PRIVATMEGLEREN

VÆLSVEIEN 135

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Vælsveien 135, 3516 HØNEFOSS
RINGERIKE kommune
gnr. 271, bnr. 3, fnr. 18

Markedsverdi

800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 04.12.2024 **Rapportdato:** 13.12.2024 **Oppdragsnr.:** 13717-1542 **Referansenummer:** KQ1722

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

Bilben Taksering AS

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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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.



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.



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.



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.



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.



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

Fritidsbolig - Byggeår: 1966

Gå til side

UTVENDIG

Taktekkingen er av pappshingel. Takrenner, nedløp og beslag i stål med plastisol overflatebelegg Veggene har 10 cm bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Takkonstruksjonen i tre med kaldtloft. Loft med adkomst via luke i gavl. Malte i vinduer med trekarm og 2-lags isolerglass. Malt hovedytterdør med 2-lags glass.

Terrasse består av overbygget veranda + markterrasse med gulv i lik høyde. Gulv av terrassebord på trebjelkelag, fundamentert på terreng og med støpt søyle. Veranda med opplegg inn på hytte, takoverbygg og rekkverk med trepanel på begge sider. Fra terrasse er det trapp i trykkimpregnerte materialer ned til terreng.

Terrasse, på tomt, med glassrekkverk og gulv av terrassebord på trebjelkelag, fundamentert på terreng og med pilarer. I hjørnet av terrasse er det oppført stamp.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv er tekket med laminat. Vegger er tekket med malte flater, tapet og malt panel. Himling er tekket med malte flater / malt panel. Trebjelkelag med panel / stubbeloft, isolasjon og innvendig tregulv. Murt teglsteinspipe med malt murpuss og skiferpanel på overflater i boligrom. Murt peis med åpen grue og peisovn i stue. Profilerte lettdører.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplater med oppvaskkum i rustfritt stål. 12V vannpumpe og liten vanntank tilknyttet blandebatteri i innredning. Avløp fra kum til bøtte i benkeskap. Nisje for gass kjøleskap og gass komfyr. Gassbeholder i kjøkkenbenk for komfyr og kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledning er av plast (mellom bod og sanitærrom). Plast avløpsrør. Naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg / vindu og lufting med vinduer.

Sanitærrom med laminat gulv hvor det er lagt løse plastfliser og oppkant mot vegger. Baderomsplater på vegger og malt panel i himling. Servantinnredning med heldekkende servant og speil på vegg. Dusjkabinett med dusjbrønn samt bøttedo med urinavskiller og lufting ut yttervegg. Vanntank og 32V vannpumpe, plassert i bod, er tilknyttet dusj og servant. Gråvann går til grunn. Naturlig ventilasjon via spalte i vinduskarm.

Solcelleanlegg med solpanel på stativ over tak, batteri, styringstavle og enkelt 12V strømopplegg i hytte. Videre er det montert inverter 1200W, som omformer 12V til 230 V og ledningsopplegg med noen stikkontakter, bla for TV og bruk av støvsuger.

Røykvarsler i boligen.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Hytte ligger i skrånende terreng. Hytte er oppført på ringmur og pilarer av diverse utførelse. Mot vest er del av opprinnelig hytte mot tilbygg fundamentert på støpt pilarer og så er det fylt inn med div. murverk mellom pilarer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	57 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	45 m²
Totalpris	800 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	750 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

- Det foreligger ikke tegninger, men hytte er registrert inn i kommunalt register 30.07.1979.
- Det foreligger ikke tegninger eller dokumentasjon på tilbygg 2005.

Uthus

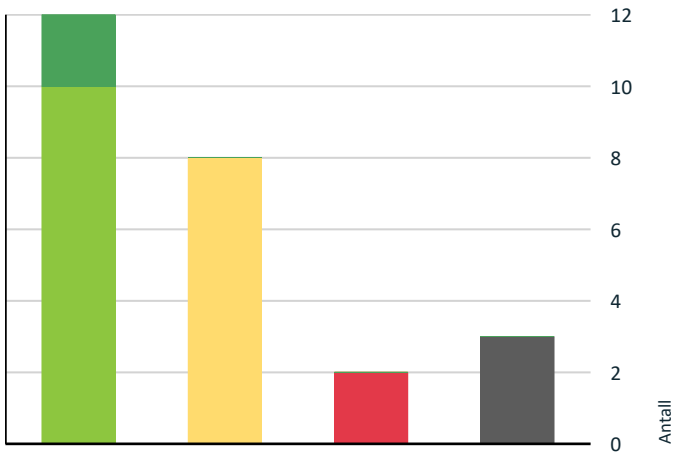
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Vedbod

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

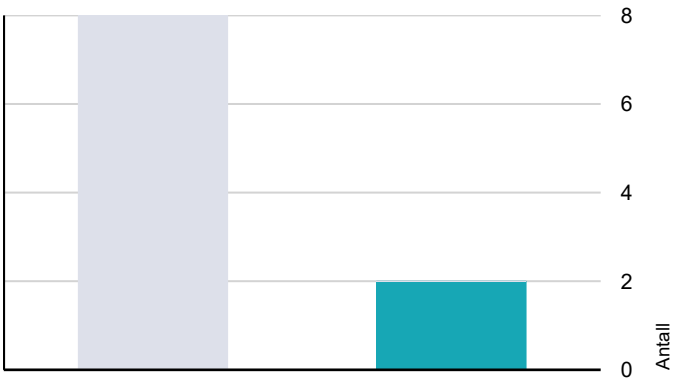
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1966

Kommentar
Opplyst ved forrige omsetning.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Normal standard for bygningskonstruksjon hensyntatt byggeår.
- Hytte har ikke innlagt vann/avløp.
- Strømopplegg med solcelleanlegg, 12 V og 230 volt opplegg.
- Oppvarming med vedfyring.

Vedlikehold
I flg eier:
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
- Overflater er i hovedsak pusset opp / nytt 2024.
- Kjøkkeninnredning med 12V vannpumpe og tank fra 2024.
- Sanitærrom med inventar og utstyr er pusset opp / nytt 2024.
- Vanntank og 32V vannpumpe tilknyttet dusj og servant fra 2024.
- Øvre del av brannmur fra 2024.
- Ytterdør og innvendig dører fra 2024.
- Terrassebord, glassrekkverk og stamp fra 2024.

Opplyst i tidligere takst:
- Bøttedo fra 2005.
- Takshingel fra 2005 på tilbygg og eldre takshingel på øvrig tak.
- Det er byttet ut noe kledning i forbindelse med bytte av vinduer og oppføring av tilbygg i 2005.
- Vinduer fra 2005 / 2010.
- Pipe ble utbedret med ny brannmur og ny pipe over tak, samt at det ble satt inn ny peisovn og fliser på gulv i 2009.

Tilbygg / modernisering

	Registrering	Registrering av hytta godkjent 30.07.1979. Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10.
2005	Tilbygg	Opplyst ved forrige omsetning, ingen dokumentasjon foreligger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel og er besiktiget fra bakkenivå.
- Takshingel fra 2005 på tilbygg og eldre takshingel på øvrig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det er stedvis mose på takflater, og mose tærer på takshingel og forkorter levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Rengjøre tak og deretter vurdere tilstand på takshingel.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Nedløp og beslag

Nyere takrenner, nedløp og beslag i stål med plastisol overflatebelegg

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har 10 cm bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning.
- Det er byttet ut noe kledning i forbindelse med bytte av vinduer og oppføring av tilbygg i 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledning er satt direkte på bindingsverk uten lufting og er således ikke iht. dagens anbefalte løsning.
Det er musetetting med klosser (lusinger) mellom underliggere, men det er kun tatt stikkkontroll og ikke sjekket langs hele yttervegg.
Slitasje på eldre kledning i nedkant av vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er liten lufting ift. dagens anbefalte løsning, men ikke dårligere enn standarden fra byggeåret.
Stedvis er det behov for overflatebehandling, spesielt på eldre kledning på vegg mot parkering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen i tre med kaldtloft. Loft med adkomst via luke i gavl.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tak ut mot elven har noe svanker / nedbøyning i område ved kjøkken.
Det var ingen stige ved befaring og loft ble ikke sjekket av takstmann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det antas at nedbøyning har oppstått over tid og kanskje i forbindelse med større snølaster. Det antas å ikke være behov for tiltak, men det anbefales å fjerne snø på tak når det vurderes som nødvendig, samt å følge med på om det blir ytterligere nedbøyning.
Anbefalesrat det gjennomføres egne undersøkelser av loft.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Malte i vinduer med trekarm og 2-lags isolerglass.
- Vinduer fra 2005 / 2010.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen vinduer har slitasje på overflater utvendig, gjelder spesielt for vinduer på vegg mot nord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde;: Slitasje på overflater utvendig.

TG 1 Dører

Malt hovedytterdør med 2-lags glass.
- Ytterdør fra 2024.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse består av overbygget veranda + markterrasse med gulv i lik høyde. Gulv av terrassebord på trebjelkelag, fundamentert på terreng og med støpt søyle. Veranda med opplegg inn på hytte, takoverbygg og rekkverk med trepanel på begge sider. Fra terrasse er det trapp i trykkimpregnerte materialer ned til terreng.
- Terrassebord fra 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
Markterrasse har slitasje på gulv inn mot støttemur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Vedlikehold / utbedring av gulv på markterrasse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse, på tomt, med glassrekkverk og gulv av terrassebord på trebjelkelag, fundamentert på terreng og med pilarer. I hjørnet av terrasse er det oppført stamp.
- Terrassebord, glassrekkverk og stamp fra 2024.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er tekket med laminat. Vegger er tekket med malte flater, tapet og malt panel. Himling er tekket med malte flater / malt panel.
- Overflater er i hovedsak pusset opp / nytt 2024.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med panel / stubbeloft, isolasjon og innvendig tregulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er skader på stubbeloft og stedvis mangler det stubbeloft.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedre stubbeloft og montere ny isolasjon for deler av gulv i eldste del av hytte.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat er basert på utbedre stubbeloft og montere ny isolasjon for deler av gulv i eldste del av hytte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde: Skader på stubbeloft og stedvis mangler det stubbeloft.

TG IU Radon

Tilstandsrapport

Ingen krav til radonsperre da fritidsboligen har åpen fundamenteringsløsning med pælefundament.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe med malt murpuss og skiferpanel på overflater i boligrom. Murt peis med åpen grue og peisovn i stue.
- Pipe ble utbedret med ny brannmur og ny pipe over tak, samt at det ble satt inn ny peisovn og fliser på gulv i 2009.
- Øvre del av brannmur fra 2024.

Dato for siste feiing: 24.06.2021.
Dato for siste tilsyn: 24.10.2019, ingen pålegg fra feiervesenet.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Profilerte lettdører.
- Dører fra 2024.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplater med oppvaskkum i rustfritt stål. 12V vannpumpe og liten vanntank tilknyttet blandebatteri i innredning. Avløp fra kum til bøtte i benkeskap. Nisje for gass kjøleskap og gass komfyr. Gassbeholder i kjøkkenbenk for komfyr og kjøleskap.
- Kjøkkeninnredning med 12V vannpumpe og tank fra 2024.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
- Kjøkkenventilator fra 2024.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledning er av plast (mellom bod og sanitærrom).

TG 1 Avløpsrør

Plast avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg / vindu og lufting med vinduer.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Sanitærrom med laminat gulv hvor det er lagt løse plastfliser og oppkant mot vegger. Baderomsplater på vegger og malt panel i himling. Servantinnredning med heldekkende servant og speil på vegg. Dusjkabinett med dusjbrønn samt bøttedo med urinavskiller og lufting ut yttervegg. Vanntank og 32V vannpumpe, plassert i bod, er tilknyttet dusj og servant. Gråvann går til grunn. Naturlig ventilasjon via spalte i vinduskarm.
- Sanitærrom med inventar og utstyr er pusset opp / nytt 2024.
- Bøttedo fra 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres elektrisk avtrekk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre installasjoner

Hytte har solcelleanlegg med solpanel på stativ over tak, batteri, styringstavle og enkelt 12V strømopplegg i hytte. Videre er det montert inverter 1200W, som omformer 12V til 230 V og ledningsopplegg med noen stikkontakter, bla for TV og bruk av støvsuger.

- Det er opplegg for strømaggregat, i uthus med ledning inn til strømopplegg i hytte, slik at det kan benyttes for å supplere strømforsyning.

- Anlegg er montert av forrige eier med medhjelper. Takstmann har ikke undersøkt funksjon på strømanlegg.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarsler i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

Ukjent byggegrunn. Det antas at all fundamentering er satt ned på fjell

TG IU Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er laget en avskjæringsgrøft i terreng på nordvest siden av hytte, ellers ingen drenering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hytte er oppført på ringmur og pilarer av diverse utførelse. Mot vest er del av opprinnelig hytte mot tilbygg fundamentert på støpt pilarer og så er det fylt inn med div. murverk mellom pilarer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ringmur har noe sprekker og stedvis rustikk utførelse.
Vegg mot øst kan se ut som den har skader, men her er det pilarer som antas å være bærende fundamenter og at det fylt igjen med murverk av stein og Lecablokker, for å etablere en mur for tilbakefylling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fundamentering er av ymse slag og kan således se litt uoversiktlig ut, men det er ikke registrert forhold som indikerer svikt i konstruksjon som skyldes fundamentering og således er det ikke forhold som må utbedres. Det anbefales å ta en jevnlig befaring, f. eks etter hver vinter for å vurdere om det er noe endring på fundamentering som må utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Forstøtningsmurer

Ved inngangsparti er det Leca støttemur i overgang mellom terrassegulv og terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Støttemur har skader og står ut av lodd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes å sette opp deler av støttemur på nytt

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde: Støttemur har skader og står ut av lodd.

TG 0 Terrengforhold

Hytte ligger i skrånende terreng og det må påregnes at det tidvis vil komme noe vann i terreng ned mot grunn. Det er ikke registrert forhold som påvirke bygningskonstruksjon.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Lagring

Byggeår
2000

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Behov for utbedringer, se beskrivelse under konstruksjon.

Beskrivelse
Uthus oppført som enkel uisolert trekonstruksjon.
Gulvkonstruksjon med bjelkelag og bordgulv.
Vegger i bindingsverk kledd med stående bordkledning, vinduer med isolerglass og panelt ytterdør.
Saltak med sperrekonstruksjon og stål takplater på lekter uten undertak.
Gulvkonstruksjon er lagt an på planke lagt på siden (flasken), som igjen lå ned på fundamenter.
- Ny ytterdør 2024.

Det er gjort noe midlertidig fundamentering med stokker etc. Uthus bør jekkes opp midlertidig, for så å anlegge ny fundamenter med en bærebjelke på hver langside. Bjelker kan bygges opp av f. eks 2 stk 48x148 trykkimpregnert som skrues sammen til en bjelke.

Tilbygg / modernisering

Melding	Det er godkjent melding om uthus 06.07.2000.

Vedbod



Anvendelse
Lagring

Byggeår
2000

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Normal / enkel standard.

Vedlikehold
Behov for utbedringer, se beskrivelse under konstruksjon.

Beskrivelse
Vedbod med tregulv fundamentert ned på stein på terreng. Vegger kledd med bordkledning og eldre platekledd dør. Saltak tekket med takplater.
- Ny ytterdør 2024.

Bygning har skjevheter og enkel utførelse. Bygning står ned mot terreng og er således utsatt for fukt fra terreng.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

45 m²/45 m²

Fritidsbolig: Entré, Bod, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Sanitærrom

Andre bygg: Uthus, Vedbod
Bruksareal andre bygg: 12 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 800 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger	Markedsverdi	800 000
Kr 750 000		
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.	**Konklusjon markedsverdi**	**800 000**

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr.		Kr.	Kr.

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Steinhusveien 15 ,3520 JEVNAKER 33 m² 1975 1 sov	16-06-2024	1 150 000	**1 150 000**		1 150 000	**34 848**
2	Bakkavegen 390 ,3520 JEVNAKER 76 m² 1968 2 sov	26-05-2024	1 900 000	**1 850 000**		1 850 000	**28 462**
3	Vestsidevegen 2954 ,3520 JEVNAKER 49 m² 1950 1 sov	24-10-2024	1 190 000	**1 100 000**		1 100 000	**22 449**
4	3305-92/151/0/0 ,3516 HØNEFOSS 51 m² 1966 2 sov	08-10-2024	600 000	**560 000**		560 000	**10 980**
5	Fallaveien 6 ,3520 JEVNAKER 52 m² 1970 0 sov	08-09-2024	490 000	**470 000**		470 000	**9 038**
6	Vestsidevegen 3193 ,3520 JEVNAKER 56 m² 1969 1 sov	24-09-2024	300 000	**334 000**		334 000	**5 964**
7	Vælsveien 135 ,3516 HØNEFOSS 44 m² 1966 1 sov	08-09-2024	400 000	**250 000**		250 000	**5 435**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte kommunale avgifter for renovasjon og eiendomsskatt. Kr.	Kr.		4 000
Estimert forsikringspremie bygninger	Kr.		4 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**8 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	350 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**650 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**80 000**

Vedbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Vedbod	Kr.		**10 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**740 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**750 000**

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

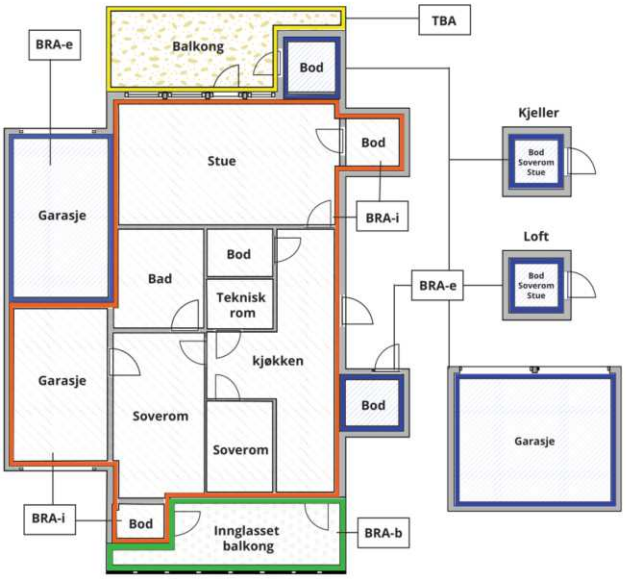
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

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	45			45	25
SUM	**45**				**25**
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, Sanitærrom, Bod, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler:
- Takhøyde 1. etasje: målt 2,21 i stue og 2,31 m i entre, men vil kunne variere

Terrasse- og balkongareal (TBA):
- Overbygget inngangsparti og markterrasse på tilsammen ca 25 m²

I tillegg:
- Terrasse på tomt på ca 15 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: - Det foreligger ikke tegninger, men hytte er registrert inn i kommunalt register 30.07.1979.
- Det foreligger ikke tegninger eller dokumentasjon på tilbygg 2005.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Pusset opp innvendig, utført av Tvebo AS 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus

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		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: - Ny ytterdør 2024

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Vedbod

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		2		2	
SUM		**2**			
SUM BRA	**2**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Ny ytterdør 2024

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	43	2
Uthus	0	10
Vedbod	0	2

Kommentar

Fritidsbolig	S-ROM: Bod
Uthus	S-ROM: Bod.
Vedbod	S-ROM: Bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2024	Bjørn Erik Bilben	Takstingeniør
	Jon Erlend Pedersen Nordby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	271	3	18	0	1834.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse | **Festekontrakt** | **Neste justering** | **Utløpsdato**

Vælsveien 135

Hjemmelshaver
Tvebo Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har fin beliggenhet ved elven Væla (liten elv) i skogsområde ca 10 km nord for Hønefoss.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er opparbeidet parkering oppe ved veien til denne eiendommen og sti på ca 35 meter ned til hytta.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid). Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Om tomten

Festet skrånende tomt med eiendomsgrense ut i elven. Noe plen / gressbakke rundt hytta og opparbeidet frittliggende terrasse i terreng ut mot elven.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Bebyggelsen

Hytte oppført 1966 og utvidet med tilbygg og noe ombygging i 2005.
Uthus oppført i 2000. I tillegg er det frittliggende vedbod.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
250 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Fra Infoland	08.12.2024		Fremvist		Nei
Egenerklæring	15.11.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	06.12.2024	Var tilstede og ga informasjon	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 branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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/KQ1722

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	14240139

Adresse	Vælsveien 135		
Postnummer	3516	**Poststed**	HØNEFOSS

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2024	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	0år2mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Ja ☒ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Tvebo Eiendom v/	**Selger1etternavn**	Jon Erlend P. Nordby

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

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Tvebo EiendomAs

Redegjør for hva som er gjort og når: Alle flater pusset opp.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Ikke nødvendig. Ingen sluk/membran. Kun dusjkabinett.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 15.11.2024

Hvis ja, beskrivelse: Naturlig synk i gulvet over tid.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Tvebo Eiendom As

Redegjør for hva som er gjort og når: Terrassebord er byttet.

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar: Solcelle anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Solcelle anlegg

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 15.11.2024

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
15.11.2024

Vælsveien 135

VINTERSPORT

Langrenn



Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 29 min
- Skitrekk i anlegget: 1



DAGLIGVARE

Kiwi Hønengata	14 min
Coop Mega Hønefoss	14 min

AVSTAND TIL BYER

Hønefoss	16 min
Sandvika	1 t 1 min
Oslo	1 t 16 min

AKTIVITETER

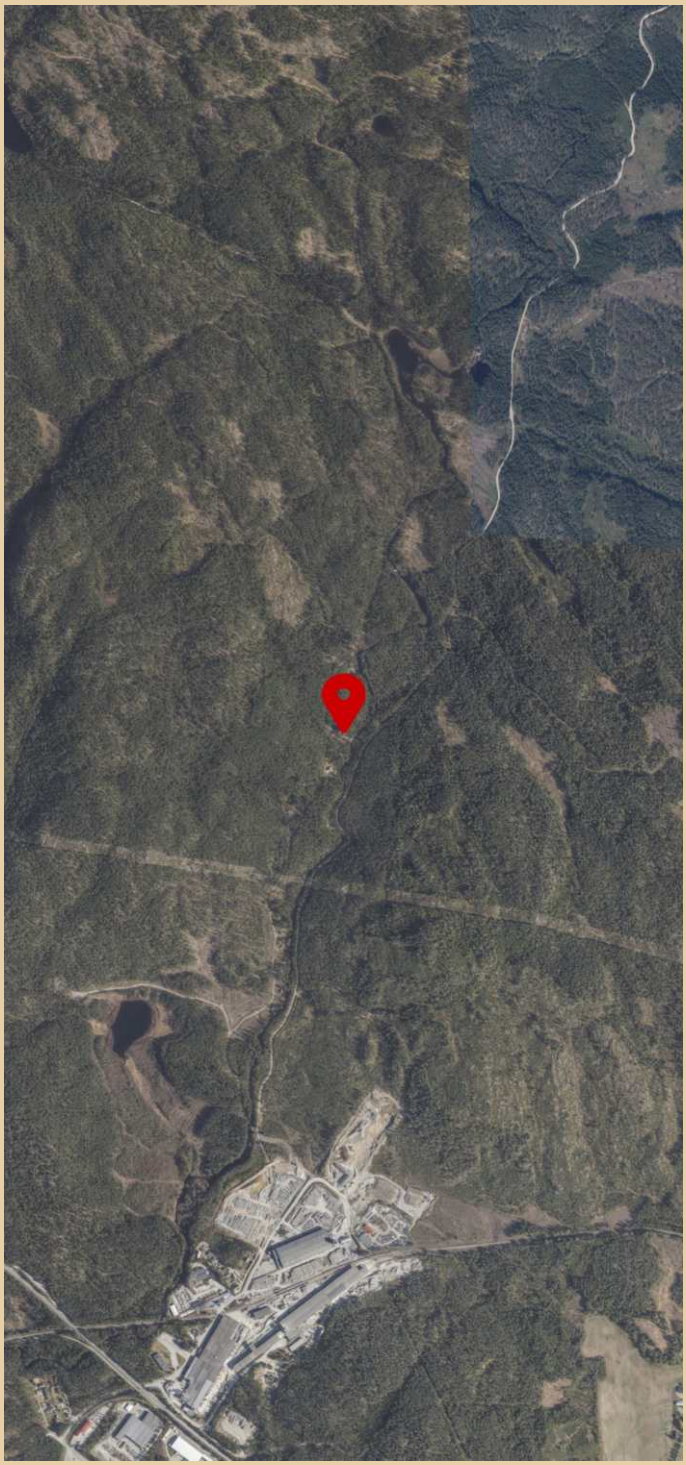
Hønefoss Bowlingsenter	15 min
Hønefoss og Ringerike rideklubb	16 min
ABC-racing Gokart	17 min
Ringerike Ridesenter	17 min
Bjørke Gård	22 min
Ringerike Golfklubb	23 min
Ringeriksbadet	25 min
Sundvolden Spa	28 min

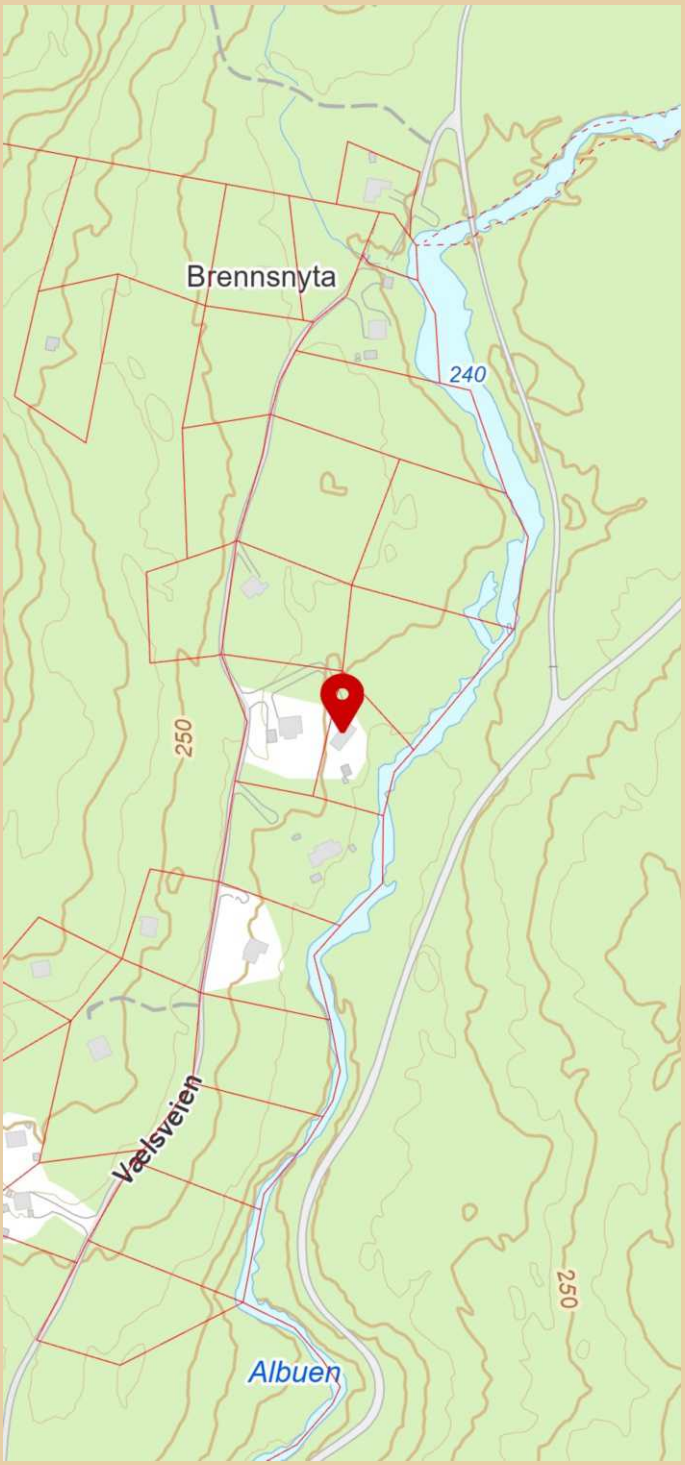
SPORT

Ulleråll skole ballbinge	14 min
Hov ungdomsskole	14 min
Sporty24 Hønefoss Express	14 min
Sporty24 Hønefoss	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hønefoss stasjon	Linje F4	16 min 12.5 km
Vågård E16	Linje NW160, NW161, 232	8 min 4.2 km
Spenncon	Linje NW160, NW161, 232	9 min 5.3 km
Oslo Gardermoen		1 t 5 min

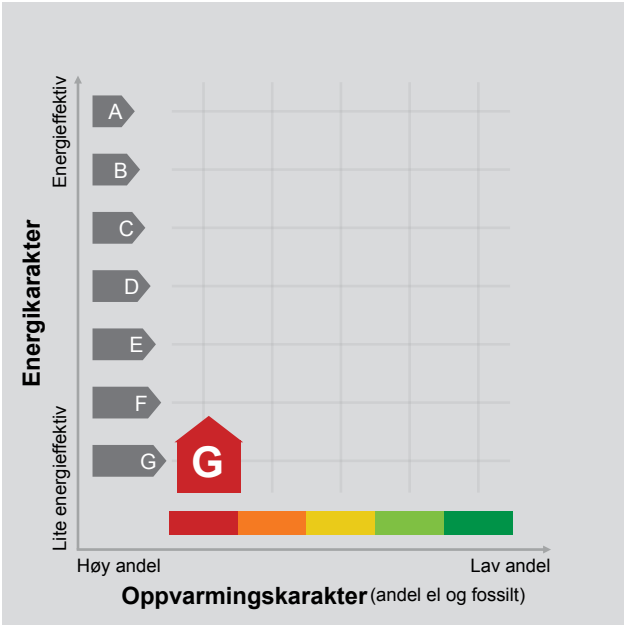




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

ENERGIATTEST

Adresse	Vælsveien 135
Postnummer	3516
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	271
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	18
Bygningsnummer	159315576
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-12778
Dato	21.08.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

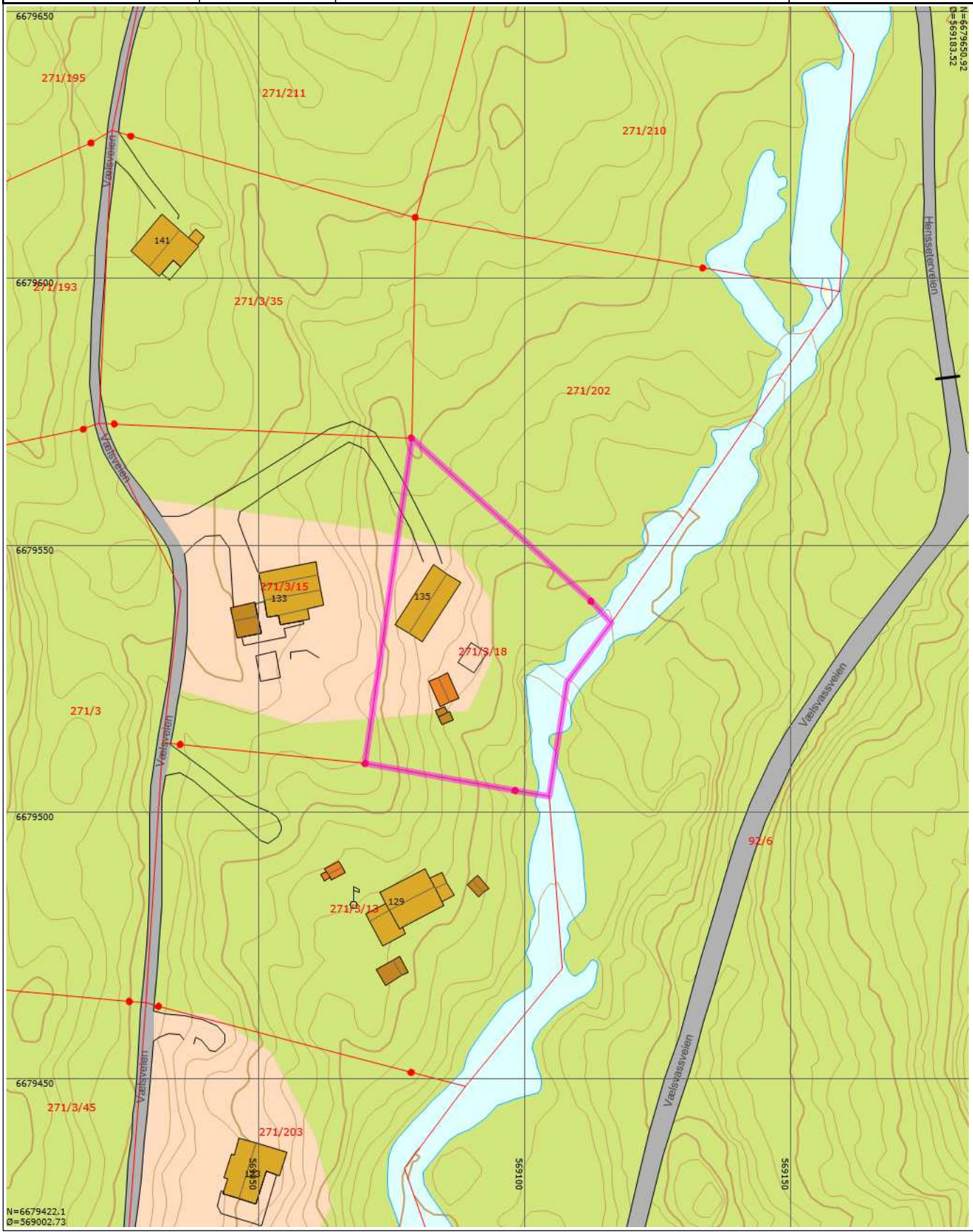
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 271	Bnr: 3	Fnr: 18	Snr: 0
Adresse:	Vælsveien 135 3516 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

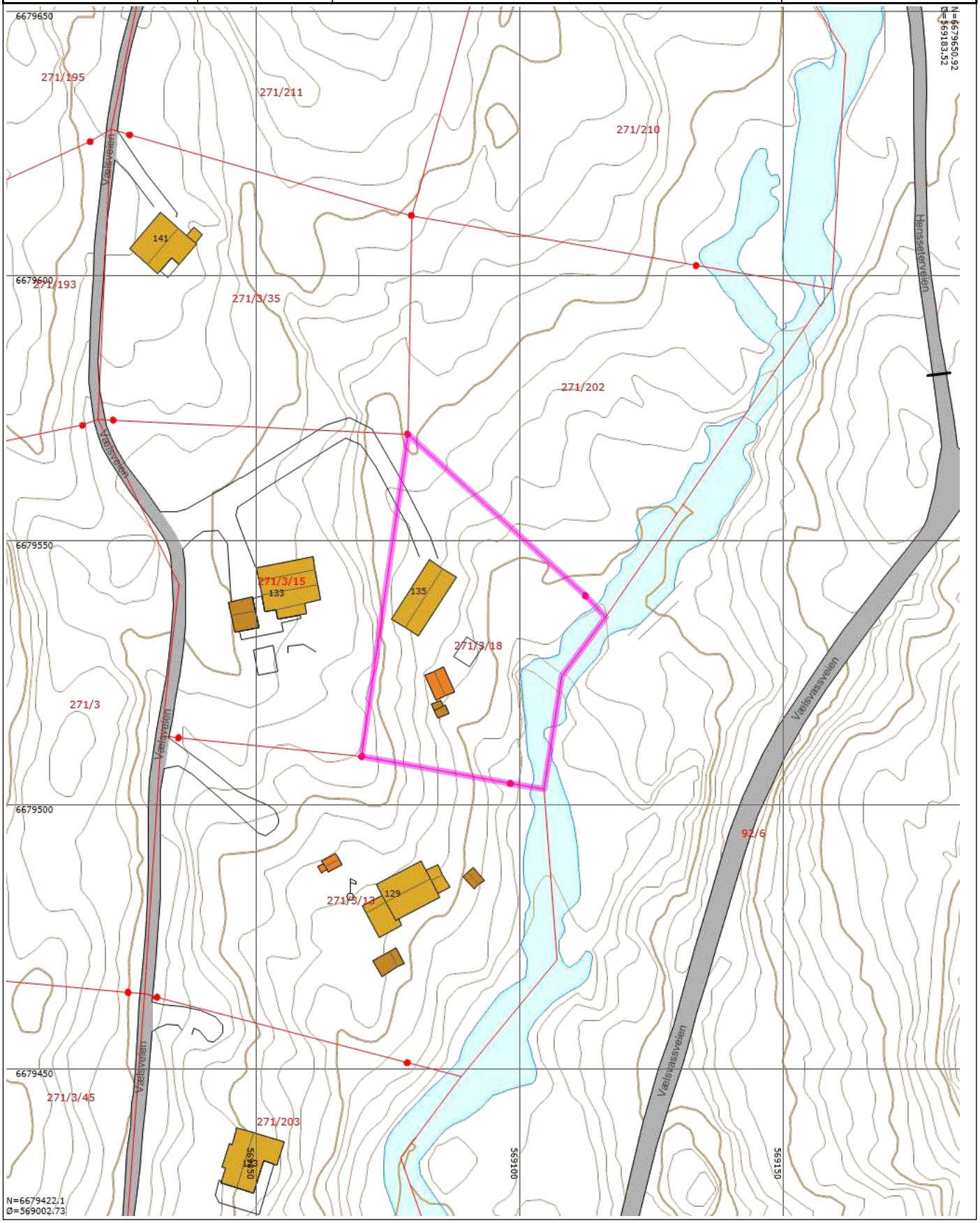
- Teiggrensepunkt
- Steingjerde
- Mønelinje
- Veranda
- Vegdekkekant
- Garasje og uthus
- Skogsbilveg gatenavn.
- Høydekurve 5m
- Elv
- Annet
- Teiggrense god nøyaktighet
- Loddrett mur
- Takkant
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Veg
- Elvekant
- Husnummer.
- Bebygd område
- Matrikkelnummer
- Flaggstang
- Bygningslinje
- Taksprang
- Vegbom
- Fritidsbolig
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Skog
- MatrikkelnummermedFnr

Ringerike kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 271	Bnr: 3	Fnr: 18	Snr: 0
Adresse:	Vælsveien 135 3516 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Teiggrensepunkt
- Steingjerde
- Mønelinje
- Veranda
- Vegdekkekant
- Garasje og uthus
- Skogsbilveg gatenavn.
- Høydekurve 5m
- Elv
- Teiggrense god nøyaktighet
- Loddrett mur
- Takkant
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Veg
- Elvekant
- Husnummer.
- Matrikkelnummer
- Flaggstang
- Bygningslinje
- Taksprang
- Vegbom
- Fritidsbolig
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- MatrikkelnummermedFnr

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.:	**271**	Bnr.:	**3**	Fnr.:	**18**	Snr.:	**0**
Adresse:	**Vælsveien 135, 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

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

Kommunale eiendomsavgifter

Gnr.:	**271**	Bnr.:	**3**	Fnr.:	**18**	Snr.:	**0**
Adresse:	**Vælsveien 135, 3516 HØNEFOSS**						

	Ja	Nei
Vannmåler		**x**

	Dato	Målerstand m³
Sist avlest		
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. **0,-**					pr.år
Slamavskiller	Ja		Nei	**x**		m³
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 **…** m³

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

RINGERIKE KOMMUNE

18.11.2024

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**271**	B.Nr:	**3**	F.Nr:	**18**	S.Nr	
Adresse:	Vælsveien 135						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Dato for siste tilsyn:	**24.10.2019**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**nei**
Dato for siste feiing.	***24.06.2021***	

Antall Skorsteiner: 1
Antall Ildsted: 2

Merknader/Anmerkninger.

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

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato: 18.11.2024

Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	**271**	**3**	**18**	**0**	Festegrunn	PARSELL 10	Ja	1834,4	1923	9-Annen arealkilde

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
21.08.1963	Nei	Nei	Nei			Nord: 6679533.21 Øst: 569082.05 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			271/3/18	0
					271/3/17	0
					271/3/15	0
					271/3/14	0
					271/3/13	0
					271/3/9	0
					271/3/8	0
					271/3/5	0
					271/3/32	0
					271/3/31	0
					271/3/30	0
					271/3/28	0
					271/3/27	0
					271/3/23	0
					271/3/22	0
					271/3/20	0
					271/3/45	0
					271/3/44	0
					271/3/41	0

			271/3/36	0
			271/3/35	0
			271/3/34	0
			271/3/33	0
			271/3/3	0
			271/3/1	0
			271/3	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	271/3/5	0
			271/3/28	0
			271/3/45	0
			271/3/44	0
			271/3/33	0
			271/3/1	0
			271/3/34	0
			271/3/20	0
			271/3/14	0
			271/3/13	0
			271/3/18	0
			271/3/23	0
			271/3/31	0
			271/3/9	0
			271/3/36	0
			271/3/8	0
			271/3/35	0
			271/3/3	0
			271/3/15	0
			271/3/22	0
			271/3/41	0
			271/3	0
			271/3/17	0
			271/3/32	0
			271/3/30	0

			271/3/27	0
Etablering av feste	21.08.1963	Avgiver	271/3	-1923
		Mottaker	271/3/18	1923
Jordskifte			271/197	0
			271/1	0
			271/168	0
			271/3/13	0
			271/165	0
			271/203	0
			271/3	0
			271/110	0
			271/115	0
			271/182	0
			271/2	0
			271/195	0
			272/3	0
			271/183	0
			271/204	0
			271/179	0
			271/8/82	0
			271/231	0
			271/167	0
			271/181	0
			271/193	0
			271/170	0
			271/184	0
			92/6	0
			271/132	0
			3020/1	0
			92/2	0
			271/3/27	0
			271/3/22	0

0/0	0
271/3/28	0
271/3/23	0
271/3/35	0
271/3/36	0
271/3/14	0
271/95	0
271/3/32	0
271/4	0
271/3/41	0
271/3/15	0
271/3/34	0
271/8	0
271/3/45	0
271/3/17	0
271/3/33	0
271/3/31	0
271/3/18	0
271/3/30	0
271/234	0
271/213	0
271/212	0
271/233	0
271/166	0
1016/1	0
271/43	0
271/230	0
271/169	0
271/26	0
271/210	0
271/202	0
271/208	0

	271/172	0
	271/232	0
	271/211	0
	271/209	0
	0/1	0
	271/229	0
Jordskifte	271/3/18	0
	271/3/32	0
	271/3/22	0
	271/3/34	0
	271/3/45	0
	271/3/13	0
	271/3/15	0
	271/169	0
	271/3/28	0
	271/115	0
	271/2	0
	271/3/36	0
	271/3/23	0
	271/3/31	0
	271/3/17	0
	271/167	0
	271/3/41	0
	271/233	0
	271/183	0
	271/170	0
	271/179	0
	271/165	0
	271/181	0
	271/195	0
	271/7	0
	271/234	0

3020/1	0
271/3/27	0
271/229	0
271/3/14	0
271/184	0
271/3/30	0
271/230	0
271/1	0
271/204	0
271/3/35	0
271/172	0
1016/1	0
271/3/33	0
271/168	0
271/26	0
271/208	0
271/202	0
271/182	0
271/232	0
271/231	0
271/213	0
271/197	0
271/193	0
271/166	0
271/212	0
271/298	0
92/2	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
20381396	Garasjeuth.anneks til fritidb	Annet som ikke er næring	Igangsettingstillatelse	0	11	11
159315576	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol		Tatt i bruk	0	39	39

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Vælsveien	135			Nord: 6679540.29 Øst: 569080.9 System: EPSG:25832		Grunnkrets 803-Hen Kirkesokn 2-Hval Postnummerområde 3516-HØNEFOSS SKOLEKRETS 4-Ullerål Stemmekrets 4-Ullerål

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	E-Eldre grensebeskrivelser: SKYLDD	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1834,4	Nord: 6679533,21008058 Øst: 569082,0499969 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

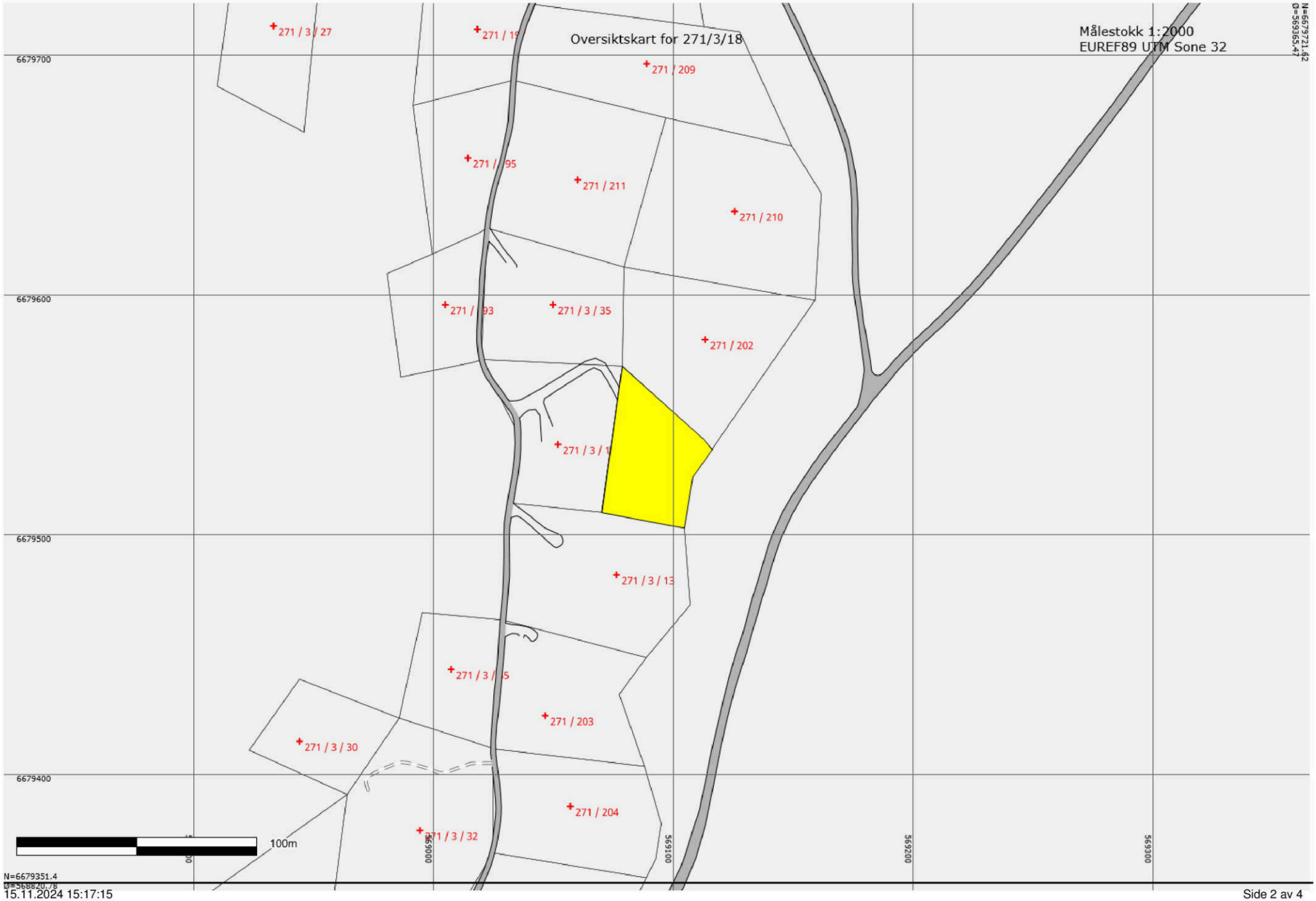
Ringerike kommune

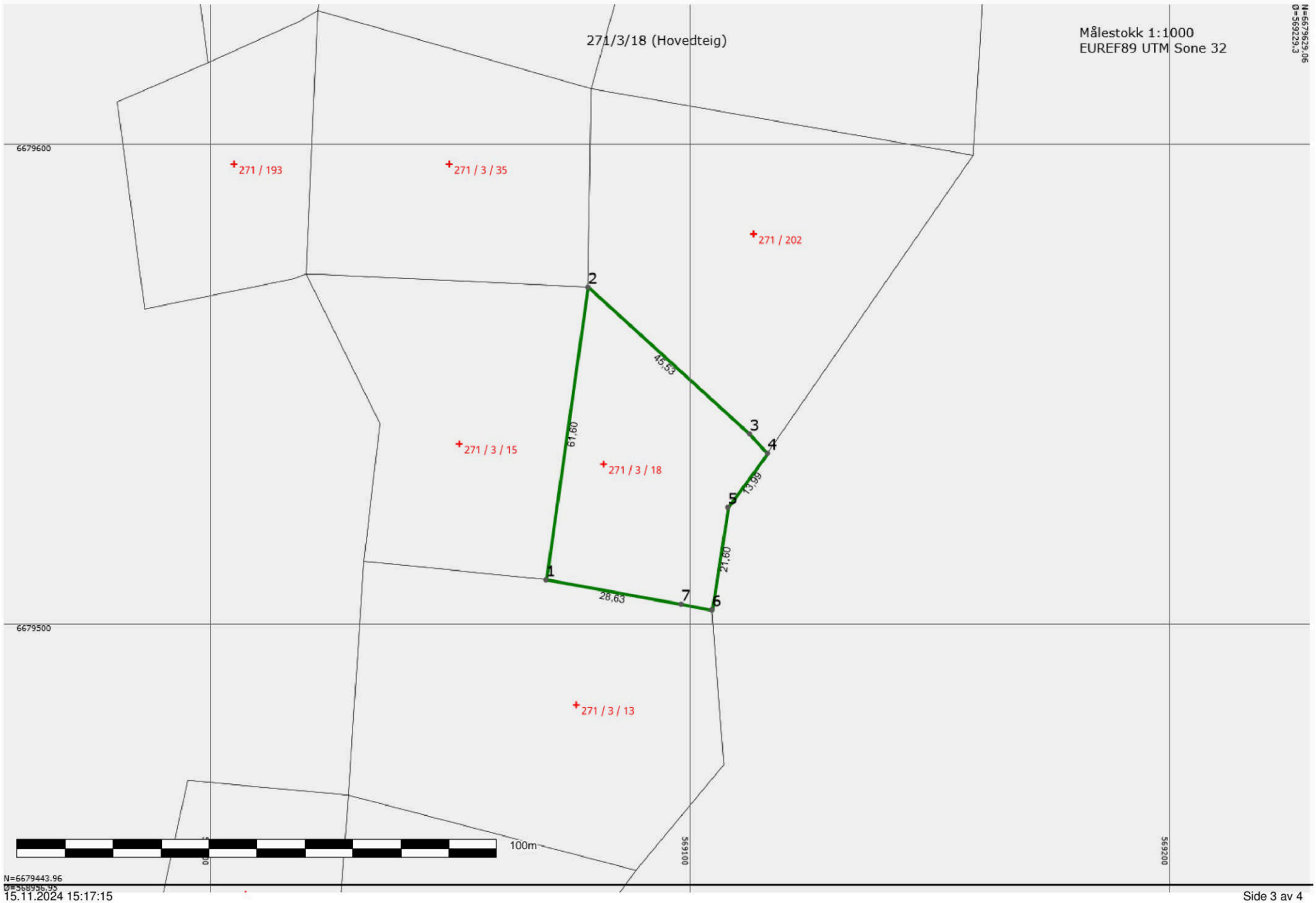
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**271**	**3**	**18**	**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 271/3/18
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6679721.62
Ø=569365.47
271 / 3 / 27
271 / 209
271 / 95
271 / 211
271 / 210
271 / 93
271 / 3 / 35
271 / 202
271 / 3 / 13
271 / 203
271 / 3 / 30
271 / 204
271 / 3 / 32
6679700
6679600
6679500
6679400
569000
569100
569200
569300
100m
N=6679351.4
Ø=568820.78


271/3/18 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6679629.06
Ø=569229.3
6679600
271 / 193
271 / 3 / 35
271 / 202
271 / 3 / 15
271 / 3 / 18
271 / 3 / 13
1
2
3
4
5
6
7
45,53
61,60
13,99
21,60
28,63
6679500
100m
569100
569200
N=6679443.96
Ø=568936.95

Areal og koordinater

Areal: 1834,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6679533,21 Øst: 569082,05

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6679509,14	569070,03	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	10	
			61,60	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	10	
2	6679570,12	569078,76	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	10	
			45,53	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	10	
3	6679539,54	569112,49	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	10	
			5,49	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	10	
4	6679535,51	569116,22	Ikke spesifisert	Djupålen bekk/elv	12 Terrengmålt: Teodolitt med	10	
			13,99	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	10	
5	6679524,24	569107,93	Ikke spesifisert	Djupålen bekk/elv	12 Terrengmålt: Teodolitt med	10	
			21,60	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	10	
6	6679502,90	569104,59	Ikke spesifisert	Djupålen bekk/elv	12 Terrengmålt: Teodolitt med	10	
			6,49	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	10	
7	6679504,05	569098,20	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	10	
			28,63	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	10	

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**271**	**3**	**18**	**0**	Vælsveien 135, 3516 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	164.66m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	1665.79m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

REF.SAK. 1288/79.

RINGERIKE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN Rådhuset - Hønefoss, telefon *23 111

Herr
Robert Yngland,
Belsetveien 57,
1349 RYKKIN

R. K. jnr. BS/be Ark

GNR.271 BNR.3 - TOMT NR.10 - REGISTRERING AV HYTTE.

Det vises til brev av 7/6-79 bilagt kart og beskrivelse over oppført hytte på ovennevnte eiendom.

Bygningssjefen har gått gjennom dokumentene og finner materialet tilstrekkelig til registrering av hytte (jfr. bygningsrådssak.297/65.

Vedlagt 1 sett av dokumentene i retur, i det 1 sett sammen med denne registrering legges i vårt arkiv.

RINGERIKE BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN, 30. juli 1979

R.V. Herdlevær
bygnings- og reguleringssjef

B. Småbråten

Bjørn Småbråten
ingeniør

RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningstjenesten

Harald Gustavsen
Hengsleveien 25

3515 HØNEFOSS

Delegasjonssak nr. 0347/00

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
00/02598-002	018235/00	BYG 271/3		06.07.00

GNR.271/3 - VÆLA - UTHUS

Det vises til melding mottatt den 16.06.00, vedr. ovennevnte sak.

Vedtak:

I medhold av delegert myndighet, jfr. kommunens delegasjonsreglement vedtatt i Ringerike kommunestyre 17. desember 1992, aksepteres meldingen i henhold til plan- og bygningslovens § 86 a.

Når gebyr for saksbehandling: 3 GG, er betalt, kan arbeidet settes igang (Stortinget har vedtatt at 1 GG (grunnrettsgebyr) for år 2000 er kr 600,-.).

Dersom byggearbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at denne tillatelsen er gitt, eller innstilles i lengre tid enn 2 år, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Alt arbeid skal følge plan- og bygningsloven, forskrifter og øvrige bestemmelser. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene.

Tiltak etter meldingsordningen blir etter 6 måneder antatt ferdig og meldt til Skattetakstnemnda.

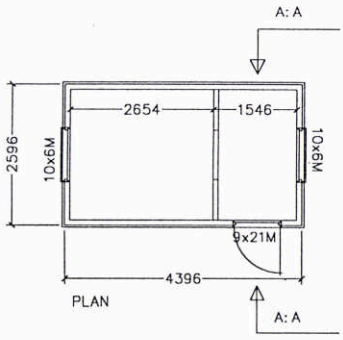
Se vedlagte orientering om klageadgang.

Med hilsen

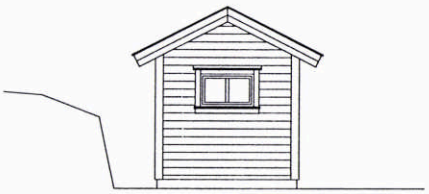
Odd Garm
Sjefarkitekt

Saksbehandler: Svein Flaskerud SF
telefon: 32 11 74 58

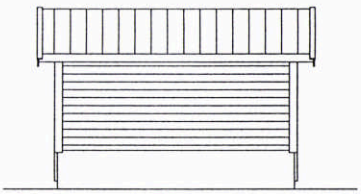
Kopi til: Vedlagt plantegning og kart: Ringerike kommune, Teknisk tjeneste v/ Kroken, Her



PLAN

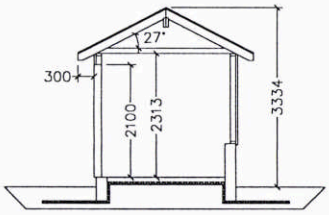


FASADE NORD

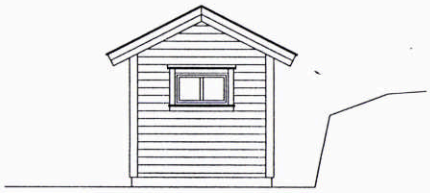


FASADE VEST

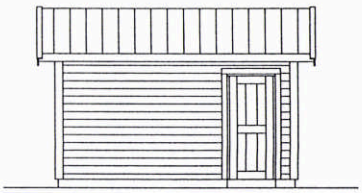
RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og byggingsleder
Tekniske tjenester
0347/00



SNIT A: A



FASADE SØR



FASADE ØST

UTHUS TIL HYTTE VED VÆLA	TILTAKSHAVER : HARALD GUSTAVSEN	Målestokk 1 : 100
PLAN, SNITT OG FASADE GARASJE		Tegnet av : TJ
BYGG TEKNIKK AS		Dato : 12.05.2000
	BYGGEPLASS : VÆLA	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/3773/23
Uthentet 2024-11-18 13:21

Stpl. for kr. 5,-.

Avskrift av dagbok nr. 3773 1965 9/11
Vedlegg til
Ringerike Byfogdembete

BYGSELKONTRAKT.

Undertegnede Helge Bye Waagaard, født 12/2 1919 og

undertegnede...herr.Robert.Yngland..... født...5/6-33...er blitt enige om følgende bygselkontrakt:

1: Helge Bye Waagaard som eier av gnr. 271 og br.nr. 3 i Ringerike (tidl. Ådal) nedenfor nevnt eieren, bortleier til herr Robert Yngland ..... (nedenfor nevnt leieren) en parsell nr....10... for et tidsrom av 10 - ti - år, regnet fra 1 /8 1963
Parsellen er oppmålt og dens areal er ....1923..... m2.

2: I avgift betales kr.....288,45..... som erlegges forskuddsvis for..1.. år ad. gangen, første gang 15/ 8 1963
Eieren har 1. prioritet panterett i de hus som til enhver tid befinner seg på parsellen, samt i leieretten. Dette som sikkerhet for såvel avgiften som tilgodehavende i forbindelse med vareleveranser eller andre ydelser.
Leieavgiften følger kroneverdien således at skyldmarksverdien for vanlig jordbrukseiendommer i fri omsetning i Buskerud legges til grunn. Til bruk ved utregningen benyttes Statistisk Sentralbyrås oppgaver over gjennemsnitt som i 1964 var kr.....
Regulering i forhold til denne indeks foretas hvert 10 år og leieavgiften skal gå opp eller ned med like mange % som skyldmarksindeksen.

3: På parsellen kan oppføres 1 - en - hytte med uthus. Tomten kan ikke inngjerdes.
Hus og leierett må ikke overdras uten grunneierens samtykke.
Formidling av overdragelsen skal skje igjennem den eieren bestemmer.
Leieren sörger for i samarbeid med eieren at tomtegrensene blir varig sikret, ved bolter i fjell eller oppmålingsskilt på trær o.l. eller med röyser.

4: De trær som står på parsellen, eller som senere vokser opp eies av grunneieren.
Leieren avgjör hvilke trær han önsker skal hugges, mens eieren avgjör tidspunktet i året da hugsten skal foregå.
Parsellen skal aldri snauhugges, men det skal foregå forstlig hugst.
Parsellen kan fritt beplantes avleieren, dog ikke til gene for nabotomt.
Grunneieren har rett til å komme fram med skogvirke over parsellen i nödvendig utstrekning.
Eieren forbeholder seg rett til å levere de byggematerialer og bygningsartikler ev. ferdignytter som trenges til de til enhver tid gjeldene priser.

5: Leieren har rett til framkjöring av byggematerialer og ved samt fremtidig rett til fremkjöring av denslags, såvel over hovedbölet som over andre parseller i tomtestrøket, med tilsvarende plikt for denne parsell.

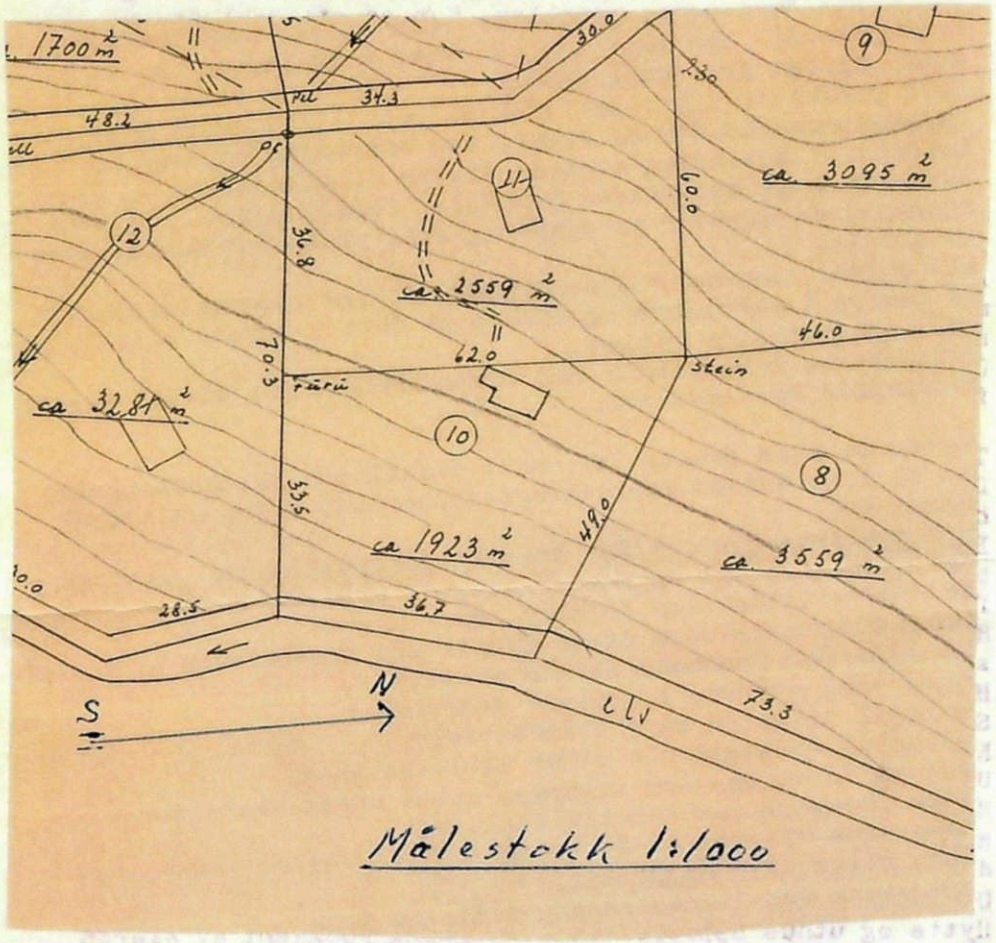
Ved kjöring skal det påses at det gjöres minst mulig skade/ ulempe, og hvis slike påföres i nevneverdig utstrekning skal skadevolderen rette på skaden.
Alle tomteleierne har rett til i forndden utstrekning å legge sti over andre parseller. Kun en sti skal brukes til hver parsell. Den skal legges etter naturlig trasé, mest mulig fjernt fra bebyggelse.
Alle parseller i strøket skal ha rett til å hente vann fra forekommende bekker og elver, med nödvendig adkomst.
Leieren er ansvarlig overfor eieren av hovedbølet og andre nytteeiere at drikkevann ikke blir forurenset.
Grunneieren utviser på passelig sted plass for nedlegelse av avfall.
Alt avfall, herunder spesielt avfall fra kjemiskklosett, må samles i beholdere og tömmes på dertil egnede steder, om nödvendig utenfor feltet.
Grunneieren forbeholder seg ansvarsfrihet for såvidt leiere forurenser drikkevannet.

6: Tomten må ikke brukes til andre formål enn nyttebebyggelse. Det må ikke drives forretningsvirksomhet, kafe, utleie av husrom etc.
Bygningsloven gjelder for hele Ringerike Kommune. Oppföring blir å anmelde til Bygningsrådet, og arbeide må ikke påbegynnes för rådets tillatelse foreligger.
Hytten blir å plasere etter avtale med grunneieren og i overnsstemmelse med innsendt situasjonsplan.
Hytten skal utföres i geoigne materialer.
Som regel tillates bare trematerialer.
Kjeller og frittstående uthus tillates ikke.
Uthus må föres opp som tilbygg, helst under samme tak.
Hytten forsynes med kjemikalieklosett.
Hytteeierne tilpliktes å knytte seg til felles renovasjon dersom slikt blir opprettet.
Utslagsvask med kloakkledning tillates ikke.
Hytte og uthus oppföres etter tegning godkjent av eieren eller Bygningsvesenet. Likeledes farge på hytta.

7: Leieren forplikter seg til å följe de bestemmelser som blir truffet om kloakk, henlegelse av söppel og avfall, veier, parkeringsplasser, plasser for fritidsbeskjeftigelse, flytting av bom, vann, telefon og kraftledninger m.v. Leieren er pliktig til å delta forholdsvis når det gjelder kostnader til slike anlegg. (Kostnadfordelingen skjer i mangel av avtale ved skjönn)
Leieren avgir fri grunn til eventuelt telefon og kraftledninger.
Likeledes sörger leiere som har tomter til veien for å opparbeide parkeringsplasser for egne og gjesters biler på egne tomter.
De parkeringsplasser som det er avgitt grunn til, er beregnet til tomter som ikke ligger ved veien.

8: Ved leietidens utlöp, eller hvis ikke leie betales til rett tid, har eieren rett til å overta bebyggelsen etter takst, eller kreve den fjernet uten söksmål, jfr. tvangsfyllbyrdelsesloven § 3 pkt. 9.
Fremleie av hytte må ikke finne sted uten etter samtykke av eieren.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/3773/23
Uthentet 2024-11-18 13:21



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/3773/23
Uthentet 2024-11-18 13:21

Det følger ingen rettigheter med tomteme utover de som er nevnt i denne kontrakt.

Ved salg har eieren forkjöpsrett.

9: Ved leietidens utlöp har leieren rett til å få leien fornyet med 3 nye 10 års perioder. Om regulering av leien vises til punkt 2 foran.

10: De rettigheter som er ervervet ved nærværende kontrakt, og de på tomten stående hus, skal ikke belånes uten eierens samtykke.

11: Eieren avgjör ensidig om lösningen av de under punkt 5, 6 og 7 nevnte bestemmelser er tilfredsstillende.

12: Leieren betaler alle utgifter i forbindelse med opprettelse av nærværende kontrakt, så som salær, stempel, tinglysing, ev. skylddeling og oppmåling.

13: Denne bygselkontrakt er underskrevet i 3 eksemplarer, hvorav hver av partene får ett.
Leierens eksemplar kan tinglyses.

Hen/Oslo 3/11 1965

SOM EIER

S. Bye Wiesener

SOM LEIER

Robert Ynglund

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:
Vælsveien 135, 3516 Hønefoss
Gnr. 271, Bnr. 3, Fnr. 18, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14240139

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Cato Fegri

Mobil: 975 33 470

E-post: cato.fegri@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
