



PRIVATMEGLEREN

OPPENÅSEN 95

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Grendelaget

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Oppenåsen 95, 3518 HØNEFOSS

 RINGERIKE kommune

gnr. 58,58, bnr. 43,43, snr. 3,0

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 13.03.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 13717-1772

Eiendomsverdi ref nr: UG4911

Foretak: Bilben Taksering AS

Takstingeniør: Bjørn Erik Bilben



 NITO

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.

Bilben Taksering AS

Bilben Taksering AS ble etablert 2014 og eies og drives av takstmann Bjørn Erik Bilben. Selskapet er godkjent medlemsbedrift av Nito.

Nito er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Nito er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Rapportansvarlig



Bjørn Erik Bilben

Uavhengig Takstingeniør

bjorn@bilbentaksering.no

917 08 067

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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 lovighet (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 eksemplarframstilling 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Ytterdør som branndør i finert utførelse med kikkehull. Verandadør og vinduer i malt tre med 2-lags glass. Veranda ut fra stue med rekkverk og delevegg i malt treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med belegg. Vegger er tekket med malt strie og tapet. Himling er tekket med malte flater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Elementpipe med pusset overflate. Innvendige finèrdører. I entré er det plassbygget skyvedørsgarderober med speil fronter. På soverommet er det et frittstående garderober med glatte fronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom har malt strie på vegger og malt glatt himling. Gulvet har vinylbelegg med oppkant mot vegger og fall mot sluk. Plast sluk og synlig belegg som membran/tettesjikt. Enkel innredning og overskap med speil. Utstyrt med servant, toalett og dusj. Oppvarming med stråle-lampe på vegg. Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med behandlet overflater, laminat benkeplate og benkebeslag med oppvaskkum. Fliser på vegg over benk. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Metall hovedvannledning inn til kjøkkenbenk med digital vannmåler og stoppekraner. Det er sluk i gulv under kjøkkenbenk. Innvendige vannledninger er av kobber. Avløpsrør av plast. Mekanisk ventilasjon. Varmtvannstank på ca 140 liter. El-anlegg med skrusikringer hovedsikring og 35 ampere belastningssikring og skrusikringer for kurser. Skjult / åpent ledningsnett.

Oppvarming med strøm og vedfyring:

- Strålelampe på bad/vaskerom.
- Diverse panelovner.
- Peisovn i stue.

Tv/internett:

- Innlagt kabel.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	70 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	58 m ²
Totalpris	1 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

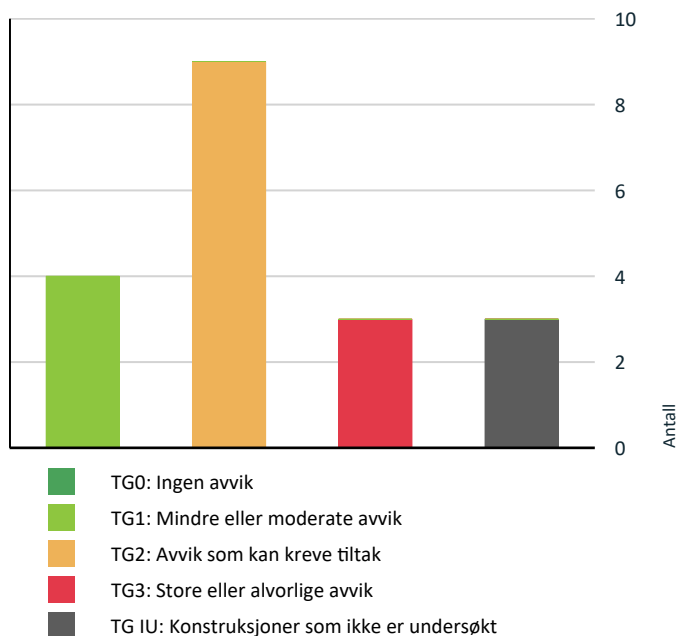
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje i fellesanlegg

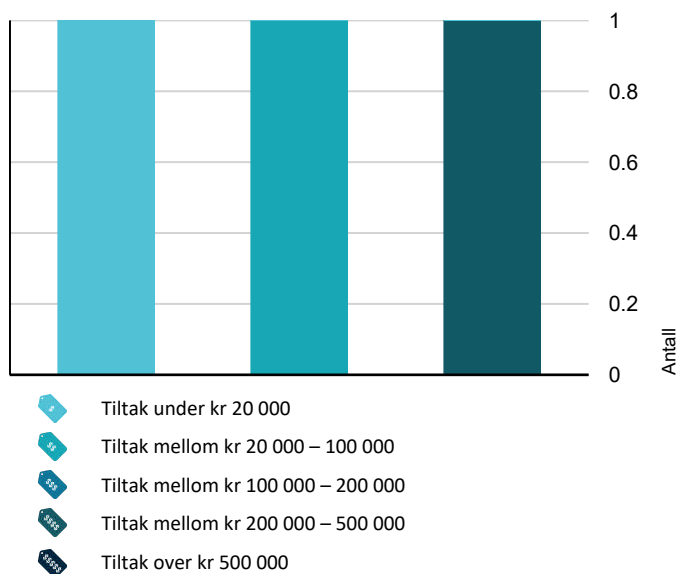
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
!	Utvendig > Vinduer Gå til side
!	Utvendig > Dører Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
!	Innvendig > Overflater Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠ Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1981

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Dødsbo.

Standard

Normal standard og planløsning:

- Oppvarming består av strøm og vedfyring. Se boligens energiattest.
- Ventilasjon består av mekanisk avtrekk.
- El-anlegg med skrusikringer og i skjult / åpent opplegg.

Vedlikehold

Det er ikke opplyst om utført vedlikehold. Generelt vedlikehold og utbedringer er noe som må påregnes.

Tilbygg / modernisering

1981	Ferdigattest	Ferdigattest er gitt rekkehus den 14.01.1981.
------	--------------	---

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst til loft via luke i himling i felles gang.

- Kaldt loft er kun besiktiget fra luke og lyst med lommelykt da det ikke var gangbart areal for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



Bilde: Fuktskjolder i takkonstruksjonen.



Bilde: Skade i takkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.
- Glass er datert 1979.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

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



Bilde: Soveromsvindu er vanskelig å åpne/lukke.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør, fra felles inngangsparti til leilighet, som branndør i finert utførelse med kikkehull. Verandadør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Karmene/overflater til verandadør er slitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes.



Bilder: Karmene/overflater til verandadør er slitte.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag, der bjelkelag er innfestet i yttervegg og fundamentert med tresøyler til støpte fundamenter i grunn. Rekkverk og delevegg i malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er værslitt trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Terrasser er en værutsatt bygningsdel som kan påregnes hyppig vedlikehold, stell og utvikling.



Bilder: Værslitt trevirke/trepaneler.

TG 1U Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig markiser er generelt slitt.

- Det settes ikke tilstandsgrad på andre utvendige forhold.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er dekket med belegg. Vegger er dekket med malt strie og tapet. Himling er dekket med malte flater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe svikt / knirk i gulv på kjøkken og det ble høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med 2 stk. pipeløp og pusset overflate. Ett pipeløp for denne leiligheten og ett for leilighet i u-etasje. Tilknyttet peisovn i stue.
- Dato for siste feiing: 23.04.2024. Dato for siste tilsyn: 15.02.2023, ingen pålegg fra feiervesenet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige finèrdører.
- Ingen dørblad i karm mellom kjøkken og bod.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I entré er det plassbygget skyvedørsgarderobe med speil fronter. På soverommet er det et frittstående garderobeskap med glatte fronter.
- Det settes ikke tilstandsgrad på andre innvendige forhold.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom er fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad/vaskerom har malt strie på vegger og malt glatt himling. Gulvet har vinylbelegg med oppkant mot vegger og fall mot sluk. Plast sluk og synlig belegg som membran/tettesjikt. Enkel innredning og overskap med speil. Utstyrt med servant, toalett og dusj. Oppvarming med stråle-lampe på vegg. Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

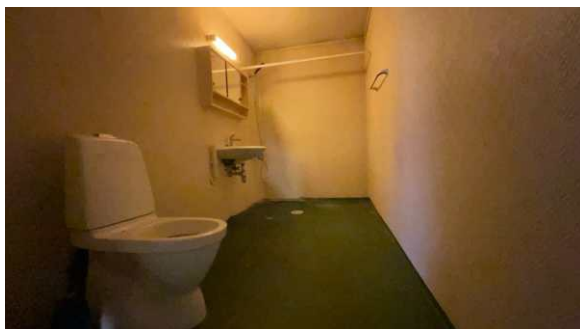
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Bilde: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Fuktmåling viser tørt, måleverdi ikke påvisbar.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med behandlet overflater, laminat benkeplate og benkebeslag med oppvaskkum. Fliser på vegg over benk. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilder: Overflater / kjøkkeninnredning har omfattende skader.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilder: Avvik med avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Metall hovedvannledning inn til kjøkkenbenk med digital vannmåler og stoppekraner. Det er sluk i gulv under kjøkkenbenk. Innvendige vannledninger er av kobber.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Bilde: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon som styres fra kjøkkenventilator. Vifte er plassert på loft. Avtrekk fra kjøkkenventilator og fra ventil på bad/vaskerom. Ventiler i yttervegger på stue, soverom og bod.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca 140 liter plassert i kjøkkenbenk med overløp til sluk (på kjøkken).
- Varmtvannstank er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming med strøm og vedfyring:
- Strålelampe på bad/vaskerom.
- Diverse panelovner.

Tilstandsrapport

- Peisovn i stue.

Tv/internett:

- Innlagt kabel.

Det settes ikke tilstandsgrad for andre installasjoner.

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

El-anlegg med skrusikringer hovedsikring og 35 ampere belastningssikring og skrusikringer for kurser. Skjult / åpent ledningsnett i leiligheten.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1981 Anlegget er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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?

Tilstandsrapport

Ja Anelaget er av eldre dato og det foreligger ingen dolkumenatsjon eller opplysninger ang. anlegget. Derfor anbefales utvidet el-kontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med EI sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.

Generell kommentar

Takstmann er ikke el.fagmann og vurdering av elektrisk anlegg er begrenset. På et generelt grunnlag anbefales det gjennomgang av elektrisk anlegg ved omsetning av bolig/leilighet.



Bilde: Sikringer for gjeldende leilighet.



Bilde: Felles sikringsskap for leiligheter er plassert i felles trappegang (underetasje).



Bilde: Kabler i leiligheten er ikke tilstrekkelig festet.



Bilde: Kabler i leiligheten er ikke tilstrekkelig festet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er registrert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverkshøyde på veranda er ca 91 cm og er under dagens krav til rekkverk.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre.
- Brannslukker er datert 1991 og er for gammelt. Det ble ikke registrert røykvarsler i leiligheten ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

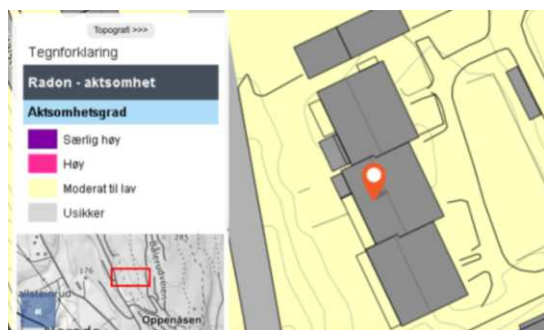
Tilstandsrapport



Bilde: Rekkverkshøyde er ca 91 cm og er under dagens krav til rekkverk.



Bilde: Brannslukker er datert -91 og er for gammelt. Det ble ikke registrert røykvarsler i leiligheten ved befaring.



Bilde: Radon - aktsomhetsgrad er moderat til lav.

Bygninger på eiendommen

Garasje i fellesanlegg

**Anvendelse**

Parkering

Byggeår**Kommentar**

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje i rekke oppført på asfaltert gulv.
Bindingsverksvegger med liggende kledning.
Pulttakonstruksjon med sperrer og bordtak tekket med papptekking.
Vippeport.

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

58 m²/55 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Soverom, 2 Bod

Andre bygg: Garasje i fellesanlegg

Bruksareal andre bygg: 12 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 1 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 500 000

Konklusjon markedsverdi

1 500 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Oppenåsen 91 ,3518 HØNEFOSS 49 m² 1980 1 sov	21-05-2023	1 980 000	1 820 000		1 820 000	37 143
2 Oppenåsen 111 ,3518 HØNEFOSS 49 m² 1981 1 sov	18-06-2025	1 850 000	1 850 000		1 850 000	33 636
3 Oppenåsen 99 ,3518 HØNEFOSS 47 m² 1981 1 sov	12-09-2023	1 600 000	1 620 000		1 620 000	30 566
4 Granittveien 26 ,3518 HØNEFOSS 56 m² 1994 1 sov	19-01-2025	1 790 000	1 600 000		1 600 000	27 119

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Pliktig medlemskap i Bålerud vel med gebyr vil tilkomme. Det må i tillegg påregnes fremtidige kostnader ved vedlikehold for felles bygningsdeler i sameiet, samt obligatoriske vellkostnader.	Kr.	4 500
Innvendige vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftninger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, Kr. kjøkken osv.), samt overflatebehandling og utbedringer fordelt over flere år.	Kr.	20 000
Kommunale avgifter, estimat	Kr.	16 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	40 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 110 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 500 000

Garasje i fellesanlegg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje i fellesanlegg	Kr.	
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 500 000

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

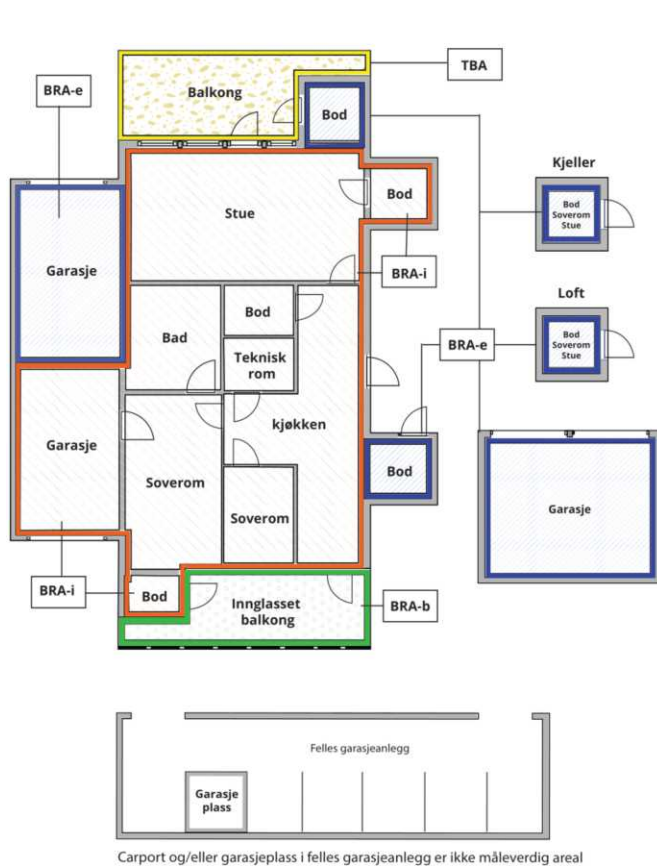
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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).

Arealet 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	55	3		58	16
SUM	55	3			16
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom, bod	Utebod	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler:

- Tak høyde 1.etasje: målt 2,4 m, men vil kunne variere

Åpent areal (TBA):

- Veranda utenfor stue på ca 16 m²

Eksternt bruksareal (BRA-e):

- Utebod på ca 3 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?



Ja



Nei

Garasje i fellesanlegg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Kommentar

- Arealet i tilhørende garasje var ikke mulig å måle opp da garasjen ikke var merket og det er usikkert hvilken garasje som tilhører boligen. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som selger har opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	48	7
Garasje i fellesanlegg	0	12

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

S-ROM: Bod.

* Iht gammel arealstandard skal bodrom utenfor boligen opplyses (utebod på ca. 3 m²), men ikke inkluderes i BRA.

Garasje i fellesanlegg

S-ROM: Garasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Bjørn Erik Bilben	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	58	43		3		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Oppenåsen 95

Hjemmelshaver

Sollien Fridtjov

Eierandel

1 / 12

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	58	43	0	0	1337.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Oppenåsen 95

Hjemmelshaver

Eierandel

1 / 12

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i Oppenåsen i Heradsbygda, ca 4 km fra Hønefoss sentrum. Sydvestvendt beliggenhet med utsikt og gode solforhold. Kort vei til skole og barnehager. God bussforbindelse til Hønefoss, med korresponderende busser til Sandvika/Oslo og direktebuss på morgenen. Fine tur- og friluftsmuligheter i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og har private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellesområde for boligfelt opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser, internveier, plen og noe beplantning. Felles tomt for flermannsbolig, hvor denne seksjonen disponerer plen på østsiden av leilighet.

Tinglyste/andre forhold

Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Flermannsbolig i 2. etasjer med tilsammen 12 leiligheter, fordelt på tre felles inngangspartier med trappegang. Det er 6 leiligheter i hver etasje med felles inngangsparti og trappegang for fire leiligheter, hvorav to leiligheter ligger i underetasje og to i 1. etasje.

Bygget er oppført med støpt grunnmur og betongfundamenter for underetasje, samt støpt plate på grunn. Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med liggende kledningsbord i behandlet utførelse. Etasjeskiller i tre. Tak som saltakkonstruksjon i tre med kaldt loft, tekket med dobbeltkrummet betong takstein og takrenner med nedløp og beslag. Felles inngangsparti/trapperom med vinylbelegg på gulver, tapetserte vegger og malt slett himling. I himling er det loftsluke til kaldt loft. Trapp i lakkert heltre med rekkverk på én side og håndløper på vegg. Ytterdør til inngangsparti med 2-lags glass i dørblad.

Leiligheten

Gjeldende leilighet ligger i 1.etasje og har veranda mot vest. Tilhørende utebod. Leilighet har tilhørende garasje plass i felles garasjeanlegg.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
472 714	2024	Som sekundærbolig: kr 1 890 857

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	13.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	11.03.2026	Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	11.03.2026	Kommunale opplysninger er innhentet av megler og delt med takstmann.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	11.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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](#)

Rapporten tar ikke for seg bygningens fellesdeler. Det er i denne rapporten kun vurdert leiligheten innvendig samt balkong/terrasser, ytterdører/vindu som disponeres av objektet. Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Hønefoss	
Oppdragsnr.	
14260031	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingunn Lunde	Staale Fridtjov Sollien
Gateadresse	
Oppenåsen 95	
Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3518
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Fridtjov Sollien
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 14260031

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Oppenåsen 95

Nabolaget Heradsbygda - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Helgerud skole (1-7 kl.)	10 min
231 elever, 14 klasser	0.9 km

Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
313 elever, 16 klasser	2.7 km

Ringerike videregående skole	9 min
684 elever, 29 klasser	5 km

Hønefoss videregående skole	11 min
675 elever, 44 klasser	5.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bålerud Borettslag gjesteladere	9 min
---------------------------------	-------

Sollia Borettslag gjesteladere	14 min
--------------------------------	--------

OFFENTLIG TRANSPORT

Oppenåsen	6 min
Linje 222, 241	0.5 km

Hønefoss stasjon	7 min
Linje F4	4.1 km

Oslo Gardermoen	1 t 7 min
-----------------	-----------

BARNEHAGER

Heradsbygda barnehage (0-5 år)	11 min
57 barn	1 km

Veien barnehage (1-5 år)	5 min
42 barn	2.5 km

Hønefoss barnehage (1-5 år)	9 min
116 barn	4.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Heradsbygda	17 min
------------------------	--------

Rema 1000 Sentrumskvartalet	8 min
-----------------------------	-------



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

📺 Kuben Senter	8 min 🚗
🏪 Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	8 min 🚗
🍷 Kuben Vinmonopol	8 min 🚗

SPORT

⚽ Helgerud skole	8 min 🚶
⚽ Heradsbygda stadion	4 min 🚗
🏊 Sporty24 Hønefoss	8 min 🚗
🏊 EVO Hønefoss	9 min 🚗

«Det er trygt å bo her og det er strålende utsikt og rolig»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk

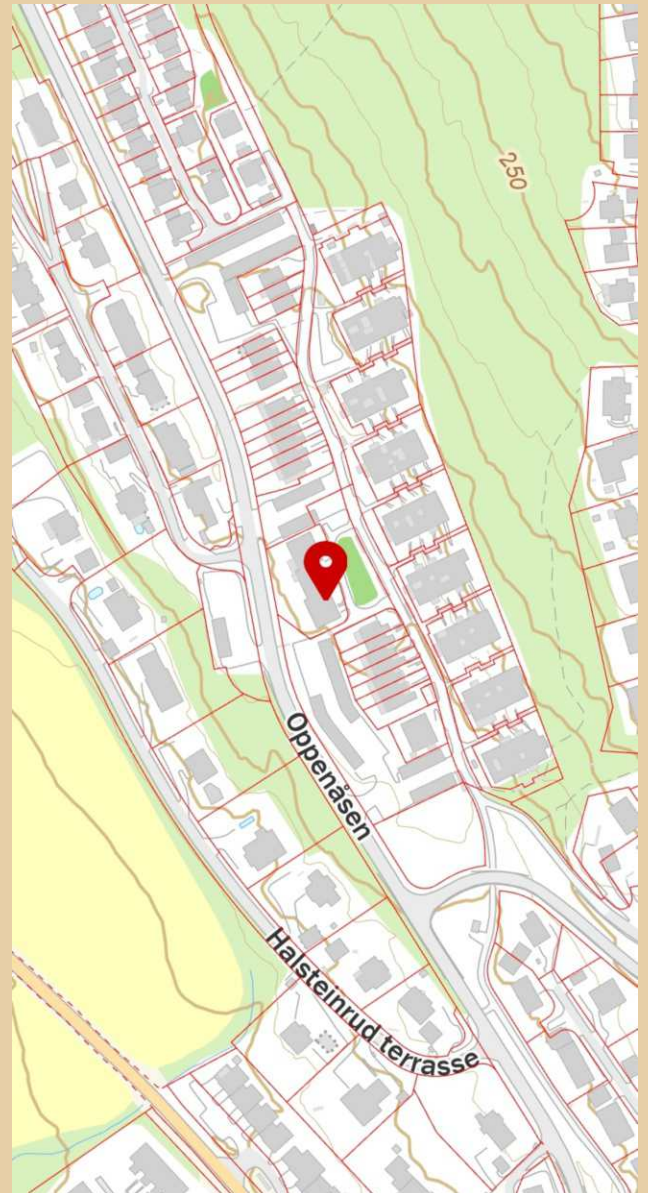
Lite trafikk 89/100

Støynivået

Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Adresse

Oppenåsen 95, 3518 HØNEFOSS

Dato for energimerking

19.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-272369

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

159279294

Gårdsnummer

58

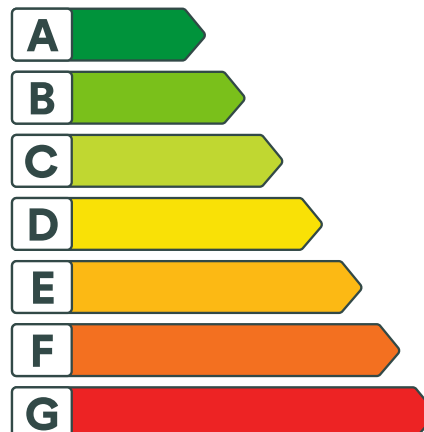
Bruksnummer

43

Seksjonsnummer

3

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1981

Bygningstype

Annet småhus

Bruksareal

58,0 m²

Oppvarmet bruksareal

55,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

312,96 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

366,16 kWh/m²

Totalt levert pr. år

20 139 kWh



Oppenåsen 95, 3518 HØNEFOSS



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Oppenåsen 95, 3518 HØNEFOSS



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 6: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Brukertiltak

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Referat Generalforsamling i Oppenåsen grendelag

Dato: 10.03.2026 Tid: 18.00

Sted: Helgerud skole

Åpning:

Helene Halvorsen åpnet møtet med å ønske alle velkommen. Det var totalt 19 fremmøtte.

Konstituering av møtet:

Generalforsamlingen godkjente innkallingen og saksliste. Valg av møte leder – Helene Halvorsen

Valg av referent – Stian Eriksen

Årsberetning:

Stian Eriksen gikk gjennom årsberetningen.

Årsmøtesaker:

Regnskap og budsjett:

Helene gikk gjennom regnskapet for 2025 med tilhørende budsjett. I 2025 var første året det eksterne firmaet Java regnskap har håndtert grendelagets regnskap og håndtering av fakturering av grendelagsavgift. Dette er en ordning som har fungert veldig fint. Det var ingen kommentarer fra generalforsamlingen til regnskap og budsjett.

Dugnad våren 2026:

Generalforsamlingen var enstemmige om at årets dugnad blir lørdag 25. april. Det vil bli gitt nærmere beskjed om klokkeslett og oppmøtested.

Det ble diskutert vedlikehold av fellesarealene.

Styret har fått tilbakemelding fra Ringerike kommune beskjæring/fjerning av enkelte trær i grendelaget, dette av sikkerhetshensyn. Trærne dette gjelder er i all hovedsak lokalisert rundt lekeplassen og i den øvre delen av grendelaget. Det ble diskutert rundt dette og generalforsamlingen var samstemte om at de aktuelle trærne skal fjernes. Det vil komme en oversikt over hvilke trær dette gjelder.

Videre ble det i forbindelse med årets dugnad ble det diskutert fjerning av sandkassen på lekeplassen. Dette med bakgrunn av at sandkassen har utviklet seg til et toalett for katter og at enkelte hundeeiere lar hundene gjøre fra seg der. Dette er

urenslig og kan medføre helsemessige plager og sykdommer for de barna som benytter sandkassen. Det ble diskutert ulike alternativer og fordeler og ulemper vedrørende fjerning av sandkasse i sin helhet. Generalforsamlingen bestemte at sandkassen skal fjernes i sin helhet under årets dugnad. Videre bestemte generalforsamlingen at vi skulle se på et alternativ til de miste barna ved bortfallet av sandkassen.

Dumphusken på lekeplassen ble også drøftet, da den ikke er som den skal, generalforsamlingen bestemte at det skal sjekkes om den kan repareres, dersom det ikke lar seg gjøre fjernes den i sin helhet.

Det ble også diskutert at foreldrene til de litt større barna skal snakke med ungene sine om at de skal være snille og la de små barna komme å leke på lekeplassen og ikke «jage» de vekk. Det har gjentatte ganger blitt rapportert om uhendige hendelser. Lekeplassen blir benyttet av mange og ikke bare beboere fra Oppenåsen grendelag, så alle som benytter plassen skal oppføre seg når de små barna er til stede.

Det kom inn et forslag om å reparere trapper og gelendre ved terrasseleilighetene på dugnaden, men dette faller utenfor grendelaget og fellesområdene og må vedlikeholdes av de som bor der.

Avslutningsvis ble det diskutert tetting av hull i asfalten rundt på fellesarealene, fiksing av søppelskur som punkter som skal gjennomføres på årets dugnad.

Fastsettelse av eventuelle endringer i husregler/vedtekter:

Nåværende husregler/vedtekter har sitt utgangspunkt fra 1983 og er revidert i 2019. Det var en gjennomgang av eksisterende husregler/vedtekter med tilhørende diskusjon og revidering av nåværende reglement. Styre utarbeider et nytt forslag til husregler/vedtekter basert på diskusjonen og revideringen som ble gjort på generalforsamlingen, før de blir sendt ut til alle beboerne i Oppenåsen grendelag.

Innkomne saker/eventuelt:

Basert på fjorårets dugnad og det meddelte felles ønske om en ensformig farge på garasjer, garasjeport, post- og søppelkassestativer, kom det opp at det skulle vedtas på årets generalforsamling en felles farge. Styret har gjennom fjoråret fått flere henvendelser vedrørende dette.

Etter en diskusjon ble det enstemmig vedtatt av generalforsamlingen at: Det skal være en felles farge på garasjer, garasjeport og post- og søppelkassestativer. Fargen generalforsamlingen vedtok var brunsvart. Generalforsamlingen bestemte at den nederste garasjerekka som i dag har valgt å gå for en to farget variant skal males så fort værforholdene muliggjør dette.

Valg av styre og eventuelle verv:

To av styrets medlemmer sitter et år til, mens to av de resterende medlemmene var på valg. Lene Saur og Stian Eriksen sa seg villige til å sitte en periode til. Styre meddelte at det var ønskelig med et femte medlem, Christian Aune Johannessen sa seg villig til å tre inn i styret i Oppenåsen grendelag.

Styret i Oppenåsen grendelag for perioden 2026/2027 blir som følgende:

Leder Helene Halvorsen

Sekretær Stian Eriksen

Styremedlem: Lene Saur

Styremedlem: Linda C. Tøftum

Styremedlem: Christian Aune Johannessen

Oppenåsen Grendelag – Vedtekter. (Tidligere husregler)

Vi ønsker velkommen til Oppenåsen Grendelag og håper du/dere vil trives i bomiljøet her.

Oppenåsen Grendelag har som formål å ivareta og organisere vedlikehold av fellesarealer og for øvrig gjennomføre tiltak av felles trivselsmessig karakter.

Hver husstand får ved kjøp av eiendom automatisk et medlemskap i velforeningen.

Medlemskapet er pliktig.

Grendelaget består av alle husstander i terrasseblokkene og rekkehus.

Vedtekter

1. Hver eier/leier plikter å sørge for ro og orden i sin bolig/seksjon mellom kl. 23.00–07.00 på hverdager. På helligdager skal helligdagsfred respekteres i hht **Lov om helligdager og helligdagsfred §2 og §3**. Det minnes om nabovarsel ved fest.
2. Risting eller banking av tepper, dyner, sengetøy og klær fra vinduer, balkonger eller terrasser er ikke tillatt dersom det kan medføre støv, smuss eller annen sjenanse for andre beboere.
3. Hver husstand i terrasseleilighetene har ansvar for å holde trappene sine fri for snø og godt strødd. Beboerne skal i samarbeid med naboene sørge for at trapper og adkomsten fra den kommunale veien blir ryddet og strødd ved behov. På fellesparkeringen har alle ansvar for å rydde snø rundt egen bil dersom den sto parkert under brøyting.
4. Fellesarealer som gårds plass og trappeoppganger skal holdes ryddige. Gjenstander må ikke oppbevares slik at de kan skape tilholdssteder for skadedyr eller være til hinder for andre.
5. Biler og andre motorkjøretøyer skal plasseres i garasje eller på områdets oppstillingsplasser. Gjester skal henvises til grusparkeringen. Tomgangskjøring er ikke tillatt i hht vegtrafikkloven.
6. Det er ikke tillatt å benytte åpen ild eller åpent lys i garasjeanlegg. Strøm fra garasjeanlegg er kun ment til bilen i garasjen.
7. Lading av EL og hybridbiler er ikke tillatt fra vanlig støpsel i garasjen pga brannfare og varmeutvikling. Det er krav om egen kurs med jordfeilbryter. Det er for tiden ikke ledig kapasitet til å montere flere EL-billadere i grendelagets garasjer.
8. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill på terrassene i blokkene.
9. Avfall/søppel henlegges i dertil oppsatte stativer for den enkelte bolig. Alle har et felles ansvar for å holde området ryddig og pent. Dersom ditt nærmeste søppelstativ er fullt, oppfordrer vi til å bruke en av de andre søppelstativene. **HUSK Å KILDESORTERE!**

10. Det er tillatt å holde kjæledyr. Forutsetningen er at disse ikke er til sjenanse for andre. Når hund er ute på vårt område skal den alltid holdes i bånd. Under lufting skal plastpose medbringes for oppsamling av etterlatenskaper.

11. Området ved og rundt lekeplass for barn skal holdes ryddig og i orden av foreldre/foresatte som har barn der.

12. Hvis boligen forlates for lengre tid i den kalde årstid, skal det settes på så mye varme at ikke vannrør o.l. fryser, meld gjerne fra til naboer om man er bort i lange perioder.

13. Utelys i terrasse leilighetene skal være påskrudd i mørke perioder. Dette siden det er den eneste belysningen i trappene. Vi skal alle bidra for å forhindre farlige situasjoner.

14. Det skal ikke gjøres konstruksjonsendringer i egen bolig som kan påføre annen manns eiendom skade. Alt av konstruksjonsendringer skal gjøres i henhold til lovverk og standard.

15. Utvendige endringer på fellesareal skal avklares med styret og videre med årsmøte.

16. Dugnad: Alle husstander forventes å delta på felles dugnader, også de som leier.

17. Fargekoder på beis/maling: Alle felles garasjer, søppelskur og postkasse stativ: Brunsvart. (vedtatt av årsmøte 2026)

Terrasseblokkenes trekonstruksjon: **Gule blokker:** Nøtt. **Røde blokker:** Brunsvart.

18. Terrasseblokker: Seksjonseier som disponerer terrasse som utgjør tak/dekke over underliggende boenhet har ansvar for vedlikehold av overflaten, inkludert sluk, takpapp, beslag og andre tettesjikt. Seksjonseier plikter å sørge for at sluk holdes åpne og at takpapp, beslag og andre bygningsdeler er i forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår lekkasjer eller fuktskader på underliggende seksjoner. Takpapp og andre tettesjikt har begrenset levetid, og seksjonseiere oppfordres til å skifte disse i henhold til anbefalt levetid og ved tegn til slitasje for å forebygge skader.

19. Vår Facebook side «Oppenåsen grendelag» er en viktig side for informasjon. Utover dette vil info komme i postkasser og på mail for de som ønsker dette.

HUSK:

Orden, renslighet og vennlig opptreden skaper hygge og tilfredshet i fellesskapet!

Oppdatert og godkjent ved årsmøte 2026

ÅRSREGNSKAP FOR OPPENÅSEN GRENDELAG 2025

INNTEKTER 2025			MERKNADER
Grendelagsavgifter	kr	281 876,25	1
El Bil Lading	kr	3 696,50	
Fakturagebyr, utleie henger etc	kr	1 545,00	
SUM INNTEKTER	kr	287 117,75	

UTGIFTER 2025			
Kostnader fellesareal	kr	140 052,99	
Strøm	kr	55 488,99	
Leie parkeringsplasser	kr	16 776,00	
Brøyting 2024/2025 Ole Peter Thingelstad	kr	49 788,00	2
Ekstra ordinære kostn fellesområder 2025	kr	18 000,00	3
Sum kostnader fellesareal 2023	kr	140 052,99	

Kostnader dugnader	kr	86 254,32	
Containere	kr	47 671,00	5
Trefelling	kr	2 500,00	
Kjøp Nytt gjerde ved øvre parkplass	kr	2 328,00	
Tilkobling av gatelys garasjeanlegg	kr	10 798,00	
Maling garasjeanlegg og rep av mur	kr	19 941,00	
Kjøp av hekkesaks og mindre driftkostnader	kr	3 016,32	
Sum kostnader dugnader 2025	kr	86 254,32	

Diverse kostnader	kr	54 476,10	
Styrehonorarer	kr	11 000,00	
Regnskap og revisjon	kr	32 437,50	
Leie av data systemer Fiken lisenser	kr	5 445,00	
Kontingent Norges huseierforbund	kr	2 200,00	
Div kostnader	kr	1 645,50	
Finanskost (bankgebyr/renter)	kr	348,10	
Andre kostnader (tap på fordr etc)	kr	1 400,00	
Div kostn totalt 2025	kr	54 476,10	

SUM UTGIFTER	kr	280 783,41
---------------------	-----------	-------------------

INNTEKTER 2025	kr	287 117,75
UTGIFTER 2025	kr	280 783,41
RESULTAT 2025	kr	6 334,34
Disponering av overskudd gjøres mot annen egenkapital	kr	6 334,34

Eiendeler	01.01.2025		31.12.2025	
Beholdning bank	kr	19 343,46	kr	202 234,13
Beholdning kasse	kr	487,80	kr	487,80
Kundefordringer (6)	kr	321 862,50	kr	129 025,00
Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt	kr	6 962,50		
SUM	kr	348 656,26	kr	331 746,93

Gjeld og egenkapital	01.01.2025		31.12.2025	
Leverandørgjeld	kr	-7 613,67	kr	-
Annen påløpt kostnad	kr	-5 000,00	kr	-
Annen egenkapital	kr	-336 042,59	kr	-331 746,93
SUM	kr	-348 656,26	kr	-331 746,93

FORKLARING MERKNADER OG KOMMENTARER TIL REGNSKAPET 2025

- 1 Grendelagsavgift 237 218,75 pluss bruksrett leie av garasjer på kr 44657,50 er i denne posten her
- 2 Kostnad brøyting/sand inkluderer NOK 6250 i levering av sand til strøkasser, samt NOK 2850,- for bortkjøring av snø. Vårfeing av asfaltområdet kr 1812,50
- 3 Buskerud Skadedyrkontroll for å stoppe mus og rotter oppstart i 2025. 4 ganger i året
- 4 Ekstraordinære utgifter fellesområder 2025, Tilkobling gatelys fra garasjeanlegg kr 10.798,-. Maling av garasjeanlegg og reparering av mur kr 19.941,- Kjøp av hekkesaks og små utgifter kr 3076,-
- 5 Avviksgebyr EE avfall i rest kr 3750,-
- 6 Pr årslutt hadde Oppenåsen Grendelag utestående fordringer til kunder på NOK 129.025,- hvorav NOK 110.580,50 ikke er forfalt.

Signatur årsregnskap 2025 - styret Oppenåsen Grendlag	
Lene Saur	Helene Halvorsen
Styremedlem	Formann - leder

Kommentar fra regnskapsfører/revisjon
Vi har da ført regnskapet fra 1 april i år og fakturert ut grendelagsavgift 2 ganger fulgt opp og inndrevet fordringer, og vil jobbe videre med å få inn alt som har forfalt av fordringer. Kostnadsmessig så er strøm ført ut i fra det som har gått ut fra bankkonto til strømselskapet, En Kostnad mangler bilag betaling til Karia AS 7 Mars 2025. denne r det bare bilag på ut avbank på Når det gjelder kundefordringer er de sendt til innkasso og de som er nå eldre vil bli krevd inn ved salg av eiendom med renter. Dette beløper seg til kr 19.422,50 pr 31/12-2025

Resultat regnskap 2025 for Oppenåsen Grendelag

Driftsinntekter	Denne perioden		Forrige periode		Endring	
3100 Salgsinntekt varer,Leie av henger		950,00		348,25	601,75	172,79 %
3105 Grendelagsavgift		237 218,75		266 670,00	15 206,25	5,70 %
3600 Bruksrett garasje		44 657,50				
3602 Inntekt EL Bil (garasjelading)		3 696,50		9 250,00	5 553,50	-60,04 %
3900 Annen driftsrelatert inntekt Purregebyr		595,00		-	595,00	
Sum driftsinntekter		287 117,75		276 268,25	10 849,50	3,93 %
Driftskostnader	Denne perioden		Forrige periode		Endring	
6300 Leie lokale	-	16 776,00	-	15 728,00	1 048,00	6,66 %
6341 Strøm og oppvarming av lokaler	-	55 488,99	-	53 588,36	1 900,63	3,55 %
6395 Brøyting 2024/2025 Ole PeterThingelstad	-	49 788,00				
6399 Annen kostnad lokaler Buskerud Skadedyrkontroll As	-	18 000,00	-	909,00	17 091,00	1880,20 %
Kostnader lokaaler totalt	-	140 052,99	-	70 225,36	69 827,63	99,43 %
5331 Godtgjørelse til styremedlemmer, tantieme og medlemmer av bedriftsforsamlingen	-	11 000,00	-	16 000,00	5 000,00	-31,25 %
6420 Leie datasystemer	-	5 445,00	-	3 665,00	1 780,00	48,57 %
6600 Reparasjon og vedlikehold Byggninger	-	33 755,32	-	12 738,00	21 017,32	165,00 %
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	-	52 499,00	-	90 901,00	38 402,00	-42,25 %
6701 Revisjonshonorar		-	-	1 000,00	1 000,00	
6705 Regnskapshonorar	-	32 437,50			32 437,50	
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l., med skattefradrag		-	-	1 021,82	1 021,82	0,00 %
7400 Kontingent, Huseiernes Landsforbund	-	2 200,00	-	2 130,00	70,00	3,29 %
7770 Bank- og kortgebyr	-	64,00	-	51,00	13,00	25,49 %
7798 Annen kostnad med skattefradrag	-	1 645,50	-	2 036,17	390,67	
7831 Tap på fordringer, med skattefradrag	-	1 400,00	-	2 005,00	605,00	-30,17 %
Sum driftskostnader	-	280 499,31	-	201 773,35	78 725,96	39,02 %
Driftsresultat	Denne perioden		Forrige periode		Endring	
Sum driftsresultat		6 618,44		74 494,90	- 67 876,46	-91,12 %
Finansinntekt og finanskostnad, ekstraordinære poster	Denne perioden		Forrige periode		Endring	
8155 Rentekostnad leverandørgjeld	-	284,10	-	-	284,10	
Sum finansinntekt og finanskostnad, ekstraordinære poster	-	284,10	-	-	284,10	
Resultat	Denne perioden		Forrige periode		Endring	
Sum resultat		6 334,34		74 494,90	- 68 160,56	-91,50 %

Balanse pr 31.12.2025 for Oppenåsen Grendelag

Kontonr	Konto	Inngående 01.01.2025	Endring	Utgående 31.12.2025
1500	Kundefordringer	321 862,50	- 192 837,50	129 025,00
1530	Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt	6 962,50	- 6 962,50	0,00
1901	Kontanter	487,80	0,00	487,80
1920	Driftkonto (22302073620)	19 343,46	182 890,67	202 234,13
1	Eiendeler	348 656,26	- 16 909,33	331 746,93
2050	Annen egenkapital	- 336 042,59	4 295,66	- 331 746,93
	Sum egenkapital (2000-2099)	- 336 042,59	4 295,66	- 331 746,93
2400	Leverandørgjeld	- 7 613,67	7 613,67	0,00
2961	Annen påløpt kostnad	- 5 000,00	5 000,00	0,00
	Sum gjeld (2100-2999)	- 12 613,67	12 613,67	0,00
2	Egenkapital og gjeld	- 348 656,26	16 909,33	- 331 746,93

Udisponert resultat 0,00 0,00

Bekreftelse Saldo bank pr 2025



Retur: Skue Sparebank, Avdeling Næringsliv,
Geilovegen 34, 3580 GEILO

2355

Oppenåsen Grendelag
c/o Signhild Mari H. Simonsen
Oppenåsen 49
3518 HØNEFOSS

Dato 12.01.2026

Sidenr. 1

00923094679

Org.nr. NO 837889812 Foretaksregisteret

Telefon: 91507583

Årsoppgave 2025

Denne årsoppgaven er en oversikt over opplysningene banken har gitt Skatteetaten, etter pålegg i skatteforvaltningsloven. Dette innebærer at det kan være avvik mellom årsoppgavens opplysninger om renter og/eller kontosaldo sammenlignet med kontoutskriften for den enkelte konto. Eventuelt avvik skyldes den skattemessige behandlingen.

Innskuddskonti/kreditter

Kontonr.	Kontobetegnelse	Saldo inkl. renter 01.01.2026	Rente- utgifter	Rente- inntekter
2230.20.73620	Driftskonto Lag Og Forening	202.234,13	0,00	0,00
Sum innskudd		202.234,13	0,00	0,00

Til bruk ved kontroll av ferdigutfylt skattemelding - se under Bank, lån og forsikring

Tekst	Beløp	Tema i skattemeldingen
Sum innskudd	202.234,00	Bank- og kontoopplysninger

Hei

Vi har bare regnskapet for Grendelaget, her er de opplysninger som vi kan hjelpe dere med.

[redacted] grendelagsavgiften for 2025 var på kr 1392,50 pr halv år.

Vi har ikke fått noen tilbakemeldinger på om denne har blitt øket i 2026.

[redacted]

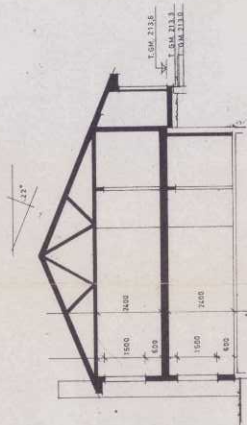
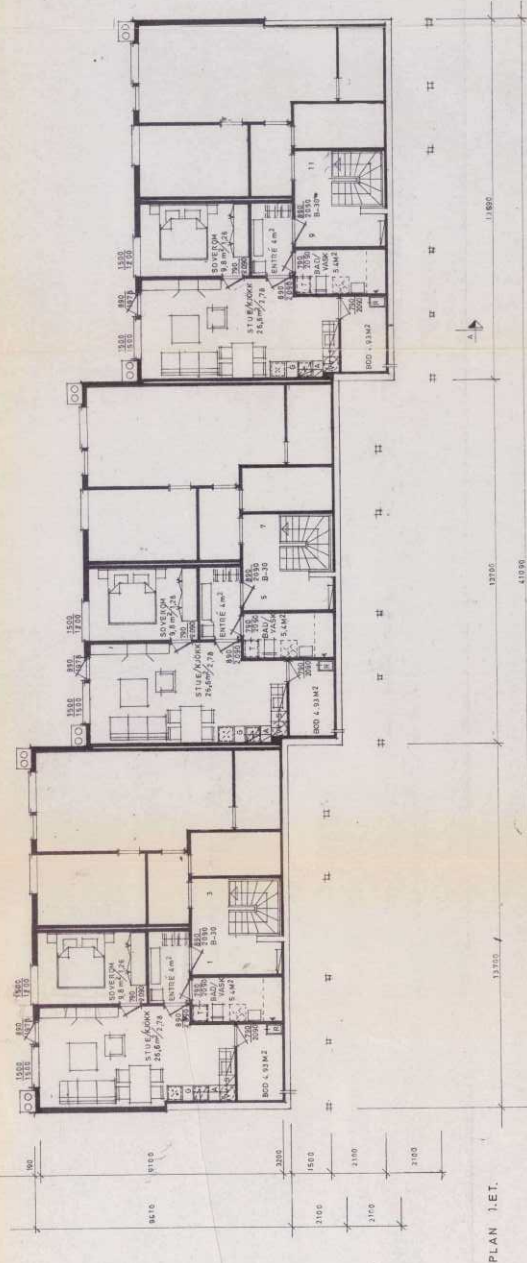
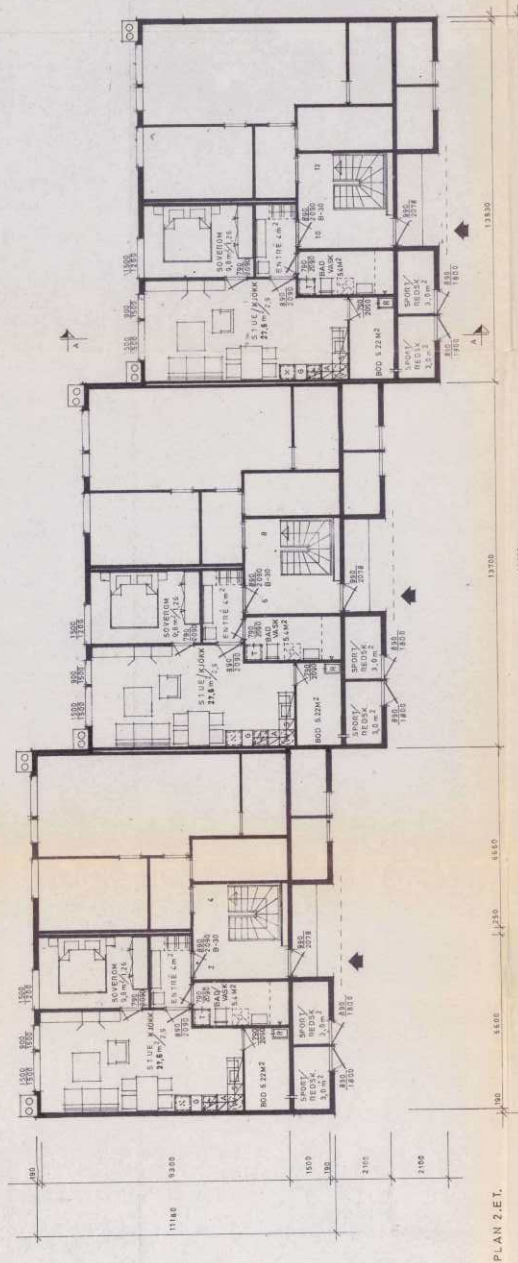
Med vennlig hilsen
Dag Frode Olsen
Statsautorisert regnskapsfører

Mobil:	[redacted]	Java Services AS	
Epost:	info@java-services.no	Soknedalsveien 11 3517 Hønefoss	
			<i>Autorisert regnskapsførselskap</i>



GR C LEIL-1-12

[illegible]



SMITH AA/

UTREGN. AV LEIEAREAL:

LEIGHTON 1 (ET GAVL)	
6.6 x 4.7 x 3.02	42.18
6.4 x 4.2 x 28.5	34.46
BOD	5.46
FELLES GANG	6.16
LEIREAAL	47.220 ± 2

LEIGHTON 1 (ET MIDT)	
6.6 x 9.1 x	60.06
BOD	5.58
FELLES GANG	6.16
LEIREAAL	48.22 ± 2

LEIGHTON 2 (ET 1)	
6.4 x 9.3 x	51.38
BOD	5.76
FELLES GANG	6.16
LEIREAAL	48.780 ± 2

RINGERIKE KOMMUNE

Bygnings - og reguleringsvesenet

58/43

FERDIGATTEST

Bygningsrådssak: 655/78.....

I henhold til bygningslovens § 93 bevitnes herved at det for
Block Watne Prosjektutvikling A/S, Boks 38, 4301 SANDNES.....

Oppenåsen 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111.....

anmeldte byggearbeid på eiendommen gnr. 58 bnr. 43.....

er utført i samsvar med godkjente tegninger, bygningsrådets
vedtak og gjeldende bestemmelser

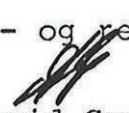
Anmerkninger:

Rekkehus C.

Rekkehus på 444 m² oppført som brannherdig bygning i 2 etasjer,
med tilsammen 12 leiligheter. 1 leca pipe for hver leilighet.
Ingen monterte ildsteder.

RINGERIKE BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN, 14. januar 1981.....

for bygnings- og reguleringssjefen


Arvid Grønvold
bygn. kontr.



Ringerike
kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 43	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Oppenåsen 95 3518 HØNEFOSS			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Høydetall kurver	 Høydetall punkt	 Kumløkk
 Hekk	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet	 Teiggrense generert
 Gjerde	 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Stitrapp	 Sti	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje og uthus
 Trapp	 Svømmebasseng	 Byggetiltak
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Kommunalveg gatenavn.
 Privatveg gatenavn.	 Kanal og grøft	 Høydekurve
 Høydekurve 5m	 Husnummer.	 Husnummer med bokstav.
 Eiendomsteig	 Lekeplass	 Bebygd område
 Dyrka mark	 Skog	 Annet
 Matrikkelnummer		



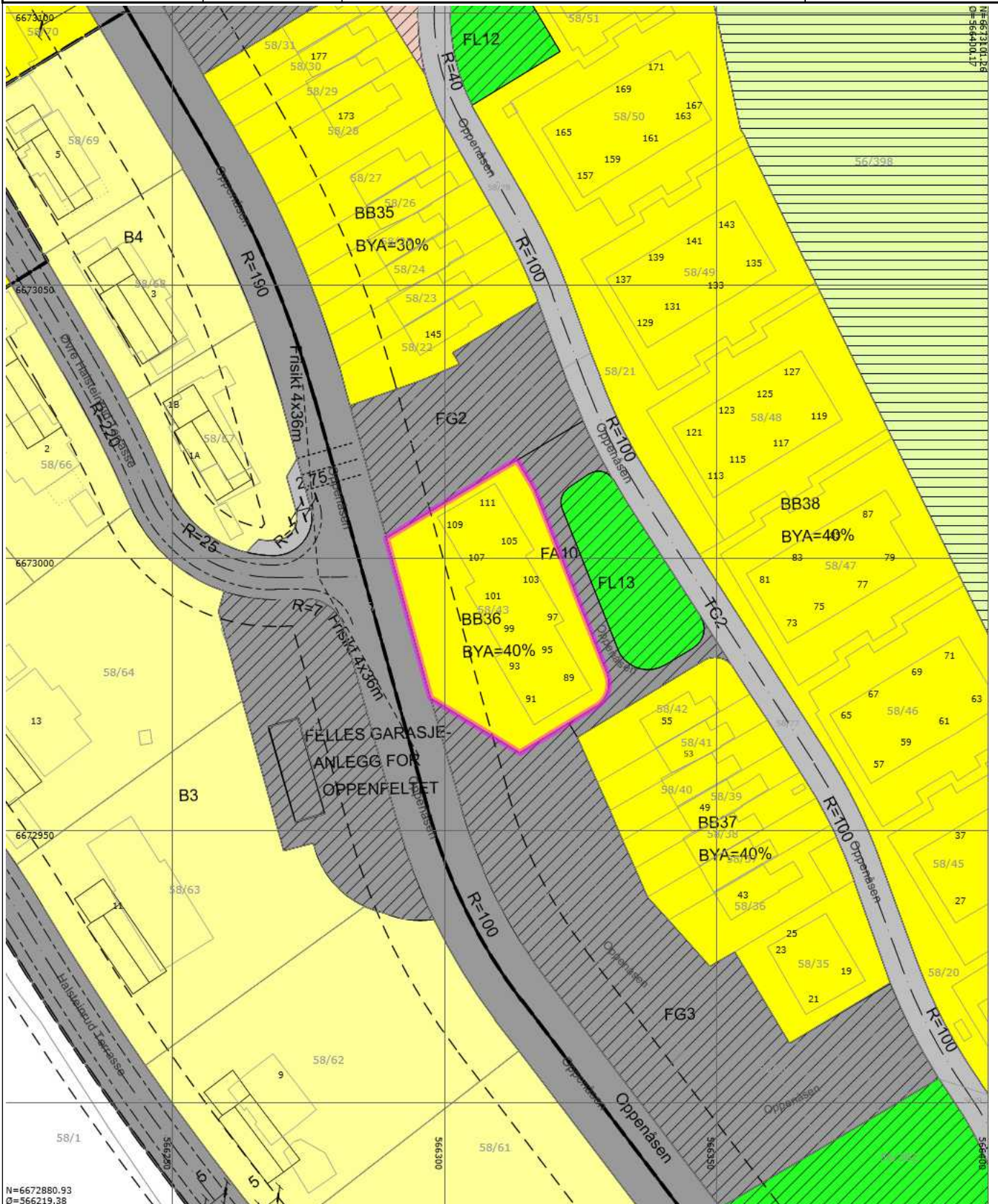
Ringerike
kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 43	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Oppenåsen 95 3518 HØNEFOSS			
Annen info:	Bålerudmarka			



Målestokk
1:1000



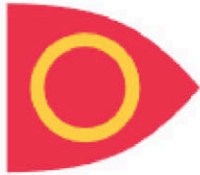
Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Husnummer.
Husnummer med bokstav.	Eiendomsgrense	PblTiltak
 Udefinert bygning	 Bygning	 Kanal og grøft
 RpOmråde vedtatt	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 RpGrense
 RpFormålgrense	 Regulert tomtegrense	 Byggegrense
 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som inngår i planen	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane	 Regulert fotgjengerfelt
 Måle- og avstandslinje	 Frittliggende småhusbebyggelse	 Konsentrert småhusbebyggelse
 Blokkbebyggelse	 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg
 Friluftsområde	 Felles avkjørsel	 Felles lekeareal
 Felles garasjeanlegg	 Annet fellesareal	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 TakoverbyggKant	 Taksprang
 Udefinert bygning	 Bygning	 Kanal og grøft
 Gang- og sykkelveg	Matrikelnummer.	



Tegnforklaring

Høydetall kurver	Høydetall punkt	 Hekk
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Teiggrensepunkt
 Teiggrense god nøyaktighet	 Teiggrense generert	 Gjerde
 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Stitrapp
 Sti	 Brannventil	 Kum
 Påkoplingspunkt	 Sluk	 Stengeventil
 Spillvannsledning	 Overvannsledning	 Vannledning
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Trapp	 Svømmebasseng
 Byggetiltak	 Gang- og sykkelveg	 Veg
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Kanal og grøft
 Høydekurve	 Høydekurve 5m	Husnummer.
Husnummer med bokstav.	Eiendomsteig	 Lekeplass
Matrikkelnummer		



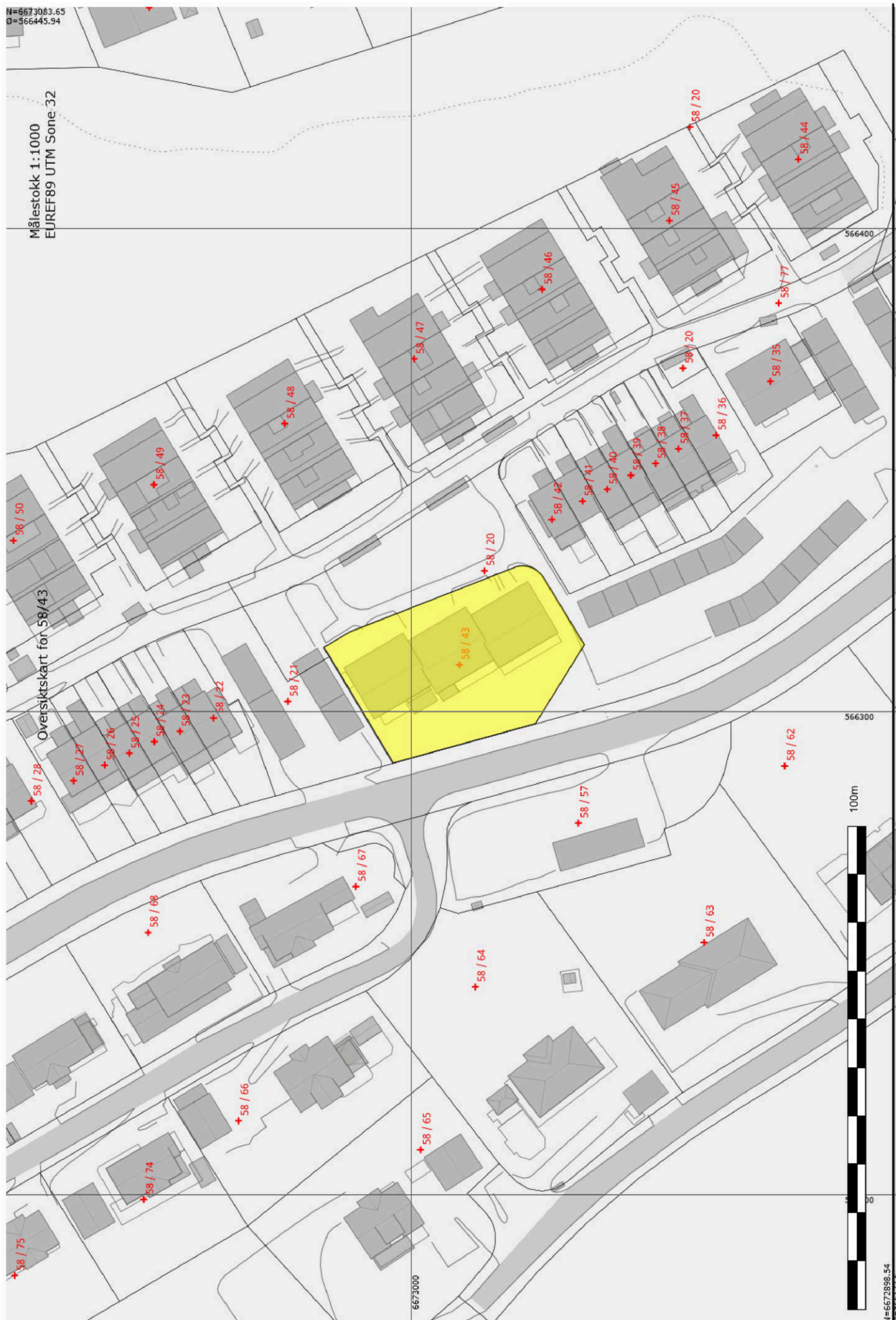
Ringerike kommune

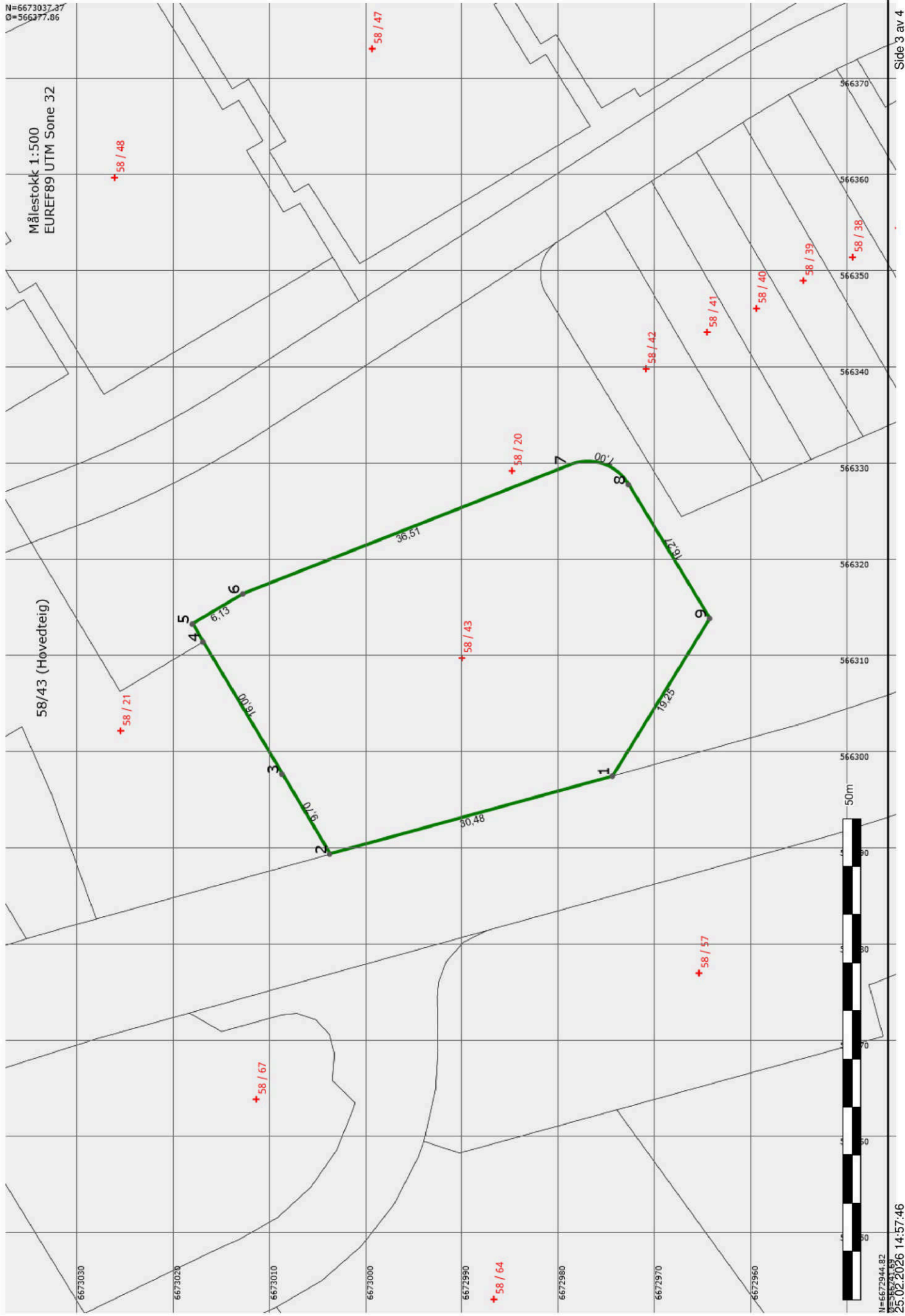
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	58	43	0	3

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.





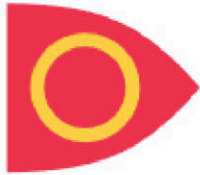
Areal og koordinater

Areal: 1337,60 Arealmerknad: Nord: 6672989,93 Øst: 566309,77

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/			Målemetode		Nøyaktighet		Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype					
1	6672974,32	566297,49	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon		13		
			30,48	Ikke hjelpelinje			13		
2	6673003,70	566289,36	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon		13		
			9,70	Ikke hjelpelinje			13		
3	6673008,67	566297,69	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon		13		
			16,00	Ikke hjelpelinje			13		
4	6673016,87	566311,43	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon		13		
			2,17	Ikke hjelpelinje			13		
5	6673017,98	566313,29	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon		13		
			6,13	Ikke hjelpelinje			13		
6	6673012,72	566316,43	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon		13		
			36,51	Ikke hjelpelinje			13		
7	6672978,76	566329,84	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon		13		5,00
			7,00	Ikke hjelpelinje			13		
8	6672972,65	566327,78	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon		13		
			16,27	Ikke hjelpelinje			13		
9	6672964,21	566313,87	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon		13		
			19,25	Ikke hjelpelinje			13		



Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	58	43	0	3	Oppenåsen 95, 3518 HØNEFOSS
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN					
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til					Plan (vedtaksdato)
Boligbebyggelse - Nåværende					Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)
1337.61m ²					
GJELDENDE REGULERING					
Ligger eiendommen i et regulert område?					Reguleringsformål
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)				
Ja	3305 282-01	Bålerudmarka (14.6.2010)			Blokkbebyggelse
1337.6m ²					
BEBYGGELSESPLAN					
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?					
PLANID	Plannavn				
Nei					
REGULERING UNDER ARBEID					
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?					
PLANID	Plannavn				
Nei					
PLANFORSLAG					
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?					
PLANID	Plannavn				
Nei					
KOMMENTARFELT:					



RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER for reguleringsplan nr 282-01 BÅLERUDMARKA

Utarbeidet av Ringerike kommune, plan- og bygningstjenesten 15.12.2000
Sist revidert av Ringerike kommune, Miljø- og arealforvaltning 01.03.2010

Planoppstart vedtatt av planutvalget 10.05.99 sak 0091/99, kunngjort 15.05.99
Forhåndshøring i perioden 18.12.00 - 15.01.00
1.gangs behandling i planutvalget 02.07.01, sak 01/0108
Offentlig ettersyn i perioden 07.07.01 - 01.09.01
Ny 1 gangsbehandling i planutvalget 05.03.07 sak 36/07
Ny offentlig ettersyn 05.03.07 - 16.04.07
Begrenset ettersyn 24.09.09 - 14.10.09
2.Gangsbehandling i Hovedkomiteen 14.12.09, sak 120/09
Vedtak i kommunestyret 18.02.10, sak 15/10

Endringsliste:

Nr	endring	dato	sign
01	Mindre endring: Fjerning av eiendomsgrenser i BB26 a, ingen endringer av bestemmelsene.	14.06.10	

§ 1. Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsplangrense som er vist på plankartet.
Området reguleres til følgende formål (Pbl §25):

BYGGEOMRÅDER

Områder for boliger med tilhørende anlegg
Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER

Kjøreveg
Annen veggrunn
Gang- og sykkelveg

SPESIALOMRÅDER

Friluftsområder
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
Frisiktsone ved veg

FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel
Felles lekeareal for barn
Fellesareal for garasjer
Annet fellesareal

De ulike formålene er vist på plankartet

FORMÅLSBESTEMMELSER

DET ENKELTE FORMÅL MED UNDERFORMÅL

§ 2. Byggeområder

§ 2.0 Fellesbestemmelser for byggeområder

1. Formål

Områdene BB1, BB2, BB3, BB4, BB5, BB6, BB7, BB8, BB9, BB10, BB11, BB12, BB14, BB15, BB16, BB17, BB18, BB19, BB20, BB21, BB22, BB23, BB24, BB25, BB26a, BB26b, BB26c, BB26d, BB26e, BB28, BB29, BB30, BB31, BB32, BB33, BB34, BB35, BB36, BB37 og BB38 skal nyttes til formål byggeområde, underformål boliger.

2. Utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad beregnes i prosent bebygd areal (%BYA) og skal maksimalt være som angitt på plankartet.

3. Byggegrenser

Byggegrenser er vist på plankartet. Bygninger skal ikke plasseres nærmere veg enn byggegrense viser. Garasjer tillates plassert inntil 1,0 m fra nabogrense.

4. Utforming, plassering og høyde på gjerde

Det er tillatt å oppføre gjerde. Gjerde skal ikke være til hinder for sikt i utkjørsler og vegkryss. Gjerde skal plasseres i nabogrense og kan utenom frisiktsonene ha en høyde på inntil 1,0 m.

I frisiktsoner som er vist på plankartet, samt i øvrige kryss og i utkjørsler, kan gjerde ha høyde inntil 0,5 m.

5. Parkeringsdekning

Parkeringsdekning skal være som angitt i gjeldende parkeringsbestemmelser

6. Radon

Det skal gjennomføres bygningsmessige tiltak for å redusere inntrenging av radongass i samtlige boliger - såfremt det ikke for den enkelte tomt er gjennomført radonundersøkelser av byggegrunnen som dokumenterer at dette ikke er nødvendig.

7. Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas.

I BB 26 skal det legges til rette for trinnfri adkomst mellom hver enkelt bolig og den tilhørende garasje/carport/biloppstillingsplass.

8. Eksisterende bebyggelse som inngår i planen

Enkelte eksisterende bygninger innenfor planområdet er i strid med planen. Det er på plankartet i område BB6 angitt med eget symbol hvilke av disse som tillates gjenoppført etter eventuell skade selv om beliggenhet vil være i strid med byggegrensene i planen.

9. Kulturminner

Dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunen varsles.

§ 2.1 Byggeområde – boliger - frittliggende småhusbebyggelse

1. Boligtype

I område BB1, BB4, BB6, BB7, BB8, BB9, BB10, BB11, BB12, BB14, BB15, BB16, BB17, BB18, BB19, BB20, BB21, BB22, BB23, BB24 og BB25 og BB26 b, d og e kan det bygges eneboliger og eneboliger med sekundærleilighet. Sekundærleiligheten kan ha bruksareal (BRA) inntil 65m² beregnet etter NS 3940. To og to eiendommer kan bebygges med en tomannsbolig, der dette gir bedre utomhusarealer for begge.

2. Byggehøyde

For bolig skal Maksimal byggehøyde for møne er 9,0 m og for gesims 6,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå. For takoppbygg o.l kan det tillates større gesimshøyde. Mønehøyde og retning er angitt på planen.

For garasje/carport/uthus er maksimal byggehøyde 3,5 m for gesims og 5,0 m for møne målt fra innkjøring til garasje/ carport. Garasje/carport/uthus kan vurderes å bygges med underetasje, men den kan ikke benyttes som oppholdsrom.

3. Takform og vinkel

Boligene skal ha saltak, valmet tak eller halvvalmet tak med takvinkel 30 - 45 grader. Loft med takoppbygg / ark med takvinkel 30 - 45 grader er tillatt.

I BB26 b,d og e skal husene ha saltak med takvinkel 27-45 grader.

Garasje/carport/uthus kan ha saltak med takvinkel 27-45 grader, evt. pulttak med takvinkel 6-18 grader. Det kan vurderes flatt tak. Helningsvinkel må ikke overskride hovedbygningens vinkel.

4. Kotehøyde for møne

Maksimal kotehøyde for møne er anvist i reguleringsplanen.

5. Garasjeplassering i forhold til vei og i forhold til grenser

Garasje/carport/uthus kan plasseres min. 1,0 m fra eiendomsgrense og i henhold til gjeldende byggegrense.

6. Husplassering og byggegrenser

I BB 26 b, d og e kan husene plasseres som vist på plankartet, men den viste kontur er skjematisk, og ikke bindende i detalj. Kommunen kan godkjenne annen plassering i byggesaksbehandlingen, men det bør ikke avvike vesentlig i forhold til planen.

7. Støttemur

I BB 26 b kan det lages en støttemur som det fremgår av plankartet med en maksimal synlig høyde på 2 m, og en kotehøyde som anvist på plankartet. Den skal være av naturstein og det skal tilsås eller beplantes slik at virkningen av muren dempes. Støttemuren skal sikres med gjerde. Det er merket av et område utenfor muren som skal benyttes til å fylle opp og tilsås slik at muren ikke blir så synlig.

§ 2.2 Byggeområde - Boliger - Konsentrert småhusbebyggelse

1. Boligtype

I områdene BB3, BB5, BB26a, BB26c, BB28, BB29, BB30, BB31, BB32, BB33, BB34, BB35, BB36 og BB37 kan det bygges eneboliger, enebolig med sekundærleilighet, tomannsbolig, tre- og firemannsbolig, kjedehus, rekkehus og atriumhus.

2. Byggehøyde

For bolig skal Maksimal byggehøyde for møne er 9,0 m og for gesims 6,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå. For takoppbygg o.l kan det tillates større gesimshøyde. Mønehøyde og retning er angitt på planen.

For garasje/carport/uthus er maksimal byggehøyde 3,5 m for gesims og 5,0 m for møne målt fra innkjøring til garasje/ carport. Garasje/carport/uthus kan vurderes å bygges med underetasje, men den kan ikke benyttes som oppholdsrom.

3. Takform

Boligene skal ha saltak eller pulttak med takvinkel 27 - 45 grader. Loft med takoppbygg /ark med takvinkel 27 - 45 grader er tillatt. Pulttak med takvinkel 6 – 18 grader kan tillates, så fremt det gjennomføres ensartet innenfor samme delfelt. I BB26 a og c skal husene ha saltak med takvinkel 27-45 grader.

Garasje/carport/uthus kan ha saltak med takvinkel 27-45 grader, evt. pulttak med takvinkel 6-18 grader. Det kan vurderes flatt tak. Helningsvinkel må ikke overskride hovedbygningens vinkel.

4. Kotehøyde for møne

Maksimal kotehøyde for møne er anvist i reguleringsplanen.

5. Garasjeplassering i forhold til vei og i forhold til grenser

Garasje/carport/uthus kan plasseres min. 1,0 m fra eiendomsgrense og i henhold til gjeldende byggegrense.

6. Husplassering

I BB 26 a og c kan husene plasseres som vist på plankartet, men den viste kontur er skjematisk, og ikke bindende i detalj. Kommunen kan godkjenne annen plassering i byggesaksbehandlingen, men det bør ikke avvike for mye i forhold til planen.

§ 2.3 Byggeområde - Boliger - Blokkbebyggelse

1. Boligtype

I område BB2 og BB38 kan det bygges blokker/terrassehus.

2. Byggehøyde

I område BB2 er maksimal byggehøyde for møne 14,0 m og for gesims 14,0m over gjennomsnittlig terrengnivå.

I område BB38 er maksimal byggehøyde for møne 9,0 m og for gesims 9,0m over gjennomsnittlig terrengnivå.

For garasje/carport/uthus er maksimal byggehøyde 5,0 m for møne og 3,5 m for gesims.

3. Takform

Blokkbebyggelsen skal ha flate tak.

§ 3. Offentlige trafikkområder

§ 3.0 Felles bestemmelser for offentlige trafikkområder

1. Tekniske planer

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

2. Vegstandard

Vei med tilhørende avkjørsler o.l skal være utformet med en standard som det fremgår av gjeldende kommunalteknisk veinorm.

3. Utførelse av terrengbehandling

Terreng som er berørt av utbygging skal maskinplaneres med stedlige masser og tilsåes.

§ 3.1 Kjøreveg

Områdene TV 1-4 skal nyttes til offentlig kjøreveg, inkludert grøft, skjæring, fylling og lignende

§ 3.2 Annen veggrunn

Områdene TA1, TA2, TA3 og TA4 nyttes til grøft, skjæring, fylling, snøopplag o.l.

§ 3.3 Gang/sykkelveg

Området TG 1-5 skal nyttes til offentlig gang/sykkelveg, inkludert grøft, skjæring, fylling og lignende.

§ 4. Spesialområder

§ 4.1 Friluftsområder

1. Virksomhet

Det er ikke tillatt å drive virksomhet som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde i SFr1.

2. Bygg og anlegg

Bygninger og anlegg tillates som hovedregel ikke oppført i friluftsområdene. Mindre bygninger og mindre anlegg som støtter opp under områdets bruk som friluftsområde, kan tillates. Akebakker o.l til bruk for nærområdet kan tillates opparbeidet i friluftsområdet.

3. Friluftsområde SFr1

- Skogsdrift tillates i friluftsområde SFr1, men skogsdriften må foregå på en slik måte at ikke områdenes verdi som friluftsområde ødelegges. Skal vegetasjon fjernes eller plantes, skal dette skje i henhold til en skjøtselplan som fremmes overfor og godkjennes av Ringerike kommune. Naboer skal gis uttalerett til en slik plan.
- VA og kabel-trasé fra felt BB26 kan gå gjennom SFr1

§ 4.2 Frisiktsone ved veg

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

§ 4.3 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Området Sval er avsatt til bygg og anlegg for kommunalteknisk virksomhet.

Utnyttingsgrad beregnes i prosent bebygd areal og skal være maksimalt 35 % BYA.

§ 5. Fellesområder

§ 5.0 Felles bestemmelser for fellesområder

1. Formål

Områdene skal nyttes til formål fellesområder, med underformål som angitt på plankartet. De er felles for boligene som angis for hvert område, og skal eies som ideelle andeler som følger boligene. Fremtidig skjøtsel og vedlikehold påhviler hjemmelshaverne i fellesskap i henhold til privatrettslige avtaler som skal besørges av utbygger.

Fellesarealene skal være til benyttelse for samtlige beboere i Bålerudmarka.

2. Opparbeiding

Valg av standard, samt drift og vedlikehold er opp til deltakerne i fellesarealet.

3. Eiendommer som er deltakere

Områdene FL5, FL15, FL16 og AF5 er felles for alle boligene innenfor BB26.

FG4 er felles for firemannsboligene i BB26a.

FL9, FL10, FL11, FL17, FA11, FA12 er felles for BB28, BB29, BB30, BB31, BB32, BB33

FL12, FL13, FL14, FG1, AF4, FG2, FG3 er felles for BB34, BB35, BB36, BB37, BB38

AF2, FL3, FA1, FA3 er felles for BB4, BB8, BB9

FL2 er felles for BB3, BB5, BB6, BB7

FA3, AF1 er felles for BB1, BB2, BB10

FA4, AF3 er felles for BB11, BB12, BB14, BB15, BB16, BB17

FL4, FL6, FL7, FL8, FA7, FA9 er felles for BB18, BB19, BB20, BB21, BB22, BB23, BB24, BB25

§ 5.1 Felles avkjørsel

1. Funksjon

Felles avkjørsler skal betjene eiendommene som avkjørselen er felles for, og være åpen for allmenn ferdsel.

2. Eiendommer som er deltakere

Området FA5, FA6, FA8, FA2, er regulert til felles areal for de eiendommene som har denne vegen som sin adkomst og for de andre er det som anvist i § 5.0 pkt 3.

3. Opparbeiding

Valg av standard ved opparbeiding, samt drift og vedlikehold er opp til deltakerne i fellesarealet.

§ 5.2 Felles lekeareal for barn

1. Funksjon

Områdene FL 1-17 skal nyttes til lekeareal for barn.

2. Eiendommer som er deltakere

Alle områder avsatt til felles lekeareal for barn skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet. Se § 5.1 pkt. 3 angående fordelingen av fellesområdene.

3. Opparbeiding

Ved nyetablering skal lekeareal opparbeides, tilsås og utrustes med minimum 1 sandkasse og 1 lekeapparat type huske, sklie, klatrestativ eller lignende.

Dette gjelder ikke områdene FL1 og FL17 hvor det er avsatt plass til ballspill. Ballbane er vist som illustrasjon, plasseringen er ikke bindende.

Videre valg av standard / opparbeiding, samt drift og vedlikehold, er opp til deltakerne i fellesarealet.

FL 5 skal opparbeides slik at flest mulig sikres tilgjengelighet til område og lekeapparatene, og være en lekeplass som er universelt utformet med hensyn på tilgjengelighet.

Lekeapparatene bør være slik at flest mulig klarer å benytte seg av dem.

§ 5.3 Fellesareal for garasjer

1. Funksjon

Områdene FG 1-4 skal nyttes til felles parkering og garasjeanlegg. Området kan også nyttes til andre felles bygg / funksjoner for beboerne.

2. Eiendommer som er deltakere

Arealet er felles for den tilgrensende boligbebyggelsen.

FG4 er felles parkering for område BB26a.

3. Opparbeiding

Valg av standard ved opparbeiding, samt drift og vedlikehold, er opp til deltakerne i fellesarealet. Garasjer skal tilpasses omkringliggende bebyggelse i form, farger og materialbruk.

3. Utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad beregnes i prosent bebygd areal, og skal være maksimalt 75 % BYA.

Parkeringsplasser inngår ikke i beregningsgrunnlaget.

4. Byggehøyde

Byggehøyde beregnes i forhold til gjennomsnittlig terrengnivå, og skal maksimalt være 5,0 m.

§ 5.4 Annet fellesareal

1. Funksjon

Områdene AF1, AF2, AF3 og AF4 er som en grønn lunge og beboerne kan drive skjøtsel av skogen eventuelt. Område har ellers ingen spesiell funksjon.

har ingen spesiell funksjon, men er et fremtidig potensiale.

3. Opparbeiding

Valg av standard ved opparbeiding, samt drift og vedlikehold, er opp til deltakerne i fellesarealet.

BESTEMMELSER OM REKKEFØLGE, ENDRING, PLANKRAV OG LIGNENDE

§ 6. Rekkefølgebestemmelser

1. Ferdigstillelse av ballplass i område FL1

Det vil ikke bli gitt igangsettingstillatelse for noen bygninger i de ubebygde feltene BB26a, BB26b, BB26c, BB26d og BB26e før ballplassen i område FL1 er prosjektert og finansiering avklart.

Det vil ikke bli gitt brukstillatelse for noen bygninger i de ubebygde feltene BB26a, BB26b, BB26c, BB26d og BB26e før ballplassen i område FL1 er opparbeidet, og klargjort til den bruk den er ment for.

2. Utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer

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

De kommunaltekniske anlegg innenfor BB26, som skal overtas av Ringerike kommune, skal være godkjent og overlevert til Ringerike kommune før det gis midlertidig brukstillatelse på boligene i BB26.

3. Brannvann

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

4. Fellesanlegg som skal overtas av beboerne i feltet

Det kan ikke gis brukstillatelse for bygninger i områdene BB26a, BB26b, BB26c, BB26d eller BB26e før følgende anlegg er i samsvar med det som er beskrevet i reguleringsbestemmelsene:

- Felles lekeareal FL 5
- Felles lekeareal FL15.
- Felles lekeareal FL16

5. Støttemur

Hvis det skal opparbeides støttemur i BB26b skal denne opparbeides før brukstillatelse gis for bygninger i dette området.

Til informasjon (ikke del av planens juridisk bindende bestemmelser):

Ballplass i område FL1

Ferdigstillelse av ballplass i område FL1 inngår som del av avtale mellom Ringerike kommune og Block Watne AS, datert 01.11.2002.



Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	58	Bnr.	43	Fnr.	0	Snr.	3
-------------	----	-------------	----	-------------	---	-------------	---

Adresse	Oppenåsen 95, 3518 HØNEFOSS
----------------	-----------------------------

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m³)
Sist avlest	31.12.2023	13

Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m³) *	23
--	----

Kommentar til vann og avløp	*Nye eiere må informeres om eventuell endring i forskudd. Vi beregner i gjennomsnitt 50 m³ per pers per år. Vannpriser 2026: Pr. m³: kr. 35,20,- + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr 1402,- per år. Avløpspriser 2026: Pr. m³: 62,89,- + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr. 2471,- per år. Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. Ringerike kommune tar forbehold om påløpte ikke fakturerte krav for vann- og avløpsavgifter. Vannmåler skal avleses og signert avlesning vedlegges overtagelsesprotokoll.
------------------------------------	--

SEPTIKTANK

	Ja	Nei
Septiktank		x

Størrelse på septiktank (m ³)	
---	--

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt, pr. år	Kr. 1252,-
-----------------------	------------

Kommentar til eiendomsskatt	Det tas forbehold om at bestemmelser om skattesats og eventuelle fritaksbestemmelser og bunnfradrag kan endres for hvert skatteår.
-----------------------------	--

ANNET



Kommentar	Ringerike kommune foretar ikke mellomregning mellom selger og kjøper. Dette må gjøres opp personlig mellom partene, eller det kan gjøres opp via megler.
-----------	--

Dato: 26.02.2026.



Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	58	Bnr.	43	Fnr.	0	Snr.	3
-------------	----	-------------	----	-------------	---	-------------	---

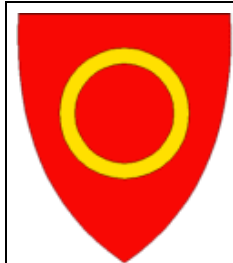
Adresse	Oppenåsen 95, 3518 HØNEFOSS
----------------	-----------------------------

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann	X	
Avløp	X	
Vei		X

Kommentar	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.
------------------	---

Ringerike kommune

Dato: 26.02.2026.



RINGERIKE KOMMUNE

27.02.2026

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	58	B.Nr:	43	F.Nr;		S.Nr:	3
Adresse:	Oppenåsen 95						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	Ja	
Dato for siste tilsyn:	15.02.2023	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		Nei
Dato for siste feing:	23.04.2024	

Antall Skorsteiner:1

Antall Ildsted:1

Merknader/Anmerkninger:

Årlig gebyr for ildsted påkoblet skorstein for Hus og Hytter Kr: 565.00.u/mva.pr skorstein/skorsteinsløp.

Navn: Glenn Dalen

Feiervesenet

Dato:..27.02.2026

Du har søkt på: Knr.: 3305 Gnr.: 58 Bnr.: 43 Fnr.: Snr.: 3

Adresse(r):

Gateadresse: Oppenåsen 95
Gatenr: 17100
Kommune: RINGERIKE
Postkrets: 3518 HØNEFOSS
Registreringsenhet:

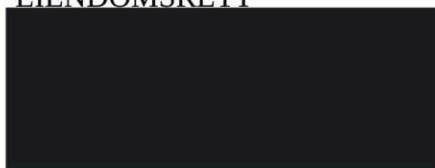
Statens Kartverk Oppdatert per:25.02.2026 kl.
14.21

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1999/450-1/23 01.02.1999 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT



PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1993/4696-1/23 31.08.1993 ERKLÆRING/AVTALE
Pliktig medlemskap i
velforeningen m.v. IFLG.
UTGANGSSKJØTET. Heftelsen
ble ikke ført i gammel grunnbok,

og derfor ikke konv. til elektr.
grunnbok.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1981/5694-1/23 04.09.1981	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Elektriske kraftlinjer Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
---------------------------	---

GRUNNDATA

1981/3318-2/23 27.05.1981	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 3 Formål: Bolig Sameiebrøk: 1/12 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 012 SEKSJONER
---------------------------	---

2020/11117-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0605 GNR: 58 BNR: 43 FNR: 0 SNR: 3
--------------------------------------	---

2024/757179-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3007 GNR: 58 BNR: 43 FNR: 0 SNR: 3
---------------------------------------	---

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Oppenåsen 95, 3518 Hønefoss
Gnr. 58, Bnr. 43, Snr. 3, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:

14260031

Meglerforetak:

PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler:

Åse Malene Holm Løvli

Mobil:

917 71 565

E-post:

ase.malene.lovli@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-