PRIVATMEGLEREN

KONG RINGS GATE 7

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kong Rings gate 7, 3510 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 318,318, bnr. 478,478, snr. 8,0

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 13.03.2026 **Rapportdato:** 17.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13717-1771 **Eiendomsverdi ref nr:** NF2110

Foretak: Bilben Taksering AS **Takstingeniør:** Bjørn Erik Bilben

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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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: 1938

UTVENDIG Gå til side

Inngangsdør av malt tre. Malte trevinduer og terrassedør med 3-lags glass og utvendig aluminumsramme. Fransk balkong med rekkverk av stål.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med laminat og parkett. Vegger og himling er tekket med malte overflater. Etasjeskiller består av betong. Innvendige behandlede dører. Frittstående garderobeskap med skyvedører / speildører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom har fliser på veggene og himling har malte plater. Gulvet er flislagt og har fall mot sluk. Soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Overskap med speildører. Utstyrt med servant, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Integrert oppvaskmaskin i innredning. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hovedvannledning vann inn til bad/vaskerom med stoppekraner. Vannrør består av kobber. Avløpsrør av plast og støpejern. Naturlig ventilasjon. Varmtvann og vannbåren varme til radiatorer fra felles fjernvarmeanlegg. Sikringsskap med 40 ampere overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Åpent elektrisk opplegg.

Andre installasjoner:
- Dørcalling/porttelefon med aut.åpner.

Belysning:
- Downlights i himling på bad/vaskerom.

Oppvarming består av vannbåren varme:
- Radiatorer på stue, kjøkken og soverommene.

Tv/internett (krever abonnement):
- Innlagt fiber fra Altibox.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	71 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	71 m²
Totalpris	2 550 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 350 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

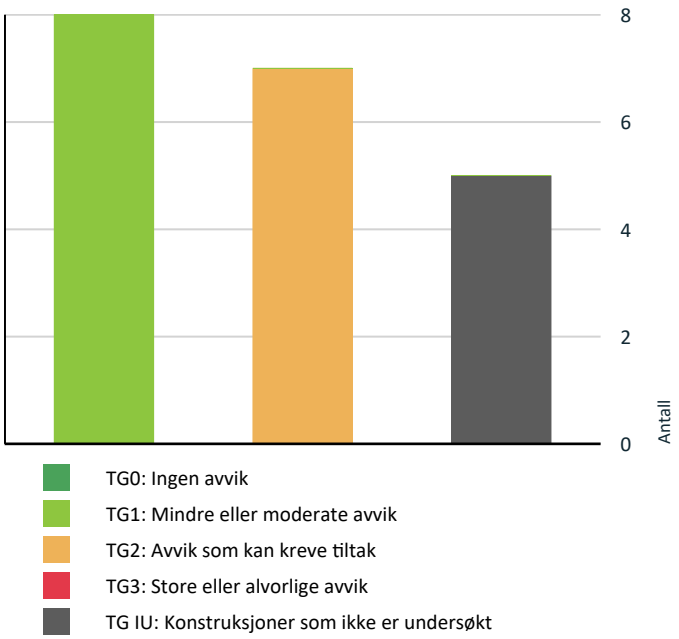
Boligbygg med flere boenheter

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

- Det foreligger seksjonstegninger, som stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1938

Kommentar
Bygningen er opprinnelig oppført i 1938. Ny takkonstruksjon og innredning av selveier leiligheter i 5.etasje/loft i 2015.

Anvendelse
Utleie

Standard
Normal standard på leilighet ut ifra alder/konstruksjon. Noen utbedringer samt normalt vedlikehold må påregnes.

Vedlikehold
Opplyst av eier:
- Ny kjøkkenventilator 2026.
- Nye stoppekraner 2026.
- Vinduer og terrassedør er fra 2025.
- Dørcalling og EL i leilighet, utført av Brd Helgesen AS.
- Innredning og utstyr på bad/vaskerom er av nyere dato.
- Parkett er av nyere dato og malt en del overflater i nyere tid.
- Innvendig dører er av nyere dato.

Tilbygg / modernisering

2015	Ferdigattest	Ferdigattest for bruksendring loft til 3 leiligheter er gitt 15.12.2015.
2025	Ferdigattest	Ferdigattest for utskifting av vinduer er gitt 16.07.2025.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass og utvendig aluminumsramme.
- Vinduer / glass er fra 2025.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør av malt tre. Terrassedør i malt treverk med 3-lags glass og utvendig aluminumsramme.
- Terrassedør / glass er datert 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdør er det skade i overflate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan påregnes vedlikehold.

Tilstandsrapport



Bilde: Ytterdør er det skade i overflate.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fransk balkong med rekkverk av stål montert på utvendig fasade.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv er tekket med laminat og parkett. Vegger og himling er tekket med malte overflater.
- Parkett er av nyere dato og malt en del overflater i nyere tid.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller består av betong.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige behandlede dører.
- Dører er av nyere dato.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Frittstående garderobeskap med skyvedører / speildører, plassert på begge soverommene.
- Det settes ikke tilstandsgrad på andre innvendige forhold.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom er av eldre dato / ukjent alder.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og himling har malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert skruehull i enkelte fliser og skade / manglende fug i en flis.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skruehull og skadet flis bør tettes med silikon / fug.





Bilder: Skruehull i enkelte fliser og skade / manglende fug i en flis.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er avskalling i overflate på en flis.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Avskalling flis utgjør kun et estetisk avvik.



Bilde: Avskalling i overflate på en flis.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



Bilde: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Overskap med speildører. Utstyrt med servant, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.
- Innredning og utstyr er av nyere dato.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.
- Vifte er sannsyligvis fuktstyrt, men det var ikke mulig å sjekke ved befaring.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (betong-/murvegger)

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Integrert oppvaskmaskin i innredning.
- Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer.

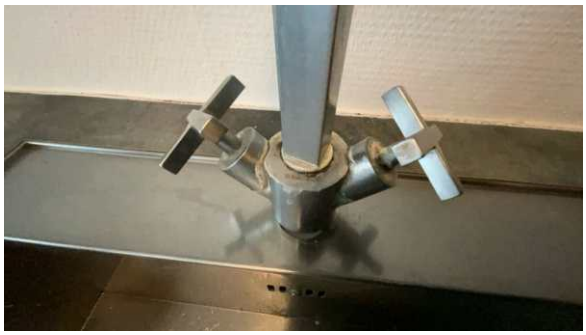
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.


Bilde: Slitasje på overflate benkeskap.


Bilde: Slitasje på benkeplate.


Bilde: Slitasje / løse skinner og hengsler.


Bilde: Irring og skade / løst armatur.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
- Ny kjøkkenvifte 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Hovedvannledning vann inn til bad/vaskerom med stoppekraner. Vannrør består av kobber.
- Stoppekraner er nytt 2026, utført av rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Andre installasjoner:
- Dørcalling/porttelefon med aut.åpner.

Belysning:
- Downlights i himling på bad/vaskerom.

Oppvarming består av vannbåren varme:
- Radiatorer på stue, kjøkken og soverommene.

Tv/internett (krever abonnement):
- Innlagt fiber fra Altibox.

Det settes ikke tilstandsgrad for andre installasjoner.

TG IU Vannbåren varme

Beskrivelse

Varmtvann og vannbåren varme til radiatorer fra felles fjernvarmeanlegg.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med 40 ampere overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Åpent elektrisk opplegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

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.
0 Anlegget er av nyere dato, men alder er ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Dørcalling og EL i leilighet, utført av Brd Helgesen AS. Ingen dokumentasjon foreligger.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

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?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

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?
Nei

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.

Tilstandsrapport



Bilde: Enkelte ledninger er ikke tilstrekkelig festet.



Bilde: Enkelte ledninger er ikke tilstrekkelig festet.



Bilde: Sikringsskap plassert utenfor leilighet, i felles gang.



Bilde: Enkelte ledninger 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannteknisk:
- Alarm med brannvarslingssystem, tilknyttet felles alarmsystem (koblet til brannvesenet). Røykvarsler og brannslukningsapparat i leilighet.

Balkonger, terrasser og rom under balkong:
- Fransk balkong med rekkverk av stål montert på utvendig fasade.

Radon:
- Målt og ikke funnet forhøyet verdier i 2024, opplyst i egenerklæringsskjema.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



Bilde: Brannslukningsapparat er datert 2011 og er for gammelt.



Bilde: Åpninger i rekkverk ca 13,5 cm og er større enn dagens krav.



Bilde: Rekkverkshøyde er ca 81 cm og er lavere enn dagens krav.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

71 m²/66 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 2 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		**2 550 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	50 806
Fradrag for andel felles gjeld	-	102 000
Konklusjon markedsverdi		**2 500 000**

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	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Anna Colbjørnsdatters gate 11 ,3510 HØNEFOSS 59 m² 1931 1 sov	06-10-2025	2 690 000	**2 680 000**		2 680 000	**45 424**
2	Sundgata 43 ,3510 HØNEFOSS 70 m² 1939 2 sov	20-11-2025	2 790 000	**2 790 000**	52 777	2 842 777	**40 611**
3	Kirkegata 11A ,3510 HØNEFOSS 60 m² 1954 1 sov	21-09-2025	2 100 000	**2 150 000**	162 204	2 312 204	**38 537**
4	Owrens gate 17 ,3510 HØNEFOSS 65 m² 1939 2 sov	31-10-2024	2 650 000	**2 500 000**		2 500 000	**38 462**
5	Teglverksveien 22 ,3517 HØNEFOSS 86 m² 1983 2 sov	25-02-2026	2 900 000	**2 900 000**	43 277	2 943 277	**34 224**
6	Teglverksveien 10 ,3517 HØNEFOSS 97 m² 1983 2 sov	11-12-2025	2 990 000	**2 900 000**		2 900 000	**29 897**

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

Felleskostnader. Megler oppgir hva som er inkludert i fellesutgifter.	Kr.		73 296
Innvendige vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, kjøkken osv.), samt overflatebehandling og utbedringer fordelt over flere år.	Kr.		18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**91 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	980 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 350 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 350 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 350 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

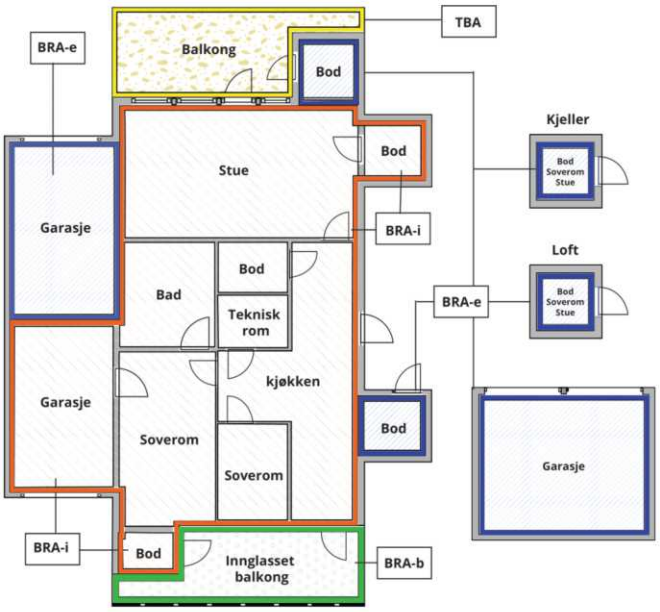
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	66			66	
Kjeller		5		5	
SUM	**66**	**5**			
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, soverom 1, kjøkken, stue, soverom 2		
Kjeller		Bod (nr.8)	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler:
- Takhøyde 2.etasje: målt 2,55 m, men vil kunne variere.

Eksternt bruksareal (BRA-e):
- Bod i kjeller var låst ved befaring og ble derfor ikke oppmålt. Bodareal på ca 5 m², opplyst i denne tilstandsrapport, er hentet fra seksjoneringstegning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
- Ny kjøkkenventilator 2026.
- Nye stoppekraner 2026.
- Vinduer og terrassedør er fra 2025.
- Dørcalling og EL i leilighet, utført av Brd Helgesen AS.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	66	0

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Iht gammel arealstandard skal bodrom utenfor boligen opplyses (bod i kjeller på ca. 5 m²), men ikke inkluderes i BRA.

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	318	478		8		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kong Rings gate 7

Hjemmelshaver
Hollerud Eiendom AS

Kommentar

Eierandel
66 / 1459

Forretningsfører
RINGBO BBL Org.nr. 954395197

Felles formue
Kr. 50 806 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 102 000 10.03.2026

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	318	478	0	0	621.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kong Rings gate 7

Hjemmelshaver

Eierandel
66 / 1459

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger innenfor den sentrale bykjerne med kort gåavstand til Søndre Torg og sentrumskvartalet med bibliotek, kino, apotek, kafeer m.m. Innfor kort gangavstand finner man et rikt utvalg av alle typer butikker, matbutikker, bakerier, banker, kafeer og restauranter.Det er også fine turområder i byens nærområdet, og kort gangavstand til skoler, togstasjon, AKA-arena, park med fine turmuligheter og andre fasiliteter i sentrum. Umiddelbar nærhet til buss (pendlerbuss til Oslo) samt de lokale rutene.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor. Båndlegging for regulering etter pbl. Krav vedrørende infrastruktur.
- Planid 516 er igangsatt i nærområdet.

Om tomten

Eiendommen er bebygget, med unntak av bakgården som fungerer som parkeringsplass til næringsseksjonene.

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

Eiendommen består av en sentrumsbygning over 5 etasjer og kjeller, med selveierleiligheter og næringsseksjoner. Bygningen er fundamentert med betongfundament på grunn av leire. Grunnmur av betong. Yttervegger består av murverk/betong, med fasade av teglstein, samt falset platekledning på deler av 5.etasje ved oppløft og gesims. Takkonstruksjon av treverk, tekket med takstein. Deler av takkonstruksjon benyttes som felles takterrasse. Det er innvendig felles trappeløp med støpt terrazzotrapp. Fellesareal i ganger og trapperom.

Leiligheten

Selveier 3-Roms leilighet i 2.etasje med fransk balkong. Tilhørende bod i kjeller.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
591 900	2024	Som sekundærbolig: kr 2 367 599

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	94732089			

Kommentar
Fellesforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	12.03.2026		Fremvist		Nei
Del med takstmann	09.03.2026	Kommunale opplysninger er innhentet av megler og delt med takstmann.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	09.03.2026	Boligen er blitt benyttet til utleie. Rekvirent/selger har begrenset kjennskap til boligen.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	13.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	
2	17.03.2026	

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 bygningssakyndige 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 dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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. Boligen er blitt benyttet til utleie og rekvirent/selger har begrenset kjennskap til boligen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14260039

Selger 1 navn
Helge Hollerud

Gateadresse
Kong Rings gate 7

Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3510

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1989

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 45

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 94732089

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14260039

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Dørcalling og EL i leilighet

Arbeid utført av: Brd Helgesen AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført av Brd Helgesen AS

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bygget 3 loftsleiligheter og nytt tak i 2015.

Arbeid utført av: Byggmesteren Hønefoss AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14260039

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Målt og ikke funnet forhøyet verdier

21.1 Radonmåling

År	2024
Verdi	30 Bq/m³

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14260039

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14260039

Kong Rings gate 7

Nabolaget Sydsiden - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn

SKOLER

Benterud skole (1-7 kl.) 364 elever, 25 klasser	14 min 1.3 km
Veien skole (1-7 kl.) 171 elever, 11 klasser	4 min 2.4 km
Ullerål skole (1-7 kl.) 457 elever, 22 klasser	6 min 2.4 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 16 klasser	5 min 2.9 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 296 elever, 12 klasser	7 min 2.6 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	3 min 0.2 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	13 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hønefoss sentrum Totalt 18 ulike linjer	1 min 0.1 km
Hønefoss stasjon Linje F4	8 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 1 min

BARNEHAGER

Hønefoss barnehage (1-5 år) 116 barn	0 min 0 km
Eikli barnehage (1-5 år) 67 barn	11 min 0.9 km
Blåbærskogen barnehage (1-5 år) 60 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Meny Kuben	2 min
Rema 1000 Sentrumskvartalet	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	1 min
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	3 min
Kuben Vinmonopol	2 min

SPORT

Ringerike videregående	3 min
Eikli skole	7 min
EVO Hønefoss	4 min
Sporty24 Hønefoss	7 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

—

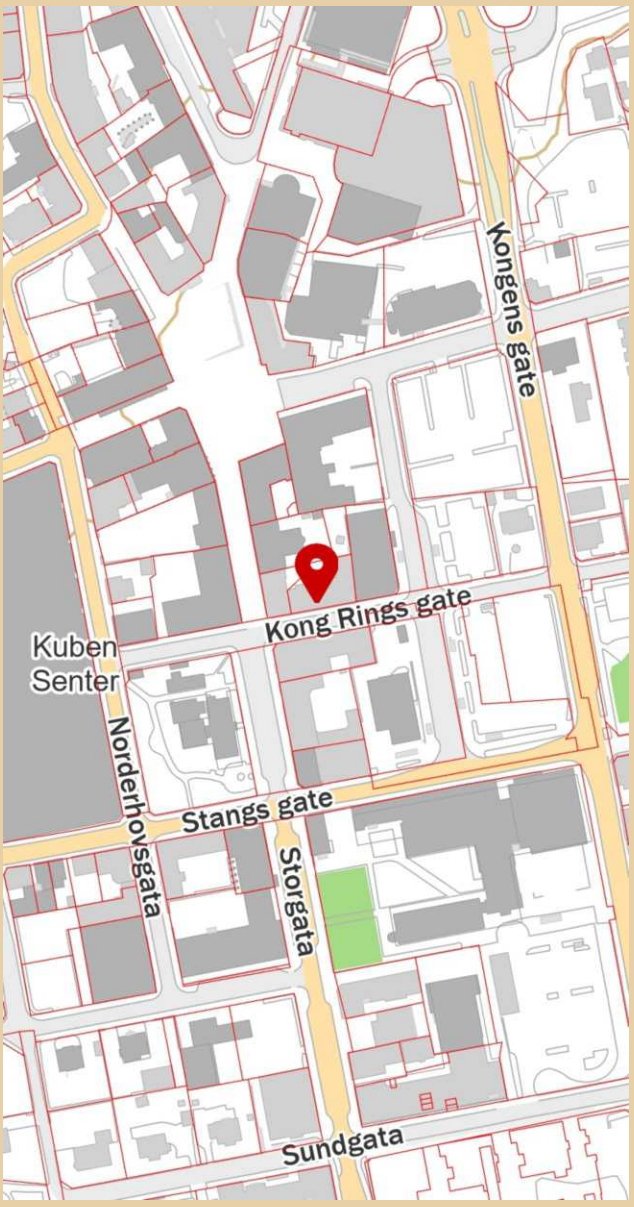
Matvareutvalg
Stort mangfold 78/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 77/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Gående



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

enova

Energiattest



Adresse **Kong Rings gate 7, 3510 HØNEFOSS**	
Dato for energimerking **10.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-268428**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **159164101**
Gårdsnummer **318**	Bruksnummer **478**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **1938**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk 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 **115,47 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **133,01 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 142 kWh**



Kong Rings gate 7, 3510 HØNEFOSS

Detaljering

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

Kong Rings gate 7, 3510 HØNEFOSS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Montér 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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.Kjøl - 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 varmeelementer 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 23: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Sameie Kong Rings gate 7 og 9 innkaller til ordinært årsmøte

TID OG STED

Mandag 09.03.2026 kl. 18:00
Ringbo BBL, Hvervenmoveien 49

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Godkjenning av sakslisten

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

4. BUDSJETT

Budsjett for 2026 fremkommer av resultatregnskapet. Budsjettet er vedtatt av styret og tas til orientering.

5. ANDRE SAKER

5.1 Bytte av vinduer og dører i gården

Det vil bli orientert om allerede gjennomført og planlagt sluttføring av prosjektet, herunder den økonomiske siden av saken.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar saken til orientering

6. VALG

6.1 Valg av styreleder

Helge Hollerud foreslås gjenvalgt som styreleder.

Forslag til vedtak: Helge Hollerud velges som styreleder.

6.2 Valg av styremedlemmer

Anne og Ola Hollerud foreslås gjenvalgt som styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Anne og Ola Hollerud velges som styremedlemmer.

6.3 Valg av varamedlemmer

Erikk Veien og Audun Sørland foreslås gjenvalgt.

6.4 Valg av delegat(er) til Ringbos generalforsamling

Sameie Kong Rings gate 7 og 9 - Årsmelding 2025

Kort om sameiet

Sameiets formål er å administrere og å sikre eiernes felles interesser i overenstemmelse med vedtekter, vedtak i årsmøte og Lov om eierseksjoner.

Sameie Kong Rings gate 7 og 9 ligger i Ringerike kommune og har orgnr 914549019.

Det er 17 seksjoner i sameiet.

Styrets representanter

Styret har etter forrige ordinære årsmøte bestått av følgende representanter

STYRELEDER, Helge Hollerud
STYREMEDLEM, Anne Hollerud
STYREMEDLEM, Ola Hollerud

Forretningsførsel

Forretningsfører er Ringbo BBL.

Forsikring

Bygningsforsikring
Selskapets eiendom er fullverdiforsikret (herunder også styreansvarsforsikring).
Polisenummer: 94732089

Når du har fått en skade, er det viktig at du tar kontakt med oss så fort som mulig. Meld inn skaden til Ringbo via portalen, e-post, eller på telefon 90 50 39 60.

På kveld og helger, ved akutt skade, meldes denne direkte til Gjensidige Forsikring på telefon 915 03100. Oppgi boligselskapets navn, og at dere er i Ringbos portefølje. På første virkedag meldes saken også til oss, pr portal, telefon eller e-post til firmapost@ringbo.no. Dette så vi kan koordinere saken med Gjensidige. Hvis beboer melder selv til Gjensidige, husk også å melde fra til styret. Kun styret har anledning til å melde sak i portal.

Skadedyrforsikring
For Boligselskaper med forsikring gjennom Ringbo inngår skadedyrbekjempelse. Beboere melder skadedyrangrep til styret. Styret melder videre til boligbyggelaget som setter i gang tiltak for inspeksjon og bekjempelse der dette er nødvendig.

Innboforsikring
Den enkelte boligeier må selv tegne forsikring for sitt innbo.

HMS

Forskriften om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten plikter å sørge for systematisk kontroll og oppfølging av krav.

For å oppfylle kravet må boligselskapet ha et internkontrollsystem for blant annet brannvern, fellesarealer og lekeplassutstyr hvor man utfører jevnlige vernerunder og foretar egenkontroll.

Økonomi

Styret holder seg løpende oppdatert om selskapets økonomi. Inntekter og kostnader er i store trekk som forventet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling. For øvrig vises til regnskap med noter.

Styrets arbeid i perioden

Det er gjennomført 4 styremøter pluss årsmøte i 2025. Driften har vært stabil. Bytte av vinduer i 2., 3. og 4. etg er gjennomført som et vellykket vedlikeholdsprosjekt som sammen med Norgespris har gitt reduserte energikostnader.

Styrets planer for året

Normal drift, samt bytte av vinduer i 1. etg. Bytte til LED-lamper i oppganger, male branntrapper og terrasse. Utrede opprydding av rørsystem i fyrkjeller.

Diverse

For at sameiet skal kunne driftes på en god måte er vi avhengig av seksjonseiere som er villige til å ta på seg ansvaret og motivert til å avsette den nødvendige tiden det tar å sitte i styret. Vi skal ikke legge skjul på at det er en del arbeid forbundet med å være med i selskapets styre, men det er også hyggelig og lærerikt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.02.2026

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	**42 269**	**0**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-1 268 787	-155 311
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	2 254 822	0
Endringer i andre langsiktige poster	-250 000	250 000
B. Årets endringer i disponible midler	**736 035**	**94 689**
C. Disponible midler pr. 31.12	**778 303**	**42 269**
Omløpsmidler	894 601	140 347
- Kortsiktig gjeld	116 298	98 078
Disponible midler	**778 303**	**42 269**

Resultatregnskap Sameie Kong Rings gate 7 og 9

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde driftskostnader		1 045 135	1 300 931	0	0
Innkrevde renter lån		59 220	0	0	0
Innkrevde avdrag lån		75 006	0	0	0
Andre inntekter	1	312 000	0	0	0
SUM INNTEKTER		**1 491 361**	**1 300 931**	**0**	**0**
KOSTNADER					
Forretningsførerhonorar		52 500	130 359	0	0
Konsulentbistand		45 065	0	0	0
Vaktmestertjenester		0	69 725	0	0
Drift og vedlikehold eiendom	2	1 522 550	267 148	0	0
Vintervedlikehold		4 590	0	0	0
TV/Internett		54 366	65 756	0	0
Forsikringer	3	91 363	71 235	0	0
Kommunale avgifter	4	471 539	511 999	0	0
Renhold		67 163	9 924	0	0
Strøm		24 564	19 866	0	0
Oppvarming		297 248	305 284	0	0
Andre driftskostnader	5	20 764	6 116	0	0
SUM KOSTNADER		**2 651 711**	**1 457 413**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-1 160 350**	**-156 482**	**0**	**0**
FINANSINNT. OG -KOSTNADER					
Renteinntekter		5 801	1 170	0	0
Rentekostnader		-114 238	0	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**-108 437**	**1 170**	**0**	**0**
ÅRETS RESULTAT		**-1 268 787**	**-155 311**	**0**	**0**
DISPONERING					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-1 268 787	-155 311	0	0
SUM DISPONERINGER		**-1 268 787**	**-155 311**	**0**	**0**

Balanse Sameie Kong Rings gate 7 og 9

	Note	2025	2024
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 203	0
Andre fordringer	6	68 483	23 998
Bankinnskudd			
Driftskonto		819 915	116 349
SUM OMLØPSMIDLER		**894 601**	**140 347**
SUM EIENDELER		**894 601**	**140 347**

Balanse Sameie Kong Rings gate 7 og 9

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD:			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	7	-1 476 519	-207 731
SUM EGENKAPITAL	**7**	**-1 476 519**	**-207 731**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	8	2 254 822	0
Annen langsiktig gjeld		0	250 000
Sum langsiktig gjeld		**2 254 822**	**250 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1	0
Leverandørgjeld		83 577	0
Påløpte ikke forfalte renter		765	0
Annen kortsiktig gjeld		31 955	98 078
Sum kortsiktig gjeld		**116 298**	**98 078**
SUM GJELD		**2 371 120**	**348 078**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**894 601**	**140 347**
Pantstillelser		2 254 822	0

Sted:_____, dato:_____

Helge Hollerud STYRELEDER	Ola Hollerud STYREMEDLEM	Anne Hollerud STYREMEDLEM

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og samt god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke ventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, idet eiendommen fremkommer som en ideel andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdistigningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3612 Fyring	312 000	0
Sum	**312 000**	**0**

Note 2 - Drift og vedlikehold eiendom

	2025	2024
6571 Brannvernutstyr	7 424	0
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	1 401 179	218 609
6602 Ventilasjon	3 378	0
6610 Brannvern	63 983	48 539
6611 Serviceavtaler	19 649	0
6614 Maling	14 058	0
6618 Rør	7 413	0
6622 Elektro	5 466	0
Sum	**1 522 550**	**267 148**

Note 3 - Forsikring

	2025	2024
7500 Forsikringspremie	91 363	71 235
Sum	**91 363**	**71 235**

Note 4 - Kommunale avgifter

	2025	2024
7760 Vann og avløp	471 539	511 999
Sum	**471 539**	**511 999**

Note 5 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6390 Andre driftskostnader	0	2 635
6400 Leiekostnader	2 015	0
6609 Andre driftskostnader	12 098	0
7770 Bankomkostninger	6 652	2 650
7790 Andre kostnader	0	832
Sum	**20 764**	**6 116**

Note 6 - Andre fordringer

	2025	2024
1540 Andre fordringer	0	9 652
1570 Andre kortsiktige fordringer	55 434	0
1701 Periodisering forsikring/personal	0	19 469
2985 Finanskonto	13 049	-5 123
Sum	**68 483**	**23 998**

Note 7 - Spesifikasjon egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01	-207 731	0
Årets resultat	-1 268 787	-155 311
Sum egenkapital 31.12	**-1 476 519**	**-207 731**

Negativ egenkapital og positive disponible midler

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital.

Eiendom i boligselskapet er bokført til anskaffelseskost med tillegg for eventuelle etterfølgende påkostninger. Styret vurderer at virkelig verdi for eiendom, som vil fremkomme ved et eventuelt salg, er vesentlig høyrere enn bokførte verdier og at den reelle egenkapitalen dermed er intakt.

Den negative bokførte egenkapitalen er uten betydning for videre drift i boligselskapet.

Videre har boligselskapet disponible midler som anses å være tilstrekkelig for å dekke de kortsiktige forpliktelsene.

Note 8 - Gjeld til kredittinstitusjon

Kreditor:	**SpareBank 1 Ringerike Hadeland**
Formål:	Vinduer og terrassedører
Lånenummer:	**22808270823**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2025
Rentesats:	6.19 %
Beregnet innfridd:	30.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	2 300 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	45 178
Opptak i perioden:	2 300 000
Lånesaldo 31.12:	**2 254 822**

Gjeld til kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22808270823	1	179 273	179 273
	1	142 182	142 182
	1	137 546	137 546
	1	123 637	123 637
	1	122 091	122 091
	3	119 000	357 000
	2	117 455	234 910
	1	106 637	106 637
	1	105 091	105 091
	3	103 546	310 638
	2	102 000	204 000
	1	100 455	100 455
	1	72 636	72 636
	1	58 727	58 727

Årsmøte for Sameie Kong Rings gate 7 og 9

Den 8. april 2025 ble årsmøte for Sameie Kong Rings gate 7 og 9 avholdt via hybrid møte; digitalt via MS Teams og fysisk på Ringerike Gjestegård, Hønefoss.

Følgende deltok:

- Birger Olsen
- Erik Veien
- Audun Sørland
- Guri Hollerud
- Harald Berger
- Helge Hollerud
- Anne Hollerud
- Ola Hollerud, referent

Sakslisten var utsendt sammen med innkallingen, regnskap 2024, budsjett for 2025 og en lysbildepresentasjon primært omhandlende ny forretningsfører Ringbo, ENØK tiltak inkl prosjekt om bytte av vinduer.

1. **Godkjenning av innkalling**
   Innkallingen ble godkjent uten merknader.

2. **Valg av møteleder og referent**
   Som møteleder ble valgt: Helge Hollerud
   Som referent ble valgt: Ola Hollerud

- Til å signere protokollen sammen med møteleder ble valgt: Harald Berger.

3. **Godkjenning av saksliste**
   Sakslisten ble enstemmig vedtatt.

4. **Regnskap 2024**
   Regnskapsrapporter med resultat og balanse pr. 31.12. fulgte innkallingen. Resultatet viser et underskudd på kr 155 311,- for 2024 mot overskudd kr 21 690,- i 2023.

   Vedtak
   Regnskapet for 2024 ble godkjent.

5. **Budsjetterte felleskostnader**
   Styret presenterte budsjett for 2025 med en kostnadsramme på Kr 1 548 452,- som inkluderer kr 268 452,- i renter og avdrag på lån.

6. **Informasjon til årsmøtet**
   a. Generelt.
   b. Ny vaktmesterordning, inkl vask av trappeoppganger.
   d. Ringbo er ny forretnings- og regnskapsfører.
   e. ENØK tiltak
      i. Behov for bytte av dører og vinduer.
      ii. Kjernebore og bedre ventilasjon anbefales alle seksjkonseiere.
      iii. Ventilasjon av trappeoppganger utredes.
      iv. Info om potensiale for redusert forbruk av varme.

7. **Valg**
   Som nærmere beskrevet i sameiets vedtekter, overlater sameiet ansvar for

forretningsdrift til det til enhver tid valgte styret.

Slik ble styrets sammensetning etter valget:

i. Leder: Helge Hollerud
ii. Styrets nestleder: Anne Hollerud
iii. Styremedlem: Ola Hollerud
iv. Varamedlem: Erik Veien
v. Varamedlem: Audun Sørland

Harald Berger
Harald Berger

Helge Hollerud
Helge Hollerud

Boligopplysninger:

Sameie Kong Rings gate 7 og 9		Vår ref.:	405/8
Kong Rings gate 7		Type:	SAMEIE
3510 HØNEFOSS		Eiere:	Hollerud Eiendom AS
Organisasjonsnr:	914 549 019	Seksjonsnr:	8

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 108

Felleskostnader:	Driftskostnader	3 920
	Renter	447
	Avdrag	565
Måler:	Fyring: Enhet: 405/8 (405 - 8)	1 176

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	102 000	Gjeld siste årsoppg.:	134 617
Klient ajourf. lån:	2 254 822	Klient gj. s. årsoppg.:	2 370 355

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22808270823, SpareBank 1 Ringerike Hadeland

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 10.03.2026: 6.19% pa.

Antall terminer til innfrielse: 29

Saldo per 10.03.2026: 2 254 822

Andel av saldo: 102 000

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2040)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Helge Hollerud
Adresse:	Tråkka 22
Postnr/-sted:	0774 OSLO
Telefon:	Mob.: 95047550
E-post:	hh@ingwestad.no

5: Restanse felleskostnader pr. 10.03.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	134 617	Andre inntekter:	329
Annen formue:	50 806	Utgifter:	6 488		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2014		
Gårds/bruksnr:	318/478 - seksjon:8		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	621.7

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	94732089

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Nei	BRA	66
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	

Boligopplysninger:

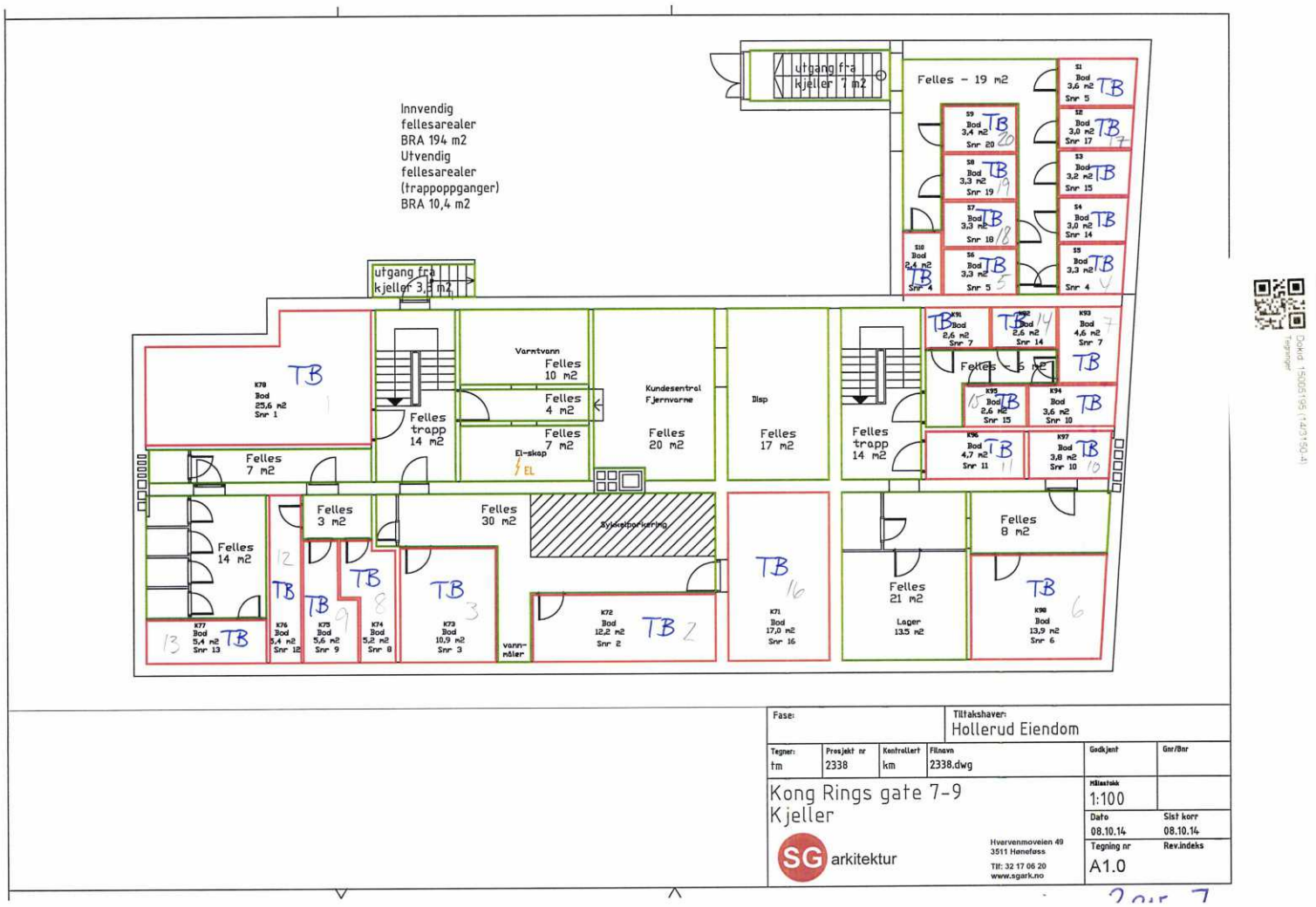
Sameie Kong Rings gate 7 og 9	Vår ref.:	405/8
Kong Rings gate 7	Type:	SAMEIE
3510 HØNEFOSS	Eiere:	Hollerud Eiendom AS
Organisasjonsnr: 914 549 019		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

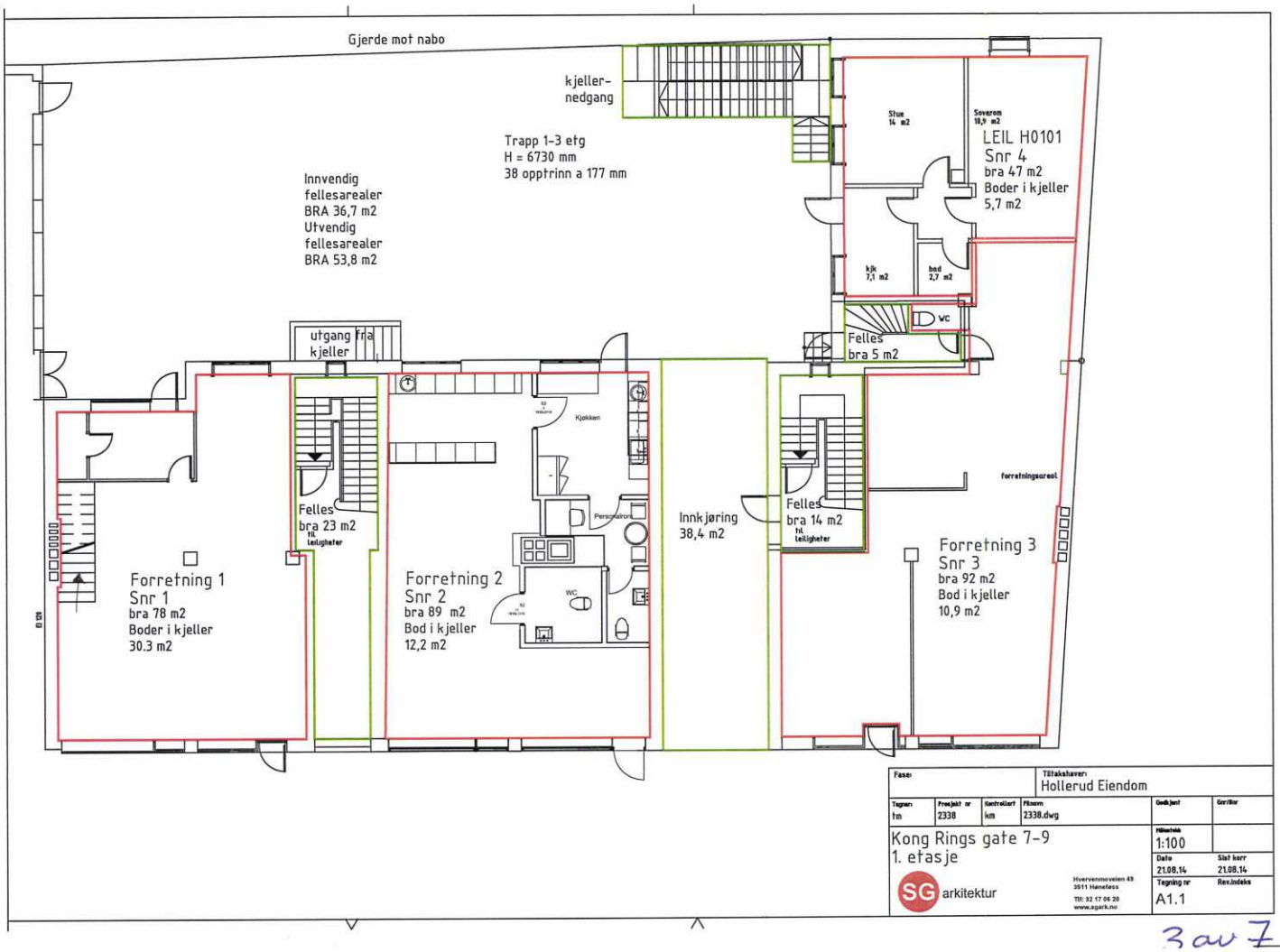
Fasiliteter:

Areal er basert på opprinnelige registreringer. Senere innvendige og/eller utvendige ombygginger kan medføre at faktisk areal kan være forskjellig fra oppgitt areal. Ringbo BBL er ikke ansvarlig for slike forskjeller. Alle eiendomsmeglere har et selvstendig ansvar for å oppgi riktige arealer på bebyggelse, etter lov om eiendomsmegling §3-6. 6.ledd, og er dermed ansvarlig for selvstendig oppmåling.

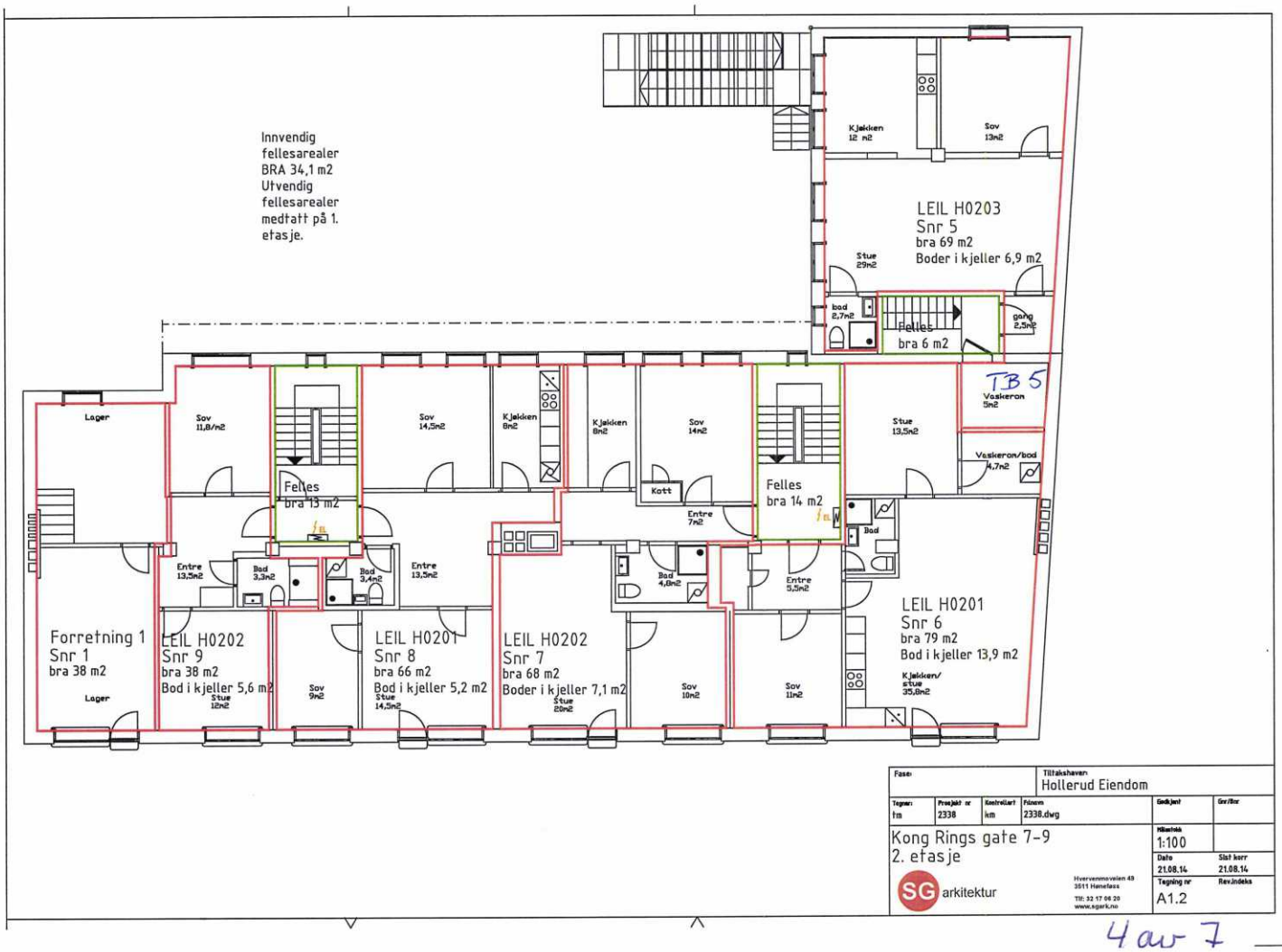


Fase:			Tiltakshaver: Hollerud Eiendom		
Tegner: tm	Prosjekt nr 2338	Kontrollert km	Filnavn 2338.dwg	Godkjent	Gnr/Bnr
Kong Rings gate 7-9 Kjeller				Målestokk 1:100	
SG arkitektur Hvervenmoveien 49 3511 Hønefoss Tlf: 32 17 06 20 www.sgark.no				Dato 08.10.14	Sist korr 08.10.14
				Tegning nr A1.0	Rev.indeks

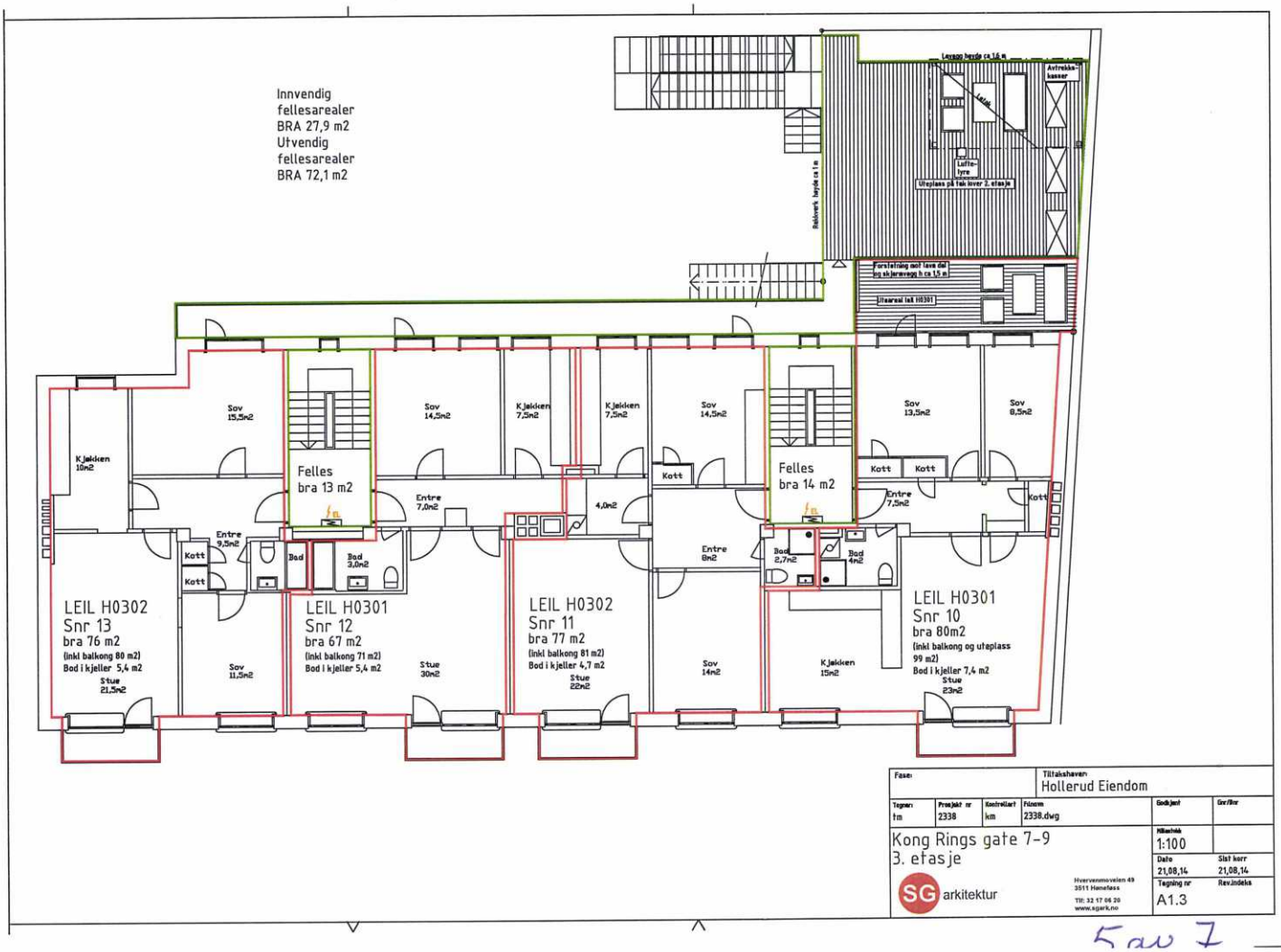
Dokid 150051195 (1421130-4)
Tegninger


Gjerde mot nabo
kjeller-
nedgang
Trapp 1-3 etg
H = 6730 mm
38 opptrinn a 177 mm
Innvendig
fellesarealer
BRA 36,7 m2
Utvendig
fellesarealer
BRA 53,8 m2
Stue
14 m2
Soverom
10,9 m2
LEIL H0101
Snr 4
bra 47 m2
Boder i kjeller
5,7 m2
kjk
7,1 m2
bad
2,7 m2
WC
Felles
bra 5 m2
utgang fra
kjeller
Kjøkken
Felles
bra 23 m2
ht.
leiligheter
Forretning 1
Snr 1
bra 78 m2
Boder i kjeller
30.3 m2
Forretning 2
Snr 2
bra 89 m2
Bod i kjeller
12,2 m2
Personalrom
WC
Innkjøring
38,4 m2
Felles
bra 14 m2
ht.
leiligheter
forretningsareal
Forretning 3
Snr 3
bra 92 m2
Bod i kjeller
10,9 m2
Fase:
Tiltakshaver:
Hollerud Eiendom
Tegnet:
hn
Prosjekt nr
2338
Kontrollert
km
Filnavn
2338.dwg
Godkjent
Grafiker
Kong Rings gate 7-9
1. etasje
Målestokk
1:100
Dato
21.08.14
Sist korr
21.08.14
Tegning nr
A1.1
Rev.indeks
SG arkitektur
Hvervenmoveien 49
3511 Hønefoss
Tlf: 32 17 05 20
www.sgark.no

3 av 7

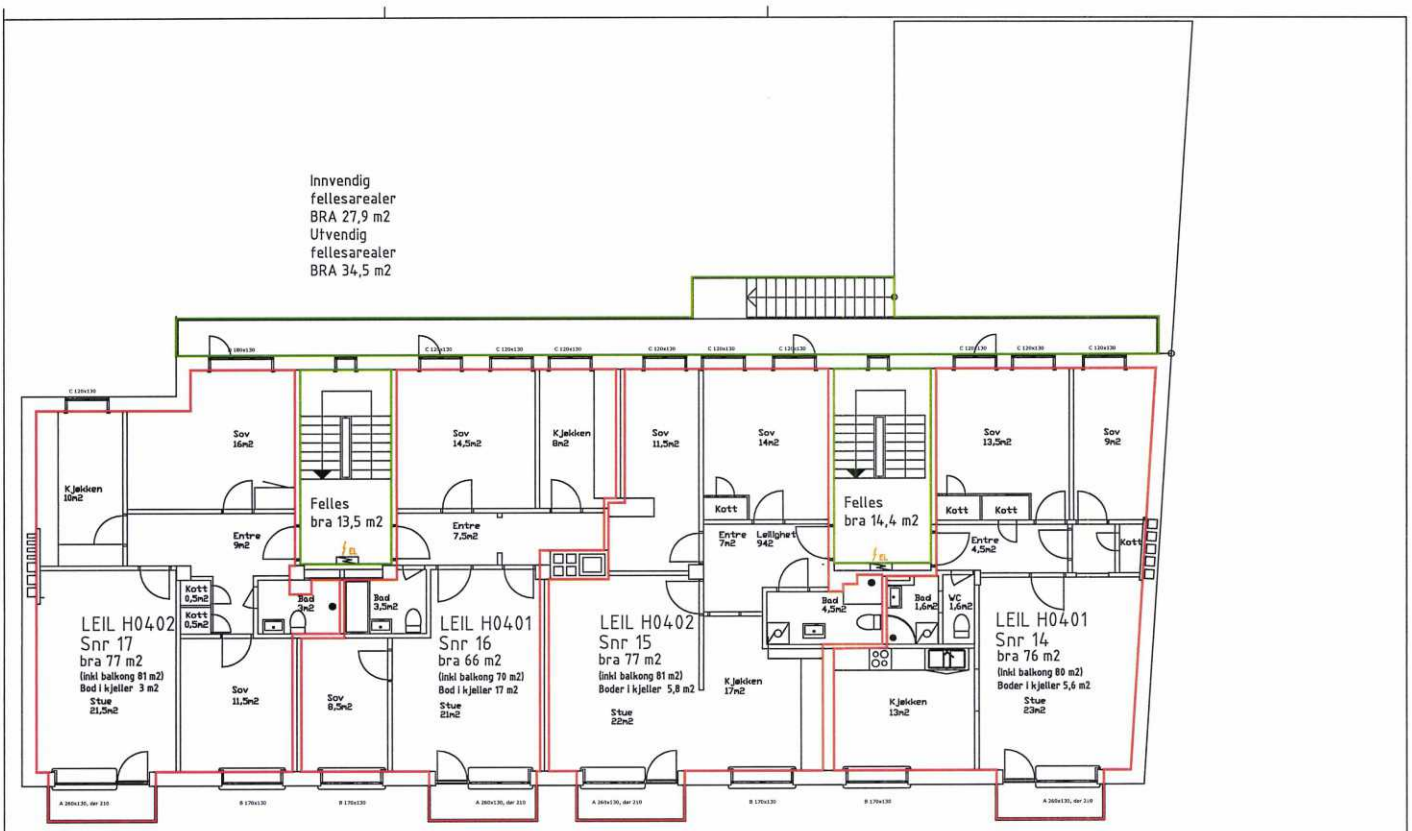

Innvendig
fellesarealer
BRA 34,1 m2
Utvendig
fellesarealer
medtatt på 1.
etasje.
Kjøkken
12 m2
Sov
13m2
LEIL H0203
Snr 5
bra 69 m2
Boder i kjeller 6,9 m2
Stue
29m2
bad
2,7m2
Felles
bra 6 m2
gang
2,5m2
TB 5
Vaskeron
5m2
Vaskeron/bod
4,7m2
Stue
13,5m2
Lager
Sov
11,8m2
Sov
14,5m2
Kjøkken
8m2
Kjøkken
8m2
Sov
14m2
Felles
bra 13 m2
Felles
bra 14 m2
Kott
Entre
7m2
Bad
Entre
13,5m2
Bad
3,3m2
Bad
3,4m2
Entre
13,5m2
Bad
4,8m2
Entre
5,5m2
Forretning 1
Snr 1
bra 38 m2
Lager
LEIL H0202
Snr 9
bra 38 m2
Bod i kjeller 5,6 m2
Stue
12m2
Sov
9m2
LEIL H0201
Snr 8
bra 66 m2
Bod i kjeller 5,2 m2
Stue
14,5m2
LEIL H0202
Snr 7
bra 68 m2
Boder i kjeller 7,1 m2
Stue
20m2
Sov
10m2
Sov
11m2
LEIL H0201
Snr 6
bra 79 m2
Bod i kjeller 13,9 m2
Kjøkken/
stue
35,8m2
Fase:
Tiltakshaver:
Hollerud Eiendom
Tegner:
tm
Prosjekt nr
2338
Kontrollert
km
Filnavn
2338.dwg
Godkjent
Gr/Bor
Kong Rings gate 7-9
2. etasje
Målestokk
1:100
Dato
21.08.14
Sist korr
21.08.14
Tegning nr
A1.2
Revindeks
SG arkitektur
Hvervenmoveien 49
3511 Honefoss
Tlf: 32 17 06 20
www.sgark.no

4 av 7



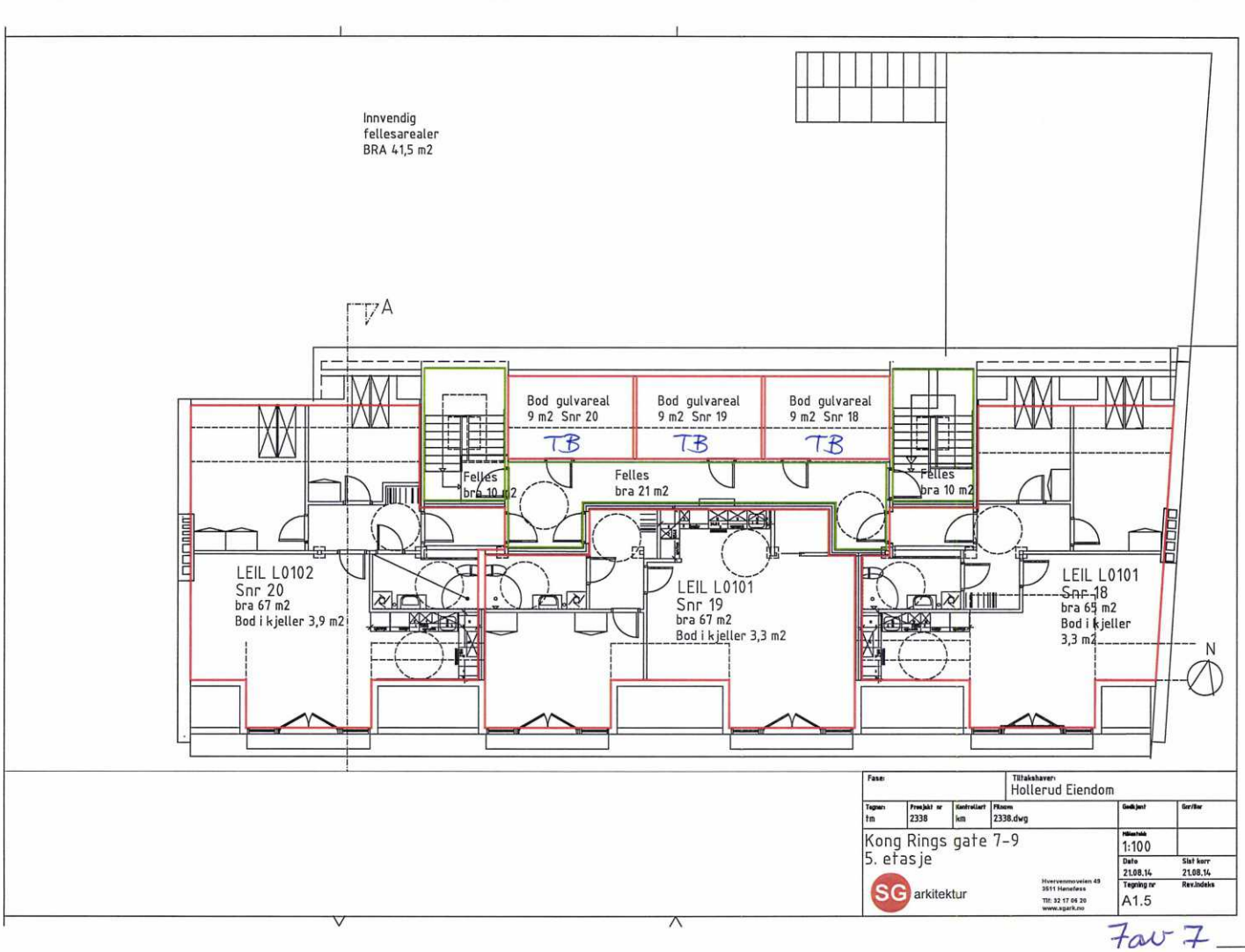
Fase:			Tiltakshaver: Hollerud Eiendom		
Tegnet: tm	Prosjekt nr 2338	Kontrollert km	Filnavn 2338.dwg	Godkjent	Gr/Rir
Kong Rings gate 7-9 3. etasje				Målestokk 1:100	
				Dato 21.08.14	Sist korr 21.08.14
SG arkitektur	Hvervenmoveien 49 3511 Honefoss Tlf: 32 17 06 20 www.sgark.no			Tegning nr A1.3	Rev.indeks

Kav 7



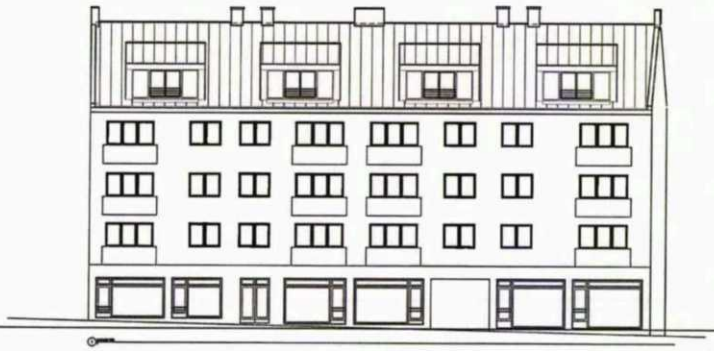
Fase:			Tiltakshaver: Hollerud Eiendom		
Tegnet: fm	Prosjekt nr 2338	Kontrollert km	Filnavn 2338.dwg	Godkjent	Gr/Bor
Kong Rings gate 7-9 4. etasje				Målestokk 1:100	
				Dato 21.08.14	Sist korr 21.08.14
SG arkitektur	Hvervenmoveien 49 3511 Honefoss Tlf: 32 17 06 20 www.sgark.no			Tegning nr A1.4	Revindeks

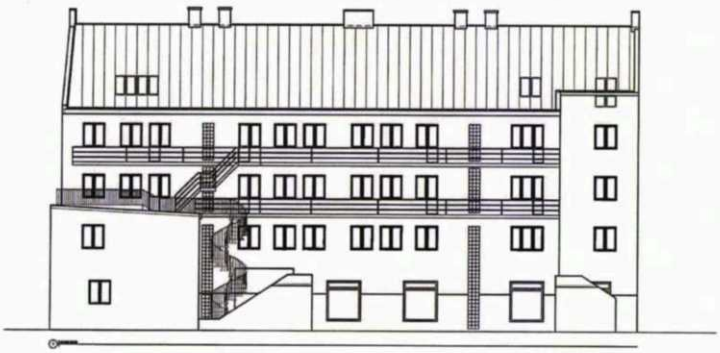
kav 7



Fase:			Tiltakshaver: Hollerud Eiendom		
Tegnet: fm	Prosjekt nr 2338	Kontrollert km	Filnavn 2338.dwg	Godkjent	Gorillet
Kong Rings gate 7-9 5. etasje				Målestokk 1:100	
				Dato 21.08.14	Sist korr 21.08.14
SG arkitektur	Hvervenmoveien 49 3511 Honefoss Tlf: 32 17 06 20 www.sgark.no			Tegning nr A1.5	Rev.indeks

Fav 7





RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegert - sak nr. 650/13

Rev.	e-endr.	Sign.	Dato

Endring av melding

Hollerud Eiendom AS

Ringerike

Prosjektnr.	Tegnet	Kontrollert	Godkjent	Filnavn
2338	tm	km	km	2338-21-2013

Kong Rings Gate 7-9

Fasader

3 Loftsleiligheter

1: 50

05.12.13 05.12.13

A3.1

SG arkitektur

Hvervenmoveien 49
3011 Hønefoss
Tlf: 32 17 66 20
www.sgark.no

Ringerike kommune

Byggesakskontoret

Oversendes:

Matrikkelføring

SG Arkitektur AS
Hvervenmoveien 49

3511 Hønefoss

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
14/3886-8	35787/15	GNR 318/478		15.12.2015

FERDIGATTEST

I henhold til plan- og bygningslovens § 99

GNR/BNR 318/478 - KONG RINGSGATE 7-9

Vi har 15.12.2015 mottatt anmodning om ferdigattest fra ansvarlig søker SG Arkitektur AS, vedlagt kontrollerklæring.

Midlertidig brukstillatelse gitt: 11.12.2014.
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

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

Beskrivelse: **Bruksendring loft til 3 leiligheter, med BRA 79 m², 72 m² og 75 m².**
Bygningsnummer: **159164101-1**

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

Med hilsen

Arne Hellum

Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Hans Otto Larsson
E-post: hans.otto.larsson@ringerike.kommune.no,Telefon: 32117478

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift
Kopi til:
Hollerud Eiendom AS, Tråkka 22, 0774 OSLO

RINGERIKE KOMMUNE

Byggesak

Storelva Arkitekter AS
Hvervenmoveien 49
3511 HØNEFOSS

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
AR679450066	25/20880 - 5	16.07.2025

Ferdigattest - Bytte vinduer
Gnr/bnr 318/478 - Kong Rings vei 7 og 9

Byggesaksavdelingen godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer mottatt 14.07.2025, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

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

Ferdigattesten gjelder:

Beskrivelse:	Utskifting av vinduer
Bygningsnr:	159164101

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

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

Med hilsen

Arne Hellum
avdelingsleder

Sivert Aarflot
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopimottaker

SAMEIE KONG RINGS GATE 7 OG 9	v/ Ringbo BBL	3511	HØNEFOSS

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 318	Bnr: 478	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Kong Rings gate 7 3510 HØNEFOSS			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

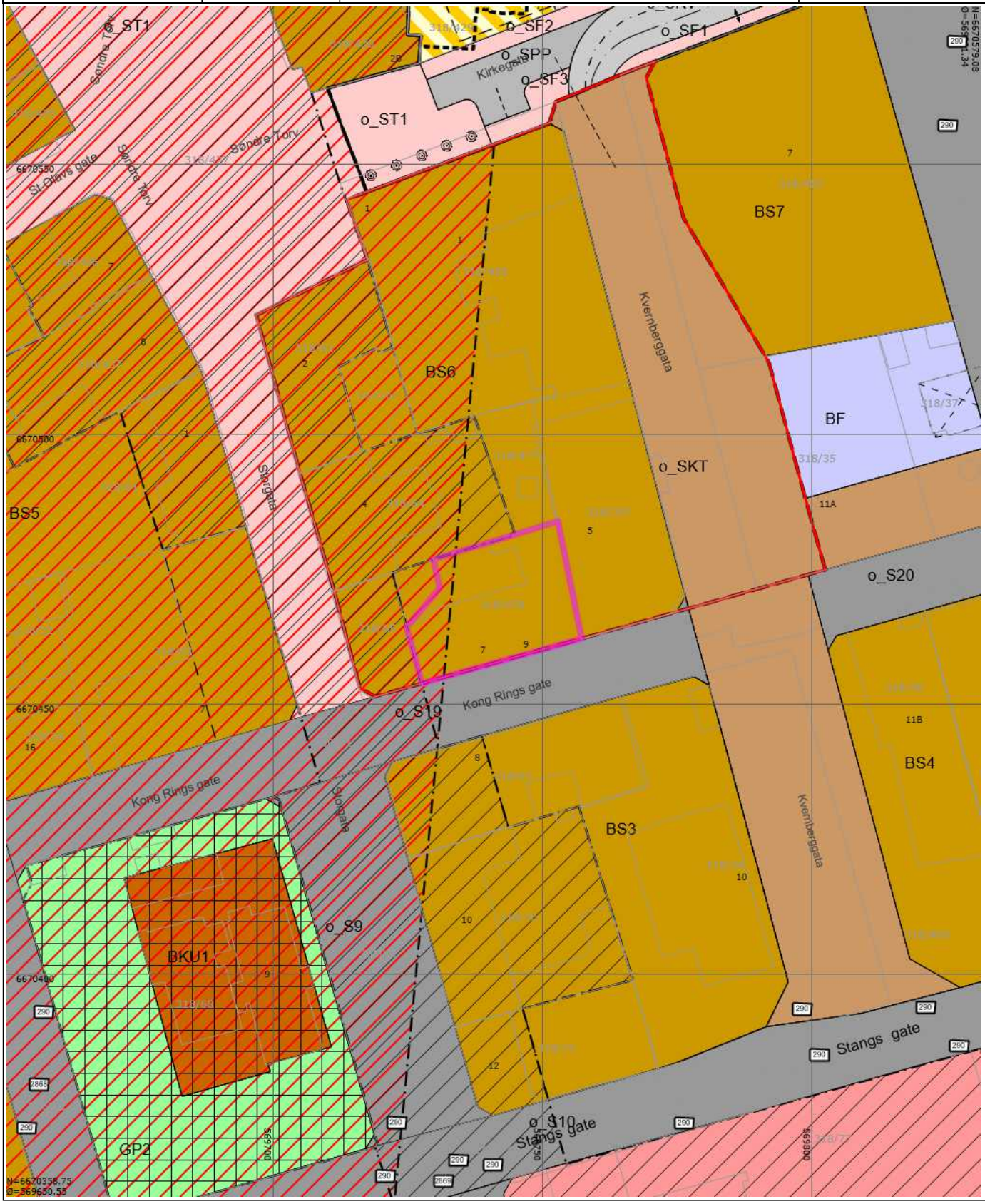
Høydetall punkt	Sluk	Kumlokk
Innmålt tre	Hekk	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet	Gjerde
Frittstående mur	Loddrett mur	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Gangfelt	Fortau	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	Trapp	Byggetiltak
Gang- og sykkelveg	Veg	Parkeringsområde
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Forsenkningskurve	Høydekurve
Høydekurve 5m	Husnummer.	Husnummer med bokstav.
Eiendomsteig	Forsenkningskurve	Bebygd område
Annet	Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 318	Bnr: 478	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Kong Rings gate 7 3510 HØNEFOSS			
Annen info:	Områderegulering Hønefoss			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Husnummer.	Husnummer med bokstav.
Eiendomsgrense	PblTiltak	Udefinert bygning
Bygning	RpOmråde igangsatt	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	RpGrense	RpAngittHensynGrense
RpFareGrense	RpBåndleggingGrense	RpGrense
RpFormålgrense	RpBestemmelseGrense	Avkjørsel
Eksisterende tre som skal bevares	Byggegrense	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Regulert kjørefelt
Regulert parkeringsfelt	Bestemmelsesområde	Bevaring kulturmiljø
Båndlegging etter lov om kulturminner	Ras- og skredfare	Sentrumsformål
Forretninger	Undervisning	Kulturinstitusjon
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg
Fortau	Torg	Kollektivterminal
Parkeringsplasser	Park	Veg
Elv og bekk	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Forsenkningskurve	Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedSnr.

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 318	Bnr: 478	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Kong Rings gate 7 3510 HØNEFOSS			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Høydetall punkt	Innmålt tre	Hekk
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet
Gjerde	Frittstående mur	Loddrett mur
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Gangfelt	Fortau
Brannventil	Grenpunkt	Kum
Overløp	Påkoplingspunkt	Sluk
Stengeventil	Fjernvarme - kjøling	Fjernvarme - varme
Avløp_felles	Spillvannsledning	Overvannsledning
Vannledning	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Annen næring
Trapp	Byggetiltak	Gang- og sykkelveg
Veg	Parkeringsområde	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Forsenkningskurve	Høydekurve	Høydekurve 5m
Husnummer.	Husnummer med bokstav.	Eiendomsteig
Forsenkningskurve	Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr

Ringerike kommune

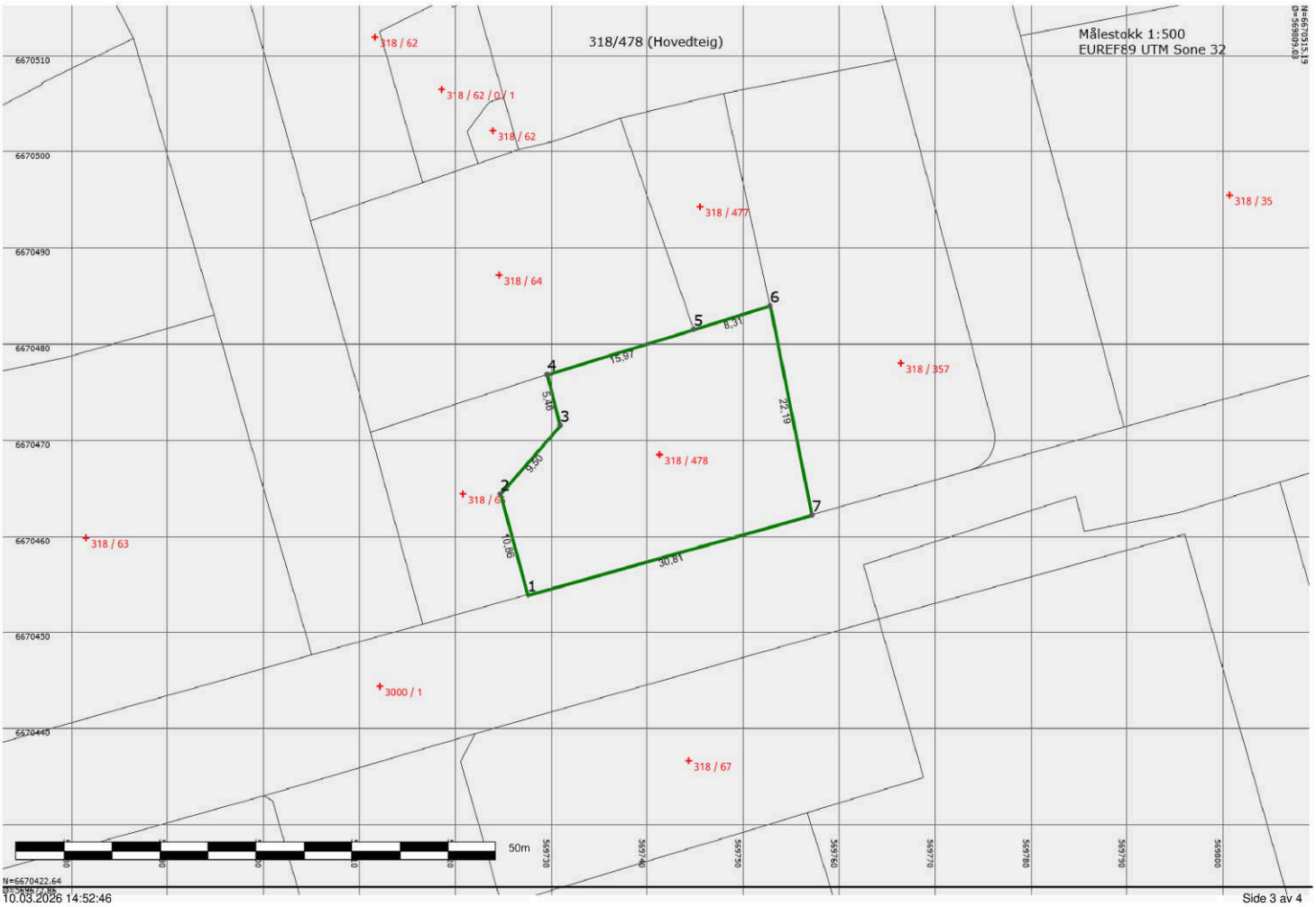
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**318**	**478**	**0**	**8**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 318/478
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
318 / 434
318 / 435
318 / 476
318 / 436
2169 / 1
318 / 474
318 / 437
318 / 495
318 / 61
318 / 22
318 / 63
318 / 24
318 / 62
318 / 62 / 0 / 1
318 / 64
318 / 428
318 / 477
318 / 357
318 / 478
318 / 65
3000 / 1
318 / 67
318 / 70
318 / 68
318 / 73
318 / 403
318 / 517
318 / 100
318 / 37
318 / 35
318 / 36
318 / 102
318 / 34
318 / 469
6670500
6670400
100m


318/478 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
318 / 62
318 / 62 / 0 / 1
318 / 62
318 / 477
318 / 35
318 / 64
318 / 357
318 / 478
318 / 63
3000 / 1
318 / 67
1
2
3
4
5
6
7
15,97
8,31
5,48
22,19
9,50
10,26
30,81
50m
6670510
6670500
6670490
6670480
6670470
6670460
6670450
6670440
559730
559740
559750
559760
559770
559780
559790
559800
N=6670422,64
10.03.2026 14:52:46

Areal og koordinater

Areal: 621,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6670468,45 Øst: 569741,33

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6670453,88	569727,52	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			10,86	Ikke hjelpelinje		13	
2	6670464,37	569724,70	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			9,50	Ikke hjelpelinje		13	
3	6670471,52	569730,96	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			5,46	Ikke hjelpelinje		13	
4	6670476,81	569729,61	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			15,97	Ikke hjelpelinje		13	
5	6670481,52	569744,87	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			8,31	Ikke hjelpelinje		13	
6	6670483,95	569752,82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			22,19	Ikke hjelpelinje		13	
7	6670462,19	569757,19	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			30,81	Ikke hjelpelinje		13	

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**318**	**478**	**0**	**8**	Kong Rings gate 7, 3510 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Båndlegging for regulering etter pbl.	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	621.7m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	621.7m^2
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	621.7m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3305 431	Områderegulering Hønefoss (5.9.2019)	grenseverdier/krav til forurensning og miljøkvalite	621.7m^2
3305 431	Områderegulering Hønefoss (5.9.2019)	Ras- og skredfare	115.12m^2
3305 431	Områderegulering Hønefoss (5.9.2019)	Sentrumsformål	621.7m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
64-02	Hønefoss sentrum (20.12.1976)
414	Kvartal 36 (5.9.2019)
481	Ankersgate 12-14 (20.6.2024)

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
Ja		
	3305 480	Thoresengården

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Nei		

KOMMENTARFELT:

Planid 516 er igangsatt i nærområdet.

Det tas forbehold om feil og mangler.

RINGERIKE
KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	318	Bnr.	478	Fnr.	0	Snr.	8

Adresse	Kong Rings gate 7, 3510 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	31.12.2023	

Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m^3) *	

Kommentar til vann og avløp	*Vann og avløp faktureres Sameiet Kong Rings gate 7-9. *Nye eiere må informeres om eventuell endring i forskudd. Vi beregner i gjennomsnitt 50 m^3 per pers per år. **Vannpriser 2026:** Pr. m^3: kr. 35,20,- + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr 1402,- per år. **Avløpspriser 2026:** Pr. m^3: 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. 1814,-

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: 13.03.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00
E-post: postmottak@ringerike.kommune.no
Hjemmeside: www.ringerike.kommune.no

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	318	Bnr.	478	Fnr.	0	Snr.	8

Adresse	Kong Rings gate 7, 3510 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: 13.03.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

E-post: postmottak@ringerike.kommune.no
Hjemmeside: www.ringerike.kommune.no

Du har søkt på: Knr.: 3305 Gnr.: 318 Bnr.: 478 Fnr.: Snr.: 8

Adresse(r):

Gateadresse:	Kong Rings gate 7
Gatenr:	13100
Kommune:	RINGERIKE
Postkrets:	3510 HØNEFOSS
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:09.03.2026 kl. 15.37

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

1989/3265-1/23 22.05.1989	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
	[redacted]

PENGEHEFTELSER

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.

Ingen heftelser registrert.

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:

2024/1531355-1/200 06.06.2024 21:00	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 318 BNR: 65 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2015/58723-1/200 21.01.2015	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 8 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 66/1459
2020/1037772-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0605 GNR: 318 BNR: 478 FNR: 0 SNR: 8
2024/886795-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3007 GNR: 318 BNR: 478 FNR: 0 SNR: 8

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kong Rings gate 7, 3510 Hønefoss
Gnr. 318, Bnr. 478, Snr. 8, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14260039

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Cato Fegri

Mobil: 975 33 470

E-post: cato.fegri@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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