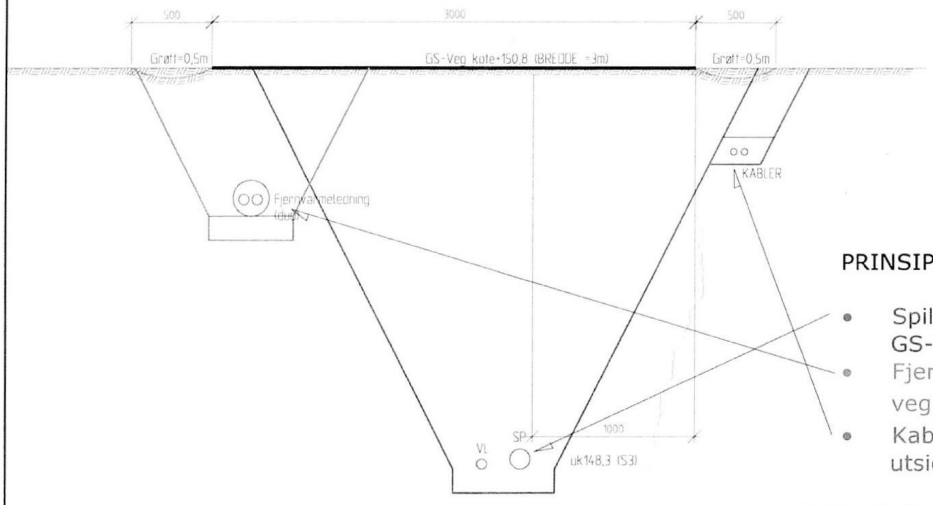
Vedlegg:

1. Kart som viser plassering av Fjernvarmeanlegget
2. Profiltegning av fjernvarmerørene


Vedlegg 1
Eneboliger på nordsiden av samlevegen samt Frydehaugveien tilknyttes via trase mot friområde. Kan tas uavhengig av andre etableringer.
midlertidig fjernvarmesentral
ALMEMOEN
FRYDENHAUGEN
TØRRJULFARET
Eneboliger på sørsiden av Tørrjulfaret tilknyttes via BT12 og 13. Nordsiden kan tilknyttes via BT14 eller v/ kryssing vei.
BT 12
BT 13
BT 14
BT 4
BT 3
BT 2
BT 1
BT 9
BT 8
BT 10
BT 11
BT 7
BT 6
BT 5
HAVRESLETTSKOGEN
OLAMOEN
ALMEBAKKEN
Eneboliger på vestsiden av Olamoen får tilknytning via BT1 og BT2. Østsiden etableres hvis interessen er stor nok. Byggetrinn 1 er unntatt tilknytningsplikten.
Eneboliger på nordsiden av Havreslettskogen får tilknytning via BT7, 8, 9 og 10. Sørsiden etableres hvis interessen er stor nok. Byggetrinn 1 er unntatt tilknytningsplikten.
FORELØPIG REKKEFØLGE:
1. BT5 + trase fremt til midlertidig fjernvarmesentral. Medfører tilrettelegging for BT6, 7, 8, 9 samt eneboliger som grenser til hovedtrase. Trase legges i eiendomsgrensen (4m beltet).
2. BT1 og 2.
3. Eneboliger Olamoen avhenger av interessen da disse er unntatt tilknytningsplikt (byggetrinn 1).
4. BT10 og 11.
5. Event. eneboliger i Havreslettskogen avhenger av interesse (unntatt tilknytningsplikt/byggetrinn 1).
6. Eneboliger Frydenhaugveien samt nordsiden av samleveg kan etableres uavhegig av andre felt.
7. BT3 og 4.
8. BT12, 13, 14 samt eneboliger Tørrjulfaret.
Fjernvarme, ferdig prosjektert
Fjernvarme, foreløpig trase
Eiendomsgrense
Byggegrense
Grense 2m fra formålsgrense (plassering garasjer)
Tronrud Eiendom AS
Oversiktskart
Fjernvarmetrase og VA-ledninger
COWI
B01

Vedlegg 2

EKSEMPEL ER TATT FRA VEG BT5-2,
ca pel 20 som er det høyeste punktet og med dypest VA-ledninger inne på området.
Viktig at eventuelle gjerder plasseres min. 0,5m fra vegkant. Det bør være noe plass på siden av GS-vegene for snølagring.



PRINSIPP INFRASTRUKTUR:

- Spillvann plasseres 1m fra GS-veg skulder.
- Fjernvarme legges i kant med veg på motsatt side.
- Kabler plasseres i skulder på utsiden av VA-ledningene.

Rev.	Ant.	Dato	Endring	Tegnet av / Sjekk. / Sidem.k. / Prosj.g.
Tronrud Eiendom AS				Tegnet av: dosk / Saksbehandler
ALMEMOEN byggetrinn 2 og 3 Byggeplan, VVA-anlegg				Sidemannskontr. / Prosjektansvarlig: dosk
Prinsipp plassering infrastruktur				Dato: 080108 / Målestokk: A3 1:20
COWI				Proj. nr.: 125294 / Tegn. nr.: H11 / Rev.

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

Kommunale eiendomsavgifter

Gnr.:	89	Bnr.:	172	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Tørrjulfaret 3, 3516 HØNEFOSS**						

	Ja	Nei
Vannmåler	**x**	

	Dato	Målerstand m^3
Sist avlest	**31.12.2023**	**1439**
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. **7777 ,-**					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 **285** m^3

Pris pr m3 vann kr 39,43 + mva for 2024 Pris pr m3 avløp kr 66,48 + mva for 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.:	89	Bnr.:	172	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Tørrjulfaret 3, 3516 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

RINGERIKE KOMMUNE

19.09.2024

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**89**	B.Nr:	**172**	F.Nr:		S.Nr	
Adresse:	TørrjulFare 3						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Dato for siste tilsyn:	**16.02.2023**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**Nei**
Dato for siste feiing.	**16.02.2023**	

Antall Skorsteiner: 1
Antall Ildsted: 1

.

Merknader/Anmerkninger..

Årlig gebyr for ildsted påkoblet skorstein for Hus og Hytter Kr: 484.00 u/mva. pr. skorstein/skorsteinsløp.

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato: 19.09.2024

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tørrjulfaret 3, 3516 Hønefoss
Gnr. 89, Bnr. 172, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14240105

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Gunn Margit Andreassen

Mobil: 905 44 235

E-post: gunn.margit.andreassen@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.
