PRIVATMEGLEREN

BAUTAVEIEN 16

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

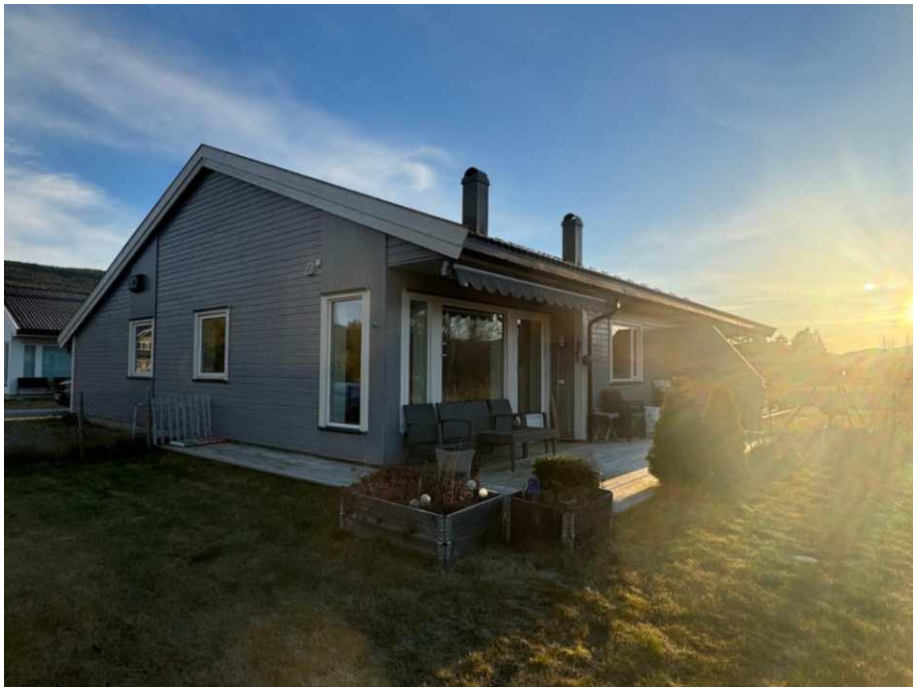
Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Bautaveien 16, 3524 NES I ÅDAL
RINGERIKE kommune
gnr. 305, bnr. 396, snr. 1

Markedsverdi

2 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 18.11.2024 **Rapportdato:** 21.11.2024 **Oppdragsnr.:** 19962-1270 **Referansenummer:** PL2512

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hammer Takst AS

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



Rapportansvarlig

Eivind Hammer

Uavhengig Takstingeniør

eivind@hammertakst.no

984 29 858

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Hammer Takst AS
Hasskaubakken 16
2743 HARESTUA

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig, bygget i 2020.
Boligen er over en etasje med 2 soverom og åpen kjøkken/stue løsning.
Boligen er fundamentert med støpt plate på mark med ringmurselementer.
Isolert bindingsverk, kledd med liggende panel.
Saltakkonstruksjon med kaldtloft og tekking av betongstein

Tomannsbolig - Byggeår: 2020

Gå til side

UTVENDIG

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

Takrenner, nedløp og takfotbeslag er i lakkert stål.
Det er ikke tegn til frostspregning på nedløpene.
Takvann ledes ut på terreng.

Boligen er bygget opp med isolert bindingsverk med vindtetting av asfaltplater og liggende klendning.

Taket er bygget opp som saltakkontruksjon med kaldtloft.
Konstruksjonen er bygget opp med W takstoler.
Kaldtloftet er lukket og det er ikke tilgang.

Vinduene i malt tre med 3 lags isolerglass.
Vinduene er kombinert fastkarmsvinduer og glidehengslet for lett rengjøring og mindre slitasje på åpne/lukke mekanismen
Eier har ikke opplyst om noen punkterte isolerglass.

Malt og isolert hoveytterdør med små vindusefelt.
Terrassedør med isolerglass.

Terrasse med bjelkelag med spaltegulv.

Gå til side

INNVENDIG

Gulvene består i hovesak av 3 stavs hvitlastert eikeparkett, men det er flislagt entre, teknisk rom og bad.
Veggene består i hovedsak av malte panelplater og det er takess i himling.

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

Det er ikke målt forekomst av radon i boligen.

Isolert stålpipe, innvendig tilknyttet en Contura peisovn med glassplate foran ilegg.

Lette slette innvendige dører.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Veggene er flislagt og det er tak-ess i himling.
Flislagt gulv.
Fall fra terskel og mot sluk er på ca. 1:100 målt over 100 cm.
Fra sluk og ca. 50 cm. ut er det fall på ca. 1:50.
Sluket er tilgjengelig og klemring er synlig.
Overgangen mellom membranen og sluket er synlig.
Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Vegghengt vannklosett med innebygget sisterne.
Vegghengt innredning med vask.
Badet er ventilert med avtrekksventil tilknyttet det balanserte ventilasjonanlegget.
Tilluft via spalte i/ved dør.
Det er boret hull på motsatt side av våtromsveggen.
Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignende er treverket så tørt at det ikke gir utslag, da typisk under 7 vektprosent fukt.

Gå til side

KJØKKEN

Åpen kjøkkenløsning med ensidig innredning.
Frittstående hvitevarer og det er montert komfyrvakt, samt lekkasjevarsler under oppvaskmaskin.
Det er montert vifte over komfyr/platetopp som ledes ut i vegg/over tak.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannføringenen er med rør i rør, tilknyttet fordelerskap.
Fordelerskapet er lokalisert i teknisk rom.
Lekkasjevann synliggjøres på gulvet under fordelerskap. Det er sluk i rommet.
Stoppekran er tilgjengelig i teknisk rom.

Avløpsrør i plast.
Lufting er da antatt ledet over tak (synlig utvendig luftehatt)
Staking er tilgjengelig via blant annet sluk.

Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg med tilluft på soverom, kontor, stue og lignende.
Avtrekk på våtrom, kjøkken, bod mm.
Ventilasjonsaggregatet er fra systemair.
Skifte av filter og service er ukjent.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Berederen er fast tilkoblet strøm og det er sluk i rommet for eventuelt lekkasjevann.
Berederen er produsert i 2019 og ha påmonterte ekspansjonskar.

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

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

Gå til side

TOMTEFORHOLD

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

Boligen er fundamentert på ringmur og såle i betong med støpt plate på mark.
Eiendommen ligger i generelt sørhellende terreng.
Tomten ligger innenfor faresone ifm. overvann opplyst av NVE, NGI og Kartverket via Eiendomsverdi.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	83 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	83 m²
Totalpris	2 350 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 400 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

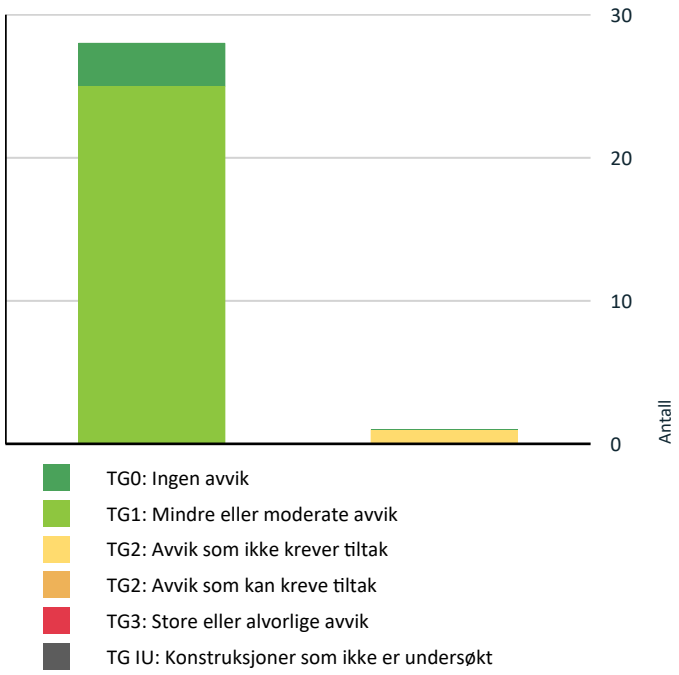
Tomannsbolig

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

Det er fremlagt tegninger, hentet fra kommunen som stemmer med dagens bruk.

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.

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2020

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og takfotbeslag er i lakkert stål.
Det er ikke tegn til frostspregning på nedløpene.
Takvann ledes ut på terreng.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen er bygget opp med isolert bindingsverk med vindtetting av asfaltplater og liggende klendning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er bygget opp som saltakkontruksjon med kaldtloft.
Konstruksjonen er bygget opp med W takstoler.
Kaldtloftet er lukket og det er ikke tilgang.

TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduene i malt tre med 3 lags isolerglass.
Vinduene er kombinert fastkarmsvinduer og glidehengslet for lett rengjøring og mindre slitasje på åpne/lukke mekanismen
Eier har ikke opplyst om noen punkterte isolerglass.

TG 1 Dører

Malt og isolert hoveytterdør med små vindusefelt.
Terrassedør med isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med bjelkelag med spaltegulv.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene består i hovesak av 3 stavs hvitlastert eikeparkett, men det er flislagt entre, teknisk rom og bad.
Veggene består i hovedsak av malte panelplater og det er takess i himling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Isolert stålpipe, innvendig tilknyttet en Contura peisovn med glassplate foran ilegg.

TG 1 Innvendige dører

Lette slette innvendige dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagt og det er tak-ess i himling.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Fall fra terskel og mot sluk er på ca. 1:100 målt over 100 cm.
Fra sluk og ca. 50 cm. ut er det fall på ca. 1:50.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Vegghengt vannklosett med innebygget sisterne.
Vegghengt innredning med vask.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning med ensidig innredning.
Frittstående hvitevarer og det er montert komfyrvakt, samt lekkasjevarsler under oppvaskmaskin.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannføringenen er med rør i rør, tilknyttet fordelerskap.
Fordelerskapet er lokalisert i teknisk rom.
Lekkasjevann synliggjøres på gulvet under fordelerskap. Det er sluk i rommet.
Stoppekran er tilgjengelig i teknisk rom.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.
Lufting er da antatt ledet over tak (synlig utvendig luftehatt)
Staking er tilgjengelig via blant annet sluk.

TG 1 Ventilasjon

Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg med tilluft på soverom, kontor, stue og lignende.
Avtrekk på våtrom, kjøkken, bod mm.
Ventilasjonsaggregatet er fra systemair.
Skifte av filter og service er ukjent.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Berederen er fast tilkoblet strøm og det er sluk i rommet for eventuelt lekkasjevann.
Berederen er produsert i 2019 og ha påmonterte ekspansjonskar.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

LØSMASSER:
Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning).
Materiale transportert og avsatt av breelver. Sedimentet består av sorterte, ofte lagdelte avsetninger av forskjellig kornstørrelse fra fin sand til stein og blokk. Breelvavsetninger har ofte tydelige overflateformer som tørrlagte kanaler, terrasser og rygger. Mektigheten er ofte flere ti-talls meter.
Tilførte løsmasser ved bygging er ukjent.
REFERANSE:

Tilstandsrapport

Data er innhentet fra åpent tilgjengelig kartverk på nettet, generert av Norges Geologiske Undersøkelser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i generelt sørhellende terreng.
Tomten ligger innenfor faresone ifm. overvann opplyst av NVE, NGI og Kartverket via Eiendomsverdi.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Hammer Takst AS
Hasskaubakken 16
2743 HARESTUA

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

83 m²/78 m²

Tomannsbolig: Entré, Vaskerom, 2 Soverom, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 350 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 350 000**

Markedsvurdering
MARKEDSVERDI:
Markedsverdi skal fastsette normal salgsverdi for boligen slik den fremstår på taksttidspunktet.
Den er en konsekvens av nedenforstående vurderinger.
PANTEKURANS:
Eiendommen oppfattes som et godt pantobjekt.
SALGBARHET:
Det er god etterspørsel etter boliger i prisklassen 1-3 millioner i dette området.
GENERELT/ANDRE FORHOLD:
Området er landlig og forholdsvis sentralt.
Endringer i markedsforholdene den senere tid er hensyntatt i vurderingene.
TEKNISK VERDI:
Teknisk verdi oppfattes å samsvare med markedsverdi.
EIENDOMSVERDI:
Det er gjort en vurdering mot Eiendomsverdi (et selskap som overvåker og registrerer aktivitet og utvikling i de norske eiendomsmarkedene), med eventuelle korrigeringer på areal, byggeår, standard og eierform.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østsideveien 34 ,3524 NES I ÅDAL 136 m² 1972 3 sov	20-06-2021	2 990 000	**2 525 000**		2 525 000	**18 566**
2	Urulaveien 18 ,3524 NES I ÅDAL 102 m² 1962 2 sov	07-07-2024	1 800 000	**1 830 000**		1 830 000	**17 941**
3	Furusletta 26 ,3524 NES I ÅDAL 154 m² 1989 4 sov		2 190 000	**2 130 000**		2 130 000	**13 831**
4	Ådalsveien 1331 ,3524 NES I ÅDAL 121 m² 1956 3 sov	18-09-2023	1 750 000	**1 650 000**		1 650 000	**13 636**
5	Ådalsveien 1209 ,3524 NES I ÅDAL 148 m² 2008 4 sov	07-11-2023	1 950 000	**1 925 000**		1 925 000	**13 007**
6	Ådalsveien 1150 ,3524 NES I ÅDAL 252 m² 1939 3 sov	27-09-2024	2 200 000	**2 050 000**		2 050 000	**8 135**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**1 950 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 950 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**450 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 400 000**

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

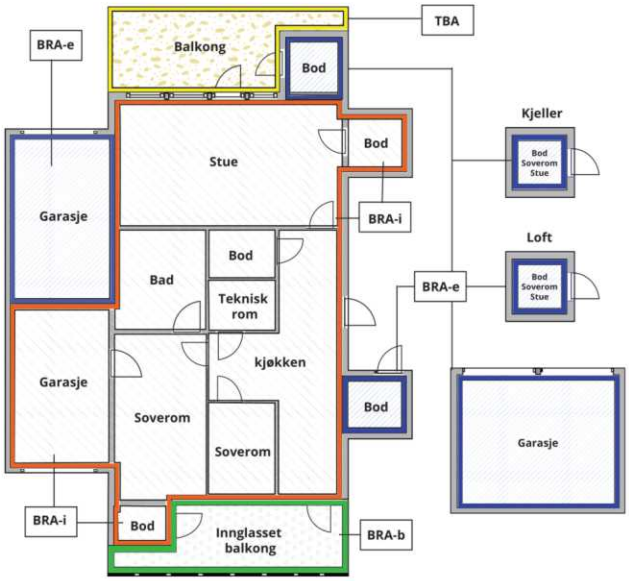
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	78	5		83	29
SUM	**78**	**5**			**29**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré , Bad, Soverom , Soverom 2, Stue , Kjøkken		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt tegninger, hentet fra kommunen som stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	74	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2024	Eivind Hammer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	305	396		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Bautaveien 16

Hjemmelshaver

Brenna Geir, Brenna Tove

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Nes i Ådal med gangavstand til butikk og spisested.

Nes i ådal er en tettbebyggelse i Ringerike kommune i Buskerud fylke, ved E16 i nordenden av Sperillen.
Tettstedet har mellom 150-300 innbyggere. På nordsiden av brua over Begna er det veidele mot riksvei 243 til Hedalen, fra hvor det er mulig å ta seg videre til Nesbyen via privat bomvei. Det går også bomvei over åsen til Nordråk ved Randsfjorden.
Navnet Nes stammer fra den gamle urgården Nes, som i middelalderen lå under Hamar bispestol. Etter reformasjonen i 1536 kom gården inn under kronen, som siden overlot den til lagmannen i Christiania i 1601. Gården er siden delt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg eller gate.
Informasjon fra vegvesenet: 3305 PV34800 m164
(PV = Privat veg)
(m = strekning)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen på baksiden av boligen og ellers gruset innkjørsel.
Boligen er seksjonert, men tomten er felles eie. Det er ikke fremvist noen fellesregler e.l.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Skifteoppgjør

Hammer Takst AS
Hasskaubakken 16
2743 HARESTUA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Hammer Takst AS
Hasskaubakken 16
2743 HARESTUA

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/PL2512

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: PRIVATMEGLEREN HØNEFOSS Oppdragsnr.: 142401 40

Adresse: Bøndaveien 16

Postnr.: 3524 Sted: NES I ÅDAL

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges som dødsbo, ved fullmakt eller er ubebodd av selger siste 12 mnd er det krav til Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport eller Eierskifterapport BMTF.

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig: Tove Brenna

Når kjøpte du boligen? 2020 Hvor lenge har du bodd i boligen? 4 År 5 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☒ Ja Arvingene har ikke bebodd eiendommen, men avdøde tidligere hjemmelshaver har bodd der siste 4 år og 5 mnd.

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Storebrand Polise/avtalenr.: 1707324

Selger 1 Fornavn: Tove Etternavn: Brenna

Selger 2 Fornavn: Geir Etternavn: Brenna

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse:

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse: 0

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses. 0

Beskrivelse:

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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 Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **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 Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **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)? Hvis ja, redegjør:**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **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 Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Arvingene etter tidligere eier selger eiendommen. Dette er i utgp. et dødsbo - men da arvingene har overført eiendommen til seg før salget, er den ikke definert som et bo. Nåværende eiere, arvingene, har inntil videre ingen kunnskap om eiendommen, og ikke bebodd denne. Interessenter til eiendommen oppfordres til å sette seg godt inn i tilstandsrapporten og salgsoppgaven før visning - og besiktige eiendommen nøye.

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 om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (akjseboliger), 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 bindene for forsikringsgiver frem til og med 31.12.21. Det betyr at hvis budaksept er fra og med 01.01.22 vil ikke dette tilbudet om forsikring være bindene for forsikringsselskapet. Grunnen til dette er at for eiendommer som er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22 gjelder det nye regler i avhendingsloven. Hvis eiendommen ikke er solgt (budaksept) innen 31.12.21 er jeg klar over at jeg ikke har boligselgerforsikring, med mindre jeg har tegnet en ny forsikring som gjelder i de tilfeller eiendommen er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22.
Når premietilbudet ikke lenger er bindene for forsikringsselskapet må egenerklæringgskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.
Det vil bli mulig å tegne en ny boligselgerforsikring hos forsikringsselskapet som gjelder i de tilfeller boligen er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ 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 linje 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.

Dato	20/11-2024	Sted	Røyse	

Signatur selger 1: Tove Brenna

Signatur selger 2:

Bautaveien 16

SKOLER

Nes skole (1-10 kl.) 23 elever, 3 klasser	6 min 0.5 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	48 min 55.5 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	51 min 61.3 km

SPORT

Nes skole	6 min
Nes stadion	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nes i Ådal Linje NW160, NW161	2 min 0.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

BARNEHAGER

Nes barnehage (1-5 år) 10 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Nes I Ådal	8 min

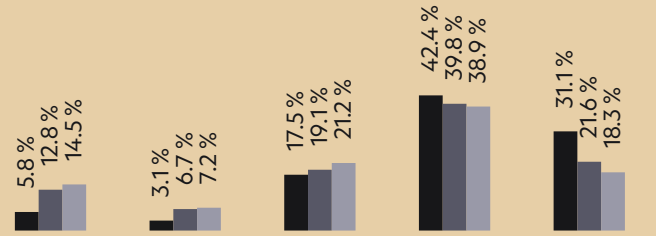
FINN

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

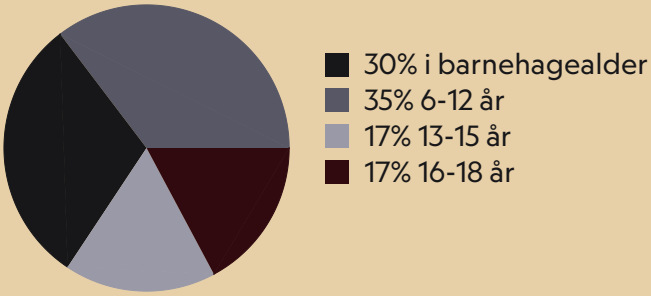
Coop Extra Nes I Ådal 8 min

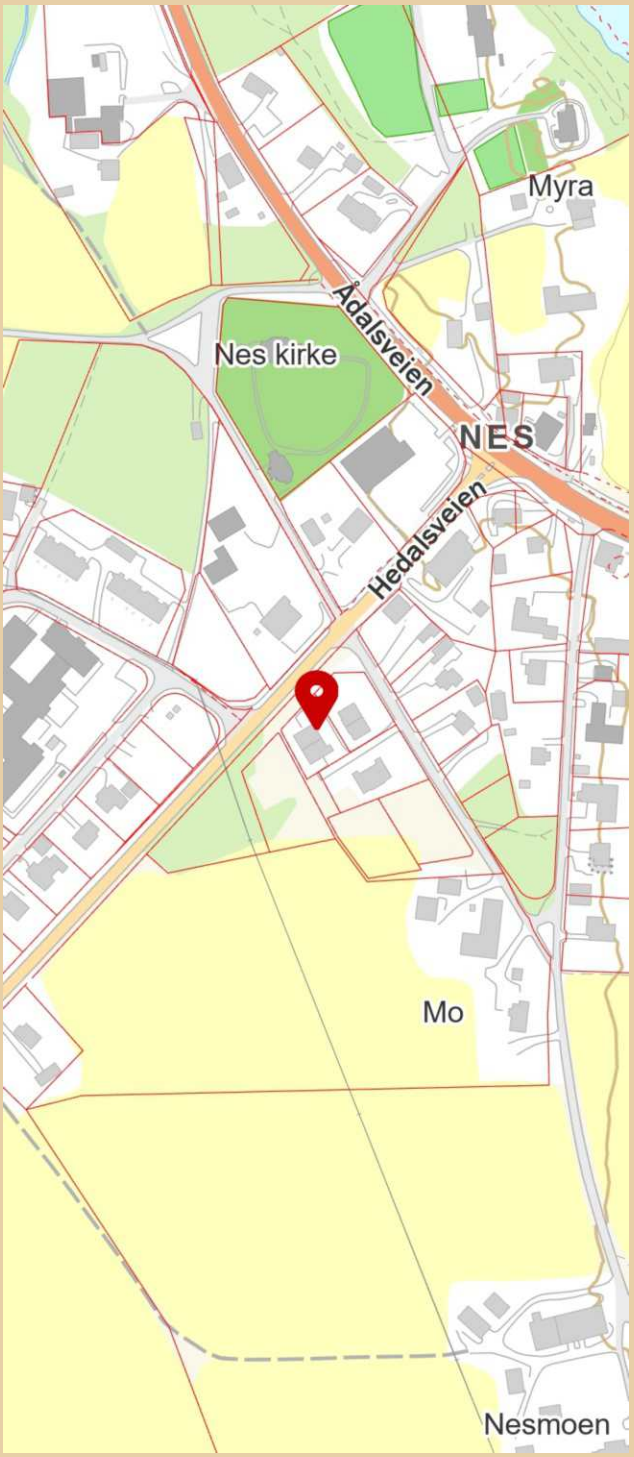
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vestre Nes	258	172
Kommune: Ringerike	31 011	15 940
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

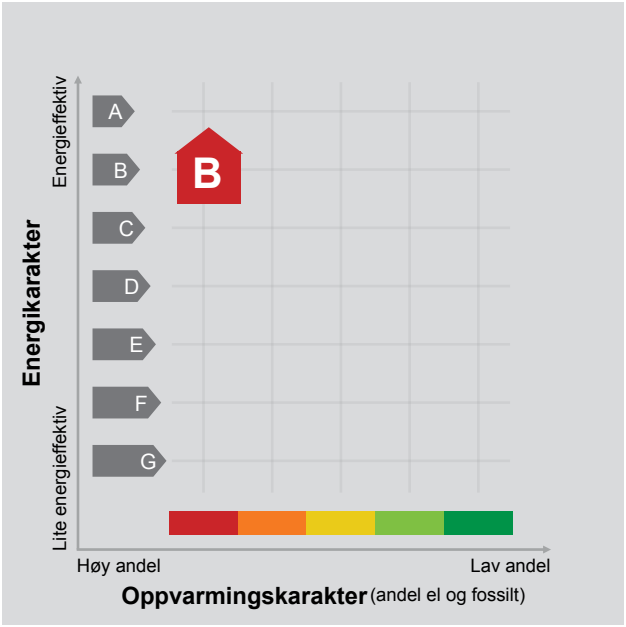




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

ENERGIATTEST

Adresse	Bautaveien 16
Postnummer	3524
Sted	NES I ÅDAL
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	305
Bruksnummer	396
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300760793
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-52912
Dato	21.11.2024



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

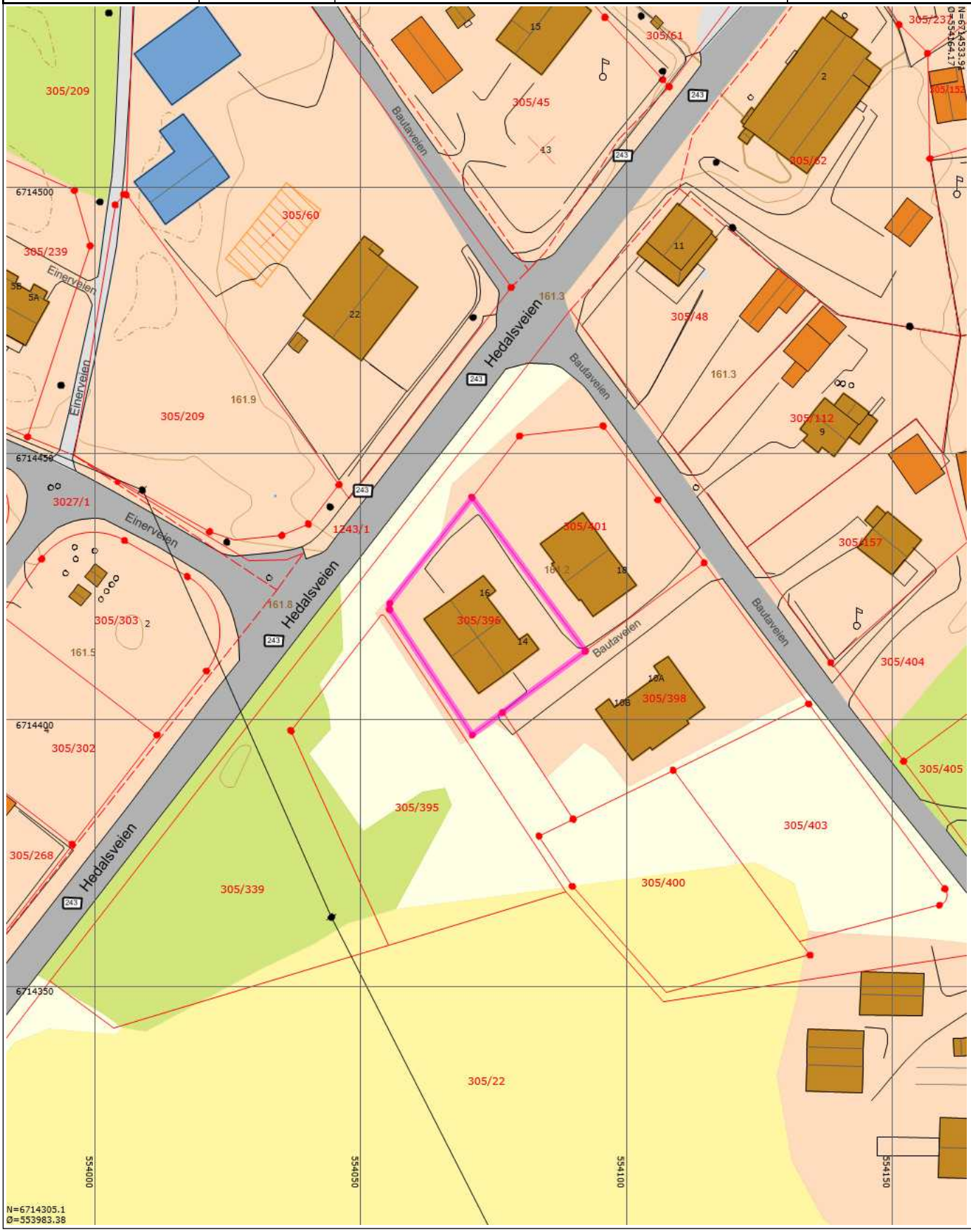
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 305	Bnr: 396	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Bautaveien 16 3524 NES I ÅDAL			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

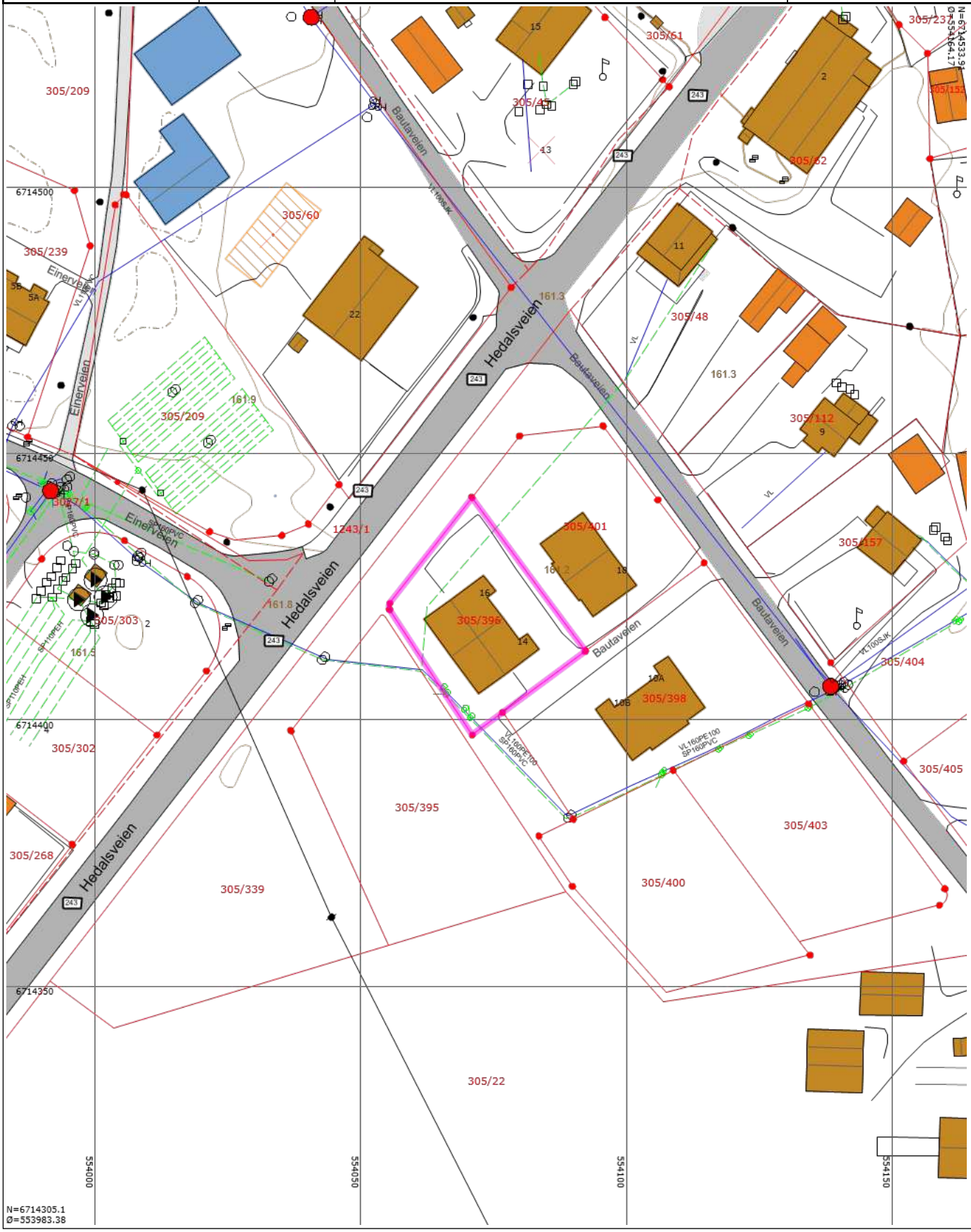
Høydetall punkt	Kumlokk	Hekk
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Masteomriss	Trase	Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet	Teiggrense generert
Flaggstang	Gjerde	Loddrett mur
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Grunnmur	Låvebru	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Udefinerte bygg	Bolig	Fiskeri og landbruk
Garasje og uthus	Annen næring	Trapp
Byggetiltak	Riving	Gang- og sykkelveg
Veg	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Forsenkningskurve
Høydekurve	Høydekurve 5m	Husnummer.
Husnummer med bokstav.	Eiendomsteig	Forsenkningskurve
Bebygd område	Dyrka mark	Skog
Annet	Matrikkelnummer	Matrikkelnummer..

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 305	Bnr: 396	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Bautaveien 16 3524 NES I ÅDAL			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

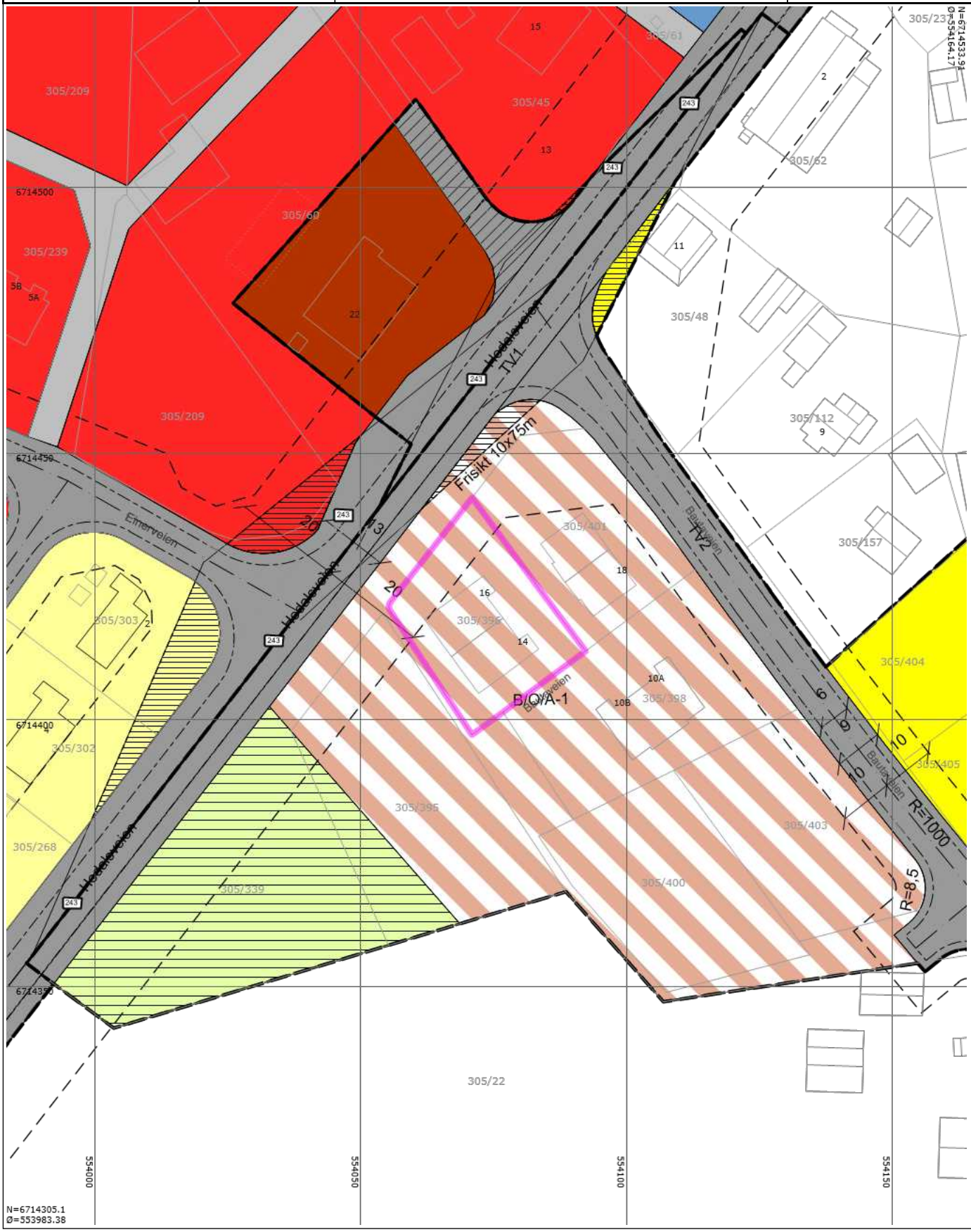
- Høydetall punkt
- Mast
- Trase
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Gjerde
- Bygningslinje
- Låvebru
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Grenpunkt
- Påkoplingspunkt
- Stengeventil
- Vannledning
- Fiskeri og landbruk
- Trapp
- Gang- og sykkelveg
- Fylkesveg gatenavn.
- Forsenkningskurve
- Husnummer.
- Forsenkningskurve
- Hekk
- Skap
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Loddrett mur
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Kum
- Septiktank
- Utviser
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Byggetiltak
- Veg
- Kommunalveg gatenavn.
- Høydekurve
- Husnummer med bokstav.
- Matrikkelnummer
- Gatelys (belysningspunkt)
- Masteomriss
- Teiggrense god nøyaktighet
- Flaggstang
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Takkant
- Veranda
- Brannventil
- Pumpestasjon
- Sluk
- Spillvannsledning
- Bolig
- Annen næring
- Riving
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve 5m
- Eiendomsteig
- Matrikkelnummer..

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 305	Bnr: 396	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Bautaveien 16 3524 NES I ÅDAL			
Annen info:	Nes i Ådal Omsorgsboliger			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Husnummer.	Husnummer med bokstav.
Eiendomsgrense	PblTiltak	Udefinert bygning
Bygning	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	RpGrense
RpFormålgrense	Byggegrense	Planlagt bebyggelse
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane
Måle- og avstandslinje	Frisiktsone ved veg	Boligområde
Frittliggende småhusbebyggelse	Forretning	Offentlig bebyggelse
Offentlig bygg - institusjon	Offentlig bygg - kirke	Almennyttig formål
Kjøreveg	Gangveg	Friluftsområde
Felles avkjørsel	Annet kombinert formål	Gang- og sykkelveg
Veg	Elv og bekk	Innsjø
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Taksprang	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Forsenkningskurve	Matrikkelnummer.

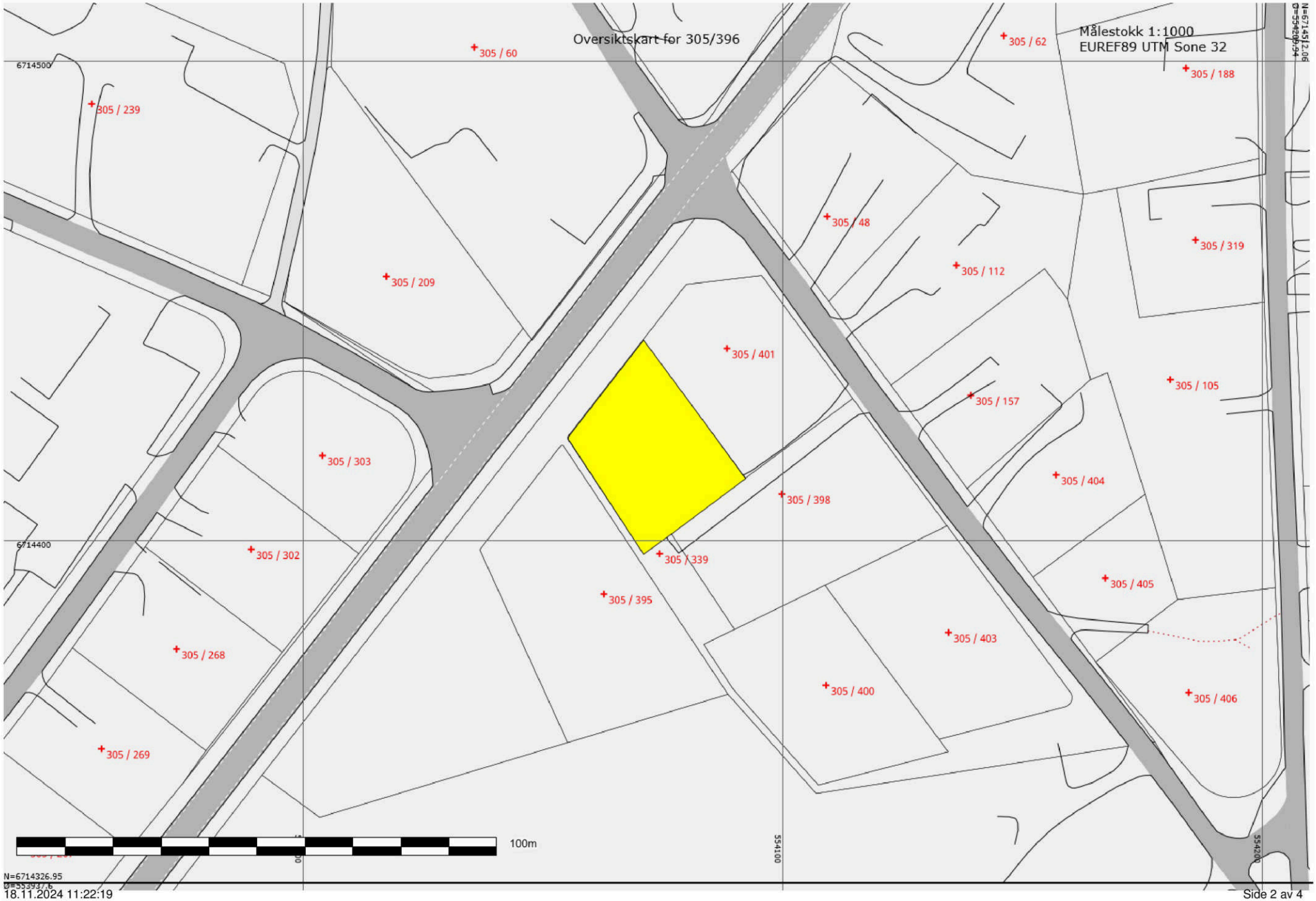
Ringerike kommune

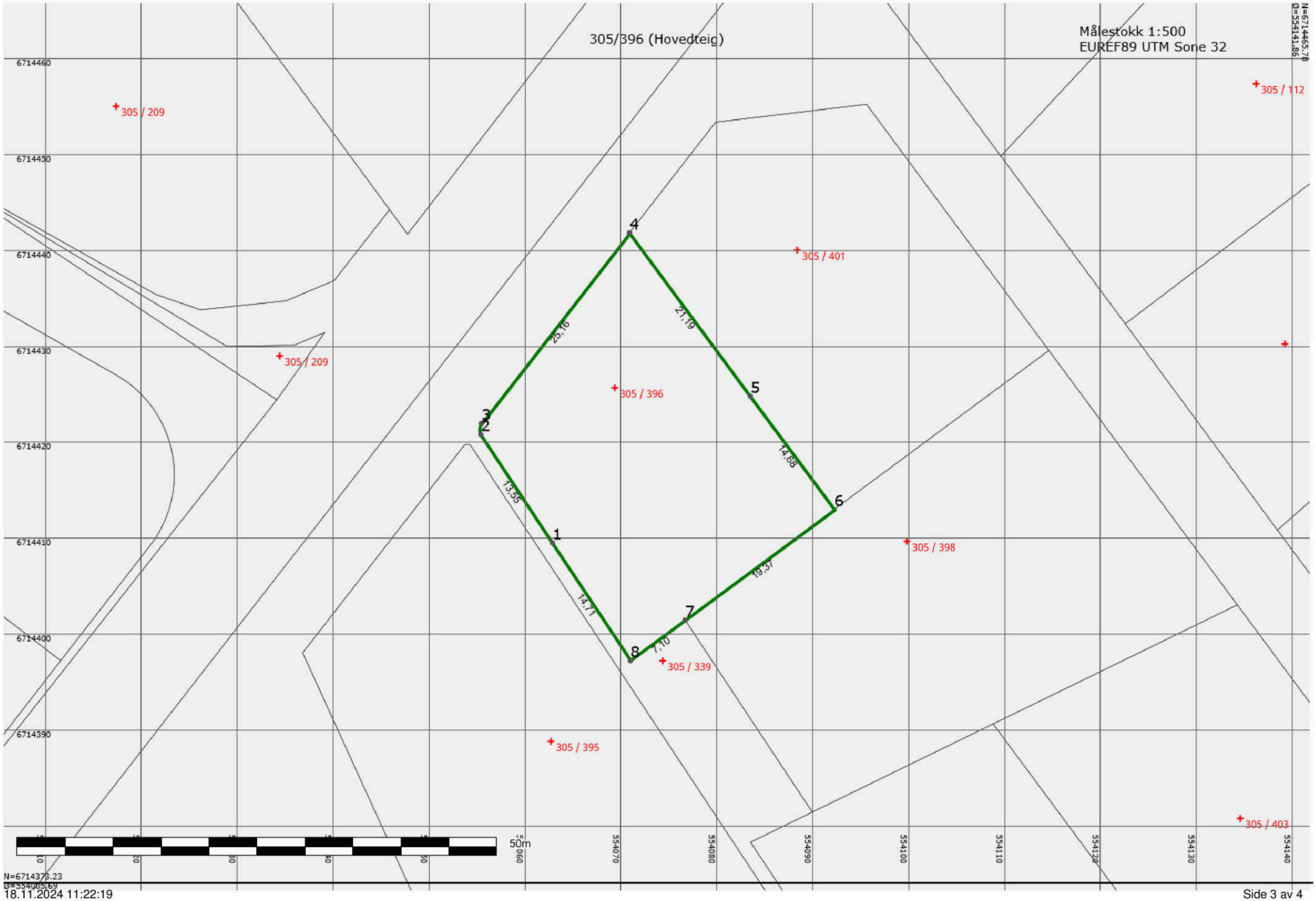
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**305**	**396**	**0**	**1**

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 305/396
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6714512.06
Ø=554205.94
305 / 60
305 / 62
305 / 188
6714500
305 / 239
305 / 48
305 / 319
305 / 209
305 / 112
305 / 401
305 / 105
305 / 157
305 / 303
305 / 404
305 / 398
6714400
305 / 302
305 / 339
305 / 405
305 / 395
305 / 403
305 / 268
305 / 400
305 / 406
305 / 269
100m
554100
554200
N=6714326.95
Ø=553937.6


305/396 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6714465.78
Ø=554141.86
305 / 209
305 / 112
305 / 401
305 / 209
305 / 396
305 / 398
305 / 339
305 / 395
305 / 403
1
2
3
4
5
6
7
8
25,16
21,19
14,68
19,37
7,10
14,71
13,55
6714460
6714450
6714440
6714430
6714420
6714410
6714400
6714390
554060
554070
554080
554090
554100
554110
554120
554130
554140
50m
N=6714379.23
Ø=554005.69

Areal og koordinater

Areal: 829,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6714425,64 Øst: 554069,40

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6714409,48	554062,90	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	0	
			13,55	Ikke hjelpelinje		0	
2	6714420,78	554055,43	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	0	1,00
			1,23	Ikke hjelpelinje		0	
3	6714421,94	554055,48	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	0	
			25,16	Ikke hjelpelinje		0	
4	6714441,80	554070,93	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	0	
			21,19	Ikke hjelpelinje		0	
5	6714424,77	554083,54	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	0	
			14,68	Ikke hjelpelinje		0	
6	6714412,97	554092,28	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	0	
			19,37	Ikke hjelpelinje		0	
7	6714401,44	554076,72	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	0	
			7,10	Ikke hjelpelinje		0	
8	6714397,21	554071,02	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	0	
			14,71	Ikke hjelpelinje		0	

A = Avstivende vegg
B = Bærevegg
L = Åpningsbart vindu
F = Fast vindu
L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
Synlig drager
Skjult drager

HUS 2

Snr. = Seksjonsnummer
TB = Tilleggsareal bolig



Snr. 1 = Leilighet nr. 1
TB 1 = Tilleggsareal leilighet nr. 1

Snr. 2 = Leilighet nr. 2
TB 2 = Tilleggsareal leilighet nr. 2

Dokid: 19128283 (19/4789-1) Tegning

"Prosjekt"
TELLUS Spesial

Endring av innkjøring og parkering 24.06.19 KLS B
Flytting av boliger 21.03.19 KLS A

HOVEDPLAN 1.etg.

18382

Bolig Partner LEITE HOWDEN

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

Tiltakshaver :
Sandvold Boliger AS
Bautaveien - Tomt nr. 2

Byggeplass :
Bautaveien , 3524 Nes i Ådal , Ringerike

Gnr: 305
Bnr: 396
Fnr:

MÅL 1 : 100
Dato 18.12.18 Sign.AR
Pnr.:219020150201
Tegnings Nr.
— 502 B

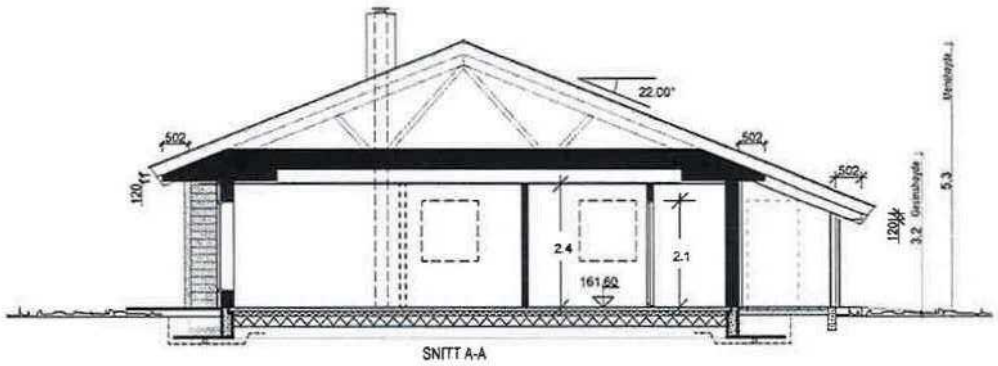
Mene- og gesimshøyde er basert på 150 mm avstand fra uk.kledning til terreng.
Dette betinger fast dekke inntil husvegg.

Areal per leilighet:
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	78.4
Utv. bod 1. etg.	5.0
Totalt bruksareal	83

Areal av primærrom (P-rom)	74

Totalt
Bebygd areal bolig (BYA) 189



SNITT A-A

Dokid:
1905133 8
(19/1885-1)
Tegninger

"Prosjekt"
TELLUS Spesial

Flytting av boliger 21.03.19 KLS A

SNITT OG AREALER

18382

BoligPartner LEITE HOWDEN

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

Tiltakshaver :
Sandvold Boliger AS
Bautaveien - Tomt nr. 2

Byggeplass :
Bautaveien , 3524 Nes i Ådal , Ringerike

Gnr: 305
Bnr: 396
Fnr:

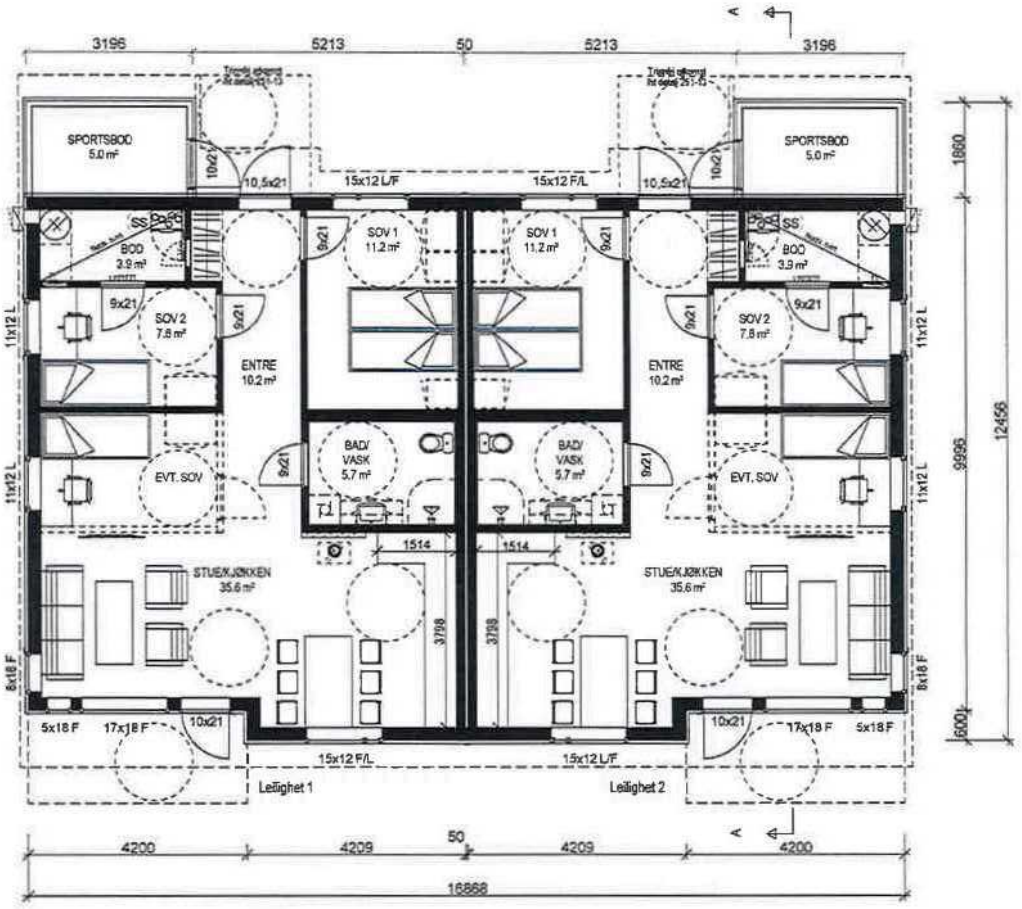
MÅL 1 : 100

Dato 18.12.18 Sign.AR

Pnr.:219020150201

Tegnings Nr.
— 501 A

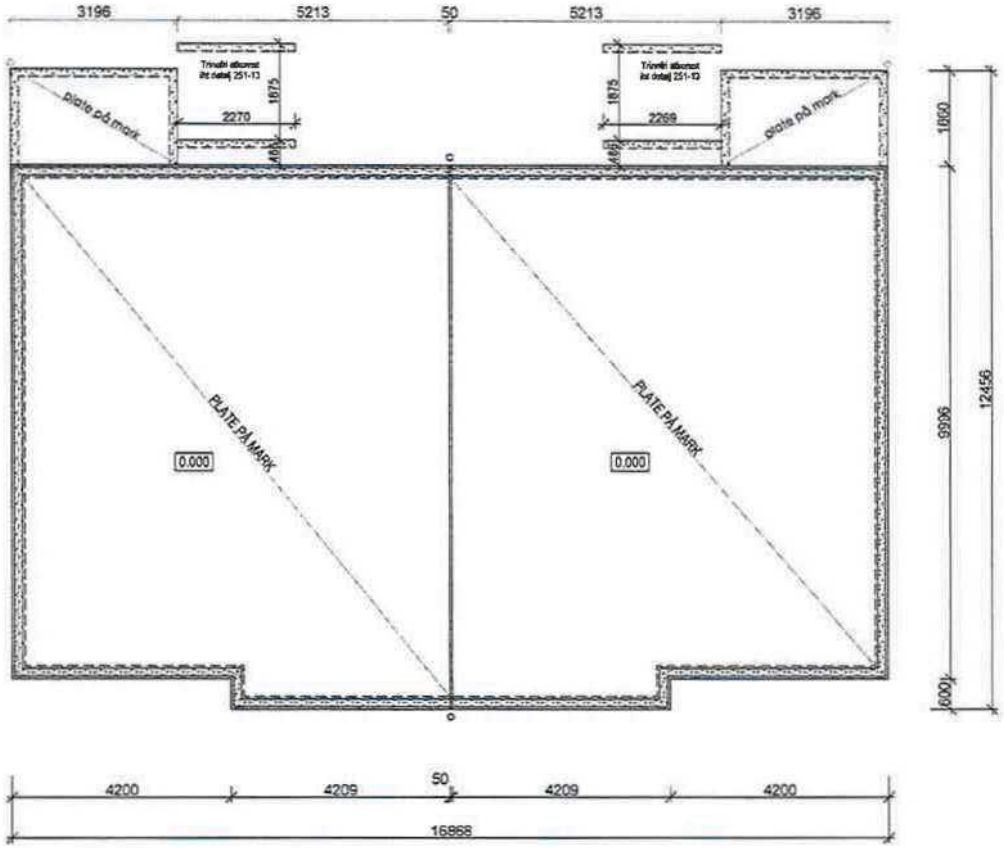
A = Avstivende vegg
B = Bærevegg
L = Åpningsbart vindu
F = Fast vindu
L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
Synlig drager
Skjult drager



"Prosjekt"
TELLUS Spesial

Flytting av boliger 21.03.19 KLS A

HOVEDPLAN 1.etg.	Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17 Tiltakshaver : Sandvold Boliger AS Bautaveien - Tomt nr. 2	MÅL 1 : 100 Dato 18.12.18 Sign.AR Pnr.:219020150201
18382 BoligPartner LEITE HOWDEN Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke	Byggeplass : Bautaveien , 3524 Nes i Ådal , Ringerike Gnr: 305 Bnr: 396 Fnr:	Tegnings Nr. — 502 A



"Prosjekt"
TELLUS Spesial

Flytting av boliger 21.03.19 KLS A

PLATE PÅ MARK

18382

BoligPartner LEITE HOWDEN

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

Tiltakshaver :
Sandvold Boliger AS
Bautaveien - Tomt nr. 2

Byggeplass :
Bautaveien , 3524 Nes i Ådal , Ringerike

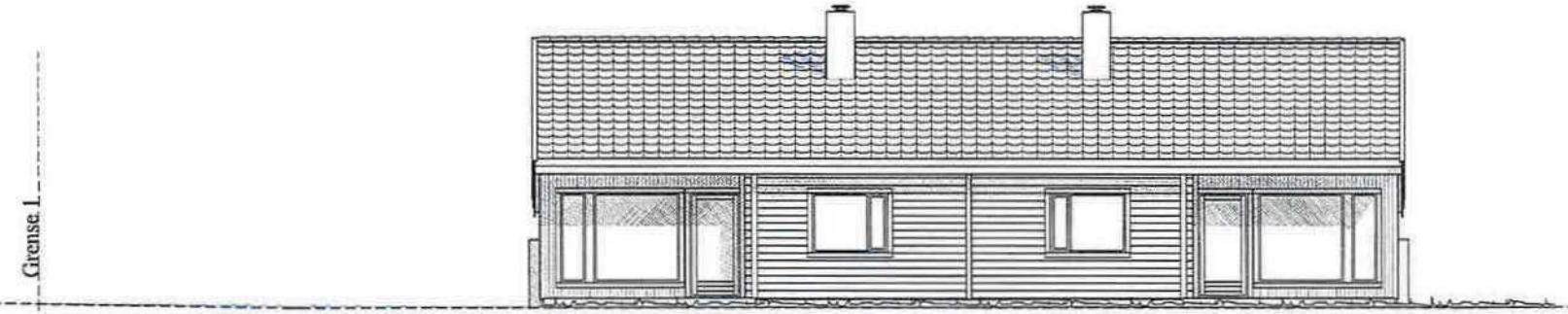
Gnr: 305
Bnr: 396
Fnr:

MÅL 1 : 100

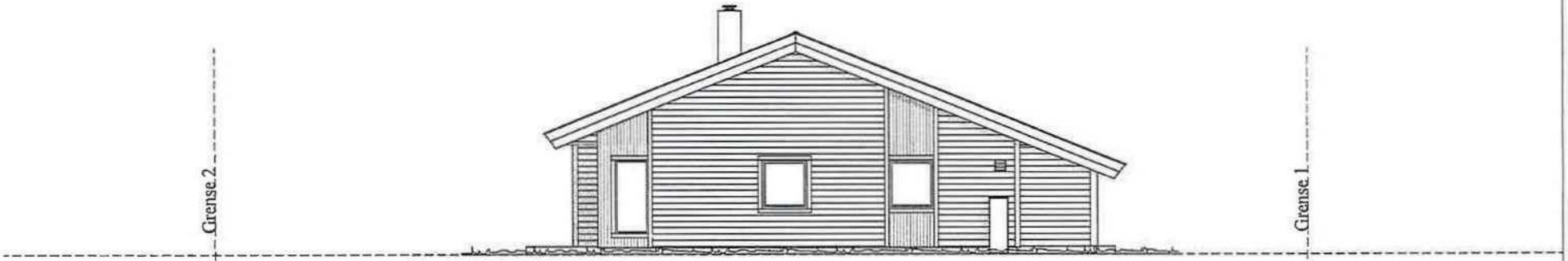
Dato 18.12.18 Sign.AR

Pnr.:219020150201

Tegnings Nr.
— 504 A



FASADE SØRØST



FASADE NORDØST

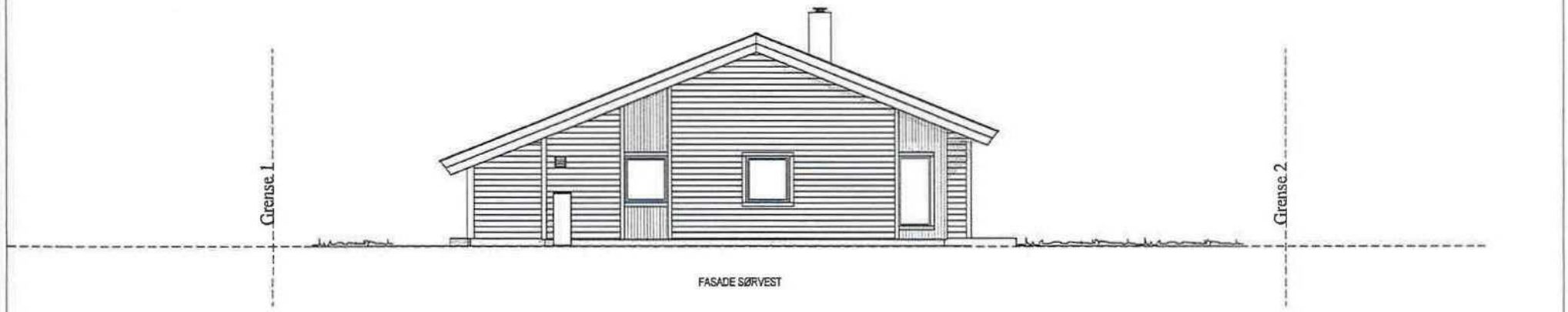
"Prosjekt"
TELLUS Spesial

Flytting av boliger 21.03.19 KLS A

FASADE SØRØST OG NORDØST	Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17	MÅL 1 : 100
18382	Tiltakshaver : Sandvold Boliger AS Bautaveien - Tomt nr. 2	Dato 18.12.18 Sign.AR
BoligPartner LEITE HOWDEN		Pnr.:219020150201
Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke	Byggeplass : Bautaveien , 3524 Nes i Ådal , Ringerike Gnr: 305 Bnr: 396 Fnr:	Tegnings Nr. — 505 A



FASADE NORDVEST



FASADE SØRVEST

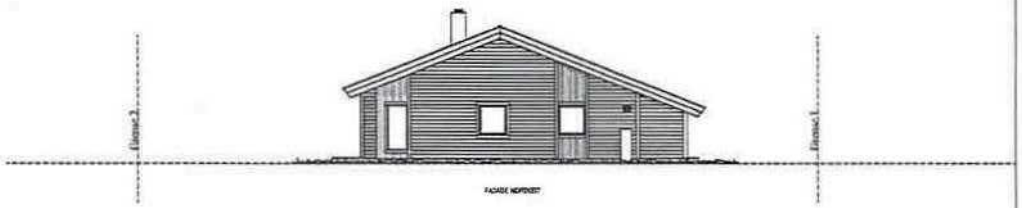
"Prosjekt"
TELLUS Spesial

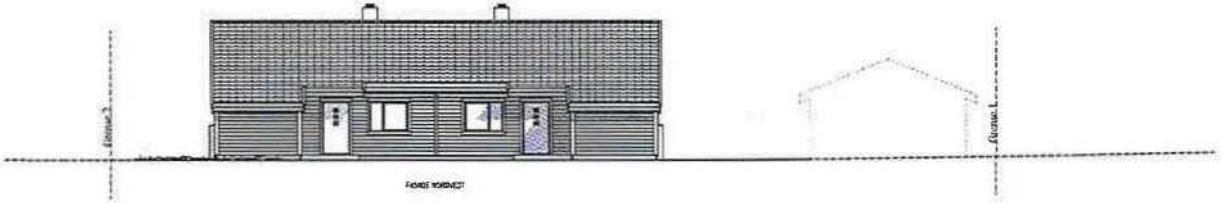
Flytting av boliger 21.03.19 KLS A

FASADE NORDVEST OG SØRVEST	Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17	MÅL 1 : 100
18382	Tiltakshaver : Sandvold Boliger AS Bautaveien - Tomt nr. 2	Dato 18.12.18 Sign.AR
BoligPartner LEITE HOWDEN	Byggeplass : Bautaveien , 3524 Nes i Ådal , Ringerike	Gnr: 305 Bnr: 396 Fnr:
		Pnr.:219020150201
		Tegnings Nr. — 506 A

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke





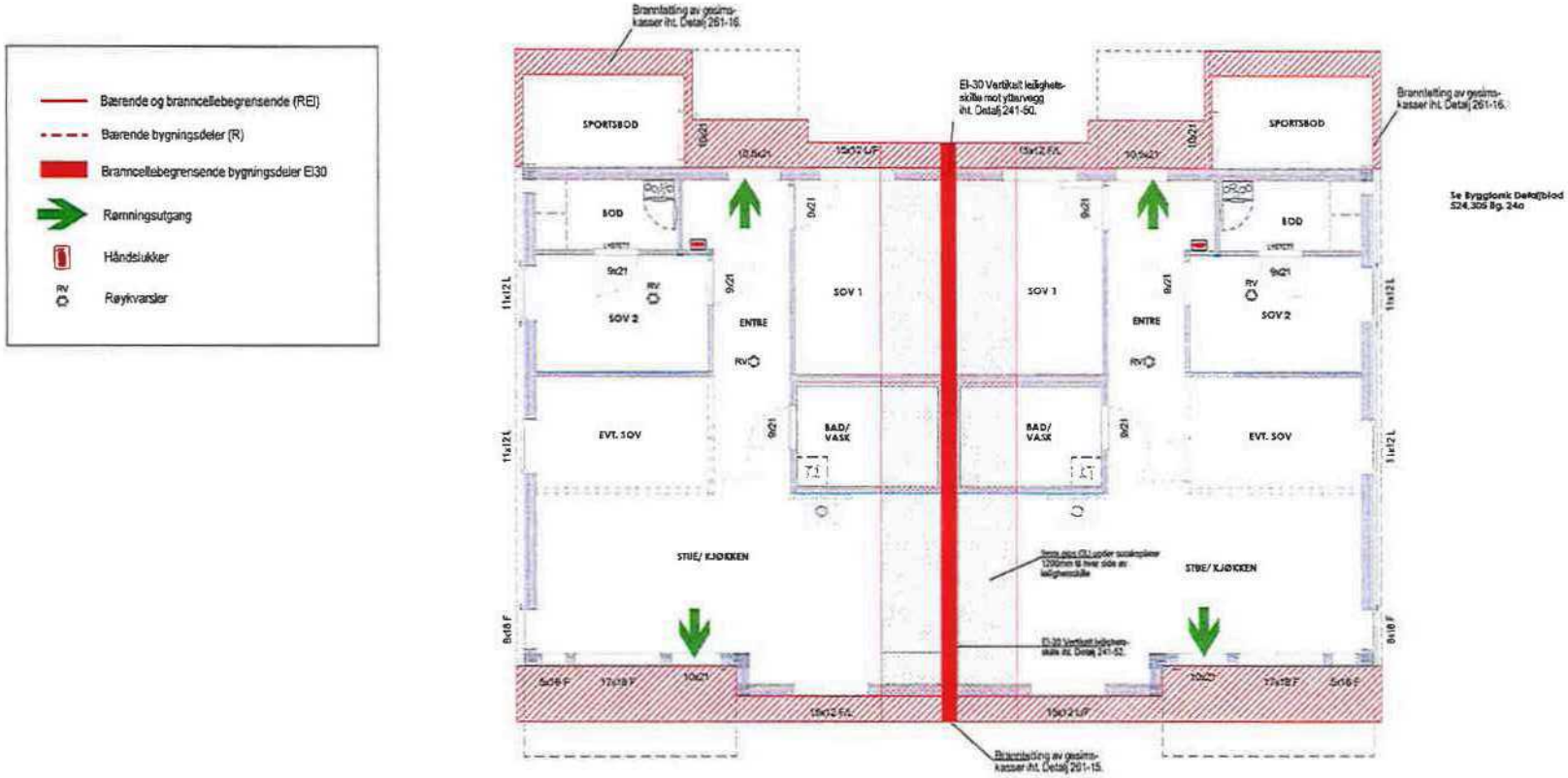




"Prosjekt"
TELLUS Spesial

Flytting av boliger 21.03.19 KLS A

FASADER	Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17	MÅL 1 : 200
18382	Tiltakshaver : Sandvold Boliger AS Bautaveien - Tomt nr. 2	Dato 18.12.18 Sign.AR
BoligPartner LEITE HOWDEN		Pnr.:219020150201
Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke	Byggeplass : Bautaveien , 3524 Nes i Ådal , Ringerike Gnr: 305 Bnr: 396 Fnr:	Tegnings Nr. — 510 A



Risikoklasse 4 og Brannklasse 1
Hoved- og sekundærbæresystem R15
Branncellebegrensende bygningsdeler EI30

Minimum en håndslukker per boenhet.

Røykvarslere må dekke områdene kjøkken, stue, sone utenfor soverom og tekniske rom. Røykvarslere må plasseres slik at alarmstyrekn er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

"Prosjekt"
TELLUS Spesial

Flytting av boliger 21.03.19 KLS A

BRANNTEGN. HOVEDPLAN 1.etg.

18382

BoligPartner LEITE HOWDEN

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

Tiltakshaver :
Sandvold Boliger AS
Bautaveien - Tomt nr. 2

Byggeplass :
Bautaveien , 3524 Nes i Ådal , Ringerike

Gnr: 305
Bnr: 396
Fnr:

MÅL 1 : 100

Dato 18.12.18 Sign.AR

Pnr.:219020150201

Tegnings Nr.
— 531 A

RINGERIKE KOMMUNE
Byggesakskontoret

Tømrermester Sandvold AS
Osloveien 67

3511 HØNEFOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
19/1885-10	14488/20	GNR 305/396		26.03.2020

Ferdigattest - tomannsbolig Gnr/bnr 305/396 - Bautaveien

Byggesaksavdelingen godkjenner søknaden om ferdigattest for tomannsbolig mottatt 26.03.2020, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

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

Ferdigattesten gjelder:
Beskrivelse: Tomannsbolig
Bygningsnr: 300760789, 300760793

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

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

Med hilsen

Arne Hellum
Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Kristine Grønlund
E-post: kristine.gronlund@ringerike.kommune.no

Telefon: 47 51 91 16

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til:
Ringerike kommune, Kommunaltekniske tjenester v/Vidar Moholdt
Ringerike kommune, Brann- og redningstjeneste v/Bodil Lafton
Ringerike kommune, Eiendomsskattekontoret v/ Helge Myhren
Sandvold Boliger AS, Osloveien67, 3511 Hønefoss

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**305**	**396**	**0**	**1**	Bautaveien 16, 3524 NES I ÅDAL

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	829.81m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3305 277	Nes i Ådal Omsorgsboliger (15.3.2001)	Annet kombinert formål	829.81m^2

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:

RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
for reguleringsplan nr. 277, område for omsorgsboliger, Nes i Ådal

Utarbeidet av Ringerike kommune, plan- og bygningstjenesten 04.10.00.
Sist revidert 16.01.01.

1.gangs behandling i planutvalget 16.10.00, sak 177/00
Offentlig høring 17.10.00 - 15.11.00.
2.gangs behandling i planutvalget 29.01.01.

---

1. Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet.
Området reguleres til følgende formål (Pbl §25):
- byggeområde for boliger, B1
- byggeområde for kombinerte formål boliger/offentlige/allmennyttige formål, B/O/A-1
- offentlig trafikkområde, TV1-2
- fellesområde - veg, FV1
- spesialområde - friluftsområde, F1

De ulike formålene er vist på plankartet.

2. Byggeområdene

2.1. Innenfor boligområdet B1 kan det oppføres småhus (eneboliger, rekkehus o.l.). Innenfor område for kombinerte formål boligområde/offentlige/allmennyttige formål, B/O/A-1, kan det oppføres småhus (eneboliger, rekkehus o.l.), samt bebyggelse for bruk som helse/-omsorgssenter eller andre offentlige / allmennyttige formål.

2.2. Utnyttingsgrad for områdene B1 og B/O/A-1 beregnes i prosent bebygd areal og skal være max. 25 % BYA for område B1 og max. 30 % BYA for område B/O/A-1.

Maksimal gesimshøyde er 6,5 m og maksimal mønehøyde er 9,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå. For garasje er maksimal gesimshøyde 3,5 m og maksimal mønehøyde 5,0 m.

2.3. For området B/O/A-1 skal det før byggemelding kan godkjennes foreligge illustrasjonsplan godkjent av kommunen. Illustrasjonsplanen skal utarbeides i målestokk 1:500, og skal omfatte kotesatt detaljplassering av bebyggelse, gangvegsystem, uteoppholdsarealer, eventuell tomtedeling, adkomst- og parkeringsløsninger, og vise terrengendringer samt vegetasjonsbevaring og etablering av ny vegetasjon i feltet.

2.4. Grenseverdiene fastsatt i Retningslinjer for vegtrafikkstøy (T-8/79) skal tilfredsstilles, og dette må dokumenteres før igangsettingstillatelse for bygningene kan gis.

2.5. Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrenser er vist på plankartet.

2.6. Bygningene skal ha saltak med ens takvinkel 22 - 45 grader. Loft med takoppbygg /ark med takvinkel 22 - 45 grader tillates.

2.7. Innenfor området B1 kan det tillates oppdeling av området i enkelttomter.

2.8. Innenfor byggeområdene kan det oppføres gjerde. Gjerde skal ikke være til hinder for sikt i utkjørsler, vegkryss osv. I frisiktsone som er vist på plankart, samt i øvrige kryss og i utkjørsler, kan gjerde ha høyde inntil 0,5 m. Gjerde skal plasseres i nabogrense og kan utenom frisiktsone ha høyde inntil 1,0,m.

2.9. Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunal vedtekt.

2.10. Innenfor området B/O/A-1 kan det etableres jordrenseanlegg for avløp. Det skal være en avstand på minimum 4 m mellom renseanlegget og bygninger.

2.11. Sammen med byggesøknad skal det for områdene B/O/A-1 og B1 foreligge en vurdering av fare for radonstråling i området, og eventuelle tiltak mot stråling skal framgå av byggesøknaden.

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

3. Offentlig trafikkområde

3.1. Område for offentlig trafikkområde, veg, skal ha utforming ifølge kommunal norm.

3.2. I frisiktsone skal det være fri sikt i i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

4. Friluftsområde

4.1. I friluftsområdet tillates gjennomført tiltak som ledd i tilrettelegging for bruk som friluftsområde. Innenfor området kan det etableres jordrenseanlegg for avløp.

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:	**305**	B.Nr:	**396**	F.Nr:		S.Nr	**1**
Adresse:	Bautaveien 16						

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

Antall Skorsteiner:
Antall Ildsted:

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

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

Kommunale eiendomsavgifter

Gnr.:	**305**	Bnr.:	**396**	Fnr.:	**0**	Snr.:	**1**
Adresse:	**Bautaveien 16, 3524 NES I ÅDAL**						

	Ja	Nei
Vannmåler	**x**	

	Dato	Målerstand m^3
Sist avlest	**31.12.2023**	**109**
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.	**2385,-**				pr.år
Slamavskiller	Ja		Nei	**x**	m^3	
Skyldig beløp på vann, avløp og eiendomsskatt						
	+ 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 **30** m^3

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

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

Tilknytning til offentlig vann, kloakk og vei

Gnr.:	**305**	Bnr.:	**396**	Fnr.:	**0**	Snr.:	**1**
Adresse:	**Bautaveien 16, 3524 NES I ÅDAL**						

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

Kommentar:

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bautaveien 16, 3524 Nes I Ådal
Gnr. 305, Bnr. 396, Snr. 1, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14240140

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Gunn Margit Andreassen

Mobil: 905 44 235

E-post: gunn.margit.andreassen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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