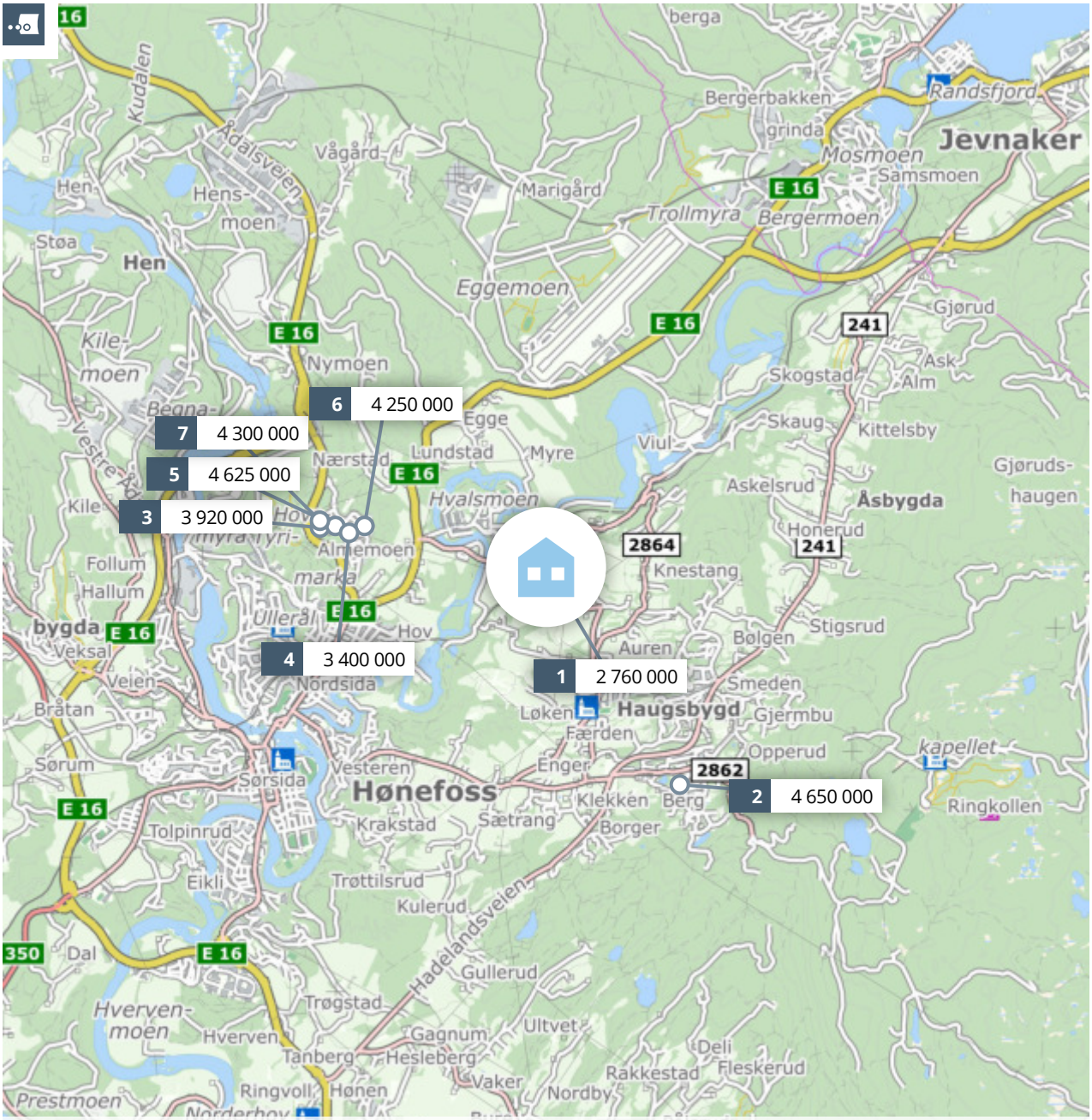
VIULVEIEN 139A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering 05.12.2024 20:03:56
Tilstandsrapport 06.05.2025
Eiendomsinfo
Fasadetegning
Godkjente tegninger
Ferdigattest - Tomannsbolig.pdf
Kommunale eiendomsavgifter
Piper og ildsted
Seksjoneringstegninger
Tilknytning til offentlig vann, kloakk og vei
Situasjonskart_0.pdf
Planinfo
Matrikkelkart
Ledningskart
Kommuneplankart
Kommuneplanbestemmelser
Ferdigattest og plantegning
Likningsverdi eiendom for 061296
Tinglyste servitutter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING 05.12.2024 20:03:56



Meglers verdivurdering

VIULVEIEN 139 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 05.12.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ole Eirik Thunshelle.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Viulveien 139 A, 3514 HØNEFOSS

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 129 BNR 141 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3305 RINGERIKE GRUNNKRETS HVAL

Verdivurdert til

2 900 000

-	2 900 000	49 153
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	59 m²
BRA	68 m²
Tomt	912 m²
Byggeår	2023

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Balkong Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

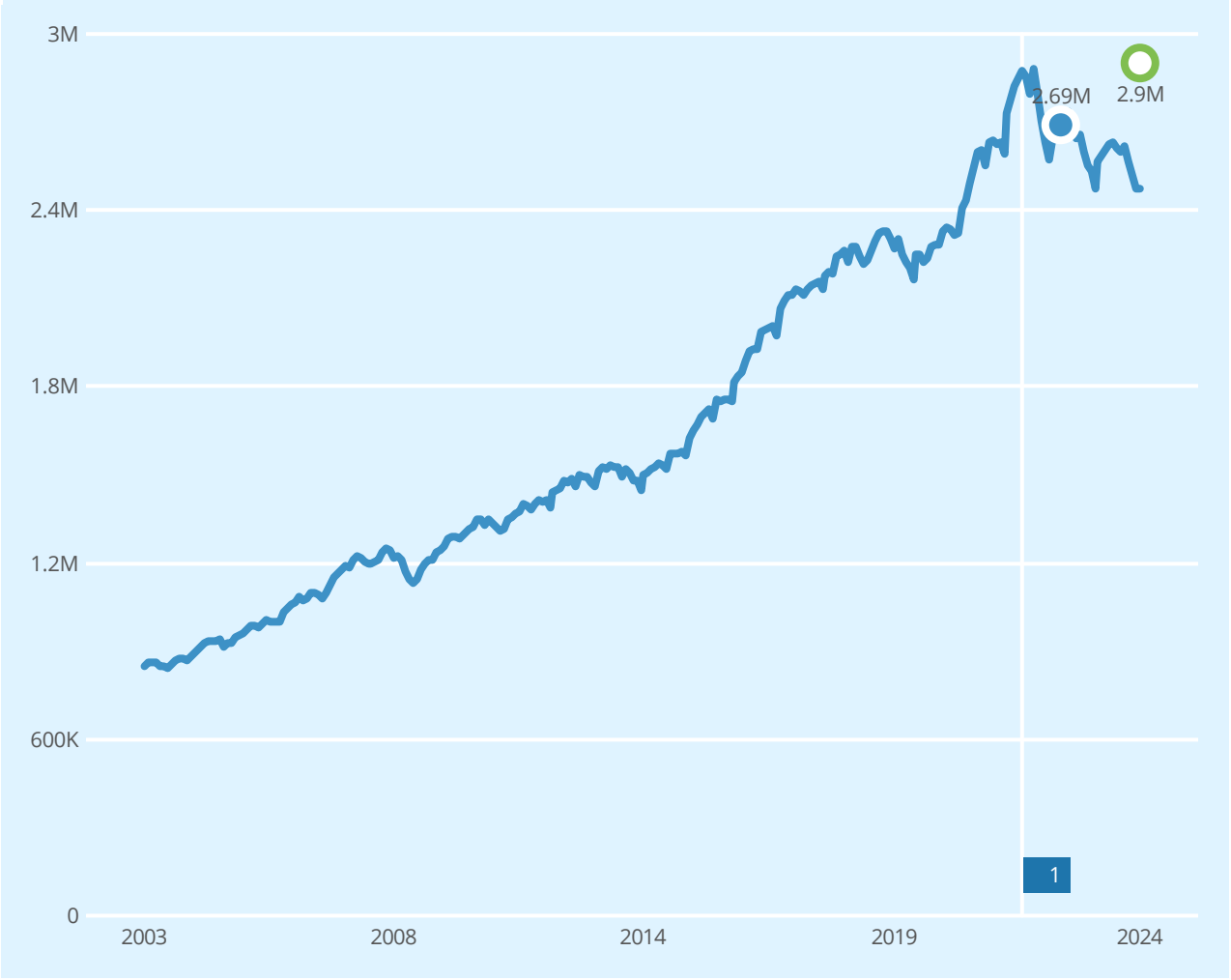
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Viulveien 139 B - m² 2023 0 m² - sov	06.10.2023	-	**2 760 000**	-	2 760 000	**-**
2 Tonettes vei 15 106 m² 2020 118 m² 3 sov	01.07.2024	4 700 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**42 273**
3 Havreslettskogen 115 73 m² 2018 405 m² 2 sov	07.10.2024	3 650 000	**3 920 000**	0	3 920 000	**50 256**
4 Havreslettskogen 2 73 m² 2009 414 m² 2 sov	21.10.2024	3 500 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**43 590**
5 Havreslettskogen 41 129 m² 2017 321 m² 4 sov	22.05.2024	4 600 000	**4 625 000**	0	4 625 000	**35 038**
6 Olamoen 10 119 m² 2012 325 m² 3 sov	10.06.2024	3 990 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**34 553**
7 Tørrjulfaret 21 105 m² 2020 327 m² 3 sov	12.08.2024	4 250 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**40 566**

Halvpart av tomannsbolig fra 2023, beliggende på Viul rett utenfor Hønefoss. Boligen er oppført med alt på en flate og har panorama utsikt ned mot Randselva og Hvalsmoen. Meget effektiv planløsning på boligen, noe som gjør at den oppleves som større enn 63 kvm. Utvendig bod på ca. 5 kvm. Det er gjort en rekke tilvalg, under oppføringen av boligen. Her nevnes peis, downlights i himling, oppgraderte garderobeløsninger, elko + elektro i sort utførelse, kamera på ringeklokka, kodelås på inngangsdør, romslig terrasseplatting på utsiden av stuen, El-bil lader etc. Boligen består av entré med fliser på gulv og gulvvarme. Romslig stue med tilbaketrukket kjøkken. Stuen har store vindusflater i vestlig retning og har en innbydende peis. To gode soverom, romslig flislagt bad. Teknisk rom med balansert ventilasjon etc.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle

boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

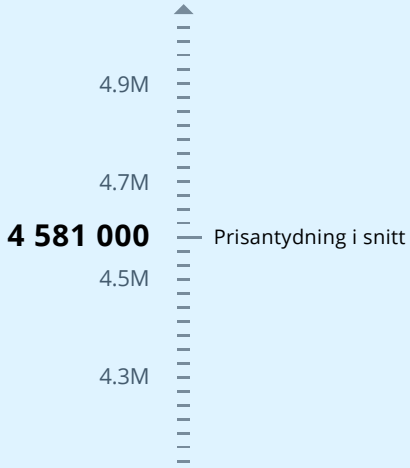
1 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.03.2023		31.03.2023	-	2 690 000	-	2 690 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Oppgradert med tilvalg for 115.000 før ferdigstillelse. Ligger meget fint til og har en god utsikt. Bra løsning for eldre som vil ned i bolig størrelse i området, eller førstegangskjøpere.

Tomannsboliger til salgs i RINGERIKE kommune nå

16
tomannsboliger
til salgs

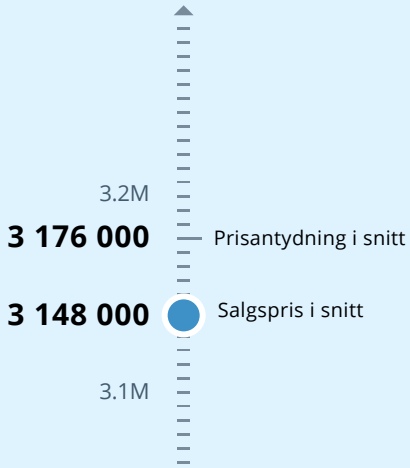


Annonsene har i snitt ligget ute i

78
dager

Tomannsboliger solgt i RINGERIKE kommune siste 3 mnd

14
tomannsboliger
solgt

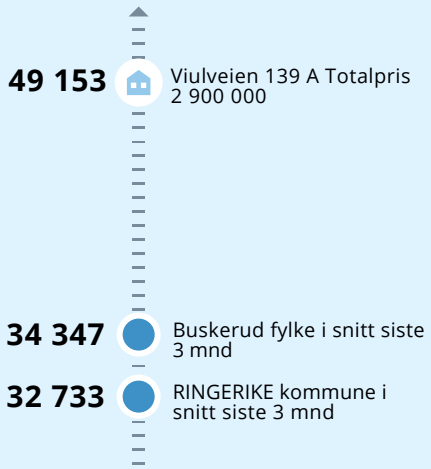


Solgt i snitt i løpet av

61
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT
06.05.2025

Tilstandsrapport

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

Viulveien 139 A, 3514 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 129, bnr. 141, snr. 1

Markedsverdi

2 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 06.05.2025 **Rapportdato:** 14.05.2025 **Oppdragsnr.:** 14964-1695 **Referansenummer:** YK8932

Foretak: Norm AS **Takstingeniør:** Petter Kristoffersen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norm AS

Norm AS er det største miljøet for taksering i Ringeriksregionen, med fokus på områdene Ringerike, Hole, Jevnaker, Krødsherad, nedre del av Hallingdal og Valdres. Videre har vi medarbeidere med god kjennskap til Hadelandsregionen.

Selskapet ble stiftet i 2007 og har i dag seks medarbeidere med erfaring fra privat og offentlig sektor. Våre takstingeniører har bred erfaring fra utvikling og forvaltning av eiendom, blant annet innen byggeledelse og som utførende håndverkere både i privat- og næringsmarkedet.
Vi er rådgivere og takstingeniører, og vi er medmennesker som ser det store bildet.

Energieffektivisering:
Vi har bred erfaring med Enova sine støtteordninger for energiøkonomiske tiltak. Har du spørsmål om energimerking, eller ønsker veiledning innen energieffektivisering og energioppgradering av boliger, næringsbygg, sameier og borettslag hjelper vi deg gjerne. Ta kontakt for en uforpliktende samtale.

Ytterligere informasjon finnes på: www.norm.as



Rapportansvarlig

Petter Kristoffersen
Uavhengig Takstingeniør
petter@norm.as
932 87 642

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendom beliggende ved Hvalssletta i landlig område med boligbebyggelse. Kort vei til barneskole, ungdomskole og fotballstadion i Haugsbygd, samt dagligvareforretning og servicetilbud på Haug senter. Med bil er det ca 5 minutter til Hønefoss. Flotte tur- og friluftsmuligheter i nærområde med kort vei til Ringkollen og Randselva.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over ett plan fra 2023.

BEBYGGELSEN:
Bolig med bruksareal på 63 m².
Terrasse mot utenfor stue mot nordøst.
Felles uthus med nabo, der denne seksjonen disponerer egen bod på ca 6 m².

STANDARD:
Boligen fremstår med normal god standard og godt utnyttet planløsning fra byggeår.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon med balansert ventilasjonsanlegg.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg.
Smartsystem for styring av belysning og gulvvarme.

OM TOMTEN:
Felles eiet tomt med nabo. Opparbeidet med gruslagt gårdsplass, gruslagt gangbane til inngangsparti, samt hage med plen. Gruset/asfaltert gårdsplass. Denne seksjonen har én oppstillingsplass i gårdsplass, samt at det er etablert ekstra oppstillingsplass ved innkjøring til eiendommen (ikke tinglyst).

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (opplyst av kilde):
År: 2023. Bygd terrasseplatting.
År: 2024. Montert elbil-lader.
År: 2024. Malt boligen utvendig med ett strøk.

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Tak som saltakkonstruksjon i tre. Kaldt loft uten adkomst.
Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå og med drone.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Vindskier og toppbord i treverk.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.

Trevinduer med 3-lags isolerglass.

Ytterdør med glatt utførelse.
Terrassedør i treverk med 3-lags isolerglass.

Terrasse utenfor stue med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag, der bjelkelag er fundamentert på betongheller på grunn. Grunn under betongheller består av duk og grus, der arbeider er utført av tømrer.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Fliser. Parkett.
Vegger: Malte glatte flater.
Himlinger: Takplater.
Downlights i himlinger for: Entré, stue/kjøkken og bad.

Støpt plate på mark for 1. etasje.

Stålpipe.
I stue er det peisovn med glass i dør og ildfast plate på gulv.

Profilerte innerdører med massiv kjerne i ramme.

Åpen hjørnegarderobe m/innredning på hovedsoverom.
1 meters åpent garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad i 1. etasje fra byggeår.
Fliser på vegger og takplater for himling.
Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.
Plastsluk.
Membran: Smøremembran med dokumentert utførelse.
Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speil med tilhørende belysning. Nedsenket dusjhjørne med dusjopplegg på vegg og glassdører.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og kompositt kum. Malt glassplate på bakvegg over benkeplate ved platetopp.
Belysning under overskap.
Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.
Komfyrvakt. Vannstoppsystem i innredning.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

På teknisk rom er det synlig plast hovedvannledning med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler. Automatisk vannstoppsystem.
Synlige vannføringer i: Plast rør-i-rør med vannfordelingsskap.
Synlige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften. Aggregat plassert på teknisk rom.

Opplegg for vaskemaskin på teknisk rom. Teknisk rom m/sluk har tettesjikt ned smøremembran på gulv og baderomsplater på vegger.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra byggeår, plassert på teknisk rom.

Altibox for TV og internett.

Oppvarming med: Vedfyring. Strøm.
Hovedsakelig ved hjelp av: Ildsted. Gulvvarme.
Varme i gulv for: Flislagt gulv i entré. Teknisk rom. Bad.

Sikringsskap med overbelastningsvern og jordfeilautomater for kurser.
I hovedsak skjult ledningsnett.
Strømmåler med fjernavlesning og forankoblet vern i utvendig skap, ikke besiktiget av takstmann.
Boligen er utstyrt for smarthus med Heatit-dimmere, Heatit termostater og fibaro-piller for vanlige brytere (elko plus). Homey pro 2023 for kommunikasjon/styring av enheter.
Det er montert elbil-lader på yttervegg til boligen i 2024.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat fra 2022.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

Ved bruk av drenerende masser under ringmur og støpt plate på mark er det normalt ikke anlagt drenering for denne typen fundamentering.
Eier opplyser at han sammen med nabo har håndgravd drensrør fra hjørne til nabo på baksiden av bolig frem til gårdsplass og ned til veigrøften på hovedveien.

Bygget er oppført på støpt plate på mark med ringmurselementer.

Felles flat/skrånende tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger i plast, tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	69 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	63 m²
Totalpris	2 850 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

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

Det gjøres oppmerksom på følgende:
-Teknisk rom m/opplegg for vaskemaskin har ikke rombetegnelse på tegninger.
-Entré i rapporten står som vindfang i rapporten.

Halvpart av uthus

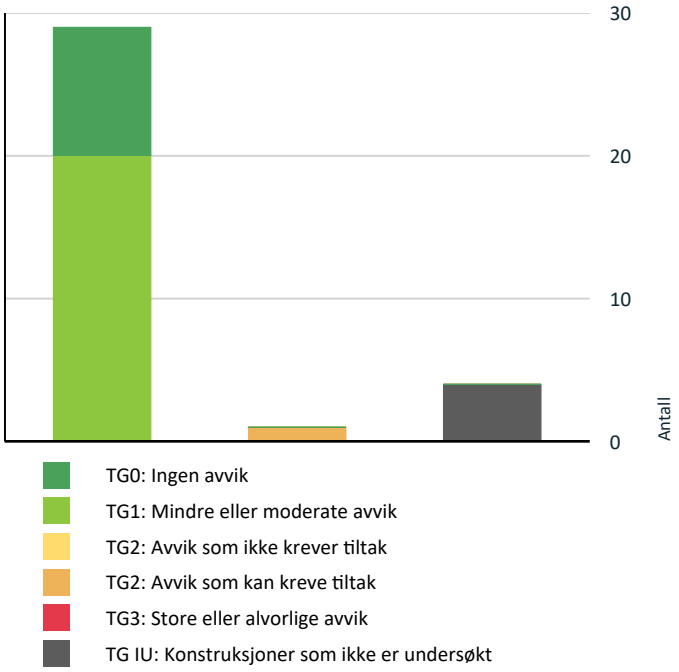
• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger/attester fra kommuen på uthuset.

Norm AS
Osloveien 67
3511 HØNEFOSS

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Fast inventar	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme, generelt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

HALVPART AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår
2023

Standard
Normal god standard utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen er kun to år gammel

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå og med drone.

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Vindskier og toppbord i treverk.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.

Kledning på bolig ble levert ferdig grunnet og ble overflatebehandlet med ett størk i 2024. Kledning bør behandles på nytt med ett strøk for å sikre levetid for kledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak som saltakkonstruksjon i tre. Kaldt loft uten adkomst.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 3-lags isolerglass.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Ytterdør med glatt utførelse.
Terrassedør i treverk med 3-lags isolerglass.



Kloremerker på terrassedør etter hunder. Vurderes ikke som avvik grunnet begrenset omfang.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utenfor stue med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag, der bjelkelag er fundamentert på betongheller på grunn. Grunn under betongheller består av duk og grus, der arbeider er utført av tømrer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Fliser. Parkett.
Vegger: Malte glatte flater.
Himlinger: Takplater.
Downlights i himlinger for: Entré, stue/kjøkken og bad.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på mark for 1. etasje.

TG 0 Radon

Byggteknisk forskrift fra 2010 stiller krav til bygnings-messig prosjektering og utførelse i forhold til radonkonsentrasjon i inneluften. Årsgjennomsnittet for radonkonsentrasjonen i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³. Det stilles kun krav til målinger utført om hele eller deler av boligen er utleid.
Da det foreligger ferdigattest vurderes det at forskrift er hensyntatt ved oppføring.

TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipe.
I stue er det peisovn med glass i dør og ildfast plate på gulv.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte innerdører med massiv kjerne i ramme.

Tilstandsrapport

TG IU Fast inventar

Åpen hjørnegarderobe m/innredning på hovedsoverom.
1 meters åpent garderobeskap.

Tilstand på fast inventar er ikke vurdert og det er følgelig ikke satt tilstandsgrad. Det gjøre oppmerksom på at det er fast inventar på visning som medfølger. Dette kan fravike fra det som er opplistet i rapport.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad i 1. etasje fra byggeår.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og takplater for himling.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Gulvet utenfor nedsenket dusjsone har fall under 1:100. I slike tilfeller skal membranen ha en oppkant på minst 15mm over ferdig gulv ved terskel.
Membran er ført ca 10 mm over ferdig gulv.
Forhold vurderes å være et mindre avvik for fall iht. preakseptert løsninger i teknisk forskrift og det vurderes at funksjonskravet er oppfylt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Membran: Smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speil med tilhørende belysning. Nedsenket dusjhjørne med dusjopplegg på vegg og glassdører.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

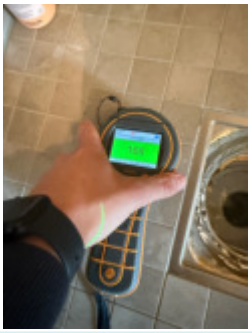
TG 1 Ventilasjon

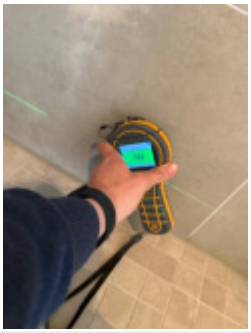
Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet er under 5 år og dokumentasjon på oppbygning foreligger. Det ble derfor vurdert at hulltaking ikke er hensiktsmessig. Fuktmålinger er foretatt uten å påvise forehøyede verdier.





KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og kompositt kum. Malt glassplate på bakvegg over benkeplate ved platetopp.
Belysning under overskap.
Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.
Komfyrvakt. Vannstoppsystem i innredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

På teknisk rom er det synlig plast hovedvannledning med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler. Automatisk vannstoppsystem.
Synlige vannføringer i: Plast rør-i-rør med vannfordelingsskap.

Tilstandsrapport





TG 0 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften. Aggregat plassert på teknisk rom.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin på teknisk rom. Teknisk rom m/sluk har tettesjikt ned smøremembran på gulv og baderomsplater på vegger.
Teknisk rom er allikevel ikke vurdert som våtrom, da det ikke er montert installasjoner for bruksvann. Hvis det monteres sanitærutstyr for bruksvann på rommet (f.eks. utslagsvask) vil det ved en senere anledning bli vurdert som våtrom.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra byggeår, plassert på teknisk rom.

TG IU Andre installasjoner

Altibox for TV og internett.

TG IU Varme, generelt

Oppvarming med: Vedfyring. Strøm.
Hovedsakelig ved hjelp av: Ildsted. Gulvvarme.
Varme i gulv for: Flislagt gulv i entré. Teknisk rom. Bad.

Det er kun foretatt stikkprøver av oppvarmingskilder. Tilstandsgrad er ikke satt.

TG 1 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 med overbelastningsvern og jordfeilautomater for kurser.

Tilstandsrapport

I hovedsak skjult ledningsnett.
Strømmåler med fjernavlesning og forankoblet vern i utvendig skap, ikke besiktiget av takstmann.

Boligen er utstyrt for smarthus med Heatit-dimmere, Heatit termostater og fibaro-piller for vanlige brytere (elko plus). Homey pro 2023 for kommunikasjon/styring av enheter.
Det er montert elbil-lader på yttervegg til boligen i 2024.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

6. 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

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

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

10. 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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat fra 2022.

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

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

Tilstandsrapport

Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Ved bruk av drenerende masser under ringmur og støpt plate på mark er det normalt ikke anlagt drenering for denne typen fundamentering.

Eier opplyser at han sammen med nabo har håndgravd drensrør fra hjørne til nabo på baksiden av bolig frem til gårdsplass og ned til veigrøften på hovedveien.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er oppført på støpt plate på mark med ringmurselementer.

TG 2 Terrengforhold

Felles flat/skrånende tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis manglende fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp bør ledes bort. Manglende fall på terreng bort fra bygningskonstruksjon øker risiko for fuktproblematikk i randsone rundt bygningskonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hvis det blir stående vann på terreng rundt bygningskonstruksjon ved større regnbørsmengder/snøsmelting må det vurderes tiltak. Det anbefales på et generelt grunnlag at takvann føres bort fra bygningskonstruksjon med overvannsledninger på/i grunn.



TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger i plast, tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Halvpart av uthus



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2023

Standard
Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen er ikke teknisk vurdert på linje med boligen, se "Konstruksjoner".

Beskrivelse
Uthus fra 2023, der denne seksjonen disponerer den ene halvparten (mot syd).
Oppført med støpt plate på mark og murt ringmur grunnmur mot. Synlig grunnmursplast rundt grunnmur.
Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med stående panel. I yttervegg er det panelt boddør.
Tak som saltakkonstruksjon i tre, tekket med profilerte metall takplater. Takrenne, nedløp og beslag i metall.

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

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

63 m²/63 m²

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig: Entré, Teknisk rom, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken

Andre bygg: Halvpart av uthus
Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 2 550 000

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	**2 850 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 850 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Opplysninger under "andre opplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Norm AS sine interne verktøy.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi nederst i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning.

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulert forsikringspremie, estimert	Kr.		7 000
Offentlige avgifter, estimert	Kr.		23 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.) og oppgaver som omfatter f.eks. maling og overflatebehandling, fordelt over flere år)	Kr.		34 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**64 000**

Teknisk verdi bygninger

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig	Kr.		**2 550 000**

Halvpart av uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Halvpart av uthus	Kr.		
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 550 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 550 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

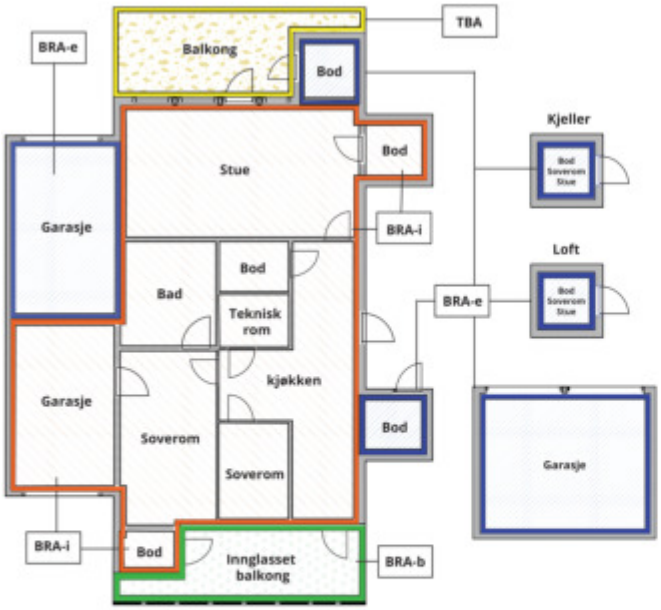
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	63			63	22
SUM	**63**				**22**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Teknisk rom m/opplegg for vaskemaskin, Soverom, Bad/vaskerom, Soverom 2, Stue/kjøkken		

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Målt takhøyde i leilighet: Varierende, men målt 2,41 m.

I åpent areal (TBA) er følgende medtatt:
Terrasse på ca 22 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det gjøres oppmerksom på følgende:
-Teknisk rom m/opplegg for vaskemaskin har ikke rombetegnelse på tegninger.
-Entré i rapporten står som vindfang i rapporten.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Halvpart av uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger/attester fra kommuen på uthuset.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig	59	4
Halvpart av uthus	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Petter Kristoffersen	Takstingeniør
	Tomas Reiten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	129	141		1	912 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Viulveien 139 A

Hjemmelshaver
Reiten Tomas

Eierandel
1 / 2

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense. Halve gårdsplassen (mot sydvest) tilhører Viulveien 137 A og B.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplan:
Kommuneplanens arealdel 2019-2030 for Ringerike Kommune.
Boligbebyggelse - nåværende.
LNFR-område i nåværende plan.

Tinglyste/andre forhold

Boligen er en del av ett boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtegrunn og bygningsmasse sammen men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle bl.a. vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken. Det er ikke opplyst om at der er etablert noe sameieavtaler eller innbetaling til felleskostnader i sameiet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 690 000	2023	Kjøpesum ekslusiv tilvalg (større påkostninger).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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. 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.

•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, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

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 brannteknisk 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.

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.

Forutsetninger

•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 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 funksjonstid: 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.

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende. For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Forutsetninger

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når
det gjelder å vise alle typer avvik.

Gyldigheten på tilstandsrapporten varer i ett år fra rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

EIENDOMSINFO

Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	**129**	**141**	**0**	**1**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
05.07.2022	Nei	Nei			1/2	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			129/141/0/2	0
					129/141	0
					129/141/0/1	0
Seksjonering	14.06.2022	14.06.2022	22/6306		129/141/0/1	0
					129/141	0
					129/141/0/2	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
301066766	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bolig	Ferdigattest	63	0	63

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Viulveien	139	A		Nord: 6673046.95 Øst: 572650.66 System: EPSG:25832		Stemmekrets 7-Vang Grunnkrets 304-Hval Kirkesokn 1-Haug Postnummerområde 3514-HØNEFOSS SKOLEKRETS 6-Vang

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
-		

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	**129**	**141**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	912	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
23.05.2022	Nei	Nei	Ja	2		Nord: 6673045,03115634 Øst: 572650,462023118 System: EPSG:25832

FORRETNINGER						
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			129/141/0/2	0
					129/141	0
					129/141/0/1	0
Seksjonering	14.06.2022	14.06.2022	22/6306		129/141/0/1	0
					129/141	0
					129/141/0/2	0
Oppmålingsforretning	12.05.2022	23.05.2022	2022/2800	Mottaker	129/141	912
					129/63	0
					2165/1	0

	Avgiver	129/36	-912,1
		2167/1	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
301066766	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bolig	Ferdigattest	63	0	63

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Viulveien	139	A		Nord: 6673046,95 Øst: 572650,66 System: EPSG:25832		Stemmekrets 7-Vang Grunnkrets 304-Hval Kirkesokn 1-Haug Postnummerområde 3514-HØNEFOSS SKOLEKRETS 6-Vang

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
-		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
912	Nord: 6673045,03123966 Øst: 572650,46201982 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

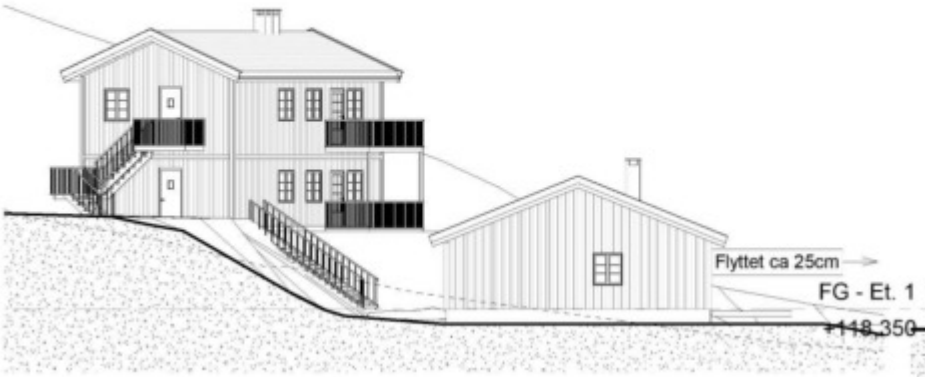
Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Ferdigattest for tomannsbolig er gitt 01.02.2023.

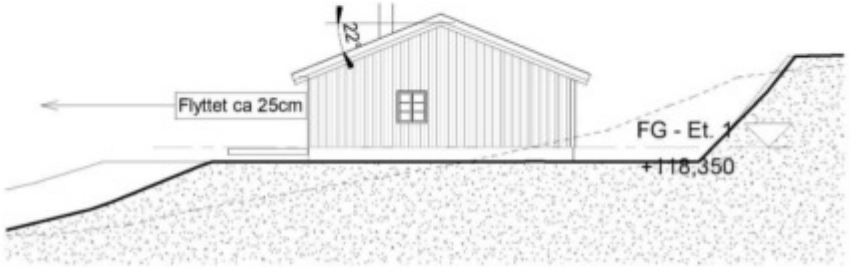
FASADETEGNING



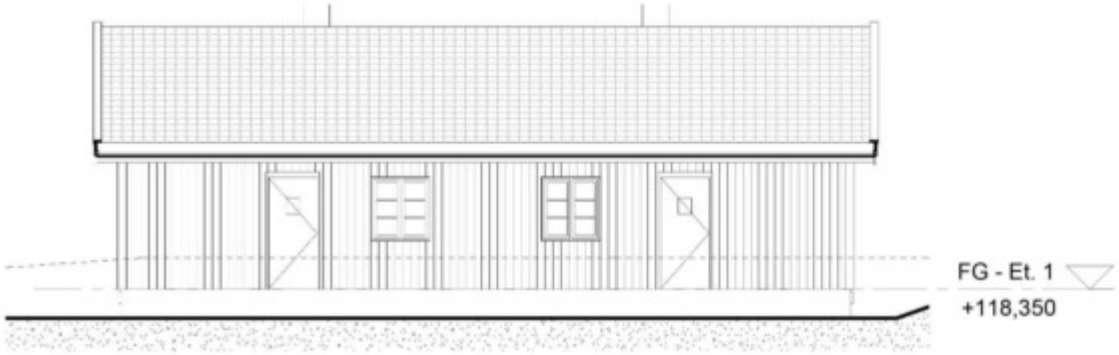
Vert - Nord
1 : 200



Vert - Vest
1 : 100



Vert - Sør
1 : 200

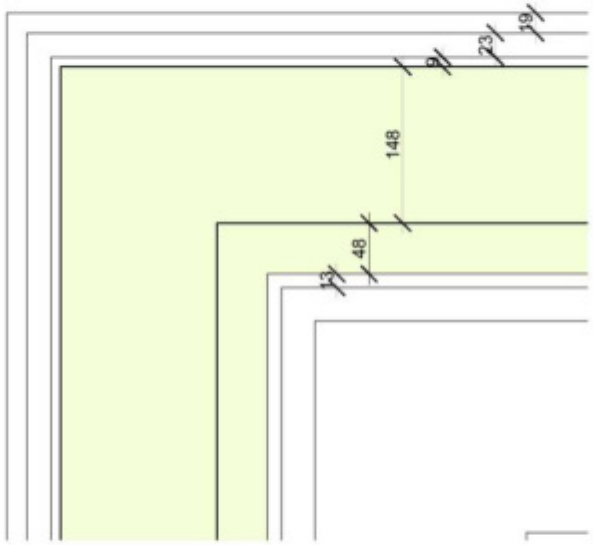


Vert - Øst
1 : 100

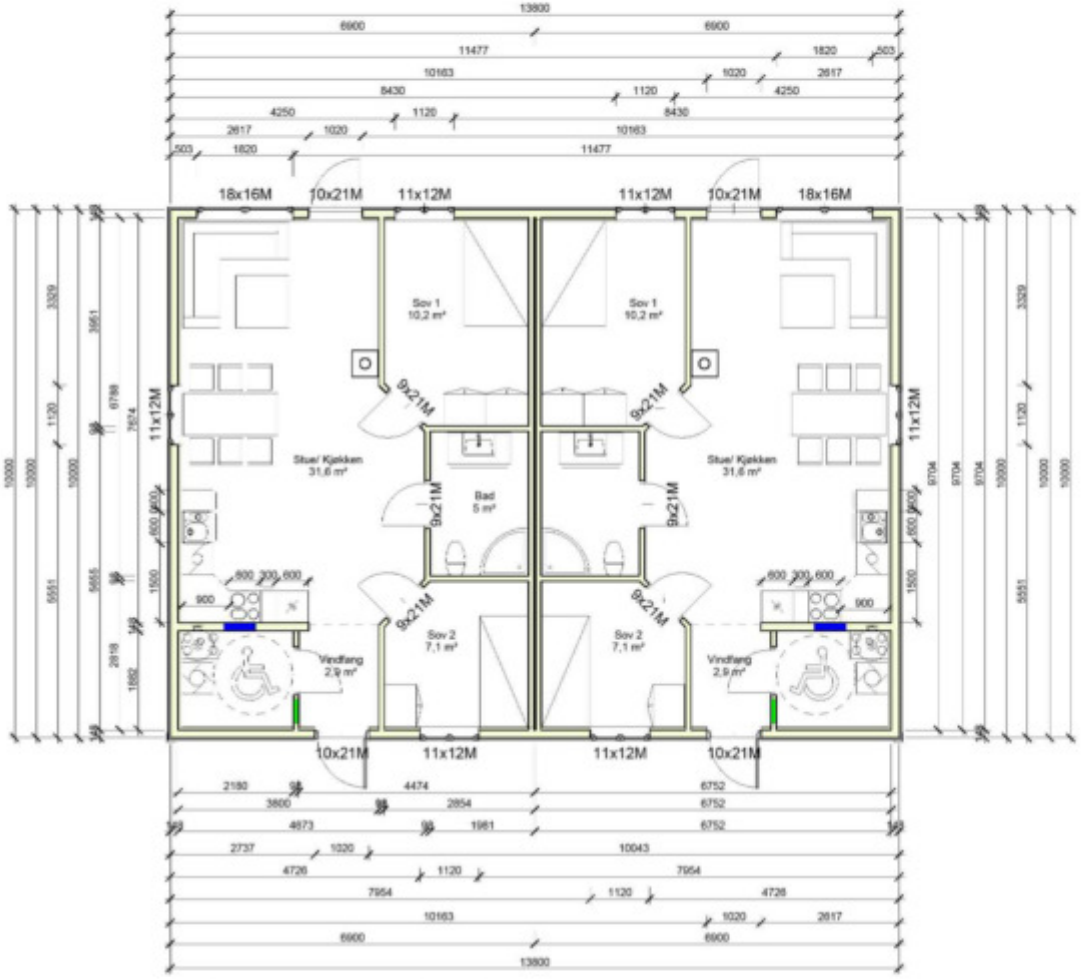
Rev.		Utført	Kontr.	Dato
OPH Eiendom AS Viulveien - Ringerike Kommune	Målestokk: As indicated	Dato	30.08.22	
		Tegnet	AK	
		Kontr.	Checker	
Fasader - Vertikaldelt	Arkstørrelse: A3	Prosjektnr.		
	Tegningsnr.: A113			

TGK BYGG AS
Adresse: Heradsbygdveien 171 - 3518 HØNEFOSS
tlf: 48092975
Org.nr: 997 230 345

GODKJENTE TEGNINGER



Yttervegg
1 : 5



BRA = 62,8m²

Komplett Plan
1 : 100

Rev.		Utført	Kontr.	Dato
OPH Eiendom AS Viulveien 139 - Ringerike Kommune	Målestokk: As indicated	Dato	16.02.22	
		Tegnet	AK	
		Kontr.	OPH	
Komplett Plan	Arkstørrelse: A3	Prosjektnr.		
	Tegningsnr.: ARB 1			

TGK BYGG AS
Adresse: Heradsbygdveien 171 - 3518 HØNEFOSS
tlf: 48092975
Org.nr: 997 230 345

FERDIGATTEST - TOMANNSBOLIG.PDF

RINGERIKE KOMMUNE

Byggesak

Tgk Bygg As
Anders Kraggerud
Heradsbygdveien 171
3518 HØNEFOSS

Deres ref.:	Vår reff.:	Dato:
	22/3591 - 13	01.02.2023

Ferdigattest - Tomannsbolig
Gnr/bnr 129/141 - Viulveien 139 A og B

Byggesaksavdelingen godkjenner søknaden om ferdigattest for tomannsbolig på gnr/bnr 129/141 mottatt 01.02.2023, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og vilkår som er stilt i tillatelsen og plan- og bygningslovgivningen er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.
Bygningen, eller deler av den, er ikke tillatt å bruke til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Ferdigattesten gjelder:

Beskrivelse:	Tomannsbolig, BYA 141m², BRA 63m² i hver leilighet
Bygningsnummer:	301066766 - Viulveien 139A
	301066760 - Viulveien 139B

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

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

Med hilsen

Arne Hellum
avdelingsleder

Hans Otto Larsson
saksbehandler
Hans.Otto.Larsson@ringerike.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopimottaker

Oph Eiendom As	c/o Ole Petter Hungerholdt Sommerroveien 51	3530	RØYSE

KOMMUNALE EIENDOMSAVGIFTER

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

Kommunale eiendomsavgifter

Gnr.:	**129**	Bnr.:	**141**	Fnr.:	**0**	Snr.:	**1**
Adresse:	**Viulveien 139A, 3514 HØNEFOSS**						

	Ja	Nei
Vannmåler	**x**	

	Dato	Målerstand m^3
Sist avlest	**31.12.2023**	**63**
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 – fritak i 2 år fra 01.02.2023	kr. **0,-** pr.år					
Slamavskiller	Ja		Nei	**x**	m^3	
Skyldig beløp	kr. **0,-**					
	+ evt. renter og gebyr					
Kommentar:						

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

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

Beregnet forbruk pr. år for vann og kloakk **70** 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

PIPER OG ILDSTED

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

03.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**129**	B.Nr:	**141**	F.Nr:		S.Nr	**1**
Adresse:	Viulveien 139 A						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	Ja	
Dato for siste tilsyn:	**29.01.2024**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**Nei**
Dato for siste feiing.		

Antall Skorsteiner: 1
Antall Ildsted: 1

Merknader/Anmerkninger.

Produsent merke mangler på skorstein og ildsted.

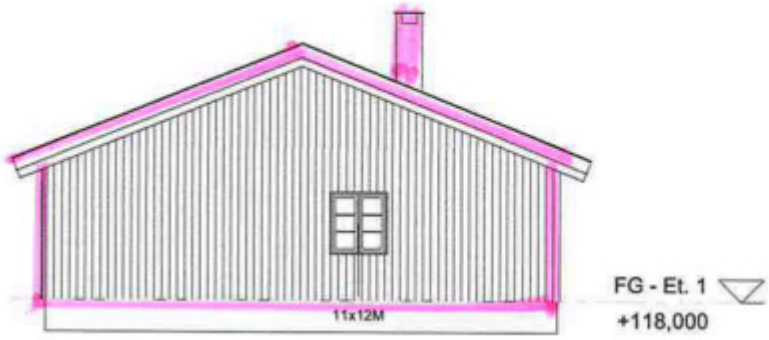
Årlig gebyr for ildsted påkoblet skorstein for Hus og Hytter Kr: 533.00.u/mva.pr skorstein/skorsteinsløp.

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato: 03.03.2025

SEKSJONERINGSTEG NINGER



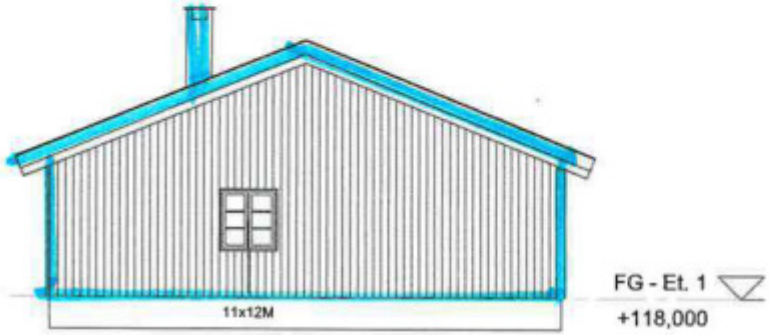
Nord
1 : 100



Øst
1 : 100



Sør
1 : 100



Vest
1 : 100

= SEKSJON 1

= SEKSJON 2

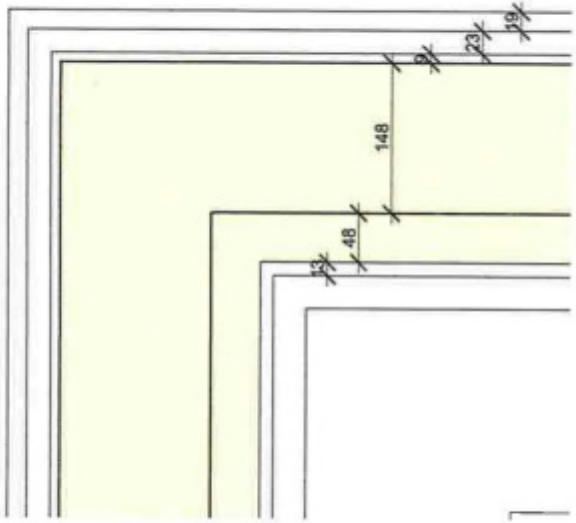
Rev.			Utført	Kontr.	Dato
OPH Eiendom AS Viulveien - Ringerike Kommune 129/141		Målestokk 1 : 100	Dato	08.06.22	
			Tegnet	AK	
			Kontr.	OPH	
Fasader		Arkstørrelse A3	Prosjektnr.		
		Tegningsnr. F112			

TGK BYGG AS
Adresse: Heradsbygdveien 171 - 3518 HØNEFOSS
tlf: 48092975
Org.nr: 997 230 345

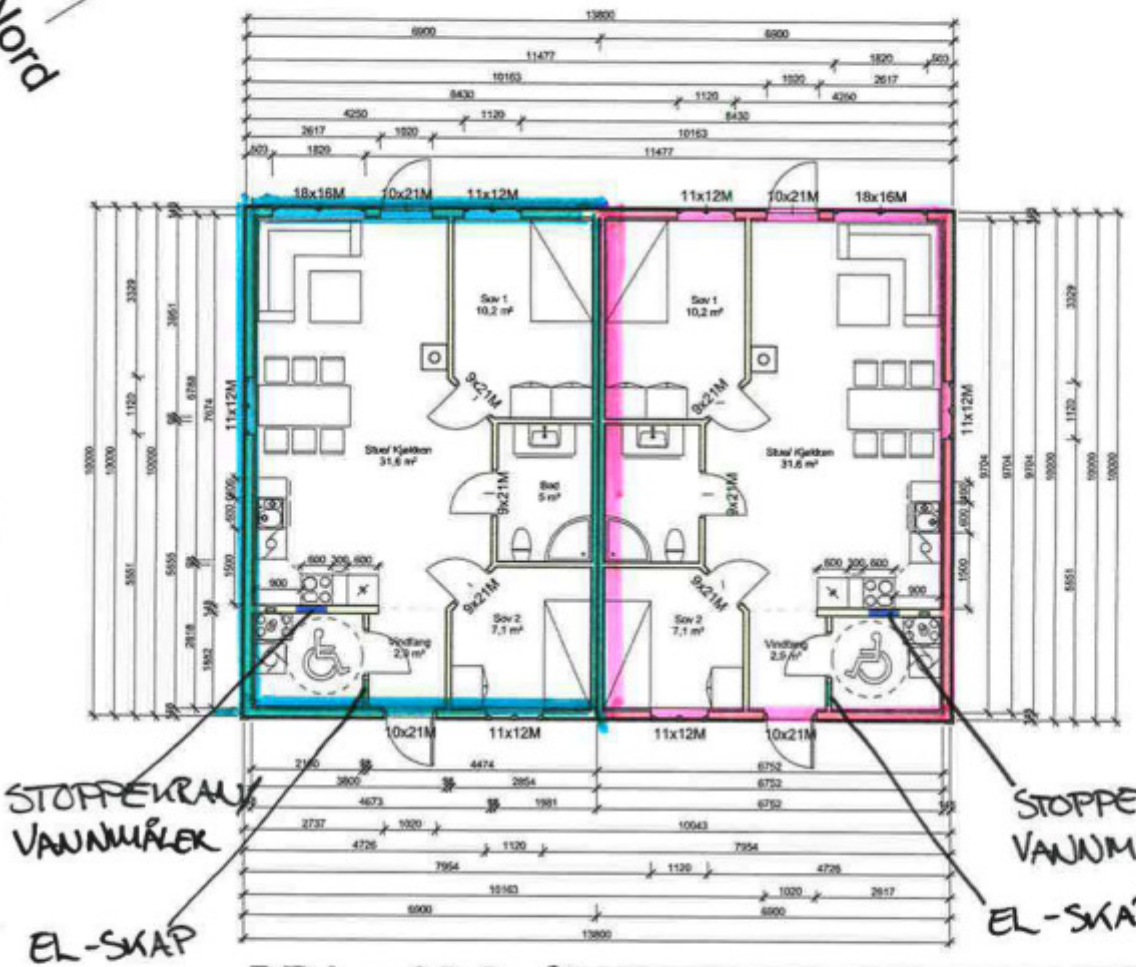
= SEKSJON 1

= SEKSJON 2

Nord



Yttervegg
1 : 5



STOPPEKRAN/ VANNMÅLER

EL-SKAP

STOPPEKRAN/ VANNMÅLER

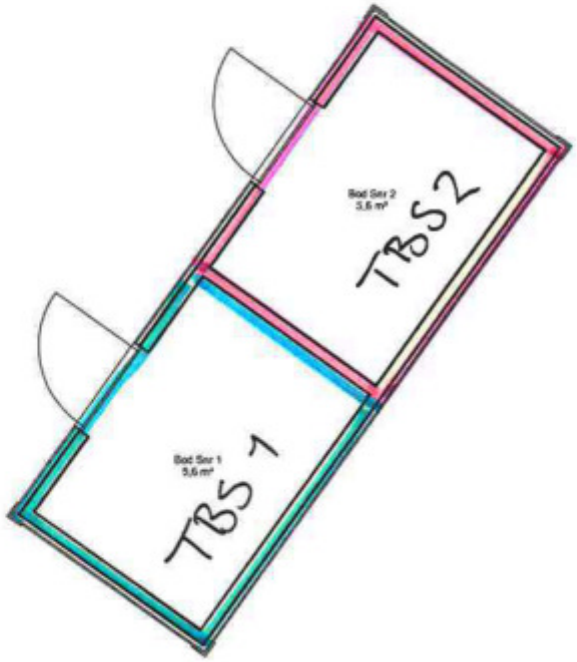
EL-SKAP

BRA = 62,8m²

Komplett Plan
1 : 100

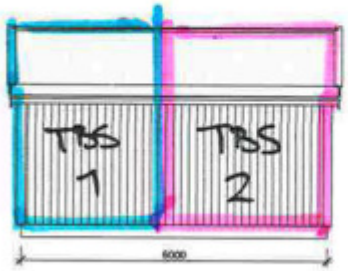
Rev.		Utført	Kontr.	Dato
OPH Eiendom AS 129/141 Viulveien - Ringerike Kommune	Målestokk: As indicated	Dato	08.06.22	
		Tegnet	AK	
		Kontr.	OPH	
Komplett Plan	Arkstørrelse: A3	Prosjektnr.		
	Tegningsnr.: ARB 1			

TGK BYGG AS
Adresse: Heradsbygdveien 171 - 3518 HØNEFOSS
tlf: 48092975
Org.nr: 997 230 345





Bod - Nord
1 : 100



Bod - Øst
1 : 100



Bod - Sør
1 : 100



Bod - Vest
1 : 100

1

= TBS 1

= TBS 2

Rev.		Utført	Kontr.	Dato
OPH Eiendom AS 129/141 Viulveien - Ringerike Kommune	Målestokk: As indicated	Dato	10.06.22	
		Tegnet	AK	
		Kontr.	OPH	
Bod	Arkstørrelse: A3	Prosjektnr.		
	Tegningsnr.: A114			

TGK BYGG AS
Adresse: Haradsbygdveien 171 - 3518 HØNEFOSS
tlf: 48092975
Org.nr: 997 230 345

TILKNYTNING TIL OFFENTLIG VANN, KLOAKK OG VEI

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.:	**129**	Bnr.:	**141**	Fnr.:	**0**	Snr.:	**1**
Adresse:	**Viulveien 139A, 3514 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

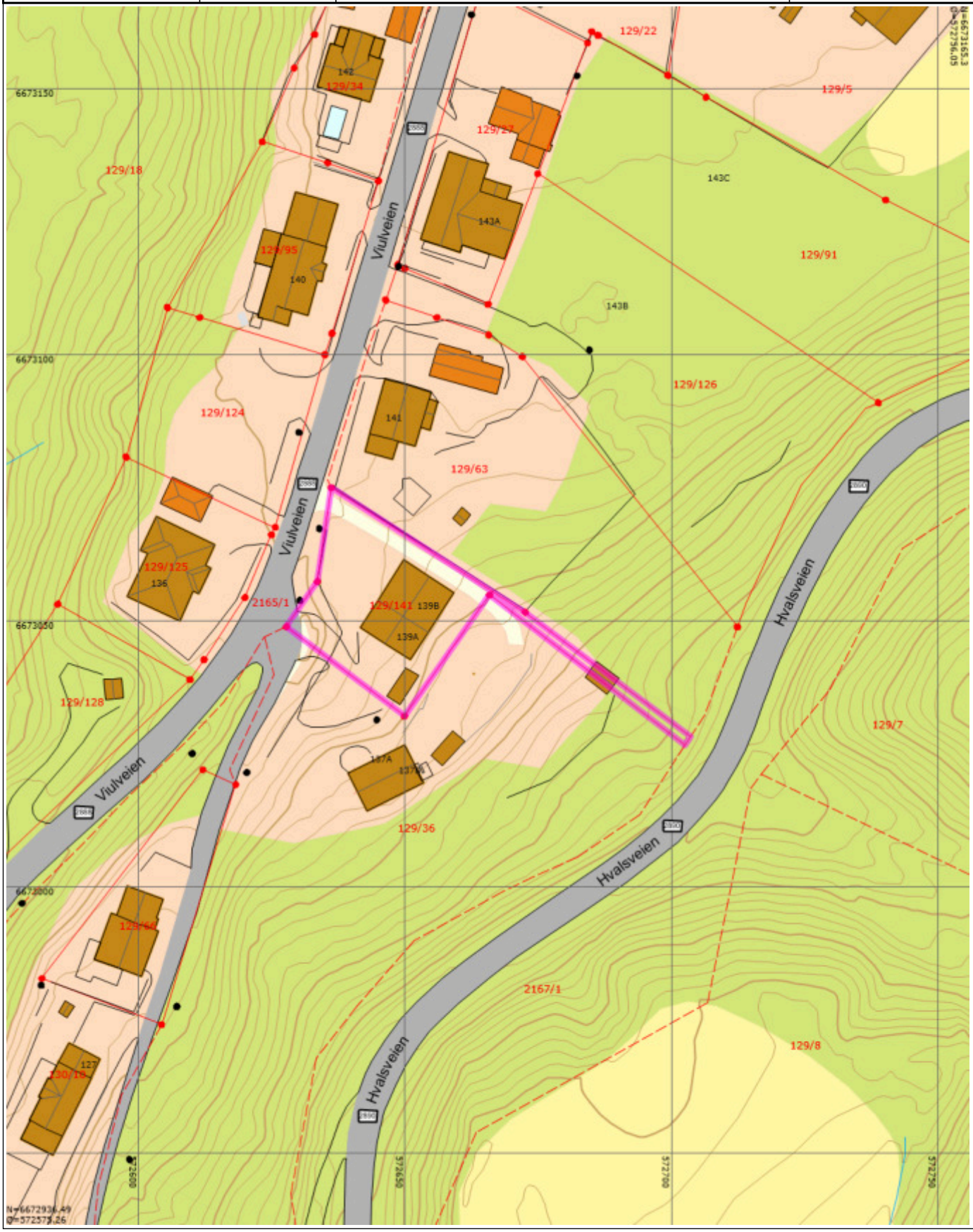
SITUASJONSKART_0.PDF

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 141	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Viulveien 139A 3514 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Hekk	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet
Teiggrense generert	Steingjerde	Gjerde
Loddrett mur	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Fiskeri og landbruk
Garasje og uthus	Trapp	Svømmebasseng
Byggetiltak	Riving	Veg
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Kanal og grøft	Høydekurve	Høydekurve 5m
Husnummer.	Husnummer med bokstav.	Eiendomsteig
Bebygd område	Dyrka mark	Skog
Annet	Matrikkelnummer	Matrikkelnummer..

PLANINFO

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**129**	**141**	**0**	**1**	Viulveien 139A, 3514 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	878.43m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	33.61m^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:

Det tas forbehold om feil og mangler.

MATRIKKELKART

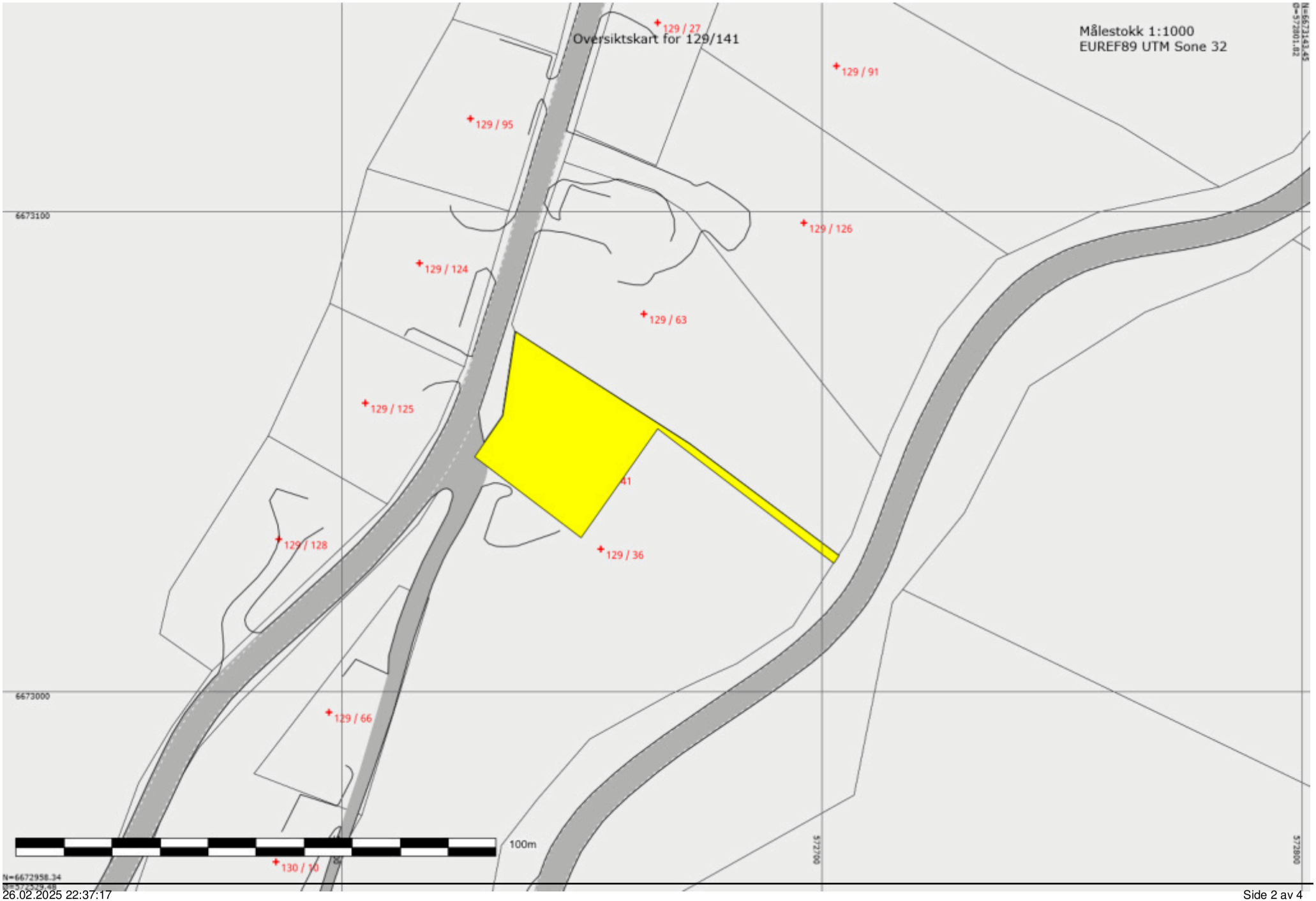
Ringerike kommune

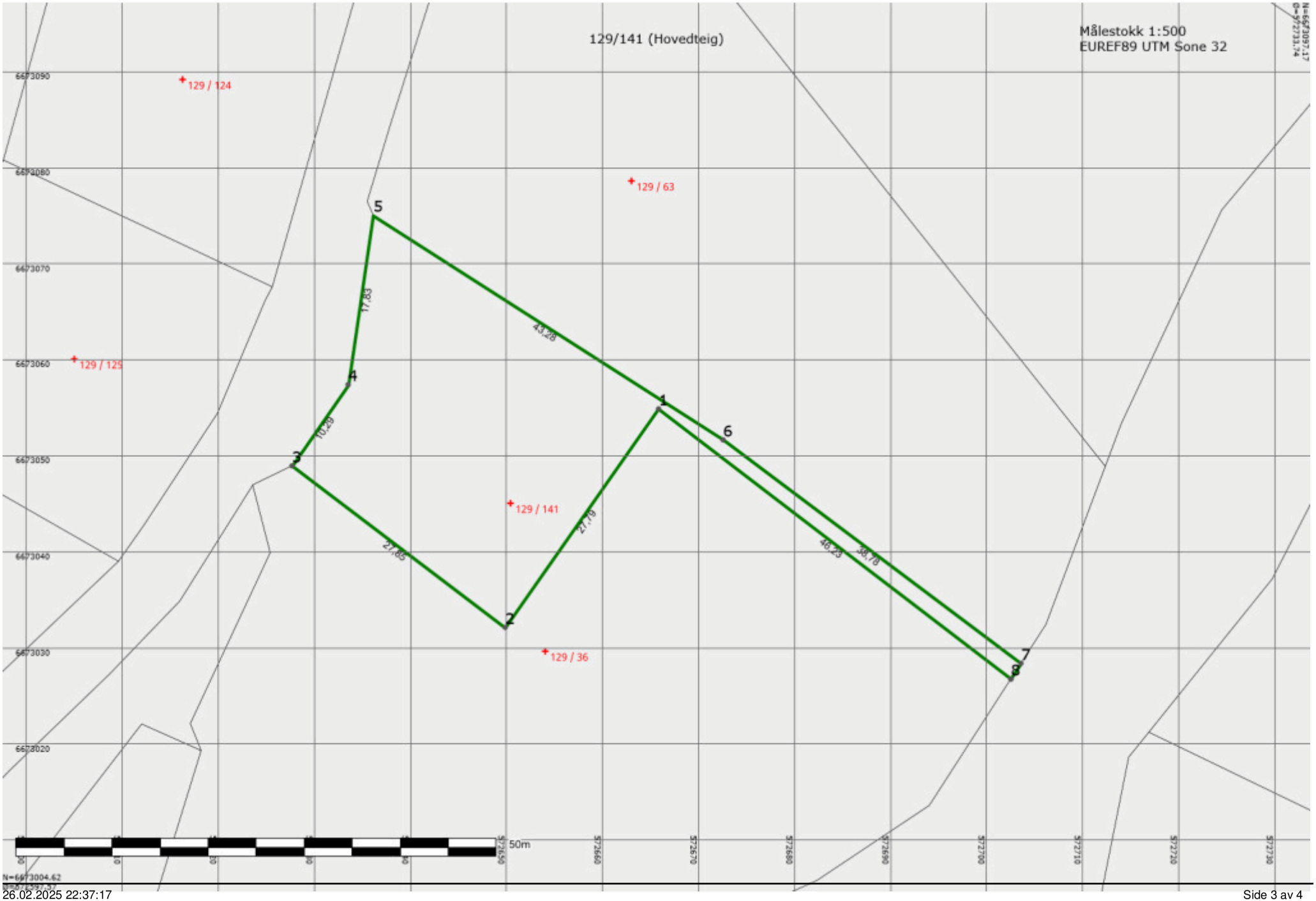
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**129**	**141**	**0**	**1**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 129/141
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
129 / 27
129 / 91
129 / 95
129 / 126
129 / 124
129 / 63
129 / 125
129 / 128
129 / 36
129 / 66
130 / 10
6673100
6673000
572700
572800
100m


129/141 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
129 / 124
129 / 63
129 / 125
129 / 141
129 / 36
17,83
43,28
10,29
27,85
21,79
46,23
38,78
50m

Areal og koordinater

Areal: 912,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6673045,03 Øst: 572650,46

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6673054,87	572665,87	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			27,79	Ikke hjelpelinje		10	
2	6673032,12	572649,90	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			27,85	Ikke hjelpelinje		10	
3	6673048,94	572627,70	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			10,29	Ikke hjelpelinje		10	
4	6673057,40	572633,55	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			17,83	Ikke hjelpelinje		10	
5	6673075,04	572636,17	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			43,28	Ikke hjelpelinje		10	
6	6673051,65	572672,58	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			38,78	Ikke hjelpelinje		10	
7	6673028,38	572703,61	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,94	Ikke hjelpelinje		10	
8	6673026,75	572702,56	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			46,23	Ikke hjelpelinje		10	

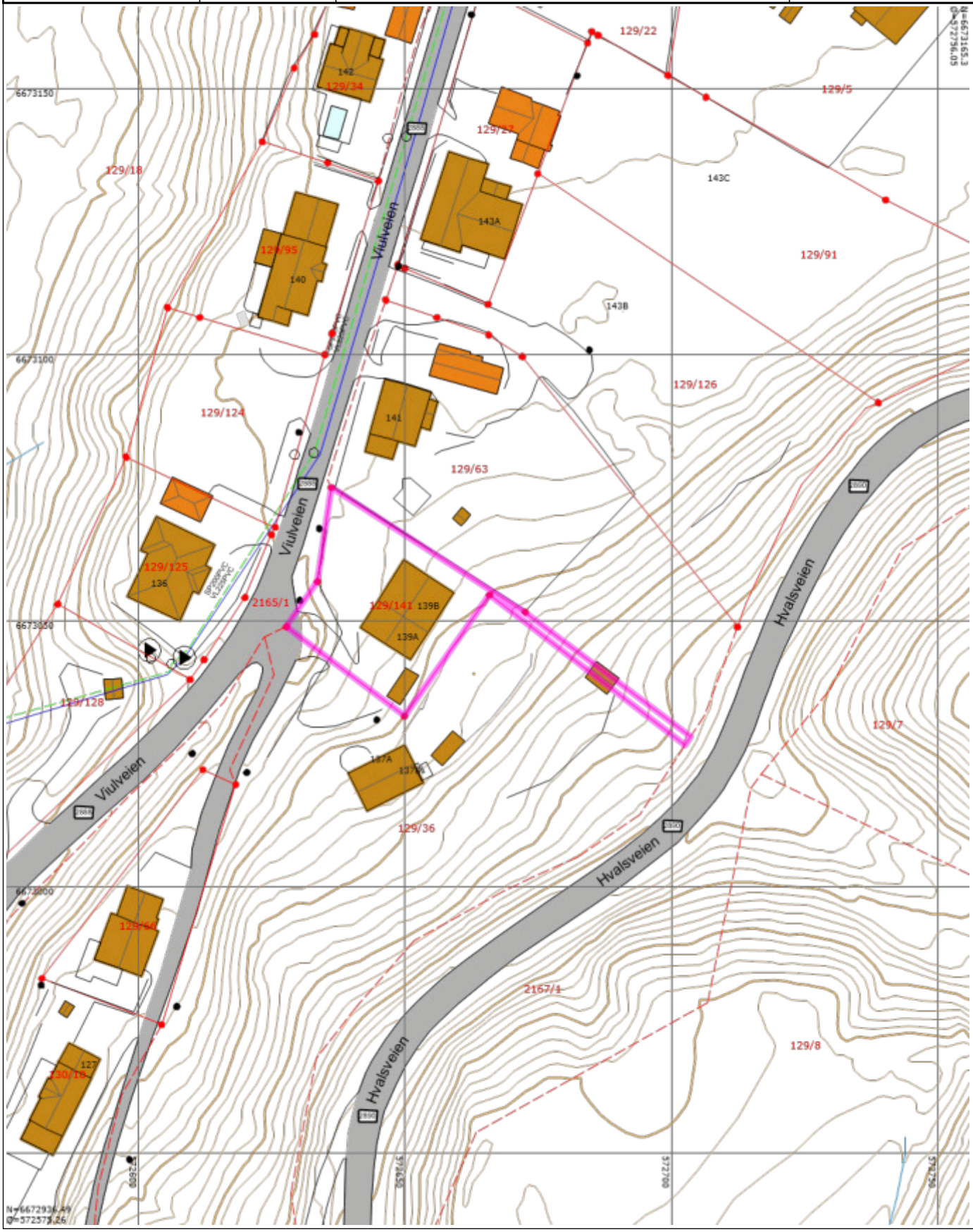
LEDNINGSKART

Ringerike kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 141	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Viulveien 139A 3514 HØNEFOSS			
Annen info:				

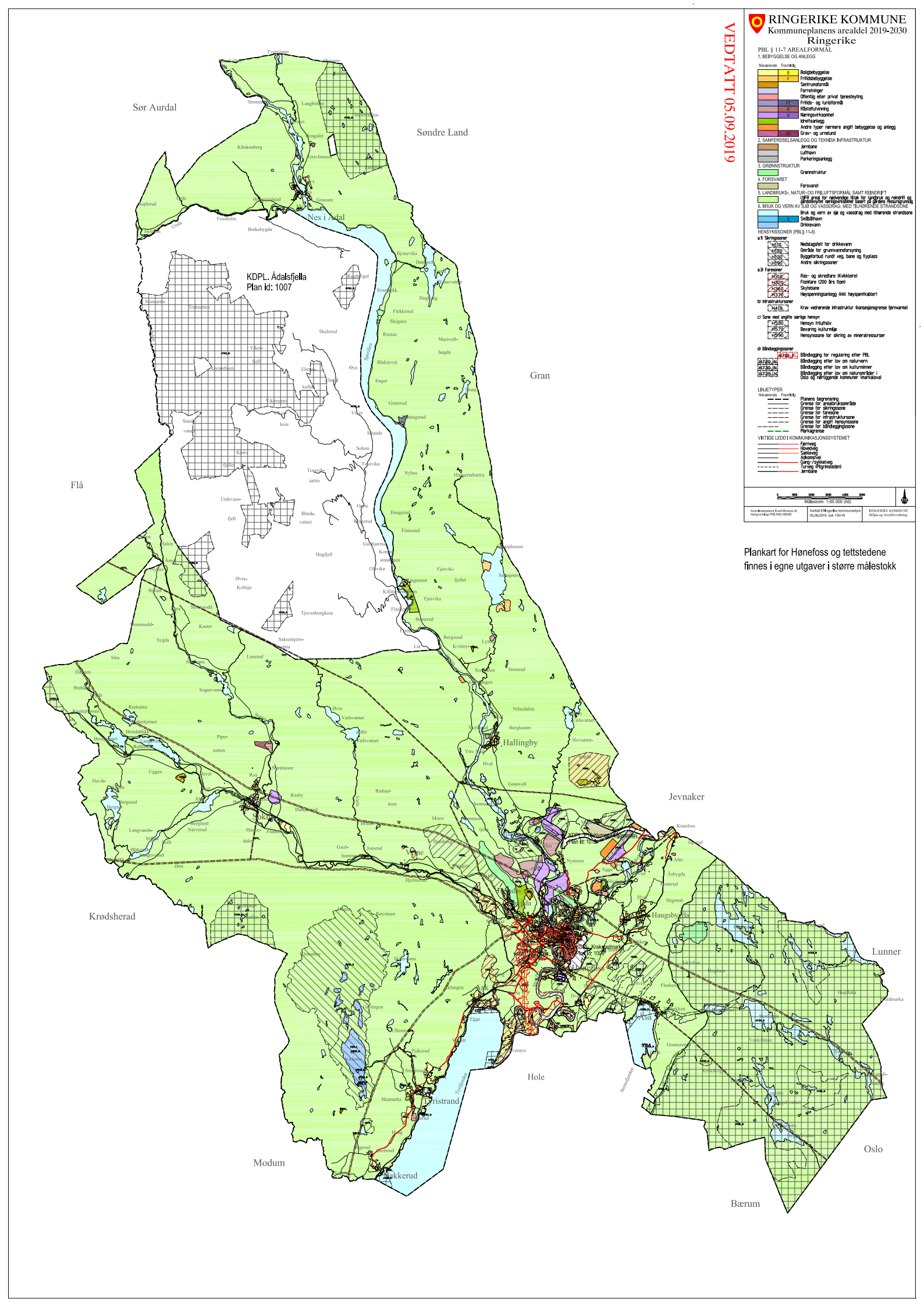
Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Hekk	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet
Teiggrense generert	Steingjerde	Gjerde
Loddrett mur	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Kum
Pumpestasjon	Spillvannsledning	Vannledning
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Fiskeri og landbruk	Garasje og uthus	Trapp
Svømmebasseng	Byggetiltak	Riving
Veg	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Kanal og grøft	Høydekurve
Høydekurve 5m	Husnummer.	Husnummer med bokstav.
Eiendomsteig	Matrikkelnummer	Matrikkelnummer..

KOMMUNEPLANKARTA


VEDTATT 05.09.2019
RINGERIKE KOMMUNE
Kommuneplanens arealdel 2019-2030
Ringerike
PBL § 11-7 AREALFORMÅL
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
Nåværende Fremtidig
Boligbebyggelse
Fritidsbebyggelse
Sentrumsformål
Forretninger
Offentlig eller privat tjenesteyting
Fritids- og turistformål
Råstoffutvinning
Næringsvirksomhet
Idrettsanlegg
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
Grav- og urnelund
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Jernbane
Lufthavn
Parkeringsanlegg
3. GRØNNSTRUKTUR
Grønnstruktur
4. FORSVARET
Forsvaret
5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT
LNFR areal for nødvendige tiltak for tjenlig og rasjonell og arealeffektiv næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Småbåthavn
Drikkevann
HENSYNSSONER (PBL§ 11-8)
a) Sikringssoner
Nedslagsfelt for drikkevann
Område for grunnvannsforsyning
Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
Andre sikringssoner
a) Faresoner
Ras- og skredfare (kvikkleire)
Flomfare (200 års flom)
Skytebane
Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
b) InfrastrukturSoner
Krav vedrørende infrastruktur (konsesjonsgrense fjernvarme)
c) Sone med angitte særlige hensyn
Hensyn friluftsliv
Bevaring kulturmiljø
Hensynssone for sikring av mineralressurser
d) Båndleggingssoner
Båndlegging for regulering etter PBL
Båndlegging etter lov om naturvern
Båndlegging etter lov om kulturminner
Båndlegging etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (marka lova)
LINJETYPER
Nåværende Fremtidig
Planens begrensning
Grense for arealbruksområde
Grense for sikringssone
Grense for faresone
Grense for infrastruktursone
Grense for angitt hensynssone
Grense for båndleggingssone
Markagrense
VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET
Fjernveg
Hovedveg
Samlevei
Adkomstvei
Gang-/sykkelveg
Turveg (Pilgrimsleden)
Jernbane
Målestokk 1:65 000 (A0)
Koordinatsystem: Euref 89 sone 32
Kartgrunnlag: FKB,N50,YB4SE
Vedtatt i Ringerike kommunestyre 05.09.2019, sak 130/19
RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og Arealforvaltning
Plankart for Hønefoss og tettstedene finnes i egne utgaver i større målestokk
KDPL. Ådalsfjella
Plan id: 1007
Sør Aurdal
Søndre Land
Nes i Ådal
Gran
Flå
Krødsherad
Modum
Hole
Jevnaker
Lunner
Oslo
Bærum
Hallingby
Haugsbygda
Tristrand
Sokkerud
Okstad
Hønefoss
Ask
Granum
Klinkenberg
Skalerud
Rustan
Flekkerud
Skagnes
Marivoll-høgda
Blakstveit
Enger
Gjøterud
Haugerud
Finnsand
Nyhus
Hogfjell
Tjuvenborgkoia
Saksentjern-sætra
Kastet
Luserud
Sognevann
Rudsætra
Pipe-natten
Uggen
Havik-
Rasby
Bergsrud
Narverud
Langvands-dalen
Ørte
Jonsrud
Gard-hammeren
Moen
Rishue-åsen
Nilsedalen
Bergkastet
Hovsæter-
Grønvoll
Hval
Fjøsvik-fjellet
Fjøsvika
Bergsund
Kvitmyr
Simarud
Sandsjøen
Haugerudsætra
Tjuvevika
Solum
Øya
Viker
Vikersætra
Urdevass-fjell
Blank-vatnet
Øvre-Kollsjø
Tjuvenborgkoia
Kistefoss
Åsbygda
Stigsrud
Fleskerud
Åsa
Gunnerud
Vestfossen
Skotselva
Skotselvåsen
Skotselvbanen
Tyrifjorden
Veronøya
Pålkerud
Skamarka
Ringeriksbanen
Ringeriksveien
Hønefossen
Roysåsen
Ringeriksbanen
Kraksadmarka
Plan id: 1015
Kistefoss
Plan id: 1016
Nymoen
Egge
Alm
Stigsrud
Haugsbygda
Åsbygda
Fleskerud
Åsa
Gunnerud
Vestfossen
Skotselva
Skotselvåsen
Skotselvbanen
Tyrifjorden
Veronøya
Pålkerud
Skamarka
Ringeriksbanen
Ringeriksveien
Hønefossen
Roysås

KOMMUNEPLANBEST EMMELSER



RINGERIKE
KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL *2019-2030*

Bestemmelser

Vedtatt: 05.09.2019

Innhold

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel 3
§ 1 Forhold til andre planer (pbl. § 1.5) 4
§ 1.1 Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner 4
§ 1.2 Forhold til gjeldende reguleringsplaner 4
§ 1.3 Forhold mellom kommuneplan og regulerte boligområder 4
§ 2 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1) 5
§ 2.1 Unntak fra plankrav 5
§ 3 Utbyggingsavtale (pbl. § 11-9 nr. 2 jf. § 17-2) 6
§ 4 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 11-9 nr. 4) 6
§ 4.1 Særskilte nye byggeområder 7
§ 5 Generelle bestemmelser til alle arealformål 8
§ 5.1 Kulturminner 8
§ 5.2 Støy 8
§ 5.3 Parkering 8
§ 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA) 8
§ 5.5 Renovasjon 9
§ 5.6 Overvann 9
§ 5.7 Teknisk infrastruktur 9
§ 5.8 Visuelle kvaliteter 9
§ 5.9 Tilgjengelighet og universell utforming 9
§ 5.10 Gang- og sykkelvei 10
§ 5.11 Fradeling 10
§ 5.12 Naturskader 10
§ 5.13 Vesentlig terrenginngrep 10
§ 5.14 Jordvernplan 11
§ 5.15 Kollektivtransport 11
§ 6 Bebyggelse og anlegg 11
§ 6.1 Boligbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 11
§ 6.2 Fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 12
§ 6.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 13
§ 6.4 Forretninger (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 13
§ 6.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 13
§ 6.6 Fritids- og turistformål (pbl. § 11-9 nr. 1) 14
§ 6.7 Råstoffutvinning, masseuttak og mottak (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 14

§ 6.8 Næringsvirksomhet (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 14
§ 6.9 Idrettsanlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 14
§ 6.10 Andre typer bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 14
§ 6.11 Grav- og urnelund (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 14
§ 7 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 14
§ 7.1 Bane 14
§ 7.2 Lufthavn 15
§ 7.3 Parkeringsanlegg 15
§ 8 Forsvaret 15
§ 9 Grønnstruktur og friområder (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 15
§ 10 Landbruks-, natur- og friluftslivsformål (LNF) (pbl. §§ 11-9 og 11-11) 15
§ 10.1 Bygge- og anleggstiltak i LNF (§ 11-7, nr. 5) 15
§ 11 Bruk og vern av vann og vassdrag, med tilhørende strandsone (§§ 11-9 og 11-11) ... 16
§ 11.1 Byggeforbud i 100-meterssonen (pbl. § 1-8) 16
§ 12 Hensynssoner (pbl. § 11-8) 17
§ 12.1 Hensynssoner (pbl. § 11-8 a) 17
§ 12.2 Faresoner (pbl. §§ 11-8 a og 28-1) 18
§ 12.3 Retningslinjer for sone med angitte særlige hensyn (pbl. §§ 11-8 og 11-9 nr. 6) 18
§ 12.4 Båndleggingssoner 19

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel omfatter plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. Plankartet og bestemmelsene er juridisk bindende. Kommuneplanens arealdel skal tilrettelegge for mål i Kommuneplanens samfunnsdel, og tilrettelegge for satsningsområdene innen: Befolkningsvekst, styrka næringsgrunnlag og effektiv arealdisponering.

Kommuneplanens arealdel for Ringerike kommune er utarbeidet i henhold til plan- og bygningslovens (pbl.) kapittel 11. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel følger av pbl. § 11-6. Tiltak som ikke er i samsvar med bestemmelsene, behandles som dispensasjonssøknader etter pbl. § 19-1.

Retningslinjer tilknyttet paragrafer er vist til i ramme og kursiv. Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men veiledende.

Bestemmelsene viser til enhver tids gjeldene kommunale normer, veiledninger og forskrifter. Disse fungerer som et supplement til bestemmelsene, og er retningsgivende:

- Bryggeveileder Ringerike kommune
- Grønn plakat
- Forskrift om vedtekt om tilknytningsplikt til fjernvarme i Hønefoss, Ringerike kommune, Buskerud
- Parkeringsforskrift for Ringerike kommune
- Forskrift om renovasjon for innsamling mv. av husholdningsavfall for Ringerike kommune tilsluttet Hadeland og Ringerike avfallsselskap AS, Ringerike kommune, Buskerud
- Krav til lekeplasser
- Jordfaglig vurdering
- Klima- og energiplan

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1 Forhold til andre planer (pbl. § 1.5)

§ 1.1 Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner

Kommunedelplaner skal gjelde foran kommuneplanens arealdel.

§ 1.2 Forhold til gjeldende reguleringsplaner

Områdereguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2007 skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

Detaljreguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2007 skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

Følgende planers utnyttelsesgrad skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel:

- 44-09 Furuholtet Sokna
- 59 Hallingby/Bymarka
- 62-03 Eikli område B
- 64-23 Kvartal 23
- 64-48 Kvartal 48
- 65-01 Haldenjordet
- 70 Heradsbygda 2
- 77 Tegelverkstomten
- 82-01 Endring 86/28,349
- 89-02 Del av Hengsle
- 107-02 Del av Ringerike sykehus
- 107-05 Del av Konglefaret
- 157 Dagali
- 203 Oppen vest
- 203-03 Kantarellveien 15-17
- 206 Osloveien øst
- 206-1 Osloveien øst, Bredalsveien
- 249 Omsorgsboliger Hallingby
- 261 Rabba og Storløkka
- 310 Fløytingen
- 319 Soknedalsveien 10 og 12

For følgende planer skal utnyttelse ikke overstige 15 % BYA.

- 192 Ringåsen 2
- 192-4 Ringåsveien 33 m.fler
- 192-5 Del av nordre Ringåsen
- 192-6 S-Ringåsen 16

§ 1.3 Forhold mellom kommuneplan og regulerte boligområder

Innenfor reguleringsplaner og detaljreguleringer eldre enn nevnt i § 1.2, skal følgende bestemmelser og planelementer vist i plankart gjøres gjeldende:

- Boligtype
- Delelinjer
- Utnyttelse, avstander, byggegrenser og høyder angis etter gjeldende plan- og bygningslov med forskrift (TEK), jf. kommuneplanens generelle føringer.
- Der reguleringsplan angir tillatt høyde i 1 eller 1,5 etasje, skal gesimshøyde ikke overstige 4,0 meter. Knevegg i fasadelivet tillates ikke. Høyder skal tilpasses strøkets karakter; området skal ses under ett.

Retningslinje til §§ 1.2 og 1.3

Ved eldre reguleringsplaner (områdereguleringer og detaljreguleringer) enn 01.01.2007 skal kommuneplanens bestemmelser gjøres gjeldende der bestemmelser som både er nevnt i kommuneplan og reguleringsplan, har motstrid. Dette er gjeldende for forhold nevnt i §§ 6.1.2 til 6.1.7 (utnyttelse, høyder, uteopphold og parkering). Reguleringsplanens bestemmelser for utforming (f.eks. takform, takvinkel) av bebyggelse og anlegg, samt punkter nevnt i § 1.3 gjøres gjeldende av eldre plan.

Der reguleringsplan angir boligtype «enebolig» tillates det frittliggende småhusbebyggelse: enebolig, enebolig med sekundærleilighet på inntil 65 m^2 eller tomannsbolig.

Der reguleringsplan angir boligtype konsentrert småhusbebyggelse, menes rekke- og kjedehus med inntil tre målbare plan, innenfor høydebestemmelser i pbl. § 29-4.

I reguleringsplaner med krav om bebyggelsesplan vedtatt før 01.07.1986 kreves situasjonsplan. I reguleringsplaner med krav om bebyggelsesplan vedtatt etter 01.07.1987 kreves detaljregulering jf. pbl. § 12-3.

Der det i eldre reguleringsplan står eksempelvis «Bygningsrådet kan, i tilfeller hvor særlige grunner taler for det, tillates unntak fra bestemmelsene» kreves det søknad om dispensasjon.

§ 2 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

Innenfor områder avsatt til utbyggingsformål kan det ikke utføres arbeider eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 før området inngår i reguleringsplan.

§ 2.1 Unntak fra plankrav

Følgende tiltak i §§ 2.1.1 til 2.1.4 er unntatt fra krav om reguleringsplan.

§ 2.1.1 Alle arealformål

Innenfor kommuneplanens arealdel er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan:

- Tiltak uten krav til ansvarlig søker
- Tiltak unntatt søknadsplikt (pbl § 20-5)
- Installasjoner og bygninger som er del av kommunalteknisk anlegg
- Riving etter pbl § 20-1, bokstav a, med mindre det er del av kulturminner/del av kulturmiljø, eller har verneverdi
- Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg

§ 2.1.2 Boligbebyggelse

Innenfor områder avsatt til boligbebyggelse kan følgende tiltak unntatts plankrav forutsatt at bestemmelsene i §§ 5 og 6 overholdes:

a) Oppføring av én ene- eller tomannsbolig på eksisterende boligeiendom
b) Fradeling av én eiendom til ene- eller tomannsbolig, jf. § 6.1.8
c) Tilbygg, påbygg eller ombygging av eksisterende bolig

d) Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, og hoveddel til tilleggsdel
e) Oppføring av garasje eller uthus
f) For eneboliger tillates opprettelse av en sekundærboenhet på inntil 65 m^2 BRA
g) Endring av enebolig til tomannsbolig jf. §§ 6.1.2 og 6.1.5

§ 2.1.3 Fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse er følgende tiltak unntatt krav om reguleringsplan:

a) Tilbygg, påbygg, ombygging på eksisterende fritidsbebyggelse
b) Oppføring av ett uthus

§ 3 Utbyggingsavtale (pbl. § 11-9 nr. 2 jf. § 17-2)

Kommunen kan inngå utbyggingsavtale med utbyggere og grunneiere i forbindelse med utbygging. Utbyggingsavtale utarbeides der det er gjensidig nytte av at avtalen inngås. Utbyggingsavtaler kan benyttes over hele kommunen. Der kommunen overtar teknisk infrastruktur skal utbyggingsavtaler benyttes.

Behovet for utbyggingsavtale avklares i reguleringsplanprosessen.

Utbyggingsavtalen utformes i henhold til pbl. § 17-3, og kan inneholde elementer som:

- Opparbeidelse av teknisk infrastruktur
- Grunnerverv
- Skilting
- Grønnstruktur
- Rekkefølge på utbygging
- Kvalitet på tiltak
- Boligsosiale forhold
- Kostnadsfordeling
- Refusjon

§ 4 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 11-9 nr. 4)

Ved regulering av områder til utbygging skal det stilles rekkefølgekrav i henhold til enhver tids gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer, for følgende:

- Teknisk infrastruktur, herunder vei, vann og avløpsanlegg, brannvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering
- Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende
- Skolekapasitet og trafikksikker skolevei
- Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder og kulturelle funksjoner
- Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning

Teknisk infrastruktur, uteoppholdsarealer, lekearealer og løsning for overvannshåndtering skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 4.1 Særskilte nye byggeområder

§ 4.1.1 *Ask*

Før det kan tillates utbygging av fremtidige boligområder på Ask, skal følgende være gjennomført:

1. Etablering av ny avkjøringsvei (samlevei) fra nye boligområder vest for rv. 35. Denne tilknyttes fv. 173 Sandakerveien.
2. Forbedring av kryss fv. 173 Sandakerveien – fv. 35 Askveien.
3. Ved regulering av samlevei for nye boligområder skal avkjøringer til rv. 35 stenges. Ny adkomst blir via Sandakerveien og nevnte samlevei. Utkjøring fra Aklangveien til rv. 35 stenges.

§ 4.1.2 *Krakstadmarka*

Innenfor byggeområdet i Hønefoss øst kan utbygging ikke finne sted før det er etablert ny atkomst til området fra fv. 241 Lisletta.
Før det gis igangsettingstillatelse for nye områder skal bygging av ny E16 mellom Sundvollen og Styggdalen være igangsatt.

§ 4.1.3 *Haugsbygd*

Før utbygging av feltene B20, B26 og B27 i Haugsbygd, skal det utarbeides en trafikkanalyse for kapasitet i krysset Hønengata/Vesterngata. Adkomst for B20 skal samlokaliseres med øvrige boliger i området i felles avkjørsel ut på fv. 241.

§ 4.1.4 *Odda/Lien- Hallingby*

Før arealet tas i bruk til råstoffutvinning (torvproduksjon), skal det utarbeides reguleringsplan med konsekvensutredning ihht. forskrift T-1446.

§ 4.1.5 *Sokna*

Innenfor boligområdene på gnr. 167 bnr. 3 sørvest for Sokna sentrum kan utbygging ikke finne sted før det er etablert trygg skolevei og sikker gang- og sykkeladkomst til sentrum, og før det er ordnet veirett til boligområdene.

§ 4.1.6 *Norderhov*

Nye byggetiltak ved Norderhov kirke kan ikke godkjennes før reguleringsplan for hele området med kirke, kirkegård, prestegård og omgivelser er utarbeidet. Reguleringsplanarbeidet skal inneholde en landskapsanalyse for området.

§ 4.1.7 *Buttingsrud camping*

Det må opparbeides planfri kryssing av E16 for intern kryssing mellom funksjoner på campingplassen.

§ 4.1.8 *B6 Trygstad*

Før det gis igangsettingstillatelse for nye områder skal bygging av ny E16 mellom Sundvollen og Styggdalen være igangsatt.

§ 4.1.9 *Nes i Ådal*

Eksisterende avkjørsel fra E16 til Østsideveien må vurderes i påfølgende reguleringsplanprosesser. Dette gjelder også en vurdering av myke trafikanter langs Østsideveien.

§ 5 Generelle bestemmelser til alle arealformål

§ 5.1 Kulturminner

Dersom det ved gjennomføring av tiltak forekommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses umiddelbart i den utstrekning det berører kulturminnet.
Fylkeskommunen skal varsles umiddelbart, jf. Kulturminneloven §§ 8, andre ledd og 25.

§ 5.2 Støy

§ 5.2.1 Generelt, støy

Ved vurdering av støy skal Klima- og miljødepartementets *Veileder til retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442* følges ved planlegging av ny bebyggelse eller virksomhet.

Ved søknad om nye bygninger til støyfølsomme bruksformål (bolig, fritidsbolig, sykehus, pleiehjem/institusjon, skole og barnehage) i rød eller gul støysone, stilles det krav til støydokumentasjon.

Ved planlegging av ny støyende virksomhet, stilles det krav til støydokumentasjon.

§ 5.2.2 Støy i sentrumsområder

I sentrumsområder ved kollektivknutepunkt kan krav til støyforhold fravikes under følgende forutsetninger:

- boenhetene er gjennomgående og har en stille side,
- flertallet av rom for støyfølsomt bruk, inkludert minst ett soverom, skal ha vindu i fasade med støyforhold i tråd med grenseverdiene.

Alle boenheter skal ha tilgang på både private og felles utearealer med tilfredsstillende grenseverdier etter gjeldende retningslinjer i T-1442.

Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak skal foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

§ 5.3 Parkering

Parkeringsplasser for ny bebyggelse skal dekkes innenfor utbyggingsområdet eller gjennom frikjøp dersom ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan.

Krav til parkering skal følge enhver tids gjeldende *Forskrift om parkering, Ringerike kommune, Buskerud*.

§ 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Før det gis tillatelse til tiltak for nye bygninger som nevnt i pbl. § 20-1, skal det foreligge en utomhusplan for den aktuelle eiendommen. Utomhusplanen utarbeides i målestokk 1:500. Det skal ikke gis ferdigattest før opparbeidelse av godkjent utomhusplan er ferdig utført.

Uteoppholdsareal skal utformes etter følgende kriterier:

- Uteoppholdsareal tilknyttet bolig skal ha en sammenhengende og hensiktsmessig form, og skal som utgangspunkt ligge på terreng.
- Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA.

- Utforming av uteoppholdsareal skal ikke føre til uheldig utforming ved planering/oppfylling av terreng.
- Terreng og stedstypisk vegetasjon skal søkes bevart.
- Uteoppholdsarealer skal ikke ha støynivå som overskrider Lden 55 dB.
- Areal avsatt til kjøring, parkering og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

§ 5.5 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal være i henhold til gjeldende forskrift «*Forskrift om renovasjon for innsamling mv. av husholdningsavfall for Ringerike kommune tilsluttet Hadeland og Ringerike avfallsselskap AS, Ringerike kommune, Buskerud*».

Ved alle planforslag og søknader om byggetiltak skal det avsettes plass til renovasjonsløsning i plankart eller situasjonskart og/eller utomhusplan. I reguleringsplan skal renovasjonsløsning beskrives i egen bestemmelse, og det skal i plankart vises adkomst og snuareal for renovasjonsbil.

Boligkompleks med mer enn 20 boenheter bør ha nedgravd renovasjonsløsning.

§ 5.6 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt og innenfor hvert enkelt planområde. Naturlige flomveier skal bevares, og man bør unngå bruk av offentlige veiarealer som flomveier. Ved regulering skal det utarbeides plan og bestemmelser for fordrøyning og overvannshåndtering i samarbeid med Ringerike kommune teknisk forvaltning.

§ 5.7 Teknisk infrastruktur

Krav til tilknytning til fjernvarmeanlegg skal følge enhver tids gjeldende *Forskrift om vedtekt om tilknytningsplikt til fjernvarme i Hønefoss, Ringerike kommune, Buskerud*.

Bolig- og fritidsbebyggelse som har innlagt vann, plikter å tilkobles offentlig avløp der dette foreligger.

Det skal være minimum 4 meters avstand mellom fast konstruksjon (bygning) og kommunale vann- og avløpsledninger.

Der nye bygninger planlegges oppført over kommunalteknisk infrastruktur, som f.eks. hovedledninger for vann og avløp, skal disse legges om av utbygger for utbyggers kostnad.

§ 5.8 Visuelle kvaliteter

Ved oppføring av ny bebyggelse skal det etterstrebes å bevare særpreg og/eller tilføre nye visuelle kvaliteter til området. I reguleringsplaner og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for, og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning.

Tiltak skal tilpasses landskapskarakteren; fjern- og nærvirkning, silhuett, landskapsform, helningsgrad og helningsretning.

§ 5.9 Tilgjengelighet og universell utforming

Fellesarealer skal være universelt utformet med tilgjengelighet for alle.
I boligbygg som omfatter mer enn 4 nye boenheter, og ved regulering av ny bebyggelse skal minst 50 % av de nye boenhetene være utformet som tilgjengelige boenheter.

§ 5.10 Gang- og sykkelvei

I alle plansaker for nye utbyggingsområder skal det tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedsykkelveinettet der dette finnes eller er planlagt.

Det skal være trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkter, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage og kollektivholdeplass.

Det skal legges til rette for sykkelparkering og gode gang- og sykkelforbindelser til holdeplasser, offentlig tjenestetilbud (skole og barnehage), sentrumsområder og stasjon.

§ 5.11 Fradeling

Fradeling til boligbebyggelse tillates jf. § 6.1.8.
Følgende fradeling uavhengig av arealformål tillates ikke:

- Fradeling av anneks tilknyttet fritidsbolig
- Fradeling av kårbolig
- Der det i reguleringsplaner viser tomter til fradeling, tillattes ikke fradeling av ytterligere tomter uten utarbeidelse av ny reguleringsplan.

§ 5.12 Naturskader

Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og skredfareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. Ringerike kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

§ 5.12.1 Kvikkleire

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder uten dokumenterte stabile grunnforhold skal undersøkelser i henhold til NVEs retningslinjer gjennomføres før planen går til 1.gangsbehandling. Det skal legges særlig vekt på vurdering av områdestabilitet.

Før behandling av søknad om tiltak som ligger under marin grense (200 moh.) og hvor forholdene på stedet tilsier det, skal det foreligge geoteknisk vurdering.

§ 5.12.2 Flom

For bebyggelse i flomutsatte områder skal det fastsettes sikkerhetsklasse i tråd med byggeteknisk forskrift. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nær vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Nær vassdrag defineres som:

- 20 meter fra bekker
- 100 meter fra elver

§ 5.13 Vesentlig terrenginngrep

Terrenginngrep i byggeområder som avviker mer enn 1,5 meter i forhold til opprinnelig terreng, eller som samlet har et omfang på mer enn 500 m^2, er søknadspliktige.
I tettbygde områder (konsentrert bebyggelse), rekke- eller kjedehus, vil et terrengavvik på mer enn 0,5 meter og 500 m^2 i utstrekning være søknadspliktig.

I LNF-områder må terrengavvik uten søknad på inntil 3,0 meter, eller med et omfang på mindre enn 1 000 m^2, sees i sammenheng med tiltakets totale omfang, innvirkning på

omgivelsene og grunnforhold. Dersom tiltaksområdet er under marin grense skal det foreligge geoteknisk vurdering.

All tilkjøring av eksterne masser anses som massemottak. Det er krav om reguleringsplan for massemottak med volum på mer enn 10 000 m^3, jf. § 6.7.

§ 5.14 Jordvernplan

Det skal i reguleringsplan som berører dyrka mark utarbeides jordvernplan, herunder kompenserende tiltak og håndtering av matjord.

§ 5.15 Kollektivtransport

I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransport sikres på alle hovedveger.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 6 Bebyggelse og anlegg

§ 6.1 Boligbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Innenfor områder avsatt til boligbebyggelse skal ikke tiltak finne sted før det inngår i reguleringsplan, jf. § 2. Se unntak i § 2.1.2.

§ 6.1.1 Boligbebyggelse i uregulerte områder og i eldre reguleringsplaner

I områder avsatt til boligbebyggelse skal nye tiltak tilfredsstille krav i §§ 6.1.2 til 6.1.6, inntil det foreligger ny reguleringsplan for området. Bestemmelsene er ikke til hinder for at kommunen kan kreve ny reguleringsplan før nye tiltak kan tillates.
Rekkefølgebestemmelser i § 4 er gjeldende.
Det tillates ikke bruk eller innredning til varig opphold i garasjer eller uthus.

§ 6.1.2 Tomtestørrelse

Boligtomter skal være minimum 700 m^2 for enebolig og 900 m^2 for tomannsbolig.

§ 6.1.3 Boligtype

Boligtomter kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse; en enebolig, en enebolig med sekundærleilighet på inntil 65 m^2, eller en tomannsbolig, dersom ikke annet fremgår av reguleringsplan jf. § 1.3.

§ 6.1.4 Utnyttelse og høyde

Total utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA.
Bebyggelse tillates med maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter.
Bygningens hovedmøneretning skal være langs med bygningens lengderetning.

§ 6.1.5 Minste uteoppholdsareal for bolig (MUA)

Der annet ikke er bestemt i gjeldende plan, skal det på eiendommer avsatt til boligbebyggelse avsettes MUA etter følgende krav og kriterier i § 5.4.

Kravene skal også legges til grunn ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner:

- Minimum 200 m^2 MUA for enebolig
- Minimum 150 m^2 MUA per boenhet i tomannsbolig

- For sekundærleiligheter avsettes 50 m^2 MUA per boenhet
- For boligkomplekser med flere enn to boenheter, avsettes 50 m^2 MUA per boenhet
- En andel på 30 % av total MUA kan løses på private balkonger, terrasser eller takterrasser
- Innenfor sentrumsformålet skal det avsettes 20 m^2 MUA per boenhet (kan i sin helhet løses privat)
- Felles lekeareal inngår ikke i beregningen av MUA

§ 6.1.6 Parkering

Krav til parkering skal følge enhver tids gjeldende *Forskrift om parkering, Ringerike kommune, Buskerud*.

§ 6.1.7 Lekeareal

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for boligbebyggelse, skal det tilrettelegges for lekeplass(er). Det skal som utgangspunkt avsettes 25 m^2 lekeareal pr boenhet.

I sentrumsområder og tettbygde strøk skal det fremfor etablering av nye lekeplasser, prioriteres opprustning og utvidelse av eksisterende lekeplasser. Størrelse og kvaliteter avklares i reguleringsplan.
Lekeplass bør være i umiddelbar nærhet, maksimalt 200 m fra bolig.

Lekeplassene skal være av tre ulike typer:

- Sandlekeplass 2-6 år
- Nærlekeplass 5-13 år
- Strøkslekeplass 10 år og oppover

Utforming og innhold i lekeplasser skal følge gjeldende norm *Krav til Lekeplasser*.
Lekeplassen skal være skjermet mot biltrafikk, og følge retningslinjer for støy i T-1442.

§ 6.1.8 Fradeling til boligbebyggelse

Ved fradeling av eiendom til frittliggende småhusbebyggelse skal boligtomt være minimum 700 m^2 for enebolig og minimum 900 m^2 for tomannsbolig.

Ved innsendelse av søknad til fradeling skal det på situasjonskart vises forslag til:

- Plassering av bolig, garasje og parkering
- Adkomst
- Snuareal
- Uteoppholdsareal jf. § 6.1.5

§ 6.2 Fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse skal ikke tiltak finne sted før det inngår i reguleringsplan, jf. § 2. Se unntak i § 2.1.3.

Ved utarbeidelse av ny reguleringsplan for fritidsbebyggelse, skal følgende hensyn ivaretas:

- Det skal tas hensyn til eksisterende terreng. Skjæringer og fyllinger bør unngås
- Fritidsboligene skal fortrinnsvis plassers samlet, for en hensiktsmessig løsning av infrastruktur
- Det skal avsettes 1,5 parkeringsplass per hytte i felles parkeringsareal

- Det bør tilrettelegges for felles vann- og avløpsløsning, ikke privat løsning

§ 6.2.1 Areal til fritidsbebyggelse

Fritidsboligens areal skal ikke overstige 120 m^2 BRA. Det kan i tillegg til fritidsbolig oppføres et enkelt uthus på 20 m^2 BRA. Uthus skal ikke benyttes til varig opphold. Uthusets mønehøyde skal ikke overstige 4,0 meter.

§ 6.2.2 Infrastruktur

Fritidsbolig med innlagt vann plikter å tilkobles til offentlig avløp der dette foreligger. Innenfor byggeområder hvor infrastruktur som strøm, tele og fiber legges frem eller endres skal dette legges som jordkabler. Luftstrekk tillates ikke.

§ 6.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, samt nødvendig grøntareal.

Arealbruk i områder avsatt til sentrumsformål i Hønefoss, skal bygge opp under Hønefoss som bosted, handelsby og regionhovedstad.

I Hønefoss sentrum skal estetiske løsninger for nybygg og ombygging vektlegges høyt. Det skal etterstrebes aktive, åpne fasader. Privatiserende løsninger som svalganger og innglassing av balkonger bør unngås.

Arealbruk i områder avsatt til sentrumsformål i kommunens tettsteder skal bygge opp under tettstedene som lokalsentre. Hovedtyngden av handels-, service- og kulturtilbud skal lokaliseres til områder avsatt til sentrumsformål.

Plasskrevende handel skal ikke etableres i sentrumsområdene.

Det tillates ikke etablering av kjøpesenter utenfor sentrumsområdene.

§ 6.4 Forretninger (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter arealer og bygninger for detaljhandel. Etablering av nye og utvidelse av eksisterende forretninger krever reguleringsplan, og skal være vist i kommuneplanens arealdel.

Ved regulering kan detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m^2 BRA salgsareal etableres i større områder for boligbebyggelse med minimum 200 boenheter, innen en radius på 2,0 km.

§ 6.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter forskjellige former for offentlig eller privat tjenesteyting, som for eksempel skole, barnehage, helseinstitusjoner, kulturtilbud, kirke/annen religionsutøvelse, administrasjon og konsulentvirksomhet.

Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper.

Terreng og stedtypisk vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og hoveddelen av arealene skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

§ 6.6 Fritids- og turistformål (pbl. § 11-9 nr. 1)

For områder avsatt til fritids- og turistformål kreves det utarbeiding av reguleringsplan dersom virksomheten endres eller utvides.

For campingplasser avsatt i kommuneplanens arealdel som ikke er regulert i egne planer gjelder følgende: Enhetene (campinghytte/-vogn) skal ha en minimumsavstand på 3 meter.

§ 6.7 Råstoffutvinning, masseuttak og mottak (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Ved etablering av nye og utvidelse av eksisterende masseuttak og -mottak skal det utarbeides reguleringsplan. Reguleringsplanen skal inneholde omfang, utførelse og tidsbegrensninger. Alle skjæringer og fyllinger skal vises i reguleringsplaner, både i plan og snitt. Det skal også foreligge dokumentasjon på masseberegning, geoteknisk vurdering, biologisk mangfold (naturkvaliteter), kulturminner, støy, støv og trafikk. Andre tema som kan være aktuelle vurderes særskilt i hver sak. Uttaksvolumet skal vises og angis i reguleringsplan. For større masseuttak og mottak kan det kreves kompensasjon for utbedring/slitasje på offentlig infrastruktur, og det kan i plan bli stilt krav om rekkefølgebestemmelse.

Fortrinnsvis skal utvidelse av eksisterende masseuttak prioriteres fremfor å åpne nye.
Ved utvidelse av eksisterende masseuttak skal det utvides i areal, fremfor utvidelse i dybden.

§ 6.8 Næringsvirksomhet (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet og øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål.

Treningssentre kan etableres innenfor næringsområder.

§ 6.9 Idrettsanlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter større anlegg som skibakker, golfbaner, stadioner, skytebaner og lignende.

§ 6.10 Andre typer bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter kommunaltekniske anlegg etter pbl. kapittel 18, som vann- og avløpsanlegg, støyvoller, godsterminal, godslager, energianlegg, fjernvarmeanlegg, vann- og avløpsanlegg, vannforsyningsanlegg, renovasjonsanlegg, øvrige tekniske anlegg, telekommunikasjonsanlegg, små vannkraftverk og lignende.

§ 6.11 Grav- og urnelund (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter gravplasser som går inn under lov om gravplasser, kremasjon og gravferd (gravferdsloven), samt nødvendige bygg for anlegg av grav- og urnelund, herunder krematorium.

§ 7 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 7.1 Bane

Formålet omfatter ulike baneformål som trase for jernbane, stasjons-/terminalbygg, holdeplass/plattform, tekniske bygninger/konstruksjoner samt annen banegrunn (tekniske anlegg og grøntareal).

§ 7.2 Lufthavn

Formålet omfatter lufthavn med landingsbaner, terminalbygg, hangarer, samt landingsplass for helikopter.

§ 7.3 Parkeringsanlegg

Formålet omfatter rasteplass, parkeringsplass og parkeringshus/-anlegg.

§ 8 Forsvaret

Forsvaret kan selv fatte vedtak om utbygging og virksomhet innenfor eget arealformål.

§ 9 Grønnstruktur og friområder (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

I områder avsatt til grønnstruktur tillates kun bygge- og anleggstiltak som bygger opp under formålet. Søknad om tiltak ved elvekanten, som for eksempel brygger, må vurderes i samråd med statlige myndigheter og organisasjoner som blir berørt. Bestemmelsene i § 11.1.1 (Småbåthavner) gjelder.

Eksisterende grønnstruktur bør bevares. Ved ny utvikling i områder bør det etterstrebes å tilrettelegge for sammenhengende grønnstruktur som naturområder, parker, turdrag og friområder.

Friluftsområder skal utformes så de tilrettelegges for alle. De skal ha en hensiktsmessig beliggenhet, og skal ha kvaliteter som sikrer rekreasjon og lek. Det kan oppføres bygninger som er i tråd med formål og som er tilrettelagt til bruk for allmennheten.

§ 10 Landbruks-, natur- og friluftslivsformål (LNF) (pbl. §§ 11-9 og 11-11)

§ 10.1 Bygge- og anleggstiltak i LNF (§ 11-7, nr. 5)

I landbruks-, natur-, og friluftsområder er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruks-, natur- og friluftsformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og stedbunden næring. Forhold beskrevet i § 5.14 skal hensynstas.

Det tillates ikke nedbygging av dyrka mark.

Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, kan det tillates oppføring av én kårbolig, om det ikke finnes på gården fra før.

Oppføring av ny bolig- eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Forbudet gjelder også utvidelse av slik bebyggelse, samt fradeling til slikt formål.

Det tillates etablering av mindre kraft-/telefonledninger for boliger og stedbunden næring, kommunikasjonsmaster og tiltak i forbindelse med kommunaltekniske anlegg. Utspillstillatelse for avløpsanlegg til godkjent bolig/fritidsbolig krever ikke dispensasjon.

Retningslinje til § 10.1

Alle søknader om tiltak som er i strid med § 10.1(i LNF-områder) skal behandles som dispensasjonssøknader. Det skal foreligge tungtveiende grunner for å få innvilget dispensasjon, og det er en forutsetning at tiltakene ikke vil være til ulempe for landskaps-, natur-, og friluftsverdier.

Dersom det gis dispensasjon for utvidelse og ombygging av eksisterende boliger i LNF-områder (gjelder ikke boliger tilknyttet gårdstun), er det en forutsetning at samlet areal ikke overstiger 200 m^2 BYA, og at utnyttingsgraden til boligeiendommen ikke overstiger 15 % BYA.

Dersom det gis dispensasjon for ny bebyggelse eller utvidelse av bebyggelse på fritidseiendommer i LNF-områder, er det en forutsetning at samlet størrelse på bebyggelse ikke overstiger totalt 120 m² BRA. Inkludert i dette arealet kan det bare være totalt to bygninger, ei hytte og inntil ett uthus på maksimalt 20 m² BRA.

Det tillates ikke bruk, eller innredning til varig opphold i garasjer eller uthus.

Ved gjennomoppbygging etter brann kan det åpnes opp for at utnyttelsesgraden til tidligere lovlig bebyggelses legges til grunn.

I husklynger med overvekt av boliger, kan det vurderes å tillates bruksendring fra fritidsbolig til bolig. Ved bruksendring skal forhold som adkomst og skoleveg vurderes spesielt.

Det tillates ikke bruksendring mellom fylkesvegen i Åsa og Steinsfjorden.

Innenfor LNF-formålet kan det gis dispensasjon for etablering av spredt ervervsbebyggelse, dersom denne har funksjon som binæring i landbruket eller vurderes å ha stor betydning for sysselsetting i området.

Det tillates ikke etablering av spredt ervervsbebyggelse langs hovedvegnettet.

§ 11 Bruk og vern av vann og vassdrag, med tilhørende strandsone (§§ 11-9 og 11-11)

§ 11.1 Byggeforbud i 100-meterssonen (pbl. § 1-8)

I 100-metersonen og ved angitt byggegrense mot vann og vassdrag tillates ikke tiltak jf. pbl. §§ 1-6 etter 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, i, j, k, l og m, 20-4 og 20-5.

Retningslinje til § 11.1

Alle søknader om tiltak i strandsone behandles som dispensasjonssøknader. Det skal foreligge svært tungtveiende grunner for å få innvilget dispensasjon. Forutsetning er at tiltakene ikke vil være til ulempe for allmennheten, landskap-, natur-, og friluftsverdier.

Dersom det gis dispensasjon for utvidelse og ombygging av eksisterende boliger i 100-meterssonen langs vann og vassdrag med årssikker vannføring, er det en forutsetning at samlet areal ikke overstiger 150 m^2 BYA. Det kan ikke tillates mer enn ett uthus på 20 m^2 BRA, og en garasje på 50 m^2 BRA.

Dersom det gis dispensasjon utvidelse av fritidsboliger i 100-meterssonen, er det en forutsetning at bygget ikke overstiger 50 m² BRA. Tilsvarende for ett uthus på maksimalt 10 m² BRA.

Utvidelse av bygningsmasse bør legges bort fra vannet.

§ 11.1.1 Småbåthavn

Landfaste brygger og flytebrygger/badebrygger som er åpne for allmennheten og tilrettelagt for allmenn bruk og ferdsel, kan tillates. Brygger og flytebrygger/ badebrygger kan tillates etter godkjent byggesøknad eller reguleringsplan. For brygger med mer enn to båtplasser eller flate større enn 1,8 x 4,0 m, kreves det reguleringsplan. I behandling av byggesøknaden eller i reguleringsplanprosessen skal prinsippene og retningslinjene i «Bryggeveileder Ringerike kommune» følges, herunder soneinndelingene for ulike bryggetyper langs elvene i Hønefoss.

§ 11.1.2 Vann og vassdrag

I vann og vassdrag tillates det ikke utført tiltak jf. pbl. §1-6. Det kan ikke oppføres anlegg eller igangsettes virksomhet som kan gi fare for forurensning.

§ 12 Hensynssoner (pbl. § 11-8)

§ 12.1 Hensynssoner (pbl. § 11-8 a)

§ 12.1.1 Nedslagsfelt for drikkevann H110 (Væleren)

I sone H110 er all aktivitet og tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannskilden, ikke tillatt.

Retningslinje til § 12.1.1

Som aktivitet og tiltak innebefattes vegutbygging, masseuttak og planering selv om det måtte være ledd i landbruksnæringen.

§ 12.1.2 Område for grunnvannsforsyning H120

Innenfor nedbørsfeltet for drikkevann er det forbudt med tiltak som kan forurense drikkevann.

§ 12.1.3 Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass H130

Innenfor området angitt som sikringssone H130 skal det ikke oppføres bebyggelse.

§ 12.1.4 *Andre sikringssoner H190*

Innenfor området angitt som sikringssone H190 skal det ikke oppføres bebyggelse. På Eggemoen gjelder et generelt byggeforbud om å bygge så høyt at det kan komme i konflikt med militære installasjoner. Det tillates ikke etablering av bygg med direkte innsyn til Forsvarets bygninger eller tekniske installasjoner. Generell hensynssone er 100 meter, med tilleggskrav for spesielt utsatte eller kritiske områder. Det er forbud mot etablering av virksomhet som i seg selv kan utgjøre en trussel for Forsvaret. Det tillates ikke etablering av virksomhet som er spesielt sensitiv i forhold til Forsvarets virksomhet.

§ 12.2 Faresoner (pbl. §§ 11-8 a og 28-1)

§ 12.2.1 *Ras- og skredfare H310*

Innenfor områder angitt som hensynssone H310 skal det, i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak, redegjøres for nødvendige sikringstiltak av fagkyndig i tråd med byggeteknisk forskrift.

§ 12.2.2 *Flomfare H320*

Innenfor område angitt som hensynssone H320 skal det, i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak, redegjøres for nødvendige sikringstiltak, av fagkyndig i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

§ 12.2.3 *Skytebane H360*

Sikkerhetssoner skal avgrenses jf. forskrift om anlegg av, kontroll med og godkjenning av sivile skytebaner.

§ 12.2.4 *Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370*

Innenfor område angitt som hensynssone (H370) må eventuelle bygninger etableres med avstander til kraftledningen, slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2009-06-19-103), forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

§ 12.2.5 *Krav vedrørende infrastruktur H410*

Følgende tiltak som ligger innenfor område for fjernvarmekonsesjon fra NVE av 6. november 2002 etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget:

- Nye og eksisterende bygninger over 1 000 m² bruksareal (BRA),
- Områder med samlet utbygging eller ombygging på over 1 000 m² bruksareal (BRA)

Tilknytningsplikten innebærer ikke at en kunde trenger å kjøpe eller bruke fjernvarme.

§ 12.3 Retningslinjer for sone med angitte særlige hensyn (pbl. §§ 11-8 og 11-9 nr. 6)

§ 12.3.1 *Hensyn friluftsliv H530*

Innenfor hensynssone H530 bør det, av hensyn til sikring av viktige friluftslivskvaliteter, ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området til friluftsliv.

§ 12.3.2 *Bevaring kulturmiljø H570*

Innenfor hensynssone H570 skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturmiljøenes særpreg. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene skal det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedsidentitet blir ivaretatt.

I plansaker som berører registrerte kulturminner, bør det utføres en kulturhistorisk stedsanalyse som dokumenterer områdekarakter, bebyggelsesstruktur og karakteristiske trekk ved bebyggelsesmønster, høyder og volum.

I plansaker som berører registrerte kulturminner, bør det utarbeides ulike prinsipielle alternativer for vern som en del av planforslaget.

§ 12.3.3 *Hensyn mineralressurser H590*

Innenfor hensynssone H590 er det forbudt å bygge og/eller anlegge tiltak som ødelegger eller vanskeliggjør fremtidig utnyttelse av mineralforekomster.

§ 12.4 Båndleggingssoner

§ 12.4.1 *Båndlegging etter lov om naturvern H720_N*

Områdene er båndlagt etter lov om naturvern og naturmangfoldloven. Tiltak (arbeid, anlegg eller virksomhet) innenfor båndlagte områder skal, før de iverksettes, forelegges til uttalelse for vedkommende myndighet.

§ 12.4.2 *Båndlegging etter lov om kulturminner H730_N*

Bygninger, anlegg og kulturmiljø som er fredet ved vedtak etter kulturminneloven, skal forvaltes iht. bestemmelsene i fredningsvedtaket og kulturminneloven, i tillegg til plan- og bygningsloven.

§ 12.4.3 *Båndlegging etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Markalova) H735_N*

Innenfor Marka kan det kun tillates tiltak som er ledd i tradisjonell landbruksdrift. Øvrige bygge- og anleggstiltak er forbudt. Det tillates ikke oppføring av nye bygg eller fradeling til slikt formål.

I området rundt Ringkollen tillates mindre tiltak som er ledd i videreutvikling av friluftsanleggene. Ved større og vesentlige tiltak kreves planprosess.

Retningslinje til § 12.4.3

Dersom det skal gis dispensasjon for bygge- og anleggstiltak i marka, må saken forelegges fylkesmannen og eventuell annen direkte berørt statlig eller regional myndighet til uttalelse.

Etter vurdering, og dersom overordnet myndighet ikke uttaler seg mot dispensasjon for å utvide hytter i marka, kan det gis dispensasjon. Hytte skal ikke overstige 60 m² BRA. Tilsvarende kan det tillates ett uthus på maksimalt 10 m² BRA. Det kan etter en konkret vurdering tillates at uthusfunksjoner som lagring av blant annet ved og utstyr og toalett, legges inn i hytte.

I de deler av Marka som er tilnærmet uberørt av hytter, tillates det ikke å øke bruksareal eller å endre byggestil.

§ 12.4.4 Båndleggingssone i påvente av ny plan (pbl. §11-8 d)

I båndlagte områder tillates ikke tiltak som kan vanskeliggjøre formålet med båndleggingen. Aktuell myndighet skal gi sitt samtykke før tiltak kan settes i verk.

Båndleggingssone for vedtak etter plan- og bygningsloven H 710_F1-2:

H710_F1: Fellesprosjektet - Ringeriksbanen og E16

Hensynssone i påvente av reguleringsplan.

H710_F2: Områderegulering Hønefoss

Hensynssone i påvente av reguleringsplan.

FERDIGATTEST OG PLANTEGNING

RINGERIKE
KOMMUNE

Byggesak

Tgk Bygg As
Anders Kraggerud
Heradsbygdveien 171
3518 HØNEFOSS

Deres ref.:	Vår reff.:	Dato:
	22/3591 - 13	01.02.2023

Ferdigattest - Tomannsbolig
Gnr/bnr 129/141 - Viulveien 139 A og B

Byggesaksavdelingen godkjenner søknaden om ferdigattest for tomannsbolig på gnr/bnr 129/141 mottatt 01.02.2023, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og vilkår som er stilt i tillatelsen og plan- og bygningslovgivningen er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.
Bygningen, eller deler av den, er ikke tillatt å bruke til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Ferdigattesten gjelder:

Beskrivelse:	Tomannsbolig, BYA 141m², BRA 63m² i hver leilighet
Bygningsnummer:	301066766 - Viulveien 139A
	301066760 - Viulveien 139B

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

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

Med hilsen

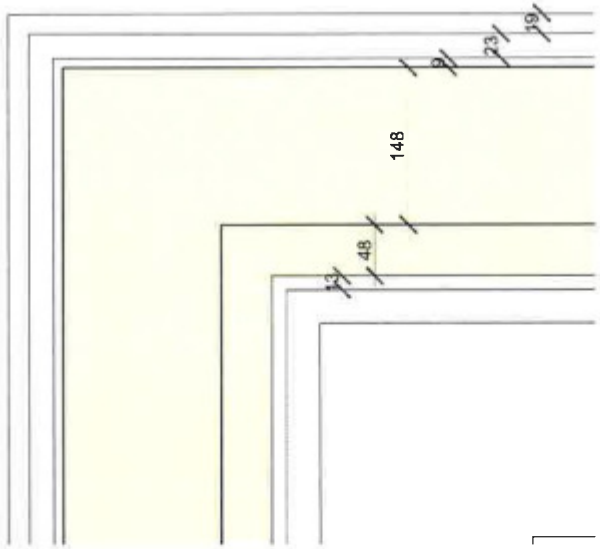
Arne Hellum
avdelingsleder

Hans Otto Larsson
saksbehandler
Hans.Otto.Larsson@ringerike.kommune.no

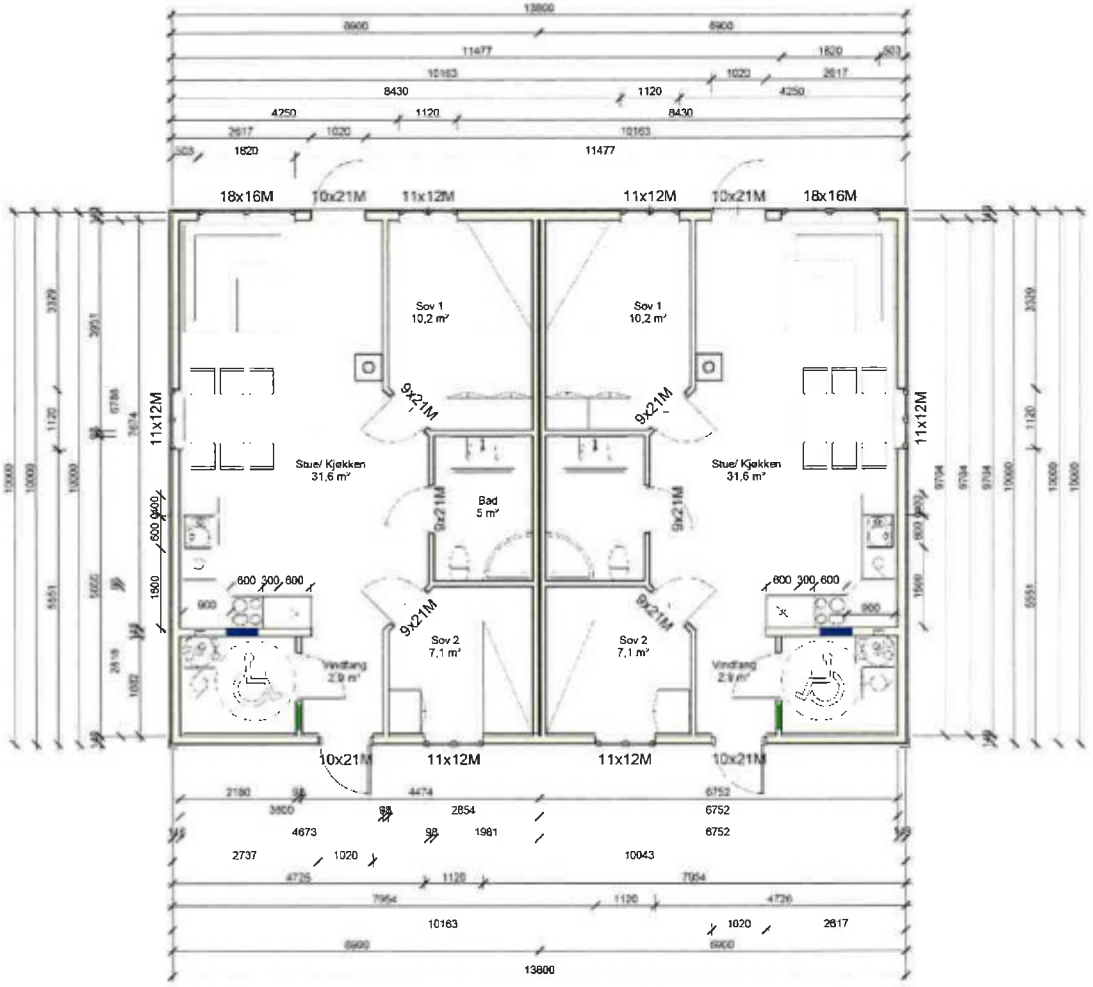
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopimottaker

Oph Eiendom As	c/o Ole Petter Hungerholdt Sommerroveien 51	3530	RØYSE



Yttervegg
1 : 5

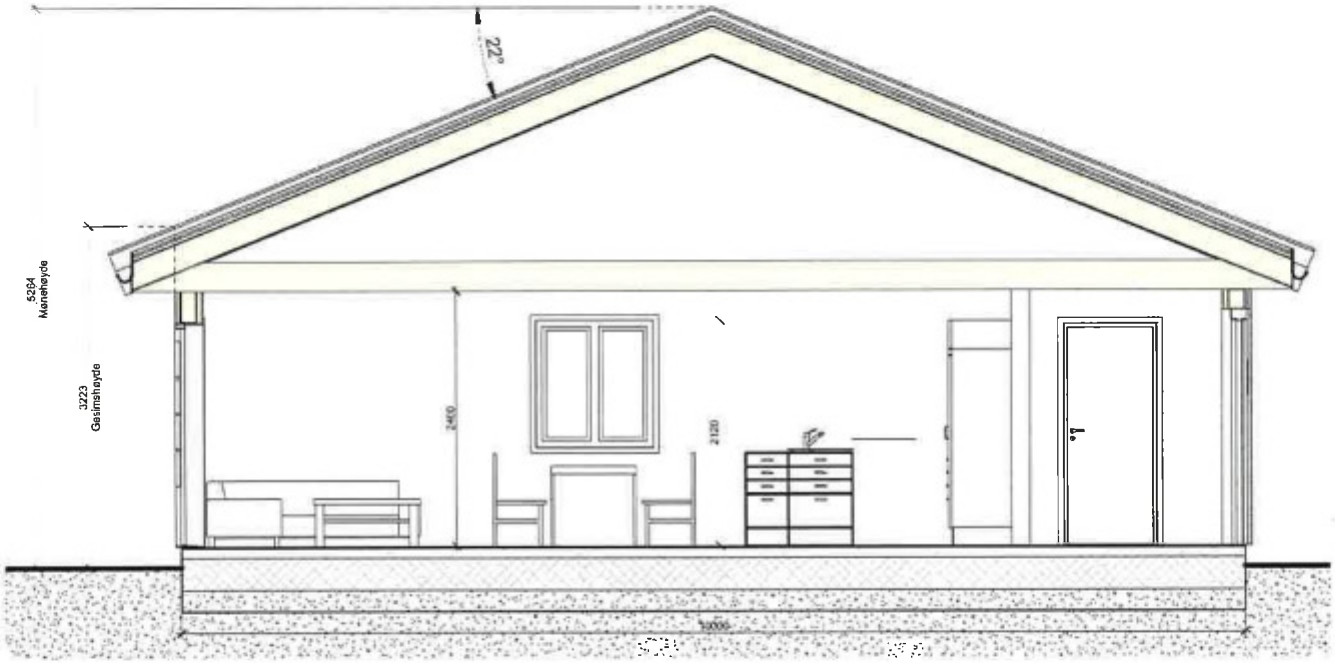


BRA = 62,8m²

Komplett Plan
1 : 100

Rev.		Utført	Kontr.	Dato
OPH Eiendom AS Viulveien 139 - Ringerike Kommune	Målestokk As indicated	Dato	16.02.22	
		Tegnet	AK	
		Kontr.	OPH	
Komplett Plan	Arkstørrelse A3	Prosjektnr.		
	Tegningsnr. ARB 1			

TGK BYGG AS
Adresse: Heradsbygdveien 171 - 3518 HØNEFOSS
tlf: 48092975
Org nr: 997 230 345

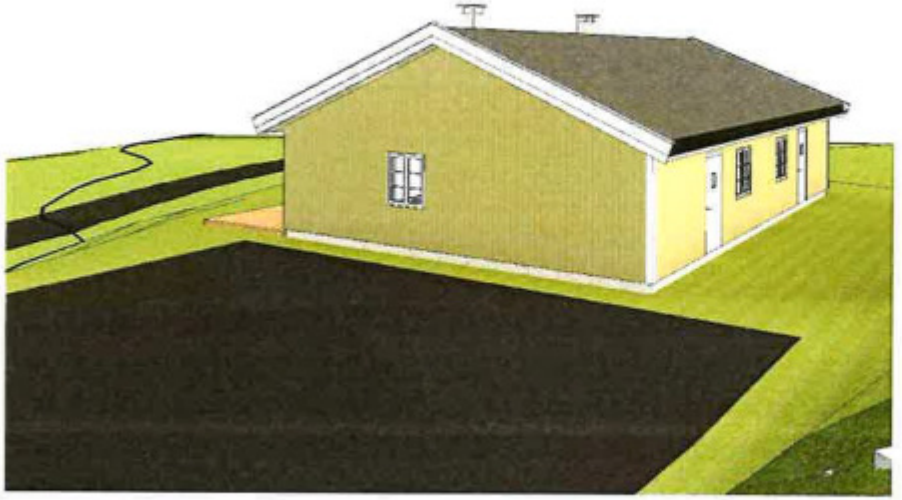


Rev.		Utført	Kontr.	Dato
OPH Eiendom AS Viulveien - Ringerike Kommune	Målestokk 1 : 50	Dato	08.04.22	
		Tegnet	AK	
		Kontr.	OPH	
Snitt	Arkstørrelse A3	Prosjektnr.		
	Tegningsnr. S110			

TGK BYGG AS
Adresse: Heradsbygdveien 171 - 3518 HØNEFOSS
tlf: 48092975
Org nr: 997 230 345



Fasade Nord



Fasade Sør



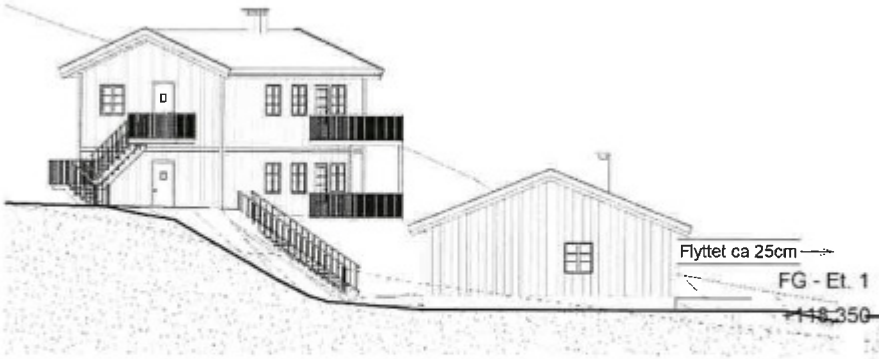
Fasade Øst



Fasade Vest

Rev.		Utført	Kontr.	Dato
OPH Eiendom AS Viulveien - Ringerike Kommune	Målestokk	Dato	08.04.22	
		Tegnet	AK	
		Kontr.	OPH	
Fasader	Arkstørrelse A3	Prosjektnr.		
	Tegningsnr. F111			

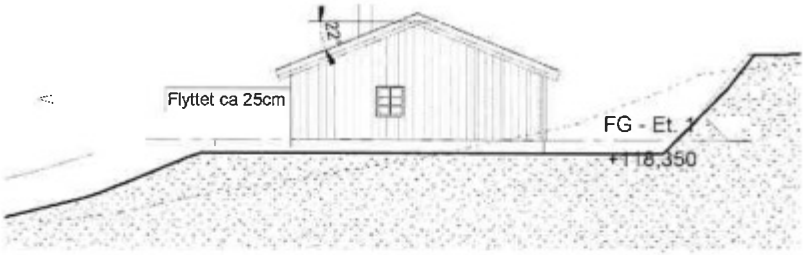
TGK BYGG AS
Adresse: Heradsbygdveien 171 - 3518 HØNEFOSS
tlf: 48092975
Org nr: 997 230 345



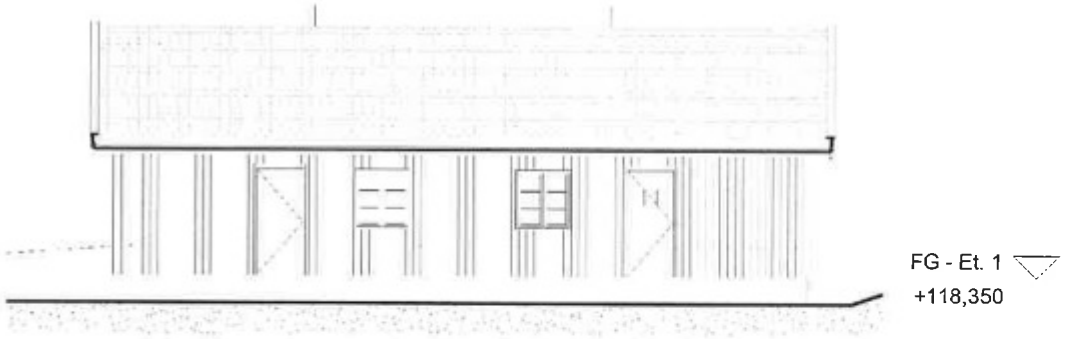
Vert - Nord
1 : 200



Vert - Vest
1 : 100



Vert - Sør
1 : 200



Vert - Øst
1 : 100

Rev.		Utført	Kontr.	Dato
OPH Eiendom AS Viulveien - Ringerike Kommune	Målestokk As indicated	Dato	30.08.22	
		Tegnet	AK	
		Kontr.	Checker	
Fasader - Vertikaldelt	Arkstørrelse A3	Prosjektnr.		
	Tegningsnr A113			

TGK BYGG AS
Adresse: Heradsbygdveien 171 - 3518 HØNEFOSS
tlf: 48092975
Org.nr: 997 230 345

LIKNINGSVERDI EIENDOM FOR 061296

Skatteetaten

Dato
16.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

OLE EIRIK THUNSHELLE
Baskerudveien 21 H0101
3531 KROKKLEIVA

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3305 RINGERIKE

Gnr 129 Bnr 141 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Viulveien 139A, 3514 HØNEFOSS

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 613 599
Som sekundærbolig:	kr 2 454 394

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

TINGLYSTE SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0042 (Ole Eirik Thunshelle)
Vår referanse: 3688424/25840085
Bestilling: C3 2025-02-27 (6) 55

Dato
27.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
732526	200	4.7.2022	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER BESTEMMELSE OM FIBER-/DATA-/TELEKABEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3305 RINGERIKE	129	36	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirent OPH Eiendom AS Sommerroveien 51 3530 Røyse. org nr.

Hole 20.04.2022

Erklæring om felles innkjøring og trasse for vann, avløp, strøm og fiber.

Gnr/Bnr. 129/141 og 129/36 i Ringerike kommune gis med dette gjensidig rett til å etablere og vedlikeholde vannledning, avløp, fiber, og strøm over Gnr/Bnr .129/141 og 129/36 i Ringerike kommune.

Eiendommene får samtidig felles innkjørsel fra Viulveien. Infrastruktur og ny innkjørsel er tegnet inn på situasjonskart datert 12.05.21

Hjemmelshaver på begge eiendommene er OPH Eiendom AS

Org nr. 989500260

Denne erklæringen kan tinglyses som rettighet/heftelse på nevnte eiendommer og kan ikke avlyses uten hjemmelshaveres samtykke.

Hjemmelshaver Gnr/Bnr. 129/141 og 129/36.

Doknr: 732526 Tinglyst: 04.07.2022
STATENS KARTVERK

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

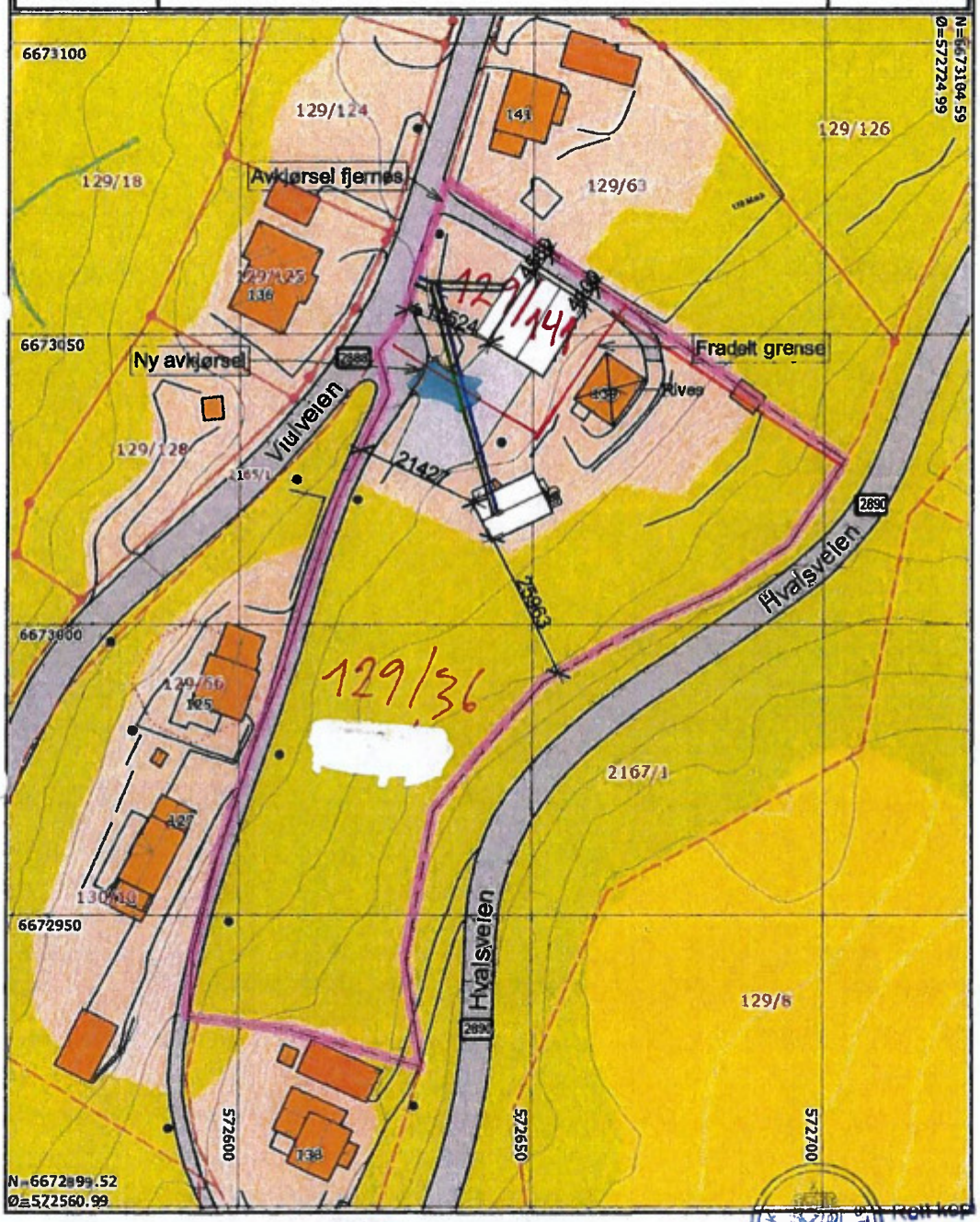
12.5.2021 Utskrift

KARTUTSNITT

Ringerike Kommune tar ikke ansvar for eventuelle feil eller mangler i kart og matrikkeldata

RINGERIKE KOMMUNE

Målestokk 1:1000



Rett kopi bekreftes

= Felles avkjøring

= Trasse Vann og avløp.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0042 (Ole Eirik Thunshelle)
Vår referanse: 3688423/25840080
Bestilling: C3 2025-02-27 (6) 52

Dato
27.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
736789	200	5.7.2022	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3305 RINGERIKE	129	141	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613642834
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
940100925	RINGERIKE KOMMUNE	Postboks 123 Sentrum, 3502 HØNEFOSS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
989500260	OPH EIENDOM AS		c/o Ole Petter Hungerholdt, Sommerroveien 51, 3530 RØYSE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3007	129	141

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3007	129	141	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
3007	129	141	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr 736789 Tinglyst: 05.07.2022 STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/736789/200
Uthentet 2025-02-27 09:05

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Ringerike	Postboks 123 Sentrum, 3502 Hønefoss	Ingrid Presthagen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
OPH Eiendom as	989500260	ole@opheiendom.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Sommerroveien 51	3530	Røyse	90189866

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3007	Ringerike	129	141	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
989500260	OPH Eiendom as	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål**: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger); N = næringsseksjon; SB = samleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring | **Samlebrøk (teller)**: Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet. | **Tilleggsareal**: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning; G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning); BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	B	13				25				37				49							
2	B	1	B	14				26				38				50							
3				15				27				39				51							
4				16				28				40				52							
5				17				29				41				53							
6				18				30				42				54							
7				19				31				43				55							
8				20				32				44				56							
9				21				33				45				57							
10				22				34				46				58							
11				23				35				47				59							
12				24				36				48				60							
Sum tellere:		2		Nevner =		2																	

Dato	Innsenderens underskrift
10.06.22	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en sameieseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
10.06.22	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Samelets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Røyse, 10.06.22	Ole P Hungerholdt	OLE PETTER HUNGERHOLDT
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3007	Ringerike kommune	129	141	

Dato	Underskrift	Stempel
14/6-22	Ingrid Presthagen	Ringerike Kommune Miljø- og arealforvaltning

Dato	Innsenderens underskrift
10.06.22	Ole P Hungerholdt

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

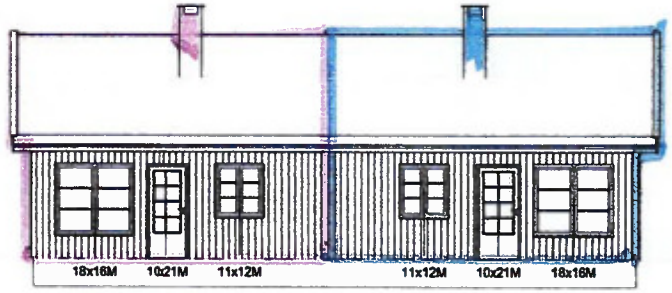
Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

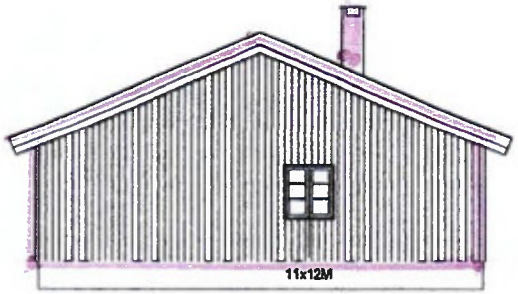
Dato	Innsenderens underskrift
10.06.22	Ole P. Hengerholdt

Side 6 av 9
Attestert kopi av dok.nr. 2022/736789/200
Uthentet 2025-02-27 09:05
Kartverket



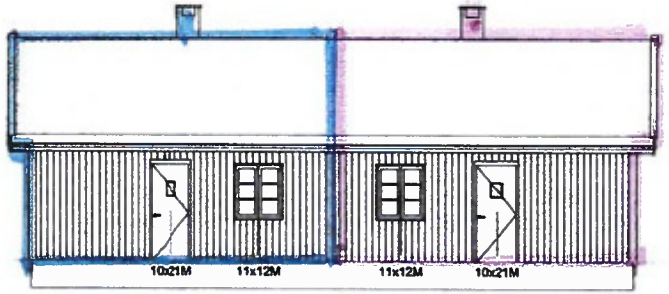
FG - Et. 1
+118,000

Nord
1 : 100



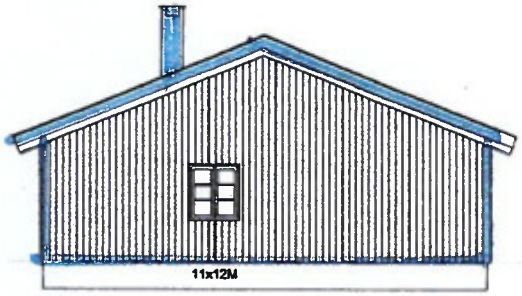
FG - Et. 1
+118,000

Øst
1 : 100



FG - Et. 1
+118,000

Sør
1 : 100



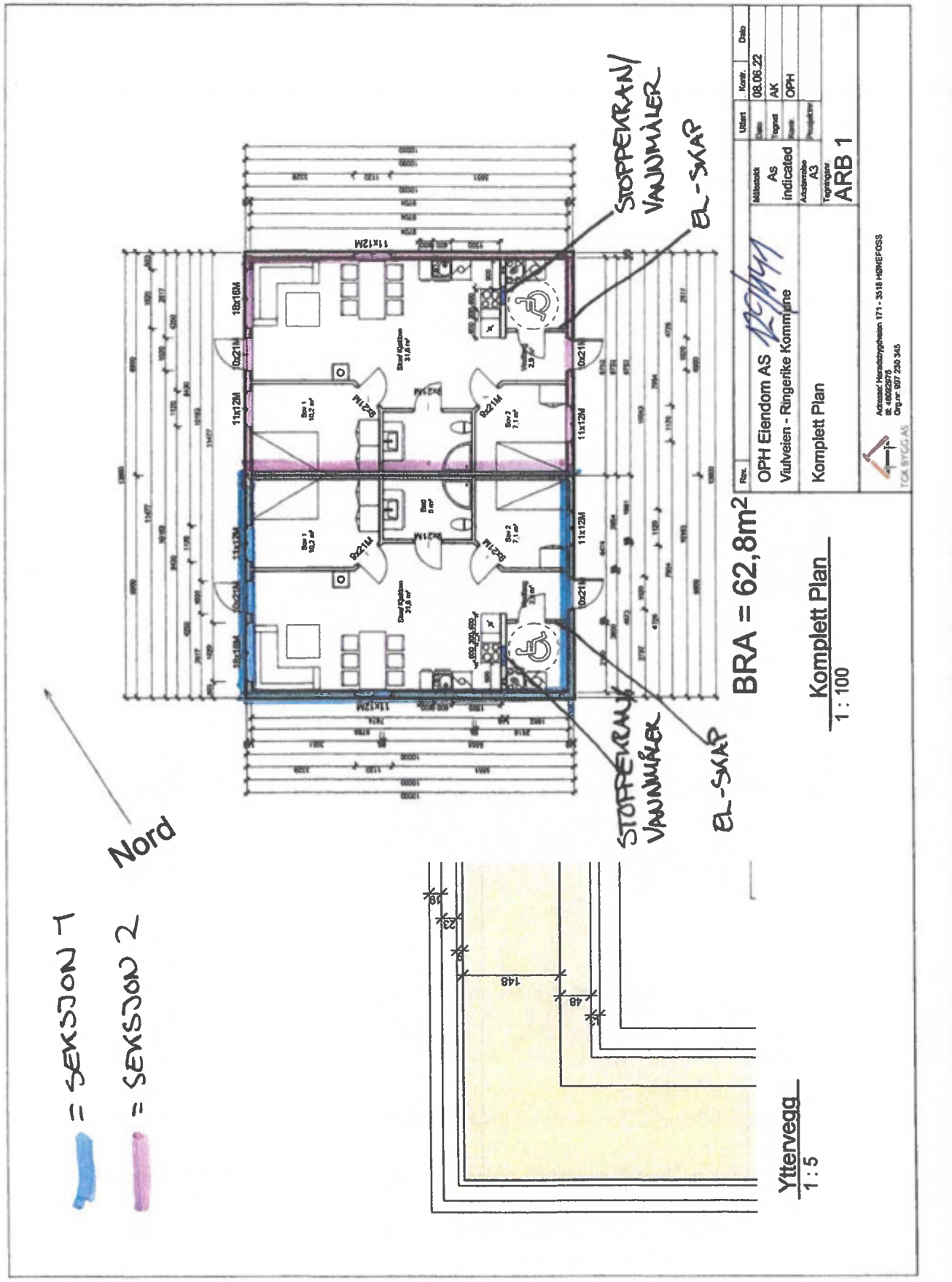
FG - Et. 1
+118,000

Vest
1 : 100

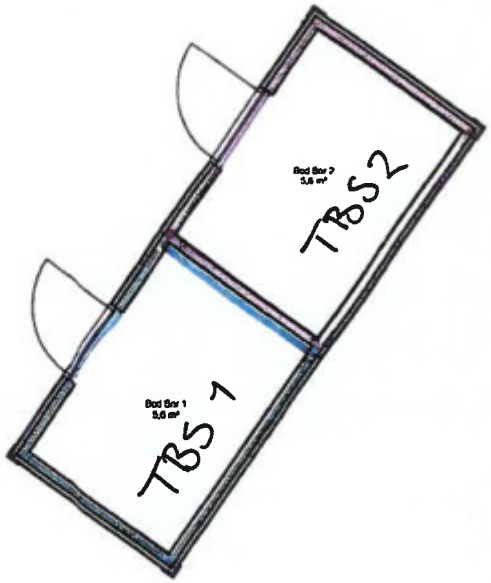
= SEKSJON 1
= SEKSJON 2

Rev.		Utført	Kontr	Dato
OPH Eiendom AS 09/144 Viulveien - Ringerike kommune	Målestokk 1 : 100	Dato	08.06.22	
		Tegnet	AK	
		Kontr	OPH	
Fasader	Arkivformat A3	Prosjektnr		
	Tegningsnr F112			

TGK BYGG AS
Adresse: Heradsbygdvoien 171 - 3518 HØNEFOSS
tlf: 48092975
Org.nr: 997 230 345

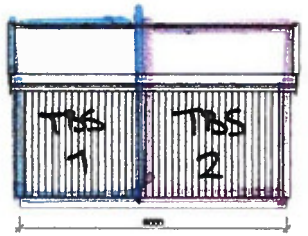

STOPPEKRAN/ VANNMÅLER
EL-SKAP
STOPPEKRAN/ VANNMÅLER
EL-SKAP
BRA = 62,8m²
Komplett Plan
1 : 100
Nord
= SEKSJON 1
= SEKSJON 2
Yttervegg
1 : 5
OPH Eiendom AS
Vuivveien - Ringerike Kommune
Komplett Plan
ARB 1
08.06.22
AK
OPH
As indicated
A3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/736789/200
Uthentet 2025-02-27 09:05





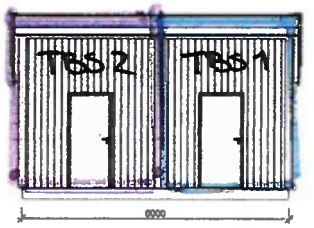
Bod - Nord
1 : 100



Bod - Øst
1 : 100



Bod - Sør
1 : 100



Bod - Vest
1 : 100

1

= TBS 1

= TBS 2

Rev.		Utført	Kontr.	Dato
OPH Eiendom AS 1209/1411 Viulveien - Ringerike Kommune	Målestokk: As indicated	Dato	10.06.22	
		Tegnet	AK	
		Kontr.	OPH	
Bod	Arkstørrelse: A3	Prosjektnr.		
	Tegningsnr.: A114			

TGK BYGG AS
Adresse: Haradsbygdveien 171 - 3518 HØNEFOSS
tlf: 48082975
Org.nr: 997 230 345

09.06.2022, 06:11 Utskrift

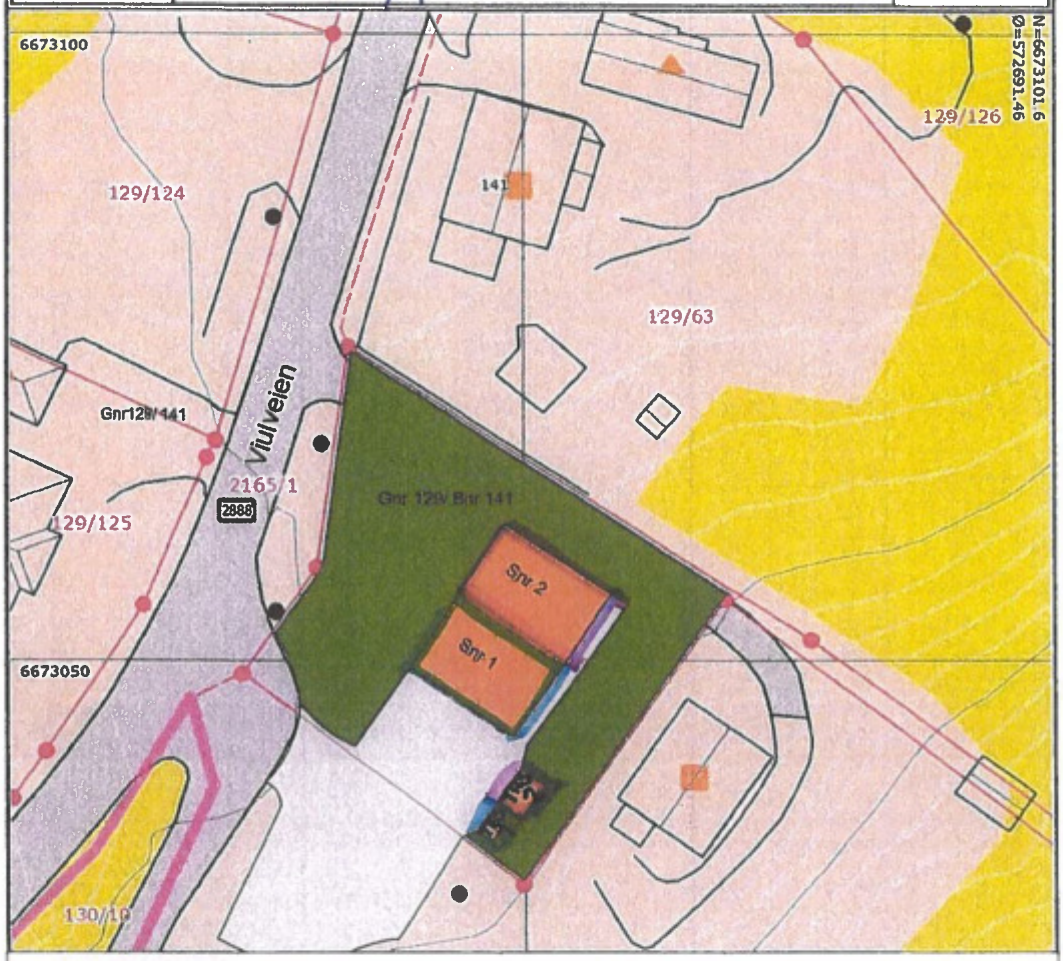
RINGERIKE KOMMUNE

KARTUTSNITT

Ringerike Kommune tar ikke ansvar for eventuelle feil eller mangler i kart og matrikkeldata

129/141

Målestokk 1:500



Felles grøntområde

Felles parkering/ kjørebane

Seksjonsnummer 1

Seksjonsnummer 2

TBS 1

TBS 2

https://kart.ringerike.kommune.no/webinnsyn/Content/printDynaLeg.aspx?Left=572609.46038001338Bottom=6672999.083020884&Ri

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Viulveien 139A
Gnr. 129 Bnr. 141 Snr. 1 i Ringerike kommune

Oppdragsnummer:
40-25-0042

Meglerforetak: Privatmegleren Renommé AS

Saksbehandler: Ole Eirik Thunshelle

Telefon / Mobil: 22 09 33 10 / 90 76 92 75

E-post: ole.eirik.thunshelle@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.

Notater

Notater