PRIVATMEGLEREN

VEMEVEIEN 11

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Tegninger / ferdigattest

Kommunalinformasjon

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Vemeveien 11 , 3518 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 61, bnr. 22

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 02.04.2025 **Rapportdato:** 14.04.2025 **Oppdragsnr.:** 21406-1030 **Referansenummer:** MV4439

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

Medlem av NITO

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

RingBolig Hønefoss AS

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

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppgradert i 2011 med støyreduserende tiltak i forbindelse med bygging av ny Rv7. Bla. ble det byttet vinduer, etterisolert 2 fasader, montert balansert ventilasjon. Det er behov for tiltak med drenering/kjeller med fuktskader.

Fremstår som noe oppgradert på befaringsdagen. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapport.

Bygget etter TEK - standard/kvalitet og byggemetode som normalt for året konstruksjonen ble oppført. Referansenivå er byggeår og byggeskikk, med enkel beskrivelse. Generelt vurdert mot hva som kan forventes av standard som følge av bygningens alder og vedlikeholdsnivå.
-Ved tilbygg/ombygging at det kan bli avdekketmangler man ellers ikke kunne oppdage.
-Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt, dette er vurdert som normal slitasje. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Renhold kommenteres normalt ikke.

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

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Vindskier/Forbord med rektangulær kledning. Takrenner og nedløp av metall. Dekksbord med beslag av metall. Helbeslått stålpipe over tak med stigtrinn for feier og snøfangere på hovedtak og garasje mot øst.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår mot nord/øst. Ny kledning fra 2011/12 i forbindelse med støyreduserende tiltak fasade syd og vest. Bindingsverkskonstruksjoner fra byggeår med stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre plassbygget med saltak.

Malte trevinduer med 2-lags glass stemplet 2012 i hovedetasje og trevinduer med enkle glass i kjeller fra byggeår.

Malt hovedytterdør glatt med glass felt 3 hengsler, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass stemplet 2012 i hovedetasje og trevinduer med enkle glass i kjeller fra byggeår.

Veranda/balkong. Inn glasset veranda. Forenklet fundamentert på pilarfundamenter. Tradisjonelt bjelkelag med terrassebord. Utkraget balkong med utkraget betongdekke. Rekkverk med stående spiler.

Garasje sammenbygget med bolig, bygget på støpte fundamenter/opp kant i betong og gruset gulv, vegger av trekonstruksjoner med innvendig kledning av eternitt/asbest sementplater, tak er tekket med takstein og ubehandlet gips innvendig, takrenner og nedløp/beslag i metall. Vippeport M 23x20.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

INNVENDIG Gå til side

Hovedetasje: Gulv av parkett/laminat og fliser. Veggene har malte glatte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Det er montert dekksbord over skjøt der delevegg er fjernet.

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteins pipe med heldekkende beslag over tak, peis ovn og vedovn.

Kjeller: Gulv av heltre, betong. Veggene har panel, betong/mur. Det er råte/fukt skader i tilfarere.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen form pressa hvite dører med tre karm.

VÅTROM Gå til side

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Flislagt gulv med varmekabler. Plastsluk.
Innredning med glatte skuffefronter bolleservant og høy skap, med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast, vannrør av rør i rør. Speil over servant. Det er normal/mindre bruks slitasje.
-Dusj med glassvegg. Dusjgarnityr med rain shower og ett greps blandebatteri integrert.
-Vegghengt toalett med innbygnings sisterne.
-Avtrekksventil i tak tilkoblet balansert ventilasjon, til luft i dørterskel.
-Normalt vanntrykk i vannkran, god avrenning i avløp.
Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp med integrert ventilator,

Beskrivelse av eiendommen

kaffemaskin, micro, stekeovn og komfyrvakt som ikke er montert. Platetopp med integrert avtrekk, det er ikke opplyst om det er avtrekk ut eller kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninntak med stoppekran. Tilførsel til fordelings skap i kobber med overgang til rør i rør. Det er avløpsrør av plast synlig.

Boligen har balansert ventilasjon.

Luft/Luft varmepumpe Type: Toshiba med serie nr: 92400197

Sikringsskap plassert i entre, 19 kurser med jordfeil automater/automatsikringer, ringetrafo og overspenningsvern 50A, 230V.

Det er brannslukningsapparat fra 2023 pulver. Røykvarsler, synlig og tilgjengelig i begge etasjer på befaringen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Med bakgrunn i omkringliggende forhold tar jeg utgangspunkt i at byggegrunn er løsmasser. Utførelse av drenering er ikke kjent, synlig.

Bygningen har betonggrunnmur med innvendig ytong/siporeks lettbetongelementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Betongvegg støpt som bærevegg i kjeller. Fundamenter synlig utvendig vestvegg. Det ble kun foretatt visuell inspeksjon av grunnmur for å se etter tegn til større setninger/avvik. På bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Tomta ligger i skrånende terreng. Terreng er ikke ferdig opparbeidet, grovplanert terreng. Terreng under innebygget glassveranda har helling mot grunnmur.

Ingen eksponerte risikoscenarioer funnet for denne eiendommen Kilde: Kartverket, NVE og NGI - Eiendommen er ikke nødvendigvis kartlagt for alle scenarier.

VA - Det er ikke opplyst om dette til befaring. Eiendommen er tilknyttet privat/kommunalt vann/egen brønn og avløp med septiktank/slamavskiller/kommunalt. Eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. Private bunnledninger utenfor boligen er ikke besiktiget. Metode og utførelse på røropplegg er begrenset vurdert da det er et eget fagområde.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	202 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	202 m²
Totalpris	2 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

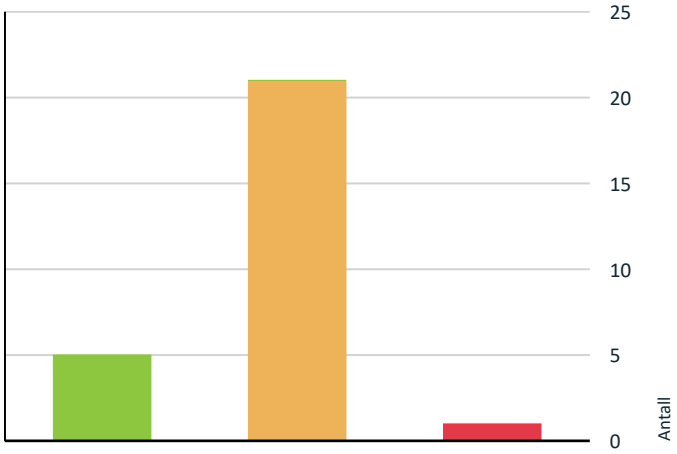
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Ferdigattest for enebolig er gitt 26.06.1968. Godkjent søknad om tilbygg til enebolig og støyskjerming 31.03.2011. Ferdigattest foreligger ikke. Ferdigattest for felles avløpsanlegg er gitt
13.10.2010. Garasje er bygget litt større enn på tegninger, inn glasset veranda er ikke inntegnet, vegger mellom kjøkken/stue og gang er fjernet, romdelere i kjeller er ikke bygget.
Bygge meldte og godkjente tegninger fra kommunen angir om det formelle er i orden. Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan være at man må søke kommunen eller gjøre tiltak endringer i ettertid. Som følge av plan og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Sammendrag av boligens tilstand

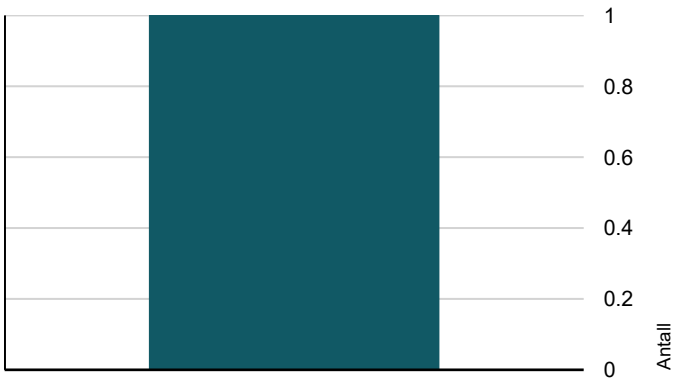
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er avvik:

Gamle ventiler og avtrekksvifter i vegger er ikke fjernet. Tallerkener ser ikke ut til å være innstilt etter riktig luftmengde. Enkelte dører mangler over strømming ved terskel/dørblad. Feilmelding på styreenhet på befaring.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1966

Kommentar
Basert på opplysninger i grunnboka/Eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er eldre, bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger spesielt i kjeller. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2011	Ombygging	Oppgradert i 2011 med støyreduserende tiltak og havestue i forbindelse med bygging av ny Rv7. Opplyst ved salg 2023.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vindskier/Forbord med rektangulær kledning med behov for ettersyn og vedlikehold, det er etablert spalter mellom noen sperrer for lufting på loft.





TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall der overflatevann ledes på terreng. Dekksbord med beslag av metall. Helbeslått stålpipe over tak med stigtrinn for feier og snøfangere på hovedtak og garasje mot øst . Takrenner og nedløp fremstår i god stand, uten synlige skjevheter inspisert fra bakkeplan. Takrenner og nedløp ble ikke fullstendig funksjons testet, lekkasje i renneskjøter og endelokk kan forekomme.

Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår mot nord/øst. Ny kledning fra 2012 i forbindelse med støyreduserende tiltak. Fasade/kledning har stående bordkledning. Bindingsverks konstruksjoner fra byggeår med stående bordkledning, hoved konstruksjonen er ikke inspisert på grunn av tilgjengelighet, ingen synlige setninger i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Viktig å merke seg at konstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav, da disse er bygget etter eldre forskrifter. Følg med på kledning og se etter skader/ sprekker eller deformasjoner, tegn til fukt.









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre plassbygget. Saltak som fremstår stabil på befaringsdagen. I forbindelse med ombygging er det fjernet vegger mellom kjøkken og stue. Det er ikke registrert synlig konstruksjonsvikt med behov for tiltak på befaringen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til snølast da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Isolasjon på loft meget uryddig, stedvis mangler isolasjon. Det er behov for supplering og utbedring. Det er montert downlight`s uten kasser og isolasjon/supplering dampsperre fra byggeår mangler. Tiltak anbefales med supplering og utbedring.






TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass stemplet 2012 i hovedetasje og trevinduer med enkle glass i kjeller fra byggeår. Elementer ble visuelt undersøkt og funksjons testet under befaringen, ingen store merknader. Det gjøres oppmerksom på at punkterte glass tidvis kan være vanskelig å avdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av stor betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen annet en at tettelist har løsnet i ned kant av kjøkkenvindu hovedetasje. Vinduer kjeller har stor slitasje, er utette og bør byttes. Panel er montert tett på beslag.




Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør glatt med glass felt 3 hengsler, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass stemplet 2012 i hovedetasje og trevinduer med enkle glass i kjeller fra byggeår. Elementer ble visuelt undersøkt og funksjons testet under befaringen, ingen store merknader. Det gjøres oppmerksom på at punkterte glass tidvis kan være vanskelig å avdekke.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nye dører er montert, det er mangler på beslag løsninger/overgangs løsninger for terskel dører og kledningsbord står tett på beslag. Det ble ikke avdekket slitasje av stor betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Inn glasset veranda, det er en del skjevheter og svikt i konstruksjon. Forenklet fundamentert på pilarfundamenter. Tradisjonelt bjelkelag med terrassebord. Konstruksjon er bygget med kledning og glass felter. Skyvefelter har synlige skjevheter, det er montert beslag ned mot terrassebord.

Utkraget balkong med utkraget betongdekke med stor slitasje, overganger ved terskel/kledning mangler beslag og tettesjikt dette kan føre til fukt inntrenging i konstruksjon. Rekkverk med stående spiler innfestet med stålvinkler til dekke. H = 1,0m fra betonggulv

Behov for ettersyn og normalt vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overganger ved terskel/kledning mangler beslag og tettesjikt dette kan føre til fukt inntrenging i konstruksjon.









Andre utvendige forhold

Garasje sammenbygget med bolig, bygget på støpte fundamenter/opp kant i betong og gruset gulv, vegger av trekonstruksjoner med innvendig kledning av eternitt/asbest sementplater, tak er tekket med takstein og ubehandlet gips innvendig, takrenner og nedløp/beslag i metall. Vippeport M 23x20.
- Utvendig kledning av stående tre kledning, omramming vinduer og dører med vann brett av tre uten beslag. Det er ikke synlig luftespalte for utvendig

Tilstandsrapport

kledning. Normal slitasje for øvrig.
- Det er enkelt opplegg med strøm/lys.

Behov for ettersyn og nærmere vurdering av tiltak med vedlikehold av elementer, men tidspunktet for når det er nødvendig med tiltak er vanskelig å si noe om.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett/laminat og fliser. Veggene har malte glatte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Det er montert dekksbord over skjøt der delevegg er fjernet. Det er noen svanker ujevnheter i himlinger, dårlig dekk maling. Det er normal bruks slitasje, mindre ujevnheter, sprekker i overganger/hjørner kan forekomme.





Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Fremstår som stabilt på befaringen. Mindre avvik plan het for etasjeskiller 15 mm målt fra entredør gjennom soverom. Gulv fremstår som stabile på befaringen, det er noe svikt og knirk i overflater/parkett. Plan het på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser: (største avvik angitt). Gulv i kjeller har grovstøpt betong, med tilfarere og tregulv på deler av arealet. Takstmann setter som utgangspunkt ikke Tilstandsgrad på Etasjeskiller.

Tilstandsrapport





TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygget ligger i område med moderat til lav grad Radon - aktsomhet. Det var ikke krav til radonsikring da boligen ble oppført. Krav om radontiltak på nybygg kom 1 Juli 2010.



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteins pipe med heldekkende beslag over tak, peis ovn og vedovn. Det er feievesenet i kommunen som har tilsynsmyndighet for brannsikkerhet, skorsteiner og ildsteder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Tilstandsrapport






TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet av heltre, betong. Veggene har panel, betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i vegg hjørne sydvest, nordvest tilfarere og kantbjelke mot vest. Det er råteskader i tilfarere.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Hulltaking er foretatt i vegg hjørne sydvest 17,9 vektprosent , nordvest 19,5 vektprosent tilfarere og kantbjelke mot vest 21,6 vektprosent på befaringen målt i bunnsvill/bjelke med elektroder.

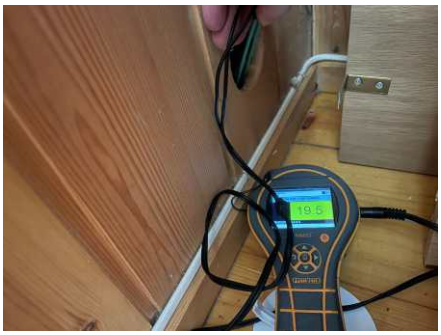
Tre fukt målt i konstruksjoner har akseptabelt nivå fra 12-15 Vektprosent, ved 16-19 Vektprosent er det å anse som fuktig.
Over 20 Vektprosent meget fuktig, kan variere med %RF. Skadelig fukt i treverk er 18 vektprosent ved 80% RF.

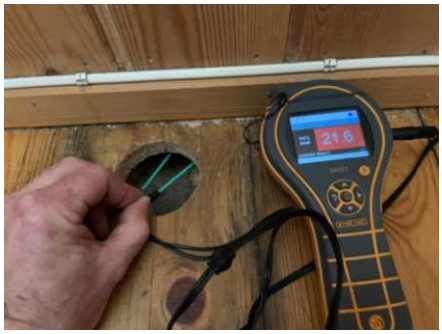
Kostnad er beregnet for rivning /sanering av trekonstruksjoner i kjellerrom, opp rensk og tiltak for utbedring av fuktskader innvendig - man må beregne tilleggskostnader for etablering av drenering/markisolasjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak
- Trappen må påregnes skiftes ut.

Enkel kjellertrapp i heltre bratt med håndløper på en side, åpne trinn i liten trappegang. Trapp tilfredsstiller ikke dagens krav /anbefalinger til utforming og stigningsforhold.





TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen form pressa hvite dører med tre karm. Etterjustering, smøring og vedlikehold må alltid påregnes. Enkelte dører subber i karm.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber i karm. Etterjustering, smøring og vedlikehold må alltid påregnes. Nytt gulv er lagt inn mot terskler med overgangslist.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er ukjent. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For våtrom stilles det krav til membran på vegger i fuktutsatte områder. Anbefalte våtsoner for baderom er hele gulvet med opp kant mot vegg, dusj sone med tillegg 1m til hver side og 0,5m ved vask til alle kanter og ned til gulv.





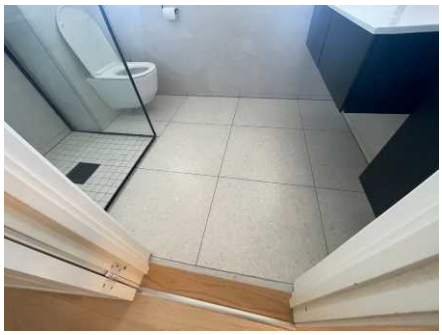
1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler, 15mm lavere enn tilstøtende rom, terskel med synlig membran/duk (se bilde), fall fordelt fra dør til nedsenk på 5mm. 10mm nedsenk dusj sone, fall til sluk i dusjhjørne 15 mm, høydeforskjell fra dør til sluk beregnet til 32mm. Gulv ellers har ikke fall. Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker ved overflatene. Noe misfarging mykfuger, ujevne fuger og mindre trapping kan forekomme.

Det bemerkes at endringer i bruk og mer belastning over tid vil kunne føre til lekkasjer eller andre problemer.

Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Ubeskyttet membran ved terskel. Det foreligger ikke dokumentasjon til befaringen.





1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med glatte skuffefronter bolleservant og høy skap, med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast, vannrør av rør i rør. Speil over servant. Det er normal/mindre bruks slitasje. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra det som er synlig eller opplysninger som fremgår.

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

Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventil i yttervegg bør forsegles/tettes. Ved avtrekk balansert ventilasjon vil det kunne komme kald/fuktig luft gjennom veggventil.





1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom målt i bunnsvill og bakkant plate med elektroder til. Det ble ikke indikert forhøyede fuktmålinger på befaringen.





KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp med integrert ventilator, kaffemaskin, micro, stekeovn og komfyrvakt som ikke er montert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

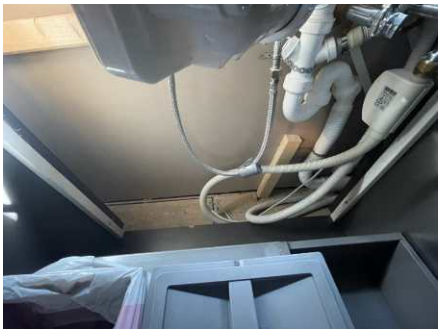
Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Montering av innredning er ikke ferdigstilt med dekksider, det er skader/avskalling i benkeplater.









1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Platetopp med integrert avtrekk, det er ikke opplyst om det er avtrekk ut eller kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Det er ikke montert trykk vakt tilkoblet ventilasjon og usikkert om avtrekk er ført ut.





TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Vanninntak med stoppekran. Tilførsel til fordelings skap i kobber med overgang til rør i rør. Det er montert rør skap i konstruksjon med fordeling rør i rør. Kurser er merket. Innvendige vannledninger av rør i rør, delvis skjult i konstruksjoner noe åpent anlegg i underetasje og ved innredninger/utstyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Konsekvens/tiltak
• Vannrør må isoleres i kalde rom.

Har satt tilstandsgrad med utgangspunkt i at anlegget ikke er ferdigstilt og at det er vanninntak av gavl. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner, det er ikke registrert aktive lekkasjer i boligen på befaringsdagen. Metode og utførelse på røropplegg er begrenset vurdert da det er et eget fagområde. Anbefaler gjennomgang med fagmann på området.





TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Ligger hovedsakelig synlig i rom under terreng, begrenset tilgjengelig for vurdering det som ligger skjult i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det er skiftet avløpsrør til plast, har tatt utgangspunkt i disse er byttet til påkobling i gulv. Lufting over tak er ikke isolert på loft/tak hatt.





TG 2 Ventilasjon

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

Vurderingene gjelder kun alder, det som er synlig eller opplysninger som fremgår.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Gamle ventiler og avtrekksvifter i vegger er ikke fjernet. Tallerkener ser ikke ut til å være innstilt etter riktig luftmengde. Enkelte dører mangler over strømming ved terskel/dørblad. Feilmelding på styreenhet på befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å tette ventiler i yttervegger og inn regulere anlegget riktig. Det ser ut til at det ikke er benyttet loftaggregat, anbefaler å sjekke ut eventuell dokumentasjon eller ta kontakt med Flexit. Jeg har tatt utgangspunkt i at dette er er skapaggregat beregnet på plassering i tempererte rom.





TG 2 Varmesentral

Luft/Luft varmepumpe Type: Toshiba med serie nr: 92400197
For boliger er det krav til energi og oppvarming, dette er avhengig av byggeår men i all hovedsak betyr det at det skal være alternativ oppvarmingskilde som ikke er avhengig av strømtilførsel. Bygninger skal prosjekteres og utføres slik at det tilrettelegges for forsvarlig energibruk.

Luft-til-luft-varmepumper har en forventet levetid på 12 til 15 år - forutsatt at de blir korrekt installert og at du som eier sørger for nødvendig vedlikehold gjennom levetiden.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

For at varmepumpen skal fungere optimalt, anbefaler vi at du får utført service annethvert år av din autoriserte forhandler.





TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder TYPE: Høiax 200 ltr fra byggeår installert i bod rom kjeller med sluk i gulv. Tilkoblet el tilførsel stikkontakt. Plassert i rom med sluk. Ikke registrert aktive lekkasjer i boligen på befaringsdagen. Metode og utførelse på røropplegg er begrenset vurdert da det er et eget fagområde.

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

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

Krav om at varmtvannsberedere skal være fast tilkoblet med effekt over 1500 watt 2014/ 2000 watt 2010 og skal ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt - gjelder nyinstallasjoner. Har tatt utgangspunkt i at bereder er nyere en 2010.

Tilstandsrapport





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.

Sikringsskap plassert i entre, 19 kurser med jordfeil automater/automatsikringer, ringetrafo og overspenningsvern 50A, 230V.
Samsvarserklæring fra 2011, oppgradering av anlegget er utført av autorisert elektroinstallasjonsvirksomhet. Hjemmelshaver har ikke besvart eget spørreskjema med opplysninger om bruk, endringer og tilsyn etc, opplysninger her er begrenset til dette.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1966 Med oppgraderinger 2011, se nedenfor.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra 2011, bytte sikringsskap, inntak, varmepumpe, vvbereder, ventilasjon og lys på loft.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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?
   Ukjent

Tilstandsrapport

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

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

Generell kommentar

Anlegget er ikke spesifikt vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Elektrisk anlegg er eget autorisasjonsområde. Her vurderes om det er synlige termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, spotter, stikkontakter og elektrisk utstyr eller om det er synlige defekter på kabler og at disse er tilstrekkelig festet. Takstmann setter som utgangspunkt ikke Tilstandsgrad på El anlegg.









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 brannslukningsapparat fra 2023 pulver. Røykvarsler, synlig og tilgjengelig i begge etasjer på befaringen.

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

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?
Ukjent

4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Røykvarslere er ikke montert på befaringstidspunkt og trenger nye batterier. Metode og utførelse ikke vurdert da det er et eget fagområde. Anlegget er ikke spesifikt vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse. Takstmann setter som utgangspunkt ikke Tilstandsgrad 1 og 2 på branntekniske forhold, men vil påpeke mangler hvis dette oppdages. Det er feievesenet i kommunen som har tilsynsmyndighet for brannsikkerhet, skorsteiner og ildsteder.

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det ble ikke foretatt egne undersøkelser av grunn, stabilitet, radonmålinger, tilsig eller andre geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapport. Opplysninger om grunnforhold hvis dette er kjent avsnitt om tomt.
Med bakgrunn i omkringliggende forhold tar jeg utgangspunkt i at byggegrunn er løsmasser.





TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utførelse av drenering er ikke kjent, synlig. Tar utgangspunkt i at drenering er etablert i byggeårene. Det er ikke synlig grunnmursplast, denne behøver normalt ikke være synlig. Hvis det er etablert drenering ligger denne under bakkenivå og er normalt ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kjeller fremstår som meget fuktig på befaring, det er synlige fuktutslag i overflater flere rom kjeller, dette er indikasjoner på at man bør sjekke funksjon drenering nærmere. Vurderes også i sammenheng med terreng se eget punkt. Se også fuktmålinger rom under terreng.

Tilstandsrapport





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur med innvendig ytong/siporeks lettbetongelementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Betongvegg støpt som bærevegg i kjeller. Fundamenter synlig utvendig vestvegg. Det ble kun foretatt visuell inspeksjon av grunnmur for å se etter tegn til større setninger/avvik. På bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Vurdering av avvik:
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Påbegynte arbeider bør ferdigstilles, terreng fjernet anbefaler å vurdere markisolasjon se også fuktsikring drenering.
Det er tegn til fukt i overgang gulv vegg i lettbetong og råte fuktskader i rom som er innredet.









Terrengforhold

Tomta ligger i skrånende terreng. Terreng er ikke ferdig opparbeidet, grovplanert terreng. Terreng under innebygget glassveranda har helling mot grunnmur.

Ingen eksponerte risikoscenarioer funnet for denne eiendommen Kilde: Kartverket, NVE og NGI - Eiendommen er ikke nødvendigvis kartlagt for alle scenarier.

Tilstandsrapport





Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke opplyst om dette til befaring. Eiendommen er tilknyttet privat/kommunalt vann/egen brønn og avløp med septiktank/slamavskiller/kommunalt. Eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. Private bunnledninger utenfor boligen er ikke besiktiget. Metode og utførelse på røropplegg er begrenset vurdert da det er et eget fagområde.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

202 m²/168 m²

Enebolig: Entré, 2 Gang, Kjøkken, Stue, Innglasset balkong, 3 Soverom, 2 Bod, Bad, Garasje, Kontor, Kjellerstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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 2 500 000

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	**2 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 500 000**

Markedsvurdering

Verdi i rapporten er beregnet med sammenlignbare salg med verdi assistent Eiendomsverdi.no, med sammenlignbare salg inklusive tomt. Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at det kan være ukjente faktorer som vil kunne påvirke prisfastsettelsen og at en verdivurdering aldri vil angi nøyaktig hva en eiendom kan bli solgt for på det åpne marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vemeveien 9 ,3518 HØNEFOSS 105 m² 1968 3 sov	25-10-2022	2 850 000	**2 800 000**		2 800 000	**26 667**
2	Maurhaugveien 5 ,3518 HØNEFOSS 152 m² 1972 2 sov	23-01-2023	3 900 000	**3 900 000**		3 900 000	**25 658**
3	Heradsbygdveien 244 ,3518 HØNEFOSS 213 m² 1980 3 sov	13-09-2022	3 790 000	**3 650 000**		3 650 000	**17 136**
4	Kvernvolljordet 6 ,3534 SOKNA 193 m² 1959 3 sov	26-09-2024	2 660 000	**2 666 000**		2 666 000	**13 813**
5	Vemeveien 5 ,3518 HØNEFOSS 253 m² 1965 3 sov	15-01-2017	2 490 000	**2 650 000**		2 650 000	**10 474**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 900 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 900 000**

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.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

Kommentar

Beregnet som grovt opparbeidet tomt, det kan være ukjente faktorer som vil kunne påvirke en verdivurdering og vil aldri angi nøyaktig hva en tomt kan bli solgt for på det åpne marked.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 500 000**

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

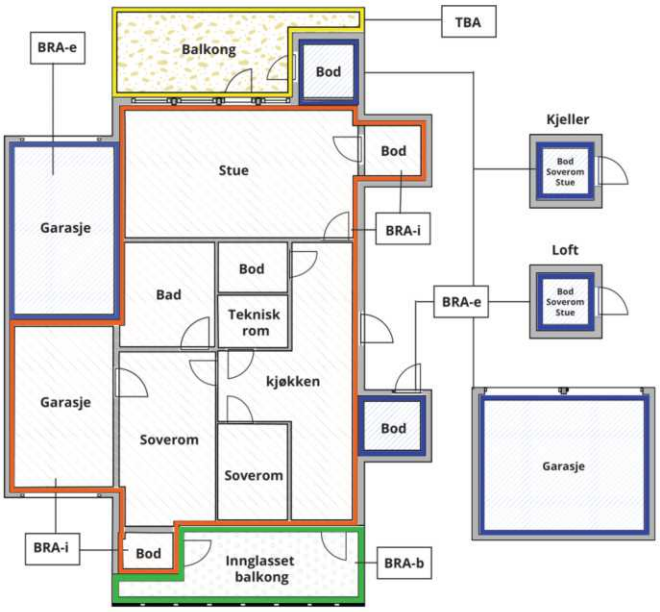
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	87	18	16	121	
Kjeller	81			81	
SUM	**168**	**18**	**16**		
SUM BRA	**202**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entre, Gang, Kjøkken, Stue, Soverom, Trappegang, Soverom 2, Soverom 3, Bad	Garasje	Innglasset balkong
Kjeller	Gang/Trapp, Kontor, Kjellerstue, Bod		

Kommentar

I tilknytning til bolig er det i tillegg til det som er beskrevet i arealoversikten:

TBA = Inngangsplatting (1,9m²) med overbygg/innhakk (5,6m²) ved hovedinngang. Balkong (7m²) vestvendt med tilgang fra soverom.
BRA-b = Inn glasset veranda (16,2m²) sydvendt med tilgang fra stue og terreng.
BRA-e = Garasje sammenbygget med bolig (18,0 m²) med egen dør nordvestvendt.

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

ROMHØYDER målt på tilfeldig utvalgte steder med laser avstandsmåler:
1. Etasje: 2,41m. Kjeller: 2,00 m og 2,10 m i bod rom. For nye boliger minste romhøyde i rom for varig opphold 2,4 m, TEK 10 2,2 m og eldre byggeforskrifter 2,0 m. Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Ferdigattest for enebolig er gitt 26.06.1968. Godkjent søknad om tilbygg til enebolig og støyskjerming 31.03.2011. Ferdigattest foreligger ikke. Ferdigattest for felles avløpsanlegg er gitt 13.10.2010. Garasje er bygget litt større enn på tegninger, inn glasset veranda er ikke inntegnet, vegger mellom kjøkken/stue og gang er fjernet, romdelere i kjeller er ikke bygget.
Bygge meldte og godkjente tegninger fra kommunen angir om det formelle er i orden. Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan være at man må søke kommunen eller gjøre tiltak endringer i ettertid. Som følge av plan og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	87	115

Kommentar	
Enebolig	P-ROM = målverdige rom som benyttes til kort eller langvarig opphold. Målverdig areal er inklusive nødvendige åpninger i etasjeskillet for sjakter, trapper, heiser og lignende. 1 Etasje: Entre (1,5m²), Gang (6,3m²) med Kjøkken/Stue (43,4m²) i åpen løsning, Soverom (8,4m²), Soverom (11,4m²), Soverom (6,4m²), Bad (4,2m²). S-ROM = måleverdige rom som kan benyttes til lagring/oppbevaring, tekniske rom, inn glasset balkong inklusive omsluttende vegger til P-ROM. 1 Etasje: Garasje (18,0m²), Trappegang til kjeller (1,2m²), Inn glasset veranda (16,2m²). Kjeller: Mulighet for Kjellerstue (21,5m²), Trappegang (10,5m²), Kontor (10,5m²), Bod rom (35,1m²) ikke avdelt eller innredet. *Rom i kjeller er beregnet som S-rom på grunn av tilgang/fukt og råteskader i konstruksjon, det er muligheter til å ta i bruk arealer ved å lage bedre tilgang og utbedringer av konstruksjoner/oppbygging. AREAL= angitt i oversikt P- rom og S-rom er avrundet til nærmeste hele med en desimal (m²). Arealmålingen er utført med laser på tilgjengelige steder. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2025	Per Olav Nordeng	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	61	22		0	1776.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vemeveien 11

Hjemmelshaver
Haugstad Anja, Haver Daniel Franck

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom i utkanten av et etablert område, med boligbebyggelse, sydvest vendt beliggenhet. Beliggenhet med tilgang fra Soknedalsveien, avkjøring Vemeveien inntil jernbane.

Adkomstvei

Det er tilgang til eiendommen via Vemeveien til felles/privat vei sammen med andre boliger, med gårdsrom gruset.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vann/egen brønn. Eiendommen er ikke tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat/slamavskiller på avløp. Eiendommen er ikke tilknyttet kommunalt avløp. Ferdigattest for avløpsanlegg foreligger av 13.10.2010.
Det er etablert minirenseanlegg felles for eiendommene i område 3 boliger, anlegget er lokalisert på eiendom 61/22. Det skal foreligge tinglyst erklæring om bruk.
For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulering

Eiendommen ligger i LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag Nåværende.

Om tomten

Tomten har beregnet areal på 1 776,7 m² (i følge kommunes kartløsning). Tomten er ikke ferdig opparbeidet, grovplanert terreng og gårdsrom. Tomtearealet ble ikke oppmålt på befaringen, kun visuelt besiktiget. Opplysninger om tomteareal er beregnet, hentet fra matrikkelen/ se eiendom/ kommunens kartsider og ikke kontrollert. Det kan være mangler i grenseinformasjonen på kartsider. Arealet kan være beregnet ut fra hjelpelinjer eller vannkanter. Dersom ingen grenser er målt kan historisk oppgitt areal bli vist. Ta kontakt med kommunen eller kartverket dersom du mener eiendomsgrenser eller areal er feil.

Det er foretatt terrengjusteringer på tomt og støpt såle til støttemur el.l, mot tomtegrense nord mot jernbane ligger det en blottlagt strømkabel.

Tinglyste/andre forhold

Bestemmelse om kloakk og borebrønn av 1966 opplyst i grunnboka, andre forhold opplyses av megler/selger.

Oppvarming/Energimerke

Boligen har energimerke Gul F, utstedt 08.11.2023 med beregnet forbruk på 33 388 kWh pr år Kilde: Eiendomsverdi.no
*Energiattesten kan oppdateres når som helst og er gyldig i ti år. Utbedringer for å gjøre bygget eller boligen mer energieffektiv, vil kunne påvirke energistandarden og energimerket. Den nyeste oppdaterte energiattesten er den gyldige. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter.
Peis ovn/Vedovn med brannplate på gulv.
Varmepumpe luft til luft. Hovedoppvarmingskilder er luft til luftvarmepumpe og vedovn, supplert med strøm og panelovner.
Tips gode energi vaner: 1-Følg med på energibruken i boligen Tips 2-Luft kort og effektivt Tips 3: Reduser innetemperaturen Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig.

Internett/TV - annet

Internett/TV: Etablert (ukjent) Fiber, bredbånd fra (leverandør) ikke opplyst av eier.
Sentralstøvsuger: (ikke etablert)
Robotgressklipper: (ikke etablert)

Annet: Parabolantenne er montert på eiendommen, men det er ukjent bruk/leverandør.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 750 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	09.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.04.2025	
2	14.04.2025	
3	14.04.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten for bygningsdeler som får TG3. Det skal gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG3. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

•Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

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

BEFARINGEN Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator

Forutsetninger

eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

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

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

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

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

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

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

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

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

ANNET Ved tilbygg/ombygging at det kan bli avdekket feil og mangler man ellers ikke kunne oppdage. Ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i tilstandsrapporten, dette er vurdert som normal slitasje. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Renhold kommenteres normalt ikke. Det er viktig at kommentarer for hver enkelt bygningsdel beskrives med observerte mangler/skader Bygningsdeler med TG 1 kan ha mindre/moderate avvik, normal bruksslitasje. Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. Strakstiltak anses da ikke som nødvendig.

VÅTROM Dagens anbefalinger/krav til fall på våtrom. Gulvet bør avgrenses av en opp kant med vanntett sjikt på minst 25mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der opp kant må være minst 15mm over det ferdig gulvet, og-/eller fall på gulv til sluk på hele gulvet 1:100. Hele gulvet er å anse som våt sone eller Dusj sone skal ha nedsenk på min 10mm og fall 1.100, uten nedsenk fall på 1:50 i dusjens nedslagsfelt på 80cm eller fall til sluk på hele gulvet 1:100. I dag så utgjør ca 75 % av alle bygg skader har med fukt å gjøre, og i boliger står badet/våtrom for mange av disse. Men det er slett ikke alltid slik at skadene er synlige. Det er ikke engang sikkert at skaden har oppstått, men badets konstruksjon kan likevel være slik at det kun er et tidsspørsmål før skaden oppstår.

PERSONVERN

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

Forhold vedrørende brann/lyd eller isolasjon for bygningsdeler/konstruksjoner er normalt ikke omtalt. Rekvirenten av denne taksten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding om eventuelle feil og mangler.

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.
Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse for bruk av den som bestiller og/eller i et salg mellom forbrukere. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som er av betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Avvik vurderes ut fra teknisk forskrift på godkjenningstidspunkt for bygningen. Noen bygningsdeler vurderes ut fra gjeldende forskrift på befaringstidspunkt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250041

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anja Haugstad	Daniel Franck Haver

Gateadresse
Vemeveien 11

Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3518

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250041

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Elektrisk og rørlegger

Arbeid utført av: Oddvar Thoen AS og Nortek Solution AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble utført når fliselegger la flisene (lindstadhagens mureservice

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Var ikkje drenert på fremsiden av huset når vi kjøpte og var feil på dette

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i stein inni peisen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var noe som lignet på råte skade på hovudsoverom men det mente takst man var fra di gamle vinduene.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vi har utført mye av det elektriske arbeidet i huset selv men i strøm skapet har ae elektronog vvs koblet har ikkje fått papir på dette

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg har utført tømrer arbeidet selv og drenert fremsiden av huset selv

Document reference: 14250041

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250041

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14250041

Vemeveien 11

SKOLER

Helgerud skole (1-7 kl.) 233 elever, 13 klasser	6 min 5.2 km
Veien skole (1-7 kl.) 175 elever, 11 klasser	9 min 7.9 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 16 klasser	8 min 7.4 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	11 min 9.7 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	13 min 12.7 km

SPORT

Kvernvollen Sandvolleyballbane	2 min
Veme stadion	2 min
Sporty24 Hønefoss	11 min
EVO Hønefoss	11 min

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	11 min
Eikeli Senteret	13 min
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	10 min
Apotek 1 Hønefoss	11 min
Kuben Vinmonopol	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Heggen kryss Linje 241	3 min 0.3 km
Hønefoss stasjon Linje F4	10 min 8.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

BARNEHAGER

Heradsbygda barnehage (1-5 år) 66 barn	6 min 5.5 km
Veien barnehage (1-5 år) 37 barn	8 min 7.3 km
Hønefoss barnehage (0-5 år) 115 barn	11 min 9.6 km

DAGLIGVARE

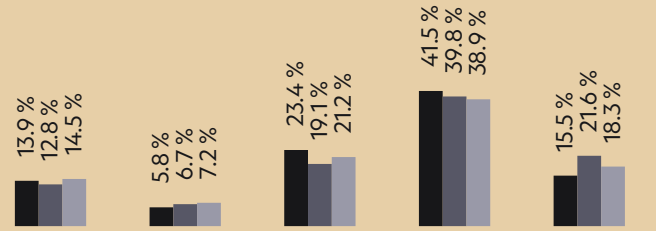
Coop Extra Heradsbygda	5 min
Coop Extra Hvervenkastet	9 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LADEPUNKT FOR EL-BIL

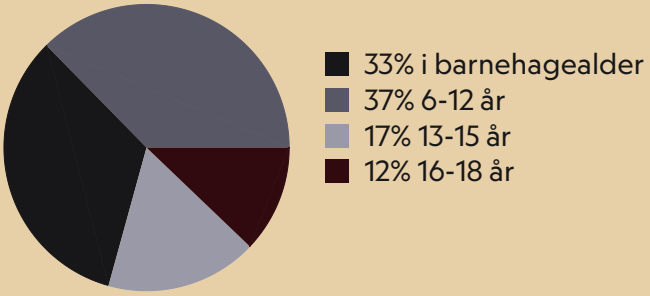
Coop Extra Heradsbygda	5 min
Coop Extra Hvervenkastet	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Heggen	380	181
Kommune: Ringerike	31 011	15 940
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

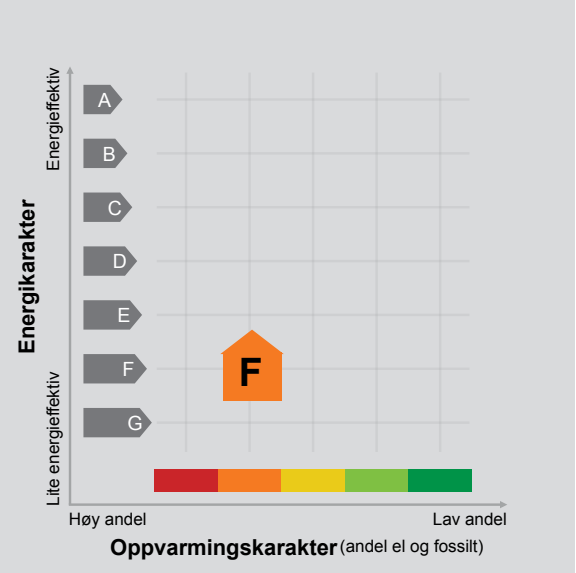




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Vemeveien 11
Postnummer	3518
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	61
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	159246280
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-106935
Dato	14.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

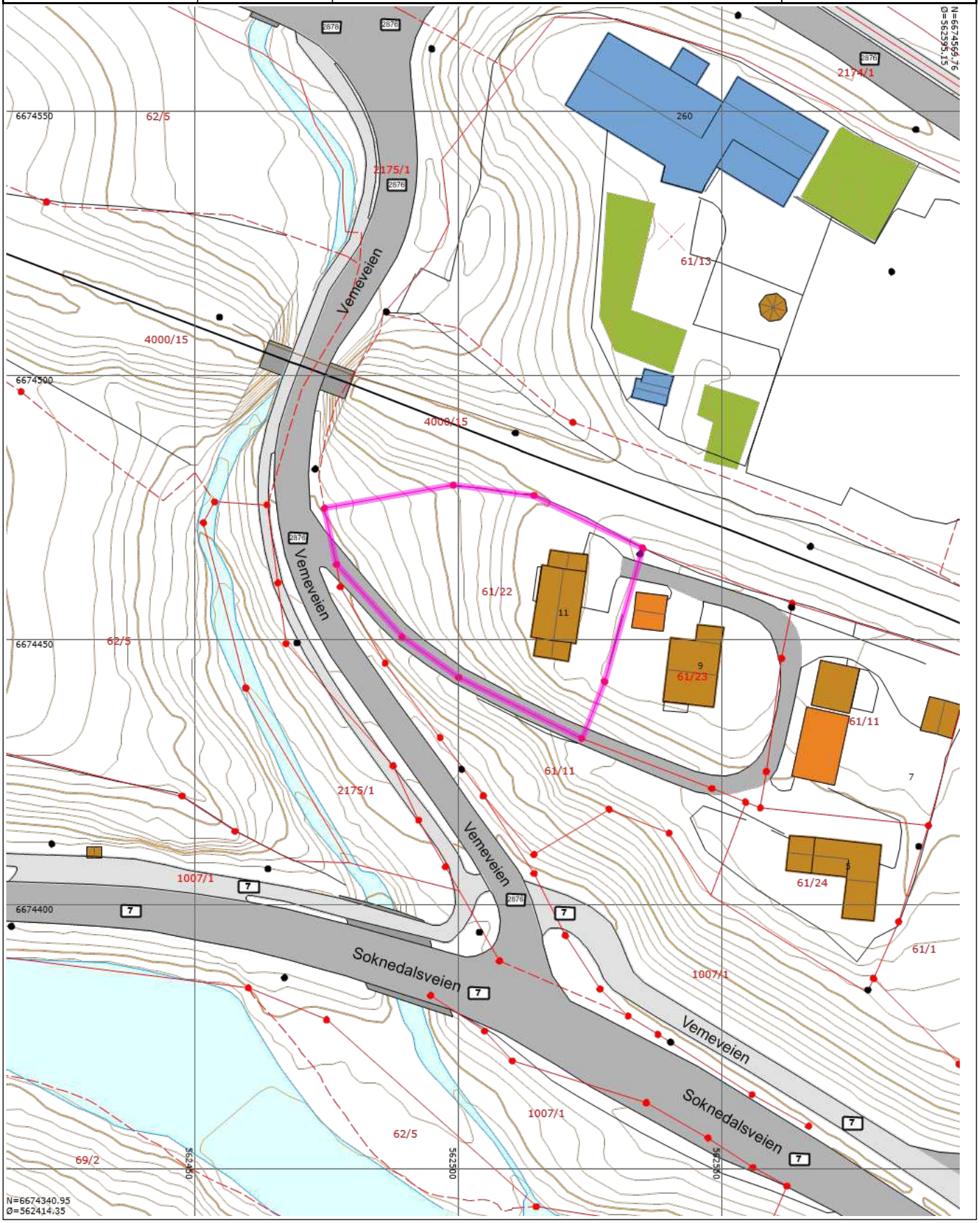
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 61	Bnr: 22	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vemeveien 11 3518 HØNEFOSS			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

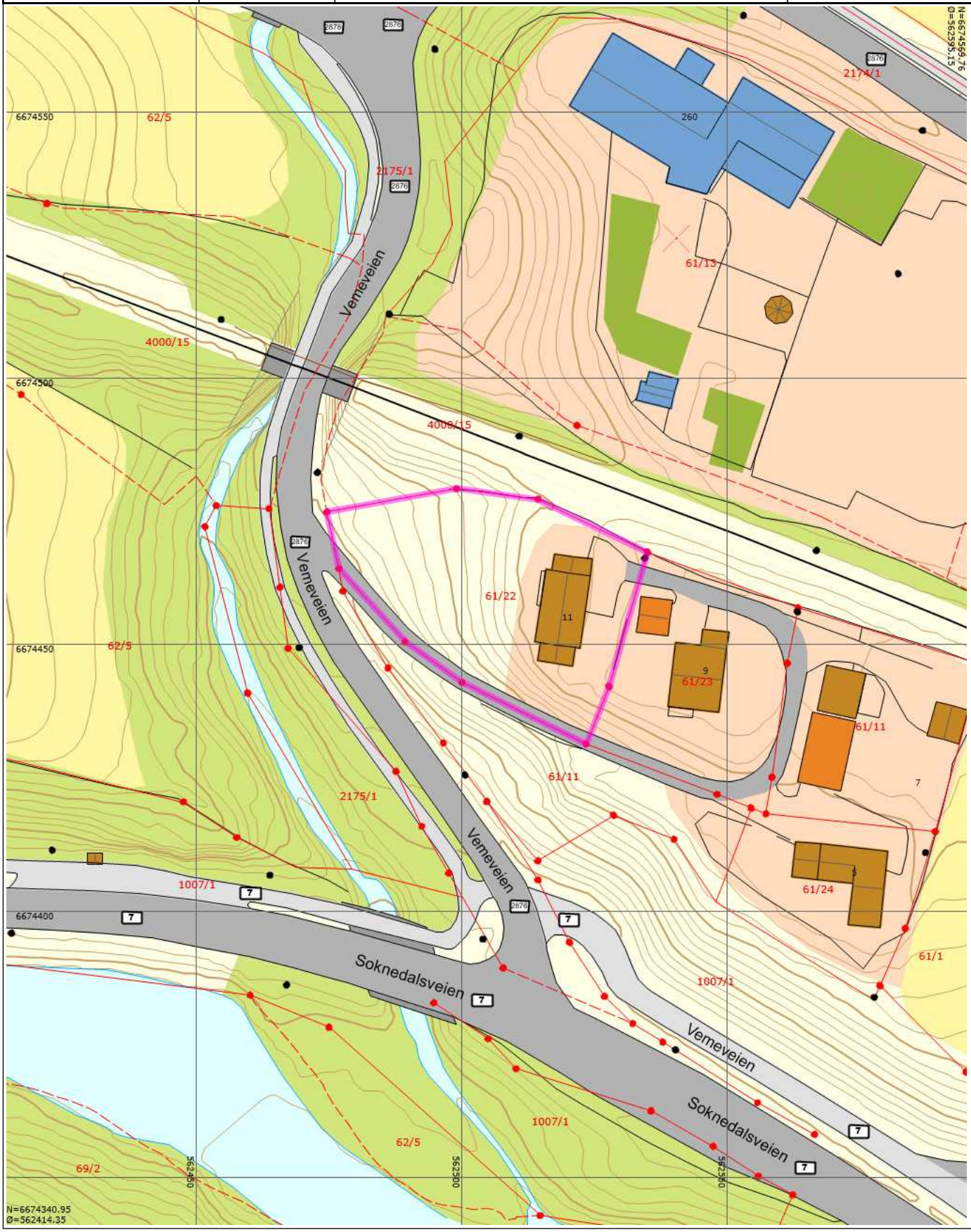
- Hekk
- Kabelkanal
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Loddrett mur
- Takkant
- Midtlinje bane
- Vegdekkekant
- Bolig
- Byggetiltak
- Gang- og sykkelveg på bru
- Bru
- Riksveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve 5m
- Eiendomsteig
- Matrikkelnummer
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Bygningslinje
- Taksprang
- Midtlinje bane på bru
- Vegdekkekant på bru
- Garasje og uthus
- Riving
- Veg på bru
- Riksvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Elvekant
- Stedsnavn
- Elv
- Matrikkelnummer..
- Mast
- Teiggrense god nøyaktighet
- Gjerde
- Mønelinje
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Fylkesvegboks
- Kommunalveg gatenavn.
- Høydekurve
- Husnummer.
- Lekeplass

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 61	Bnr: 22	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vemeveien 11 3518 HØNEFOSS			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Kabelkanal
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Loddrett mur
- Takkant
- Midtlinje bane
- Vegdekkekant
- Bolig
- Byggetiltak
- Gang- og sykkelveg på bru
- Bru
- Riksveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve 5m
- Eiendomsteig
- Bebygd område
- Annet
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Bygningslinje
- Taksprang
- Midtlinje bane på bru
- Vegdekkekant på bru
- Garasje og uthus
- Riving
- Veg på bru
- Riksvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Elvekant
- Stedsnavn
- Elv
- Dyrka mark
- Matrikkelnummer
- Mast
- Teiggrense god nøyaktighet
- Gjerde
- Mønelinje
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Fylkesvegboks
- Kommunalveg gatenavn.
- Høydekurve
- Husnummer.
- Lekeplass
- Skog
- Matrikkelnummer..

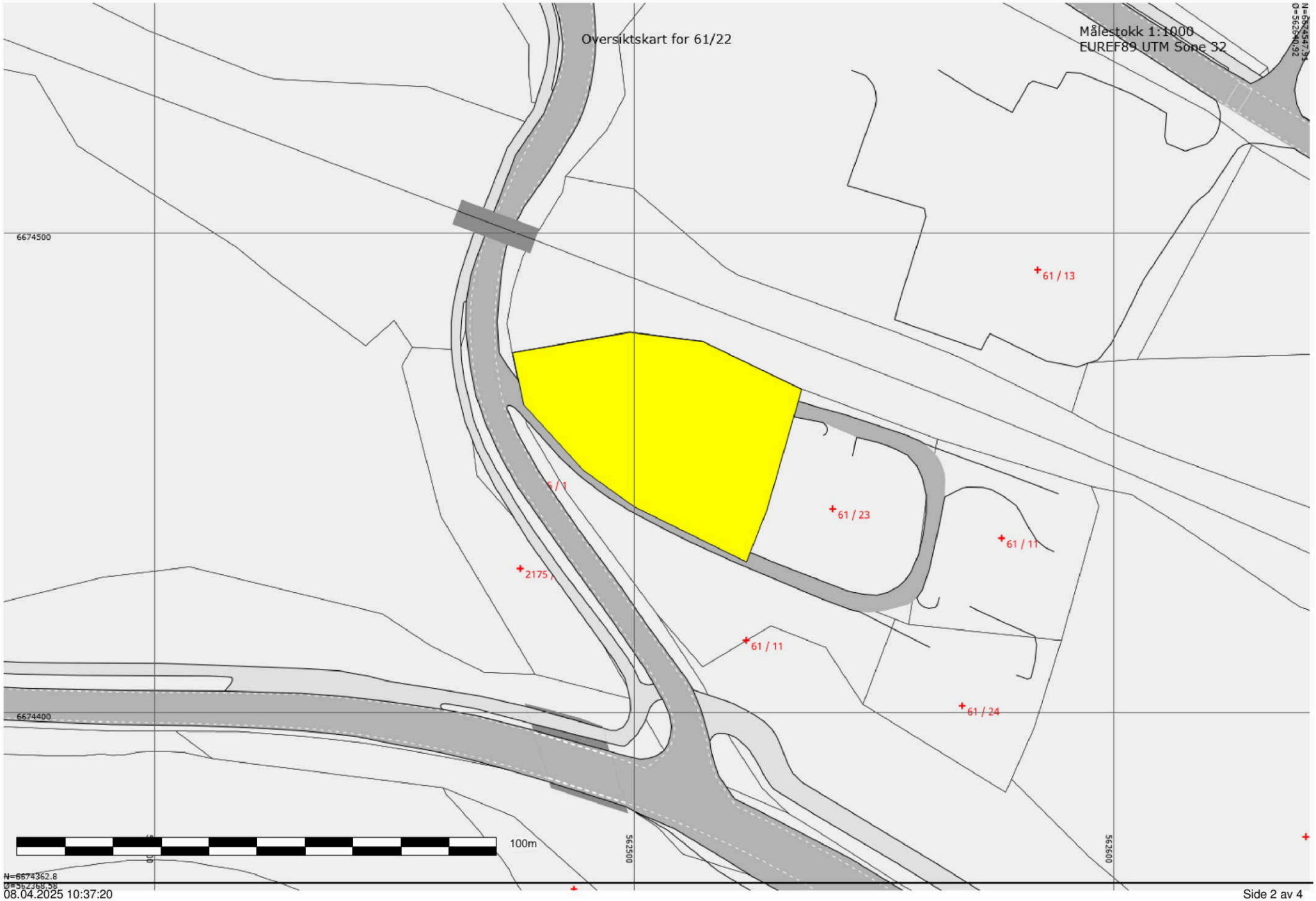
Ringerike kommune

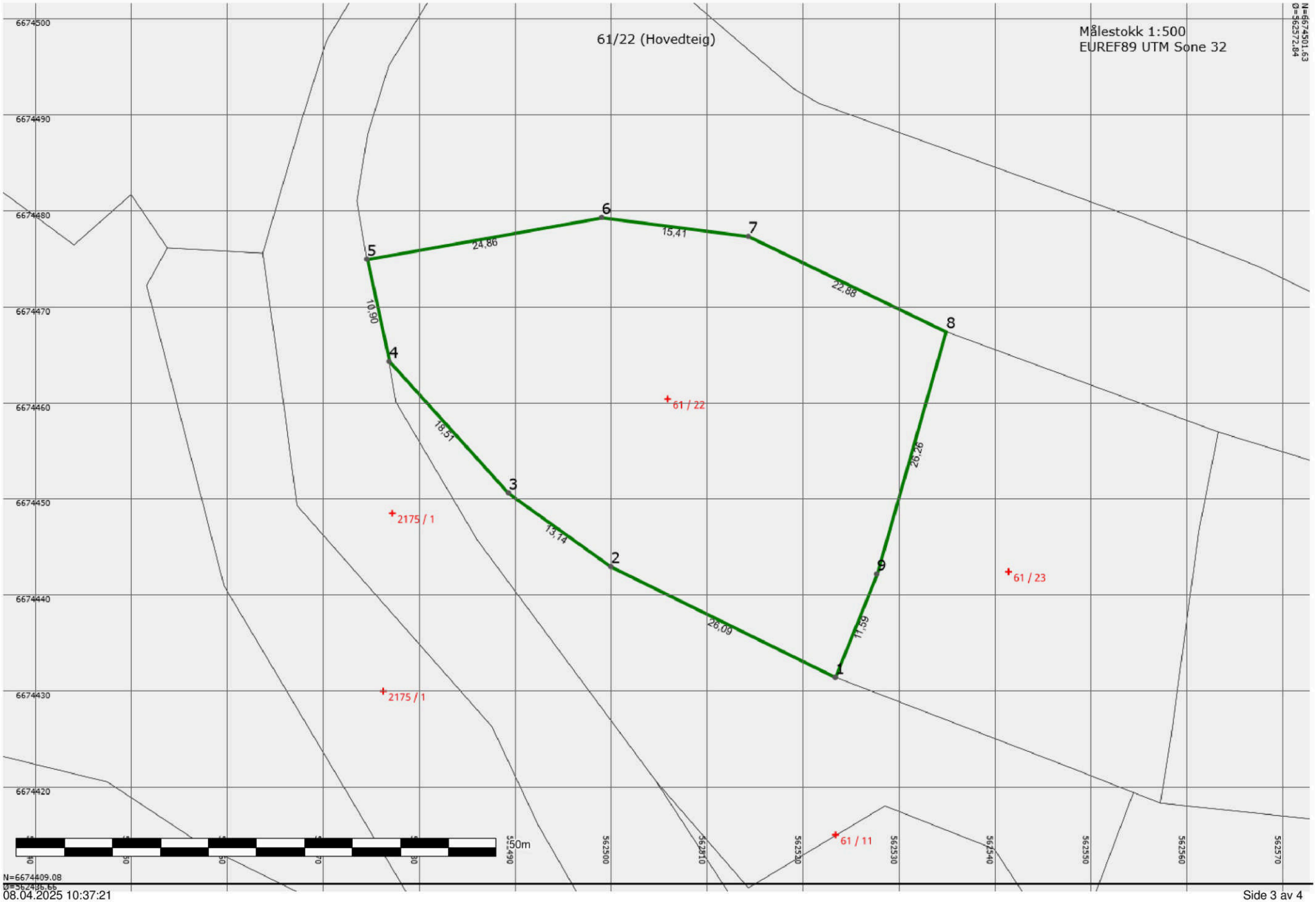
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**61**	**22**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 61/22
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
6674500
6674400
61 / 13
61 / 23
61 / 11
61 / 11
61 / 24
2175 /
100m
562500
562600


61/22 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6674501.63
Ø=562572.84
6674500
6674490
6674480
6674470
6674460
6674450
6674440
6674430
6674420
1
2
3
4
5
6
7
8
9
24,86
15,41
22,88
26,26
11,59
26,09
13,14
18,51
10,90
61 / 22
2175 / 1
2175 / 1
61 / 23
61 / 11
50m
562490
562500
562510
562520
562530
562540
562550
562560
562570
N=6674409.08
Ø=562486.66

Areal og koordinater

Areal: 1776,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6674460,38 Øst: 562505,93

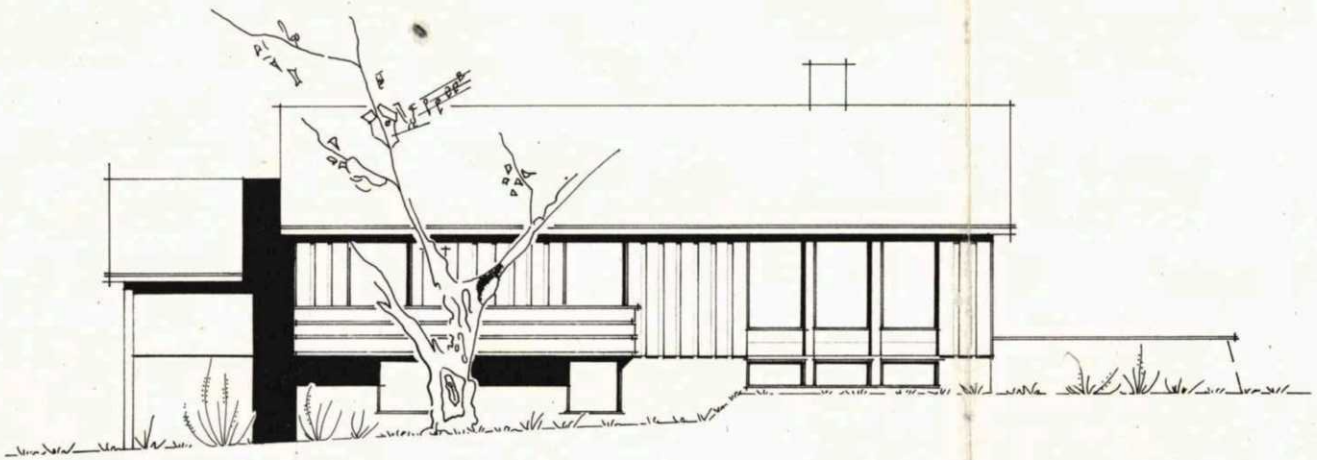
Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6674431,40	562523,39	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			26,09	Ikke hjelpelinje		13	
2	6674442,93	562499,99	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			13,14	Ikke hjelpelinje		13	
3	6674450,61	562489,33	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			18,51	Ikke hjelpelinje		13	
4	6674464,30	562476,87	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			10,90	Ikke hjelpelinje		13	
5	6674474,95	562474,57	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			24,86	Ikke hjelpelinje		13	
6	6674479,31	562499,04	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			15,41	Ikke hjelpelinje		13	
7	6674477,33	562514,32	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			22,88	Ikke hjelpelinje		13	
8	6674467,40	562534,93	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			26,26	Ikke hjelpelinje		13	
9	6674442,16	562527,70	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			11,59	Ikke hjelpelinje		13	

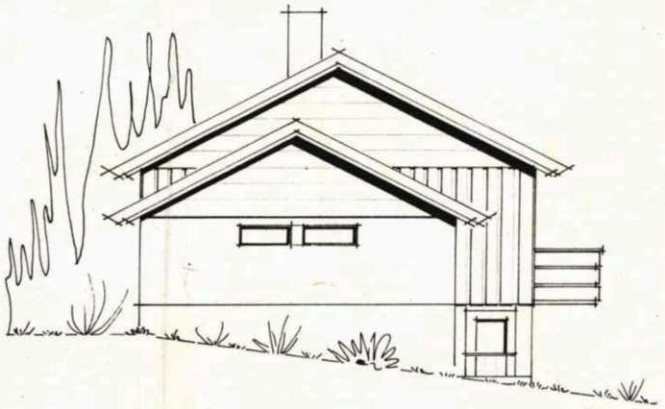
61/11 · H. Kristiansen

Nye bygninger.

TYPE 7 s.÷

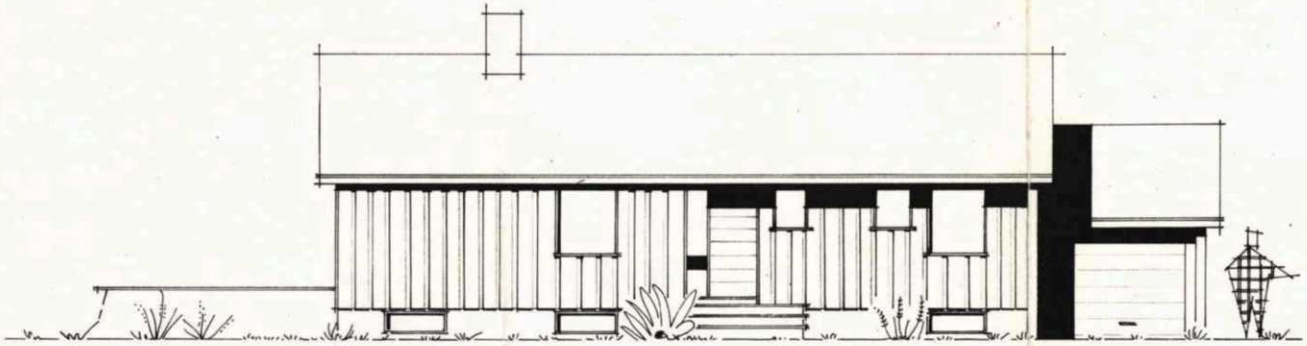


FASADE Ⓒ MOT:

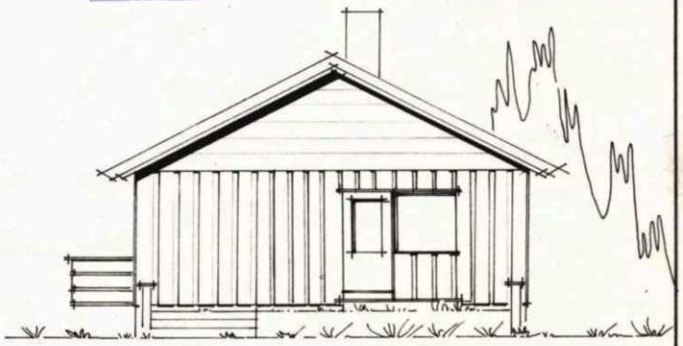


FASADE Ⓑ MOT:

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr. Sak.nr. 226/67



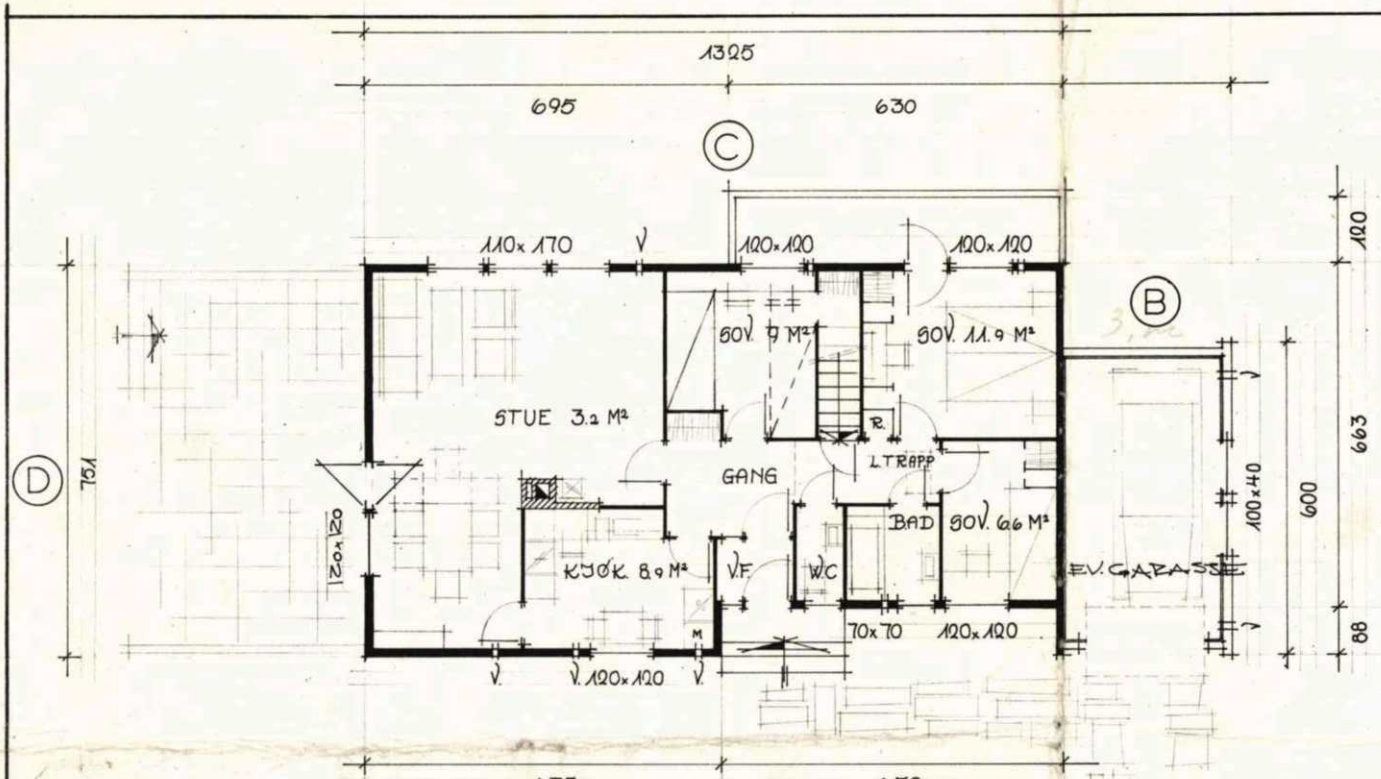
FASADE Ⓐ MOT:



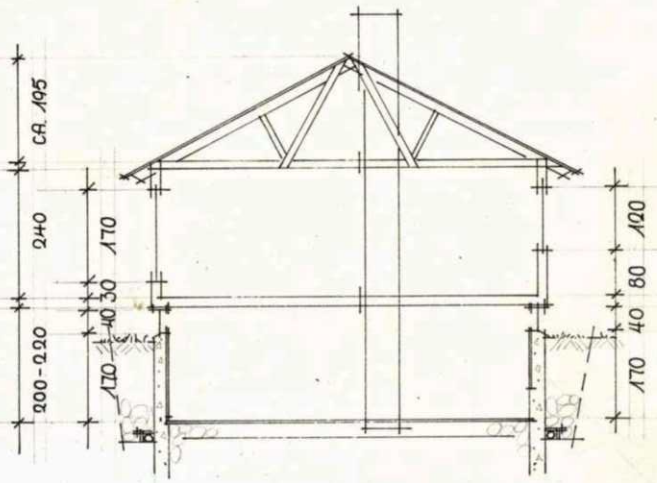
FASADE Ⓓ MOT:

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES	M: 1:100	BYGGHERRE:
CF I.OPGAL	3-3-66	TEGN. NR: T-10.565.2÷

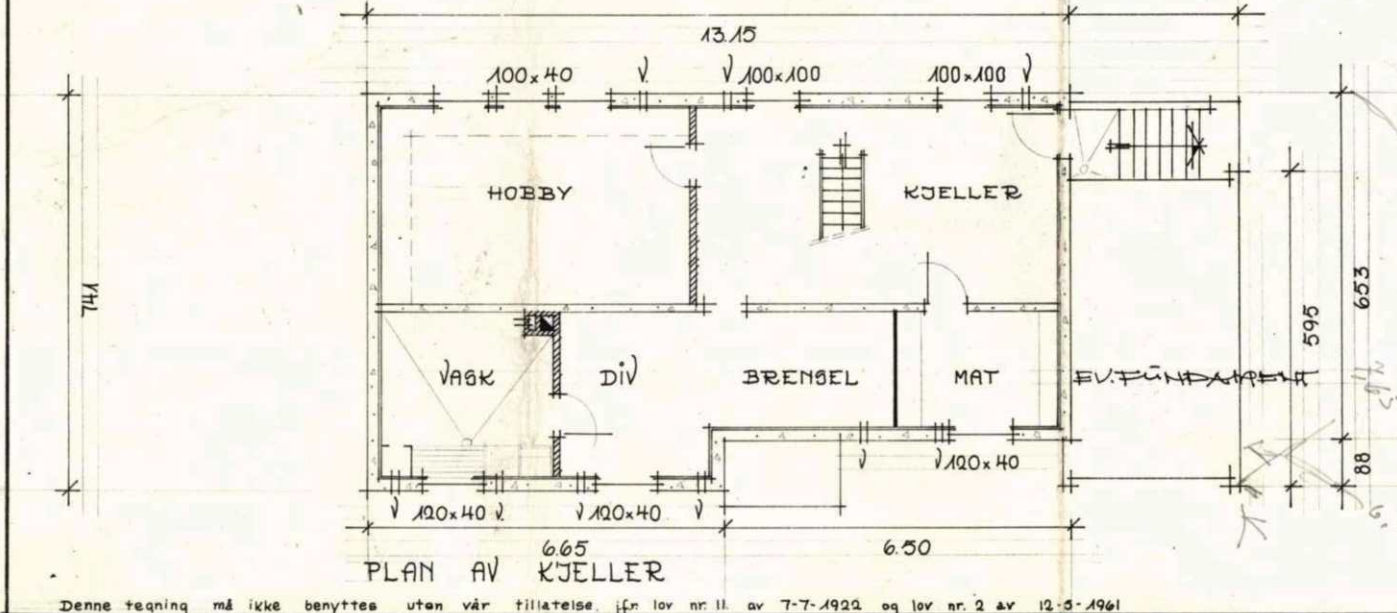
TYPE 7 s. ÷



PLAN AV 1. ETASJE



TVERRSNITT



PLAN AV KJELLER

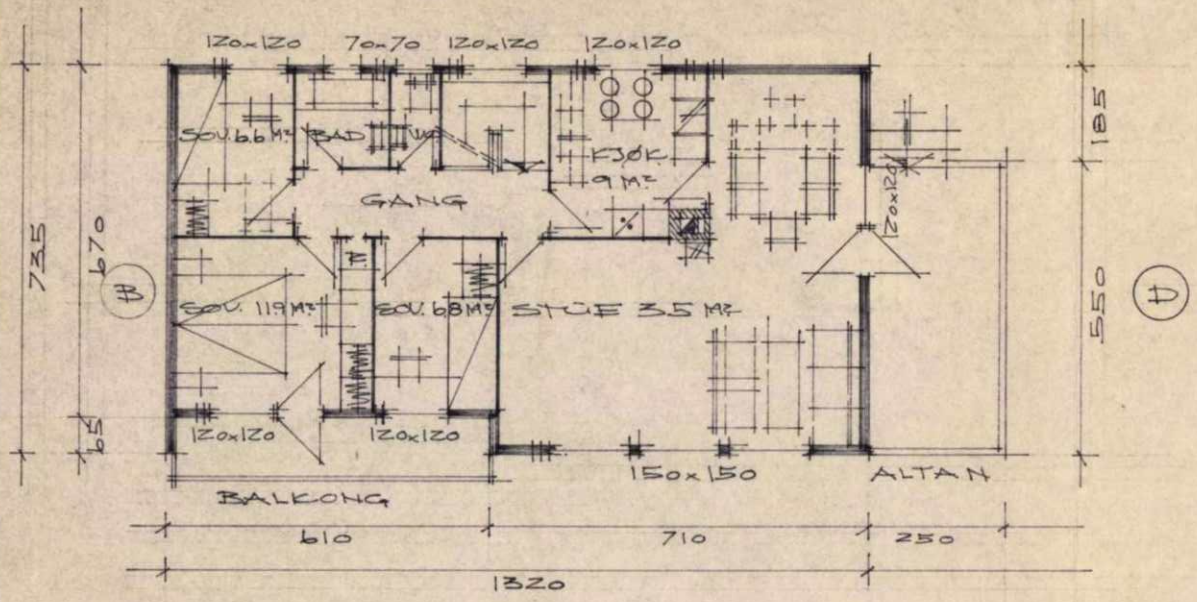


Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961

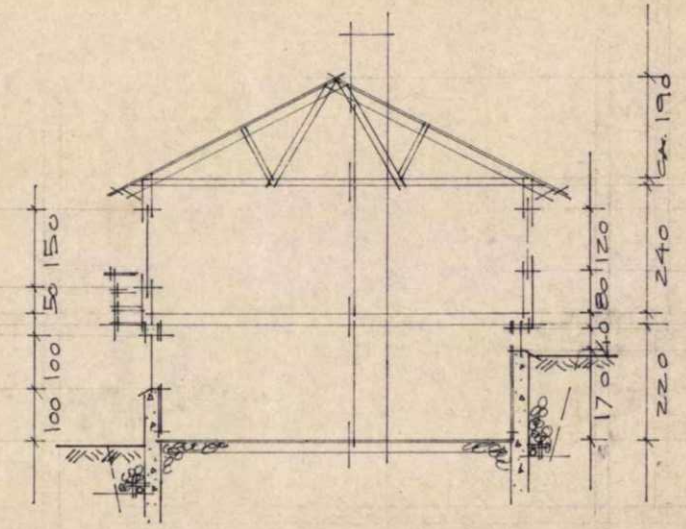
BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES	M: 1:100	BYGGHERRE:	
CF 1. OPGAL	3-3-66	TEGN. NR.:	B-10-565.1 ÷

Utgår

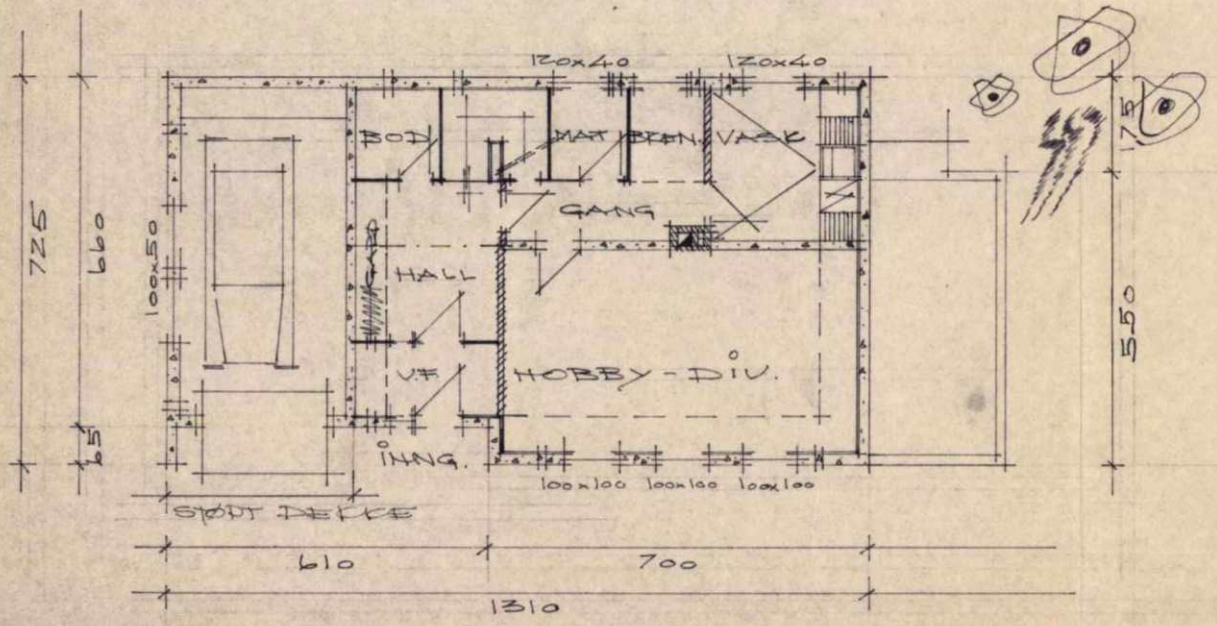
TYPE 4 S.



PLAN 1. ETASJE



TVERRSNITT



PLAN KJELLER.

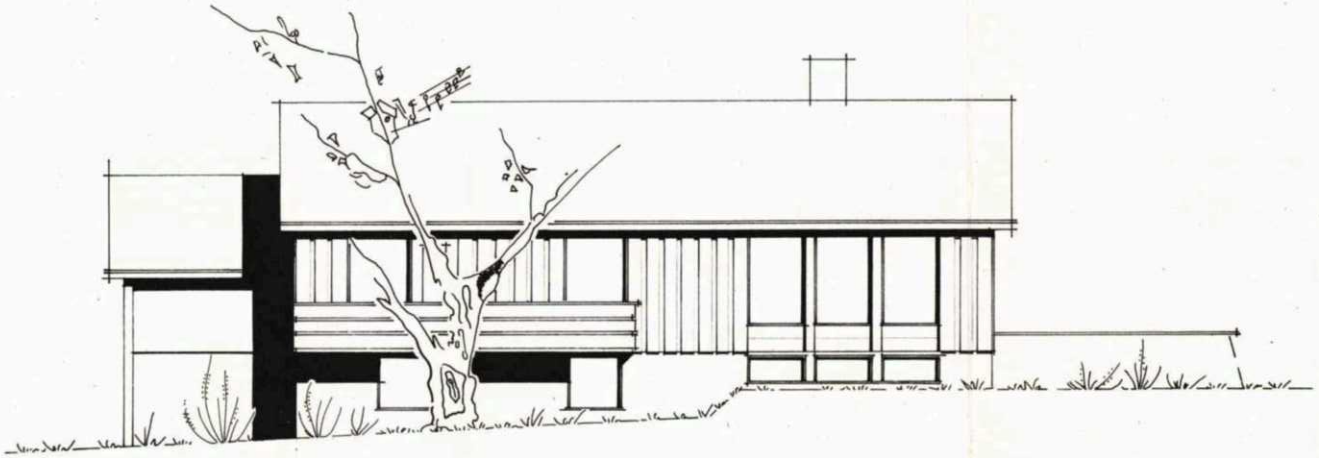
85 M² LEIEAREAL

REV. 23-5-66 - 1-8-66

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES	M: 1:100	BYGGNR.:
	10/-3166	TEGN. NR.: B-10.5 G3.1

DENNE TEGNING MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE JFR. LOV NR. 11 AV 7-7-1922 OG LOV NR. 2 AV 12-5-1961

TYPE 7 S.÷

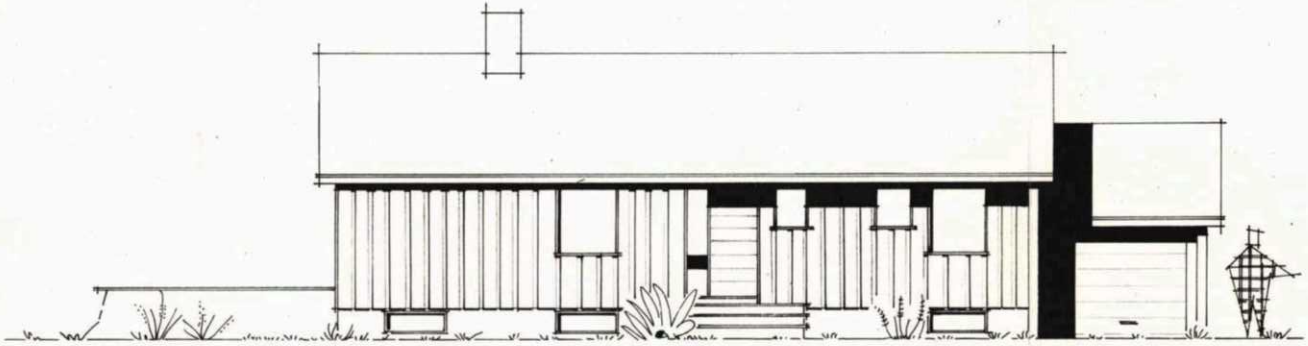


FASADE (C) MOT:



FASADE (B) MOT:

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr.....Sak.nr. 226/67



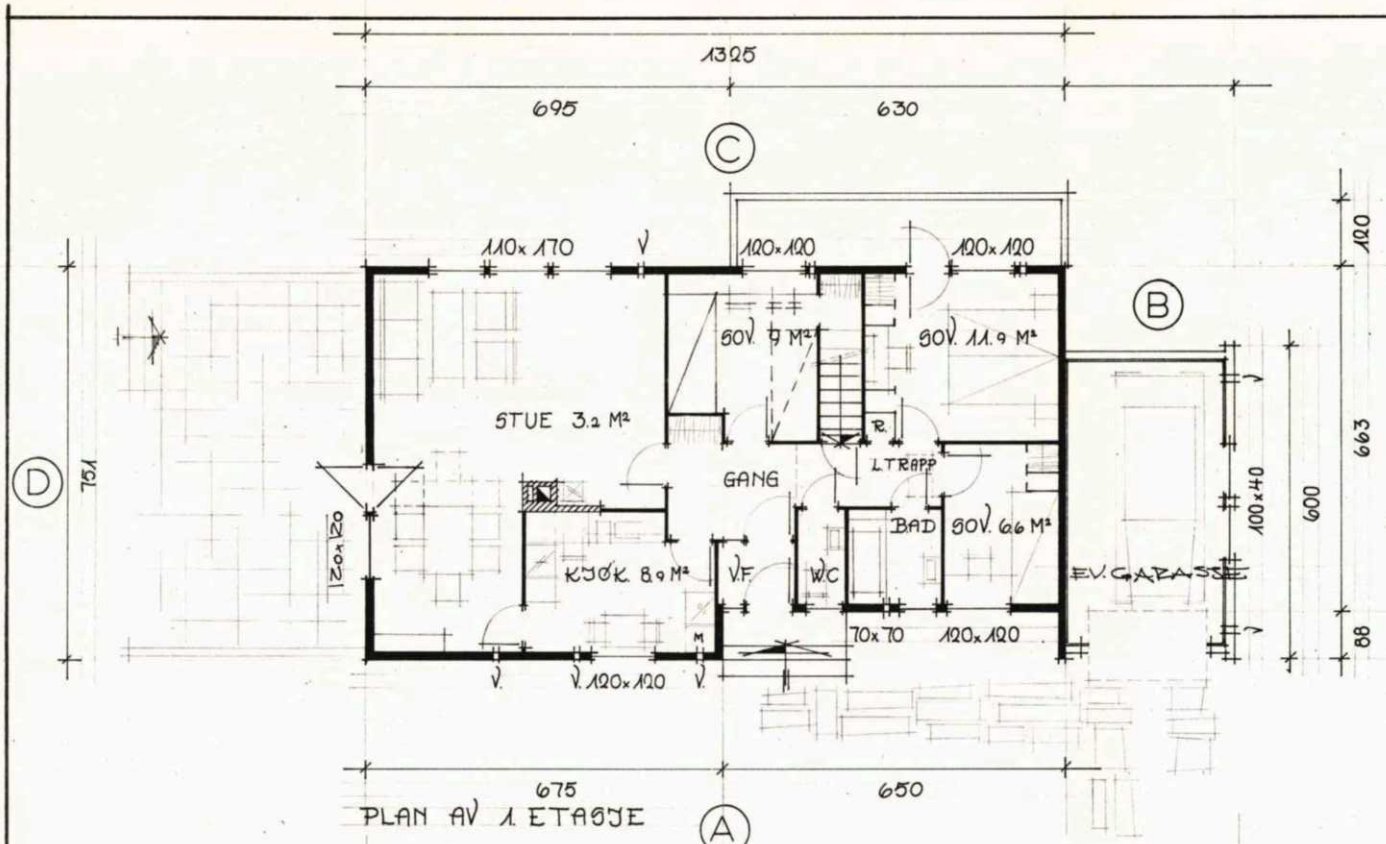
FASADE (A) MOT:



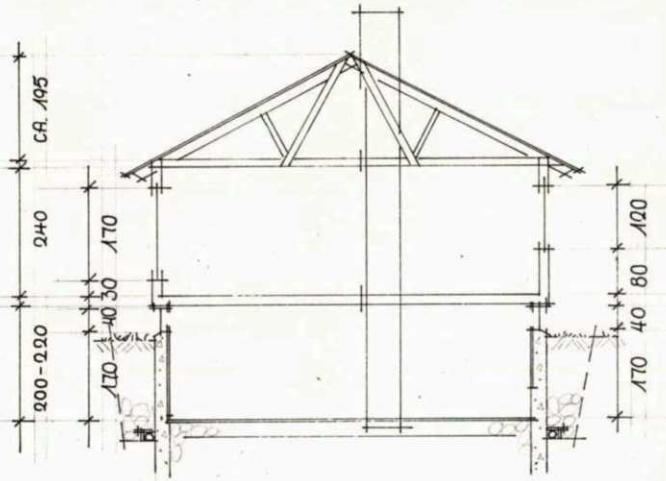
FASADE (D) MOT:

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES	M: 1:100	BYGGHERRE:
CF I.OPSAL	3-3-66	TEGN. NR: T-10565÷

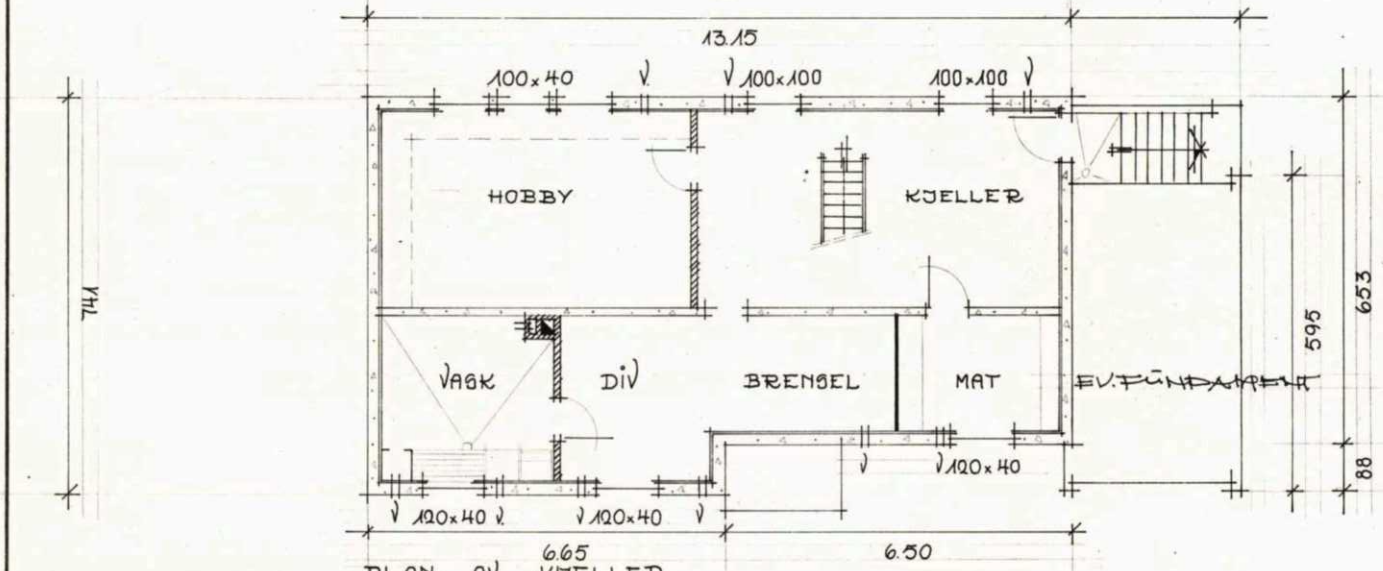
TYPE 7 S. ÷



PLAN AV 1. ETASJE



TVERRSNITT



PLAN AV KJELLER

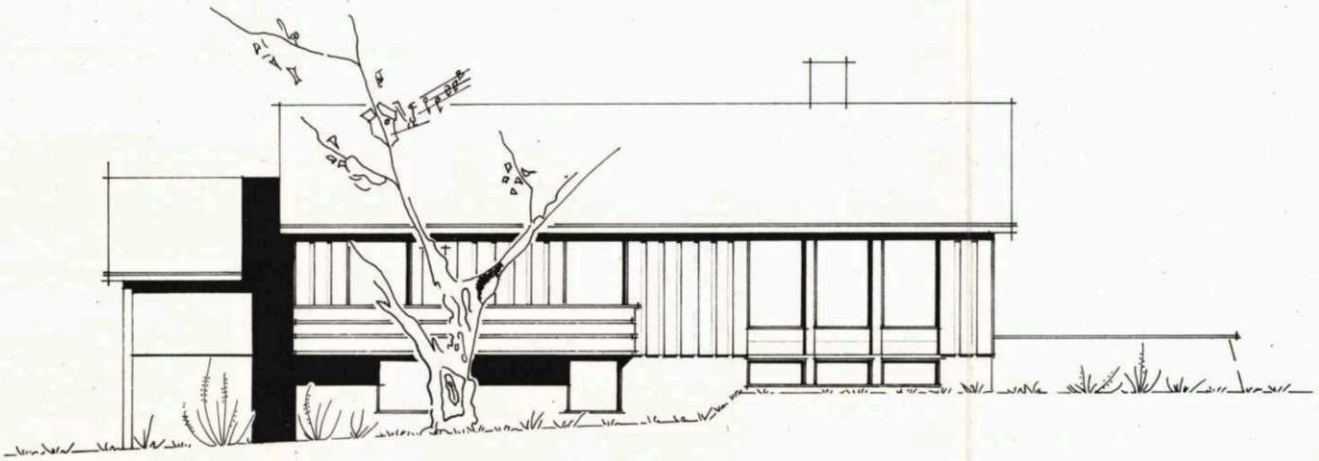
85 M² LEIEAREAL

REV. 23-5-66.

BRØDRENE FJOGSTAD A/S	M: 1:100	BYGGHERRE:	
SANDNES			
CF	1. OPGAL	3-3-66	TEGN. NR.: B-10-565.1 ÷

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfn lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961

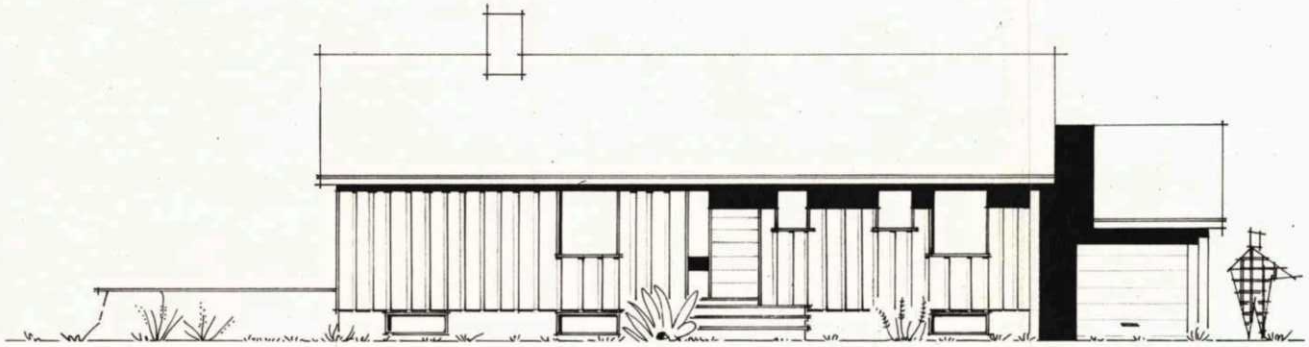
TYPE 7 s.÷



FASADE (C) MOT:



FASADE (B) MOT:



FASADE (A) MOT:

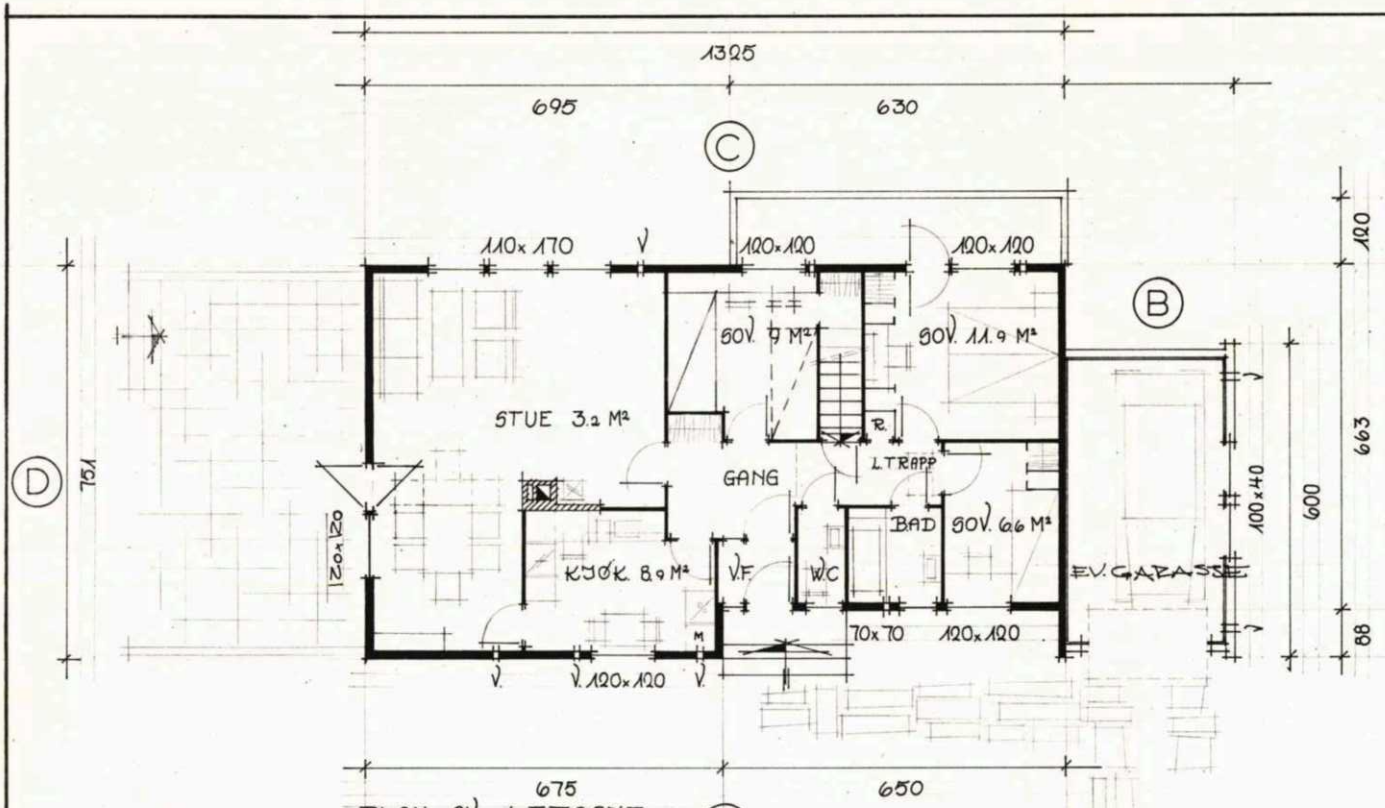
RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr.....Sak.nr. 226/67



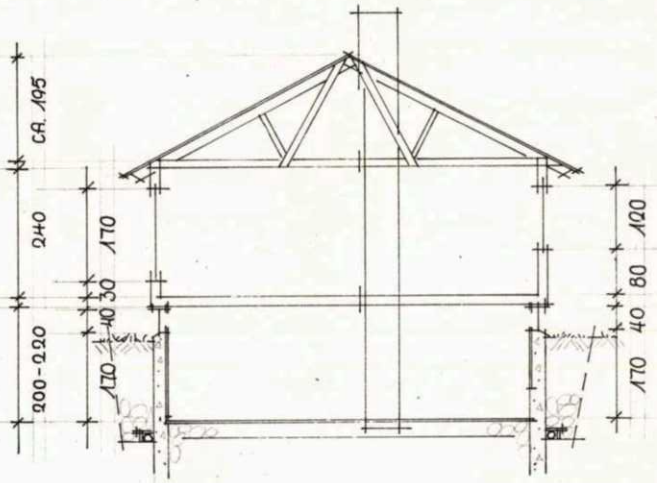
FASADE (D) MOT:

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES	M: 1:100	BYGGHERRE:
CF 1.OPSAL	3-3-66	TEGN. NR: B-10565.2÷

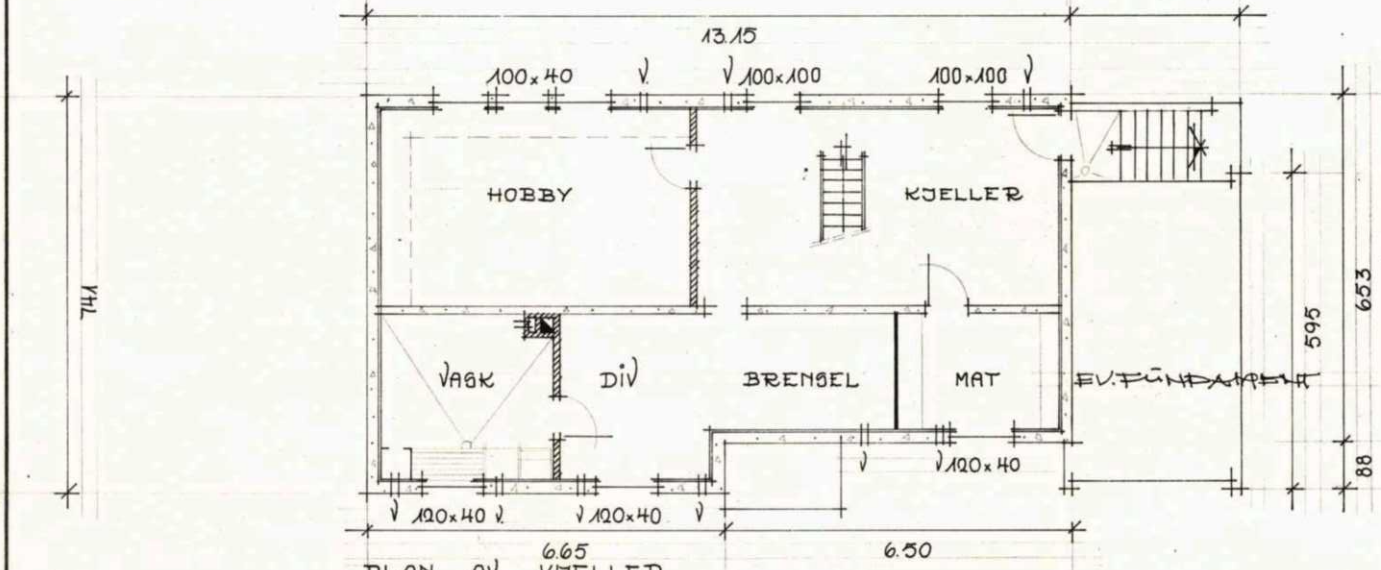
TYPE 7 S. ÷



PLAN AV 1. ETASJE



TVERRSNITT



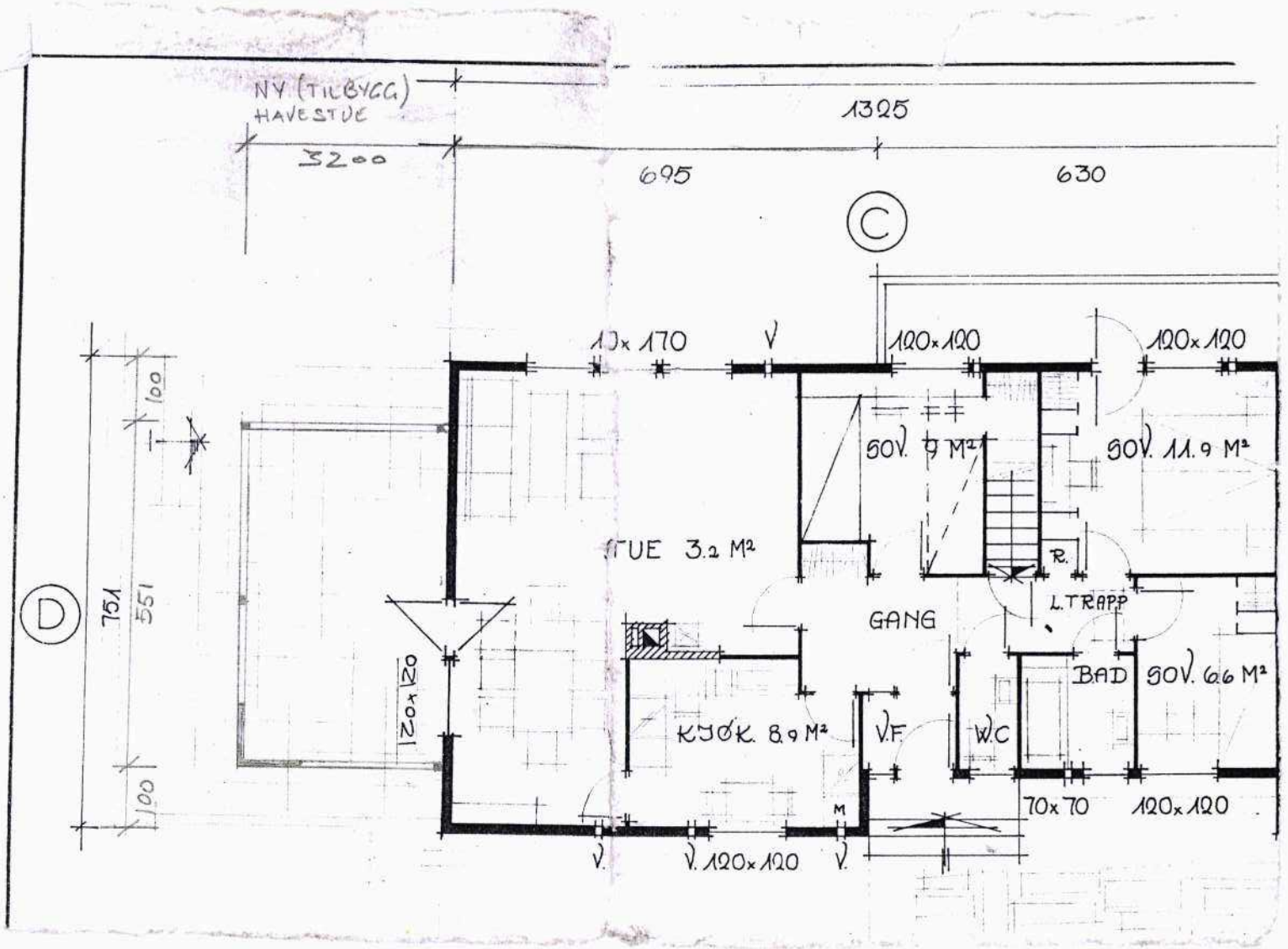
PLAN AV KJELLER

85 M² LEIEAREAL

REV. 23-5-66.

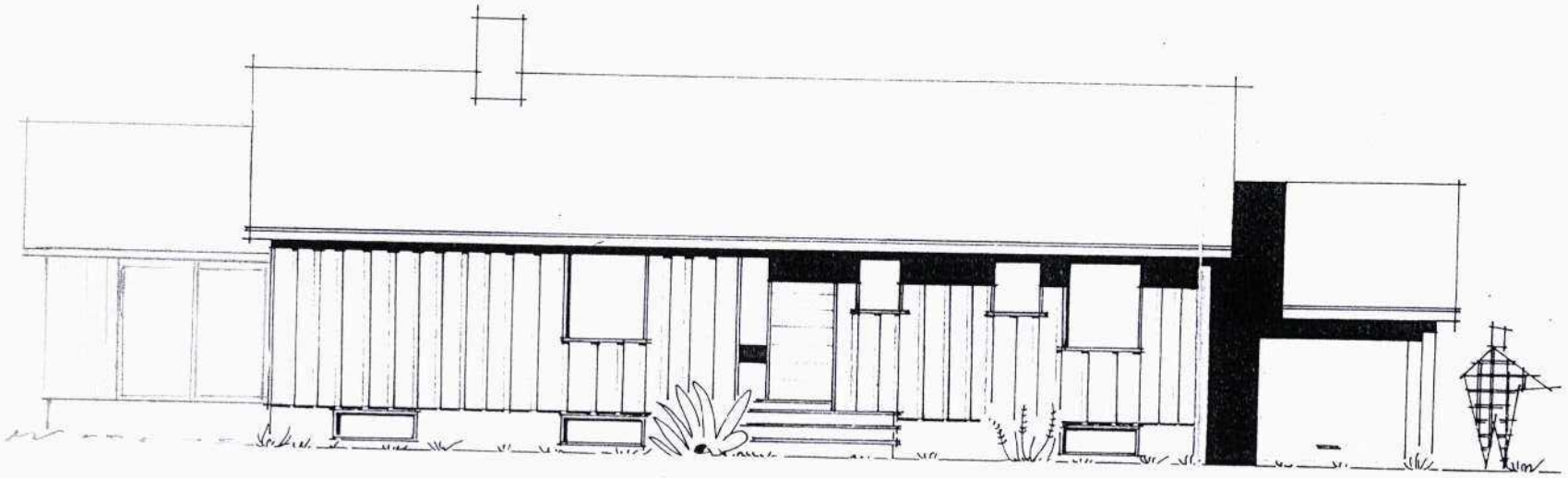
BRØDRENE FJOGSTAD A/S		M: 1:100	BYGGHERRE:
CF	SANDNES I. OPGAL	3-3-66	TEGN. NR.: B-10-565.1 ÷

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11. av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961



PLANTEGNING 1:100
TILBYGG HAVESTUE

G.NR 61 B.NR. 22
ENEBOLIG VEMEVEIEN 11
ERIK ERIKSEN 05.07.2011

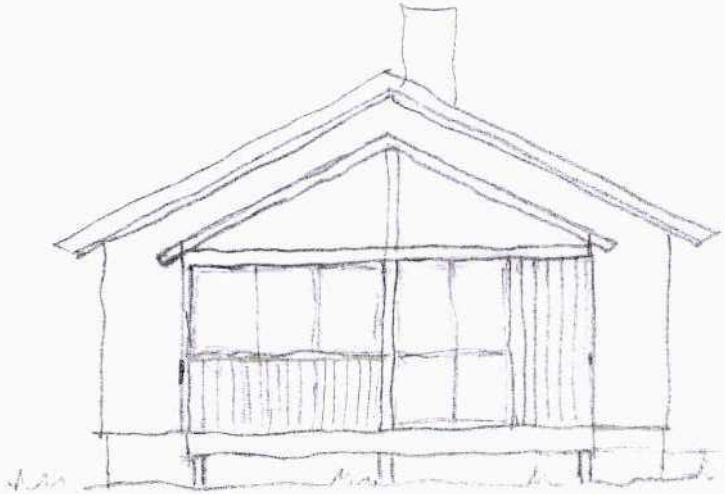


FASADE (A) MOT: SØRØST.

TILBYGG

TILBYGG HAVESTUE

GNR 61 B.NR 22
ENE BOLIG VEMEVEIEN 11
ERIK ERIKSEN. 05.07.2011



FASADE MOT SYDVEST

TILBYGG HAVESTUE G.NR 61 B.NR. 22
ENEBOLIG VEMEVEIEN 11
ERIK ERIKSEN
05.07.11

RINGERIKE KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Til bygningsvesenet

B.rådssak nr. 226 /67

FERDIGATTEST

I henhold til bygningslovens § 99 bevitnes herved at det for

Erik ERiksen

anmeldte byggearbeid på g.nr. 61 b.nr. 11

gate/vei: nr.

er lovlig utført når følgende er i orden

Anmerkning: Garasjeport må settes inn.
Kjelleren må pusses.
Taksten må påleggges.
Takrenner må legges opp.

Ringerike bygningsvesen, 26. juni 1968.

for bygningssjefen

300 sett 8-67 O. P.

61/22 Vemeveien 11
Tiltak nr.26



Gnr./Bnr.: **61/22**	Adr: **Vemeveien 11 3518 Hønefoss**	Eier: **Erik Eriksen Vemeveien 11 3518 Hønefoss**
Representant ved befaring:	Dato:	Tlf.:

Støyutsatt fasade



Rom	Etg.	Støynivå i dB		
		Ute	Inne før	Inne etter
Stue	1	65	36	30
Kjøkken	1	63	33	31
Sov(1)	1	65	34	<30
Sov(2)	1	65	36	<30
Sov(3)	1	63	32	<30

TEGNFORKLARING

- Utvendig tiltak på vegg
- Innvendig tiltak på vegg
- Ventil
- Ny ventilasjon
- Vindu
- Vindu som skal byttes

Bygningsbeskrivelse

Vindu	Størrelse	Vindustype	Antall	R(A)	Yttervegg	R(A)
V1	1,15x1,15	1 rams toppsving m/ventil (4-12-4)	4	28	Vegg: Tetg.	
V2	0,65x0,75	1 rams topphengslet m/v (4-12-4)	2	28	Innvendig sponplater/panel	
V3	1,05x1,60	1 rams fastkarm m/ventil (4-12-4)	3	28	100 mm mineralull + Asfaltpapp	
D1	2,15x2,00	Terrassedør (4-12-4)	1	28	Utvendig tømmermannspanel	33
D2	0,75x2,00	Terrassedør (4-12-4)	1	28		

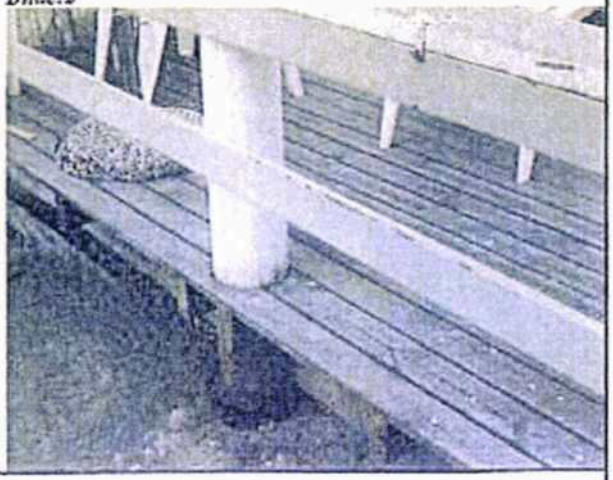
Tiltak:
Stue: 3 nye vinduer, terrassedør + etterisolering av fasade mot sør og vest.
Deler eller hele tiltaket mot sør kan bortfalle, dette avhenger av valgt løsning på skjerming av uteplass/terrasse.
Kjøkken: Nytt vindu
Sov(1): Nytt vindu + etterisolering av fasade.
Sov(2): Nytt vindu, terrassedør + etterisolering av fasade.
Sov(3): Nytt vindu.
Balansert ventilasjonsanlegg.
Skjerming av uteplass, se detaljer for uteplass.

Uteplass	Gnr/Bnr.:	**61/22**
	Adr:	**Vemeveien 11**

Bilde:1



Bilde:2



Ny skjerm settes ihht. plantegning.
Ny skjerm er 9,5 meter, høyde 2,0 meter.

Planskisse



RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

61/22

Statens vegvesen, Region sør
Postboks 723

4808 ARENDAL

Delegasjonssak nr. 145/11

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
11/499-2	7452/11	K25		31.03.2011

RV7 RAMSRUD - KJELSBERGSVINGENE - LOKALE STØYTILTAK

Det vises til brev mottatt 4.2.2011 og møte hos oss 27.1.2011.

I forbindelse med ny parsell av Rv7 Ramsrud – Kjeldsbergsvingene ønsker vegvesenet å gjennomføre en del lokale støytiltak på noen boligeiendommer langs veien.
Det er utarbeidet støyrapport og støykotekart som viser hvilke eiendommer som får så store støybelastninger at tiltak gjennomføres.
Tiltakene innebærer frittstående støyskjermer rundt uteplasser, vindusutskifting, boligventilasjon, fasadeisolering og mindre støyskjermer på verandaer.

Vi har konkludert med at frittstående støyskjermer med høyde over 1,8 m er søknadspliktige. Øvrige tiltak anses som fritatt for saksbehandling i henhold til plan- og bygningslovens (PBL) § 20-3 og saksbehandlingsforskriftens (SAK) § 4-1.

På grunnlag av det innsendte materialet finner vi å kunne behandle henvendelsen som en søknad etter PBLs § 20-1. I henhold til SAK § 4-3 og veileder HO-2/2006 om *"Offentlege veganlegg og byggjesak"* finner vi at reglene om ansvar og kontroll ikke gjelder der Statens vegvesen er tiltakshaver hvis tiltakene hadde vært i henhold til regulering etc. I lys av dette finner vi å kunne frita fra kravet om å søke ansvarsrett for tiltakene.

Eiendommene ligger i både i regulerte boligområder og uregulerte områder som i kommuneplanens arealdel er angitt som landbruks-, natur- og friluftsområde(LNF-område). Vi finner at tiltakene på bebygde boligeiendommer ikke er i strid med plan.

Vedlagt dette vedtaket er en oversikt over alle tiltakene. Tiltak markert i kursiv anses som søknadspliktige. Kopi av vedtaket og beskrivelse av tiltaket fra Statens vegvesen arkiveres på byggemappa til den enkelte eiendom.

Gebyr for byggesaksbehandling beregnes pr enhet/eiendom. Gebyrreglementet angir 3150,- for behandling av diverse tiltak bl.a. støyskjermer. Vi har funnet 8 tiltak som søknadspliktige. For skriftlig bekreftelse på unntak fra saksbehandling og kontroll tas et gebyr på 525,-. 26 tiltak faller da inn under denne kategorien. Vi velger etter en samlet vurdering å redusere gebyret med 50 %.

POSTADRESSE
Postboks 123 Sentrum
3502 HØNEFOSS
e-postadresse: postmottak@ringerike.kommune.no

KONTORADRESSE

TELEFAX
32 11 77 13

TELEFON
32 11 74 00

Vedtak:
I medhold av delegert myndighet, jfr. kommunens delegasjonsreglement vedtatt i Ringerike kommunestyre 17. desember 1992 med senere endringer, godkjennes søknaden i henhold til plan- og bygningslovens § 20-1 på følgende betingelser:

1. Statens vegvesen har ansvar for at tiltakene blir gjennomført i samsvar med plan- og bygningsloven, forskrifter og øvrige bestemmelser.

2. I henhold til SAK § 23-1 unntas det fra kravet om ansvarsrett

Giro (til tiltakshaver, Statens vegvesen, Region sør) ettersendes for innbetaling av gebyr for saksbehandling: (kr 25200,- + kr 6825,-) reduseres med 50% til 16012,- , totalt: kr 16012,-
(Betalingsregulativet i Ringerike kommune fastsetter de enkelte gebyrer og avgifter. Betalingsregulativet ble vedtatt av kommunestyret 2.12.2010.)

Tiltaket, inkludert eventuelle terrengendringer, må ikke komme i konflikt med noen typer private eller offentlige ledninger. Kommunen krever normalt minst 4 meter avstand fra byggverk til kommunale vann- og avløpsledninger. Avstanden måles horisontalt (vannrett) fra bygningen til vann- /avløpsledning.

Når arbeidene med de søknadspliktige tiltakene anses ferdige, skal Statens vegvesen skriftlig rapportere dette til kommunen, jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1. Gjenstår noe av arbeidene skal dette angis. Det kan bli aktuelt at kommunen foretar ferdigbesiktigelse/tilsyn i forkant av at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse blir utskrevet.

Ingen deler av byggverkene må tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom byggearbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at denne tillatelsen er gitt, eller innstilles i lengre tid enn 2 år, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

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

Statens vegvesen skal sørge for at tillatelser, vilkår og nødvendige dokumenter videreformidles til de andre partene jf. plan- og bygningslovens kapittel 23 og SAK10 kapittel 12.

Se vedlagte orientering om klageadgang.

Med hilsen

Arne Hellum
enhetsleder byggesak

Saksbehandler: Knut Ivar Kollstrøm
Telefon: 32 11 77 75
E-post: knut.kollstrom@ringerike.kommune.no

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Oversendes:
Teknisk tjeneste

KOPI

Bioforsk Jord og Miljø
Fredrik A. Dahlsvei 20

1432 ÅS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
09/17651-7	22085/10	BYG 61/22,23,24		13.10.2010

FERDIGATTEST
I henhold til plan- og bygningslovens § 99.

GNR.61/22,23,24 - VEMEVEIEN - AVLØPSANLEGG - FERDIGATTEST

Vi har 24.09.2010 mottatt anmodning om ferdigattest fra Bioforsk Jord og Miljø v/Guro Randem Hensel, vedlagt kontrollerklæring, og underskrevet drifts- og serviceavtale.13.10.2010 mottok vi en tinglyst erklæring om samtykke fra de involverte grunneierne.

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

Den kontrollansvarlige for utførelsen forutsettes derfor å ha sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, og at byggearbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og vedtak i saken.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl's. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl's. § 93).

Beskrivelse: Minirenseanlegg fra Klargester for 3 boliger. Renseanlegget er lokalisert på eiendom 61/ 24. anlegget skal benyttes av boligene på gnr/bnr 61/22, 61/23 og 61/24. Erklæring om samtykke til bruk av grunn er tinglyst.

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

Med hilsen

Astrid Ehrlinger
Miljøvernrådgiver

Saksbehandlers telefon: 32 11 75 56
E-post: astrid.ehrlinger@ringerike.kommune.no

Kopi til:

POSTADRESSE
Postboks 123 Sentrum
3502 HØNEFOSS
e-postadresse: postmottak@ringerike.kommune.no

KONTORADRESSE

TELEFAX
32 11 77 13

TELEFON
32 11 74 00

Statens Vegvesen, Region Sør, serviceboks 723, 4808 ARENDAL
Senneseth Anlegg AS, Serviceboks 10, 3504 HØNEFOSS
Erik Eriksen, Vemeveien 11, 3518 Hønefoss
Finn Solli, Vemeveien 9, 3518 Hønefoss
Erik Liuhagen v/Adv. Jan Arnfinn Arnesen, pb 123, 3502 Hønefoss

standard norge

Henvendelse om blanketten rettes til: Standard Online AS Telefon: 67 83 87 00 E-post: salg@standard.no

BYGGBLANKETT 5167

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.: 09/17651

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	61	22,23,24				
	Adresse			Postnr.	Poststed	
	Verneveien			3518	Hønefoss	

Det anmodes om

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

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- ☐ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:
- ☐ **Deler av tiltaket** Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

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

Energiforsyning

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

Vedlegg (gjelder kun søknad)

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

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak: BIOFORSK JORD OG MILJØ

Dato: 23.09.2010

Underskrift: Bioforsk Jord og miljø Guro Randem Hensel

Gjentas med blokkbokstaver: GURO RANDEM HENSEL

RINGERIKE KOMMUNE
Ar/løpenr - dok.nr
09/17651-/3 20796/10
Innk. dato: 27 SEP 2010
Arkivkode: 61/22,23,24
Objektkode:
Tjenestenr:
Astrid E

© Standard Norge, Byggblankett 5167 November 2005

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**61**	**22**	**0**	**0**	Vemeveien 11, 3518 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	1776.71m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

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.:	**61**	Bnr.:	**22**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Vemeveien 11, 3518 HØNEFOSS**						

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

Kommentar:

Pris for vann pr m3: kr 39,43+mva for 2025, Pris for Vann Abonnementsgebyr fastledd 2025: kr 995

Pris for avløp pr m3: 66,48+mva for 2025, Pris for Avløp Abonnementsgebyr fastledd 2025: kr 1 638

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

Kommunale eiendomsavgifter

Gnr.:	**61**	Bnr.:	**22**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Vemeveien 11, 3518 HØNEFOSS**						

	Ja	Nei
Vannmåler		**x**

	Dato	Målerstand m^3
Sist avlest		
Kommentar:		

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

Eiendomsskatt, uten merverdiavgift	kr.	**1156,-**					pr.år
Minirenseanlegg for 61/22,61/23,61/24	Ja	**x**	Nei		**6**	m^3	
Skyldig beløp	kr.	**0,-**					
	+ evt. renter og gebyr						
Kommentar:							

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

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

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

Pris for vann pr m3: kr 39,43+mva for 2025, Pris for Vann Abonnementsgebyr fastledd 2025: kr 995

Pris for avløp pr m3: 66,48+mva for 2025, Pris for Avløp Abonnementsgebyr fastledd 2025: kr 1 638

RINGERIKE KOMMUNE

10.04.2025

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**61**	B.Nr:	**22**	F.Nr:		S.Nr	
Adresse:	Vemeveien 11						

	JA	**NEI**
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Dato for tilsyn:	**05.07.2021**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**Nei**
Dato for siste feiing.	***05.072021***	

Antall Skorsteiner: 2
Antall Ildsted: 2

Merknader/Anmerkninger.

Det må monteres røykvarsler i kjeller.

Sprekk i bakre brennplate.

Årlig gebyr for ildsted påkoblet skorstein for Hus og Hytter Kr: 533.00.u/mva.pr skorstein/skorsteinsløp.

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato: 10.04.2025

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:
Vemeveien 11, 3518 Hønefoss
Gnr. 61, Bnr. 22, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14250041

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.
