PRIVATMEGLEREN

STØALANDET 44

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Støalandet 44 , 3513 HØNEFOSS
RINGERIKE kommune
gnr. 97, bnr. 64

Markedsverdi

7 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 04.05.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 19962-1416 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** VV9133

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

Hammer Takst AS

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



Rapportansvarlig



Eivind Hammer

eivind@hammertakst.no

984 29 858

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt i god stand med normal bruksslitasje ut fra byggeår, men har enkelte registrerte avvik en kjøper bør være oppmerksom på, herunder et skjevt vindu på kjøkkenet som er tregt å betjene og krever justering , samt målbare skjevheter og høydeforskjeller i gulv i etasjeskillet mellom første og andre etasje og utvendig er det manglende fallsikring på en forstøtningsmur.
Bygningen er fundamentert på ringmur og såle i betong med støpt plate på mark , med etasjeskillere utført i trebjelkelag.
Yttervegger over grunnmur er oppført i trekonstruksjon kledd med liggende trepanel, mens nedre del av boligen har yttervegger i betong og mur med pusset overflate.
Takkonstruksjonen er et kaldt, uisolert valmet tak bygget opp av W-taksperrer i tre, som er tekket med takstein og utstyrt med undertaksduk , og bygningen har vinduer med trerammer og trelags isolerglass.

Enebolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Taket har valmet form og er tekket med mørk takstein. Det er montert snøfangere på takflatene, samt pipebeslag og luftehatter i metall.
Undertak er utført med duk.

Beslag rundt pipe og luftehatter er av metall.
Takrenner og nedløpsrør er utført i metall. Takvann ledes fra nedløp og direkte ut på terrenget.
Det er montert takstiger til skorsteinen.

Yttervegger over grunnmur er oppført i trekonstruksjon og er utvendig kledd med liggende trepanel. Nedre del av boligen (sokkel/garasje) har yttervegger i betong/mur med pusset overflate.

Kaldt, uisolert loft med valmet takkonstruksjon bygget opp av W-taksperrer i tre. Isolasjonstykkelsen i etasjeskillet mot loft er anslått til 30-35 cm glassull. Isolasjonen er lagt med papirsjiktet vendt oppover.

Bygningen har vinduer med hvitmalte karmer og rammer i tre, utstyrt med utenpåliggende sprosser. Vinduene består i hovedsak av 3-lags isolerglass med glidehengsling.

Hovedinngangsdøren er en tofløyet dør i sort, profilert utførelse.
Terrassedør/balkongdør er tofløyet med isolerglass i hvit utførelse.

Det er etablert en stor terrasse på takkonstruksjonen over garasjen. Terrassegulvet består av treplatting, omkranset av et tett, hvitmalt trerekkverk. Under terrassebordene ligger det et tettesjikt. Det er synlig en membran (antatt Sarnafil-duk e.l.) som brettes opp under ytterkledningen på fasaden. Inngangspartiet er overbygget og har et støpt flislagt dekke understøttet av søyler.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har gjennomgående slette, malte vegg- og himlingsflater. På gulv i oppholdsrom er det lagt parkett/laminat. I entré er det lagt store fliser. Himlinger har innfelte downlights i flere rom.

Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje er bygget i trebjelkelag. Gulv mot grunn i 1. etasje er etablert med støpt betongplate.

I stuen i 2. etasje er det montert en frittstående vedovn av typen Heat & Glo. Røykinnføringen går via en stålpipe som føres opp gjennom himlingen og over tak. Det er montert en tilpasset glassplate på gulvet foran og under ildstedet for å beskytte brennbart gulv.

Boligen er oppført i skrånende terreng. Deler av 1. etasje (spesielt innervegger bak garasje, bod og teknisk rom) ligger helt eller delvis under omliggende terrengnivå. Utvendig garasjevegg består av mur/betong med pusset overflate. Innvendig i teknisk rom er veggen foret ut og kledd med plater. Det er boret hull i gipsplaten i teknisk rom for å utføre fuktsøk i utlektingen bak.
Fuktmålingen i utforet yttervegg mot terreng viste tørre forhold på befaringsdagen, og det er ikke registrert noen avvik relatert til fukt.

Innvendig trapp mellom etasjene er en tretrapp med sving og lukkede opptrinn. Vanger og spilerekkverk er hvitmalte, mens selve trinnene er i oljet/lakkert eikepreg. Det er montert håndløper på veggen.

Innvendige dører består hovedsakelig av hvitmalte, glatte slette dører og formpressede et speil dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Veggene er kledd med store, grå fliser. Det er bygget inn en kasse bak toalettet for den innbygde sisternen, også flislagt. Himlingen består av slette, malte flater med innfelte downlights.
Gulvet er belagt med store, grå fliser i samme format som veggene. I dusjsonen er det benyttet mosaikkfliser
fra terskel og mot sluket er det målt fall på ca. 1:100.
Det er nedsenket dusjgruve og det er bra fall i selve dusje.
Rommet har sluk av plast i dusjsonen. Ved visuell inspeksjon er klemringen synlig, og tettesjiktets mansjett stikker synlig litt utenfor klemringen. I avlukket for vaskerom er det montert et tilsvarende plastsluk, men dette ligger dypere i konstruksjonen.
Rommet er utstyrt med et vegghengt toalett med innebygget/skjult sisterne. Det er etablert en drenspalte/hull i nedkant av sisternekassen mot gulv, slik at eventuelt lekkasjevann inne i kassen ledes ut og blir synlig på baderomsgulvet. Videre er rommet innredet med en hvit servantinnredning med to skuffer og heldekkende servant, speil med integrert belysning, frittstående badekar, og innfellbare dusjvegger i glass. Dusjhjørnet har montert takdusj (regnfallsdusj) og håndholdt garnityr.
Badet er ventilert med avtrekksventil tilknyttet det balanserte ventilasjonanlegget.
Tilluft via spalte under dør.
Det er boret hull på motsatt side av våtromsveggen.
Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignende er treverket så tørt at det ikke gir utslag, da typisk under 7 vektprosent fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har en åpen løsning med halvøy mot spisestuen.
Kjøkkeninnredningen har slette, hvite fronter. Benkeplaten er en kompositttsteinplate. Det er integrerte hvitevarer, inkludert platetopp, stekeovn, samt en høyskapmodul med integrert kaffemaskin og mikrobølgeovn. På gulv er det lagt trestavs

Beskrivelse av eiendommen

parkett/laminat, og himlingen består av slette flater med innfelte downlights. Vegg over kjøkkenbenk er malt.
Det er montert en integrert avtrekksvifte i overskapet over platetoppen.
avtrekket på kjøkkenet ledes ut gjennom ytterveggen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet i 2. etasje har flislagt gulv, slette malte vegger og slett himling. Rommet ventileres via en avtrekksventil i veggen, og har tilluftsspalte under døren for luftsirkulasjon. Rommet er innredet med en mindre, vegghengt servant og et vegghengt toalett med innebygget sisterne. For å sikre mot skjulte vannskader er det montert lekkasjevarsler (vannstopp) på gulvet under toalettet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendig vannføring er lagt med rør-i-rør-system, tilknyttet et sentralt fordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert i vaskeromsnisjen på badet. Eventuelt lekkasjevann fra det skjulte anlegget skal ledes til fordelerskapet for å synliggjøres. Hovedstoppekran er tilgjengelig i samme rom.
Eier skal få montert endetettinger under kjøkkenvasken før overtagelse av boligen.

Avløpsrør i plast.
Lufting er da ledet over tak (synlig utvendig luftehatt)
Staking er tilgjengelig via blant annet sluk.
Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg med tilluft på soverom, kontor, stue og lignende.
Avtrekk på våtrom, kjøkken, bod mm.
Skifte av filter og service er ukjent.

Oppvarming:
Boligen er oppvarmet med vedfyring, varmepumpe og ellers varmekabler og panelovner.

Varmtvannsbereder av merket OSO med et volum på cirka 200 liter, produsert i 2017. Berederen er plassert i vaskeromsnisjen på badet i 1. etasje. Den er direkte tilkoblet strømnettet og styres via et OSO supersmart-panel. Berederen er plassert i et rom med gulvsluk, slik at eventuelt lekkasjevann fanges opp og ledes bort.

Det elektriske anlegget i boligen er hovedsaklig med skjulte føringer.
Sikringsskapet er lokalisert i teknisk rom
I sikringsskapet er det da automatsikringer.
Kursfortegnelsen stemmer med merkingen på sikringene
Det foreligger samsvarserklæring i sikringsskapet på det utførte arbeidet.
Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK sin veiledning.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er montert fuktsperre og det er drenerende masser utenfor.
Det er ingen symptomer på manglende drenasje e.l.
Boligen er fundamentert på ringmur og såle i betong med støpt plate på mark.
Det er etablert en trappet forstøtningsmur av grovsprengte granittblokker ved boligens gavlvegg. Muren fungerer som en avstøtning for det bratt skrånende terrenget ned mot boligens nedre plan.

Eiendommen ligger i et sterkt skrånende terreng, og boligen er delvis bygget inn i bakken. Terrenget skråner bratt ned direkte mot bygningskroppen på oversiden av huset. Gårdsplassen fremstår relativt flat.
Tomten ligger ikke innenfor faresone ifm. skred o.l. opplyst av NVE, NGI og Kartverket via Propcloud.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	193 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	193 m²
Totalpris	7 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	7 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

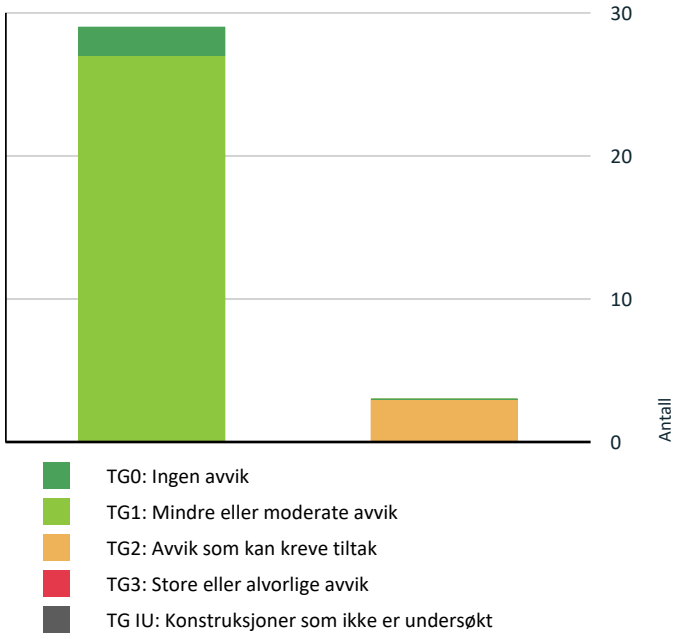
Enebolig

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

Det er fremlagt plantegninger, hentet fra kommunen som stemmer med dagens bruk.
Eier har i etterkant laget en døråpning mellom garasjen og teknisk rom, samt inrnedet en bod inne i selve garasjen.

Sammendrag av boligens tilstand

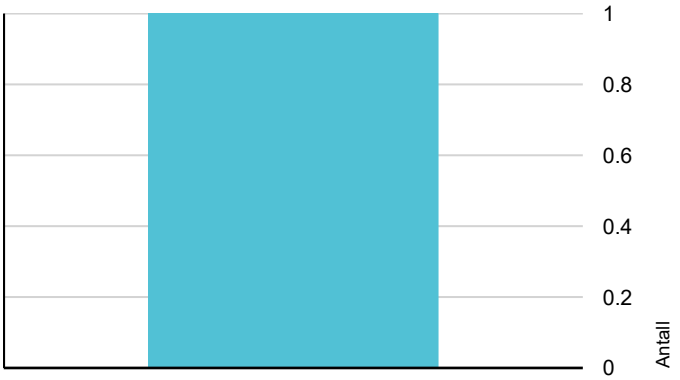
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Utvendig > Vinduer Gå til side

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

Et vindu plassert i spisekroken på kjøkkenet er skjevt, noe som gjør det tregt og vanskelig å betjene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillet. Det er målt en forhøyning på mer enn 10 mm (1 cm) over et strekk på 2 meter mot terrassedøren i 2. etasje. Det er også registrert en lokal kul i gulvet på strekket fra trappen og ut mot TV-stuen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2017

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har valmet form og er tekket med mørk takstein. Det er montert snøfangere på takflatene, samt pipebeslag og luftehatter i metall.
Undertak er utført med duk.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag rundt pipe og luftehatter er av metall.
Takrenner og nedløpsrør er utført i metall. Takvann ledes fra nedløp og direkte ut på terrenget.
Det er montert takstiger til skorsteinen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur er oppført i trekonstruksjon og er utvendig kledd med liggende trepanel. Nedre del av boligen (sokkel/garasje) har yttervegger i betong/mur med pusset overflate.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kaldt, uisolert loft med valmet takkonstruksjon bygget opp av W-taksperrer i tre. Isolasjonstykkelsen i etasjeskillet mot loft er anslått til 30-35 cm glassull. Isolasjonen er lagt med papirsjiktet vendt oppover.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eier har tettet utvendige hjørner, nå må det Rengjøre loft og eventuelt sette ut feller for å overvåke om aktiviteten har stanset.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har vinduer med hvitmalte karmer og rammer i tre, utstyrt med utenpåliggende sprosser. Vinduene består i hovedsak av 3-lags isolerglass med glidehengsling.

Vurdering av avvik:

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

Et vindu plassert i spisekroken på kjøkkenet er skjevt, noe som gjør det tregt og vanskelig å betjene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vinduet må justeres for å gjenopprette normal lukke- og åpnefunksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdøren er en tofløyet dør i sort, profilert utførelse. Terrassedør/balkongdør er tofløyet med isolerglass i hvit utførelse.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en stor terrasse på takkonstruksjonen over garasjen. Terrassegulvet består av treplatting, omkranset av et tett, hvitmalt trerekkverk. Under terrassebordene ligger det et tettesjikt. Det er synlig en membran (antatt Sarnafil-duk e.l.) som brettes opp under ytterkledningen på fasaden. Inngangspartiet er overbygget og har et støpt flislagt dekke understøttet av søyler.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har gjennomgående slette, malte vegg- og himlingsflater. På gulv i oppholdsrom er det lagt parkett/laminat. I entré er det lagt store fliser. Himlinger har innfelte downlights i flere rom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje er bygget i trebjelkelag. Gulv mot grunn i 1. etasje er etablert med støpt betongplate.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillet. Det er målt en forhøyning på mer enn 10 mm (1 cm) over et strekk på 2 meter mot terrassedøren i 2. etasje. Det er også registrert en lokal kul i gulvet på strekket fra trappen og ut mot TV-stuen.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

I stuen i 2. etasje er det montert en frittstående vedovn av typen Heat & Glo. Røykinnføringen går via en stålpipe som føres opp gjennom himlingen og over tak. Det er montert en tilpasset glassplate på gulvet foran og under ildstedet for å beskytte brennbart gulv.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen er oppført i skrånende terreng. Deler av 1. etasje (spesielt innervegger bak garasje, bod og teknisk rom) ligger helt eller delvis under omliggende terrengnivå. Utvendig garasjevegg består av mur/betong med pusset overflate. Innvendig i teknisk rom er veggen foret ut og kledd med plater. Det er boret hull i gipsplaten i teknisk rom for å utføre fuktsøk i utlektingen bak.
Fuktmålingen i utforet yttervegg mot terreng viste tørre forhold på befaringsdagen, og det er ikke registrert noen avvik relatert til fukt.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjene er en tretrapp med sving og lukkede opptrinn. Vanger og spilerekkverk er hvitmalte, mens selve trinnene er i oljet/lakkert eikepreg. Det er montert håndløper på veggen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av hvitmalte, glatte slette dører og formpressede et speil dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med store, grå fliser. Det er bygget inn en kasse bak toalettet for den innbygde sisternen, også flislagt. Himlingen består av slette, malte flater med innfelte downlights.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med store, grå fliser i samme format som veggene. I dusjsonen er det benyttet mosaikkfliser
fra terskel og mot sluket er det målt fall på ca. 1:100.

Tilstandsrapport

Det er nedsenket dusjgruve og det er bra fall i selve dusje.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har sluk av plast i dusjsonen. Ved visuell inspeksjon er klemringen synlig, og tettesjiktets mansjett stikker synlig litt utenfor klemringen. I avlukket for vaskerom er det montert et tilsvarende plastsluk, men dette ligger dypere i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med et vegghengt toalett med innebygget/skjult sisterne. Det er etablert en drenspalte/hull i nedkant av sisternekassen mot gulv, slik at eventuelt lekkasjevann inne i kassen ledes ut og blir synlig på baderomsgulvet. Videre er rommet innredet med en hvit servantinnredning med to skuffer og heldekkende servant, speil med integrert belysning, frittstående badekar, og innfellbare dusjvegger i glass. Dusjhjørnet har montert takdusj (regnfallsdusj) og håndholdt garnityr.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

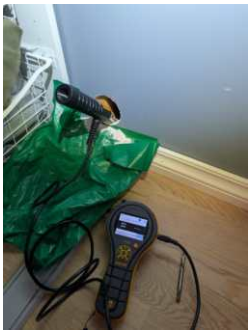
Badet er ventilert med avtrekksventil tilknyttet det balanserte ventilasjonanlegget.
Tilluft via spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpen løsning med halvøy mot spisestuen. Kjøkkeninnredningen har slette, hvite fronter. Benkeplaten er en kompositttsteinplate. Det er integrerte hvitevarer, inkludert platetopp, stekeovn, samt en høyskapmodul med integrert kaffemaskin og mikrobølgeovn. På gulv er det lagt trestavs

parkett/laminat, og himlingen består av slette flater med innfelte downlights. Vegg over kjøkkenbenk er malt.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert en integrert avtrekksvifte i overskapet over platetoppen.
avtrekket på kjøkkenet ledes ut gjennom ytterveggen.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet i 2. etasje har flislagt gulv, slette malte vegger og slett himling. Rommet ventileres via en avtrekksventil i veggen, og har tilluftsspalte under døren for luftsirkulasjon. Rommet er innredet med en mindre, vegghengt servant og et vegghengt toalett med innebygget sisterne. For å sikre mot skjulte vannskader er det montert lekkasjevarsler (vannstopp) på gulvet under toalettet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendig vannføring er lagt med rør-i-rør-system, tilknyttet et sentralt fordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert i vaskeromsnisjen på badet. Eventuelt lekkasjevann fra det skjulte anlegget skal ledes til fordelerskapet for å synliggjøres. Hovedstoppekran er tilgjengelig i samme rom.
Eier skal få montert endetettinger under kjøkkenvasken før overtagelse av boligen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming:
Boligen er oppvarmet med vedfyring, varmepumpe og ellers varmekabler og panelovner.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder av merket OSO med et volum på cirka 200 liter, produsert i 2017. Berederen er plassert i vaskeromsnisjen på badet i 1. etasje. Den er direkte tilkoblet strømnettet og styres via et OSO supersmart-panel. Berederen er plassert i et rom med gulvsluk, slik at eventuelt lekkasjevann fanges opp og ledes bort.

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

Det elektriske anlegget i boligen er hovedsaklig med skjulte føringer.
Sikringsskapet er lokalisert i teknisk rom
I sikringsskapet er det da automatsikringer.
Kursfortegnelsen stemmer med merkingen på sikringene
Det foreligger samsvarserklæring i sikringsskapet på det utførte arbeidet.
Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK sin veiledning.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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?
   Nei

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

På generell basis bør det alltid utføres en kontroll av el anlegget etter endringene som trådte i kraft 01.2022.
Dette er en enkel visuell kontroll og tar ikke stilling til tilstanden på det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er montert fuktsperre og det er drenerende masser utenfor.
Det er ingen symptomer på manglende drenasje e.l.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er etablert en trappet forstøtningsmur av grovsprengte granittblokker ved boligens gavlvegg. Muren fungerer som en avstøtning for det bratt skrånende terrenget ned mot boligens nedre plan.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et sterkt skrånende terreng, og boligen er delvis bygget inn i bakken. Terrenget skråner bratt ned direkte mot bygningskroppen på oversiden av huset. Gårdsplassen fremstår relativt flat.
Tomten ligger ikke innenfor faresone ifm. skred o.l. opplyst av NVE, NGI og Kartverket via Propcloud.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

193 m²/193 m²

Enebolig: Entré, Bad, 4 Soverom, Teknisk rom, Garasje, Bod, Trapperom, Stue, Kjøkken, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 000 000

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	**7 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**7 000 000**

Markedsvurdering
MARKEDSVERDI:
Markedsverdi skal fastsette normal salgsverdi for boligen slik den fremstår på taksttidspunktet.
Den er en konsekvens av nedenforstående vurderinger.
PANTEKURANS:
Eiendommen oppfattes som et godt pantobjekt.
SALGBARHET:
Det er god etterspørsel etter boliger i prisklassen 6-8 millioner i dette området.
GENERELT/ANDRE FORHOLD:
Området er landlig og forholdsvis sentralt.
Endringer i markedsforholdene den senere tid er hensyntatt i vurderingene.
TEKNISK VERDI:
Teknisk verdi oppfattes å samsvare med markedsverdi.
PROPCLOUD:
Det er gjort en vurdering mot PROPCLOUD (et selskap som overvåker og registrerer aktivitet og utvikling i de norske eiendomsmarkedene), med eventuelle korrigeringer på areal, byggeår, standard og eierform.

Sammenlignbare salg

Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M²-pris	Byggeår	Type	Avstand
1 Gartnerveien 13, 3513 HØNEFOSS	352		5 650 000		16 051		rekkehus	113 m
2 Støalandet 12, 3513 Hønefoss	235		6 141 130		26 132		enebolig	260 m
3 Oddliveien 25A, 3513 HØNEFOSS	208		5 300 000		25 480		enebolig	375 m
4 Åsmund Vinjes vei 7, 3513 Hønefoss	189		5 638 842		29 835		enebolig	561 m
5 Hattemaker Knudsens vei 5A, 3513 Hønefoss	227		4 767 340		21 001		leilighet	567 m

Kilde : PropCloud

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	310 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 500 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**5 500 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**7 000 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

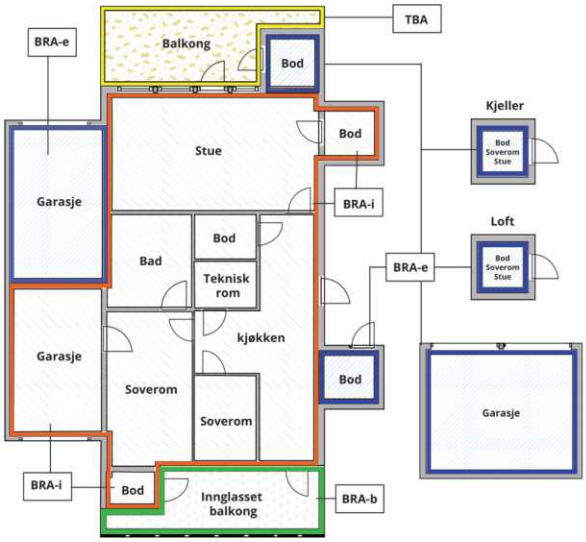
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	111			111	
2. etasje	82			82	45
SUM	**193**				**45**
SUM BRA	**193**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, teknisk rom/bod, bod	Garasje	
2. etasje	Spisestue, stue, kjøkken, soverom/kontor, toalettrom		

Kommentar

Garasjen er på cirka 40 m² hvor det er innrede en bod som tar ca. 10m² av arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt plantegninger, hentet fra kommunen som stemmer med dagens bruk.
Eier har i etterkant laget en døråpning mellom garasjen og teknisk rom, samt inrnedet en bod inne i selve garasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Eivind Hammer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	97	64		0	745.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Støalandet 44

Hjemmelshaver
Pedersen Gunhild Botha, Sandnes Joakim
Kyrkjeeide

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Støalandet i Hønefoss, som er administrasjonssenteret i Ringerike kommune.
Hønefoss er en by i Ringerike kommune i Buskerud fylke. Byen er et regionalt senter og ligger ved Randselva og Storelva, der de møtes før de danner Tyrifjorden. Innbyggertallet i tettstedet Hønefoss var per 1. januar 2024 på rundt 17 000 personer. Byen fungerer som et knutepunkt for veitransport og jernbane.

Når det gjelder utdanning, tilbyr byen flere videregående skoler. Det er også en avdeling av Universitetet i Sørøst-Norge (USN) lokalisert i Hønefoss.

Fritidsaktiviteter er varierte gjennom året. Om sommeren er det muligheter for friluftsliv knyttet til elvene og Tyrifjorden, som inkluderer båtliv, padling og bading. Omgivelsene rundt byen, spesielt i Nordmarka og Krokskogen, gir tilgang til et nettverk av turstier for fotturer og sykling. Om vinteren er det etablert skiløyper i marka som er populære for langrenn. Det er også tilbud om alpint i nærliggende anlegg, og isfiske på de større vannene. Byen har også et kulturtilbud med kino og kulturhus.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg eller gate.
Informasjon fra vegvesenet: 3305 PV90732 m35
PV = Privat veg
m = strekning

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.
Plan id: 341 Støalandet sør

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplasser.
Ellers er det plenarealer rundt boligen og gjerde/hekk i tomtegrensen.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Energirapport	28.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	03.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	
2	12.05.2026	Redaksjonelle endringer

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VV9133

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hønefoss	Oppdragsnr.	14260072
Addresse	Støalandet 44		
Postnr.	3513	Sted	HØNEFOSS
Selgers navn	Gunhild Botha Pedersen		
Selgers navn	Joakim Kyrkjeeide Sandnes		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

02.22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

9967562

Våtrom

Initialer selger:
G B
J K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
G B
J K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert elbillader, montert ekstra stikkontakter og byttet termostat til varmekabler i gang. Alt arbeid er utført av autorisert elektriker.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samtlige dokumenter ligger i Boligmappen knyttet til boligen.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Leif Yngve Solhjem v/ Daikin har installert varmepumpe, den er koblet i sikringsskap.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Leif Yngve Solhjem v/ Daikin har installert varmepumpe, den er koblet i sikringsskap.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Spor etter mus på loft, men vi har aldri sett eller hørt de. Satt inn musekost 05.26 for å hindre at de kommer tilbake.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vi har bygget en bod/treningsrom i hjørnet av garasjen (ca. 9 kvm). Vi har satt inn dør fra bod i huset ut til bod i garasje. Arbeidet er gjort selv.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeidet er gjort selv.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Selger har ikke innhentet dokumentasjon.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.05.2026

Signert av *Gunhild Botha Pedersen*

Signert av *Joakim Kyrkjeeide Sandnes*

Initialer selger:
G B
J K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Støalandet 44

Nabolaget Vesterntangen/Krakstad - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Ulleråll skole (1-7 kl.) 457 elever, 22 klasser	5 min 2.7 km
Vang skole (1-7 kl.) 334 elever, 15 klasser	6 min 4.1 km
Veien skole (1-7 kl.) 171 elever, 11 klasser	7 min 3.9 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 296 elever, 12 klasser	6 min 2.9 km
Haugsbygd ungdomsskole (8-10 kl.) 193 elever, 9 klasser	6 min 4.2 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	5 min 2.3 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	8 min 3.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vesterntangen Totalt 2 ulike linjer	9 min 0.8 km
Hønefoss stasjon Linje F4	5 min 2.6 km
Oslo Gardermoen	1 t

BARNEHAGER

Hønefoss barnehage (1-5 år) 116 barn	5 min 2.3 km
Ulleråll barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 2.6 km
Hov barnehage (1-6 år) 70 barn	6 min 2.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hønengaten	16 min
Rema 1000 Sentrumskvartalet	23 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	6 min
Apotek 1 Hønefoss	3 min
Kuben Vinmonopol	6 min

SPORT

Vesterntangen	9 min
Holtangen sandvolleyballbane	4 min
Sporty24 Hønefoss	3 min
Sporty24 Hønefoss Express	4 min

«En trivelig plass å bo, med kort avstand til sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Trafikk
Lite trafikk 88/100

—

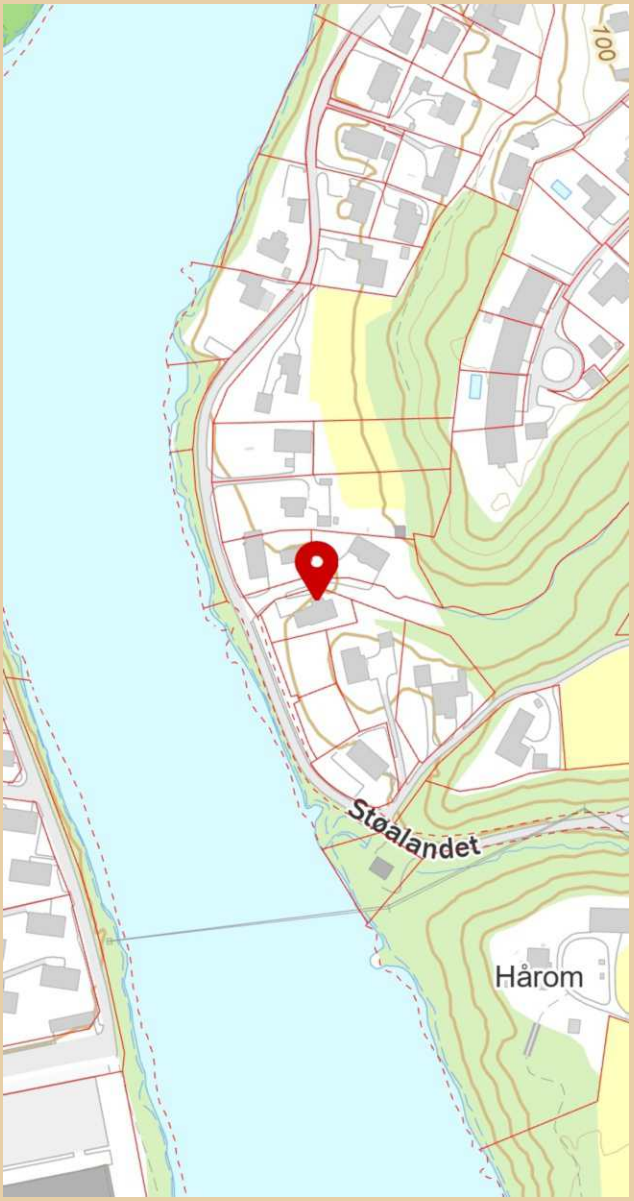
Gateparkering
Lett 88/100

—

Støynivået
Lite støynivå 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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	
Støalandet 44, 3513 HØNEFOSS	
Dato for energimerking **12.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294779**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300338700**
Gårdsnummer **97**	Bruksnummer **64**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2017**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **193,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **153,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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
109,37 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
119,11 kWh/m²	**18 886 kWh**



Støalandet 44, 3513 HØNEFOSS

Detaljering

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

Støalandet 44, 3513 HØNEFOSS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.

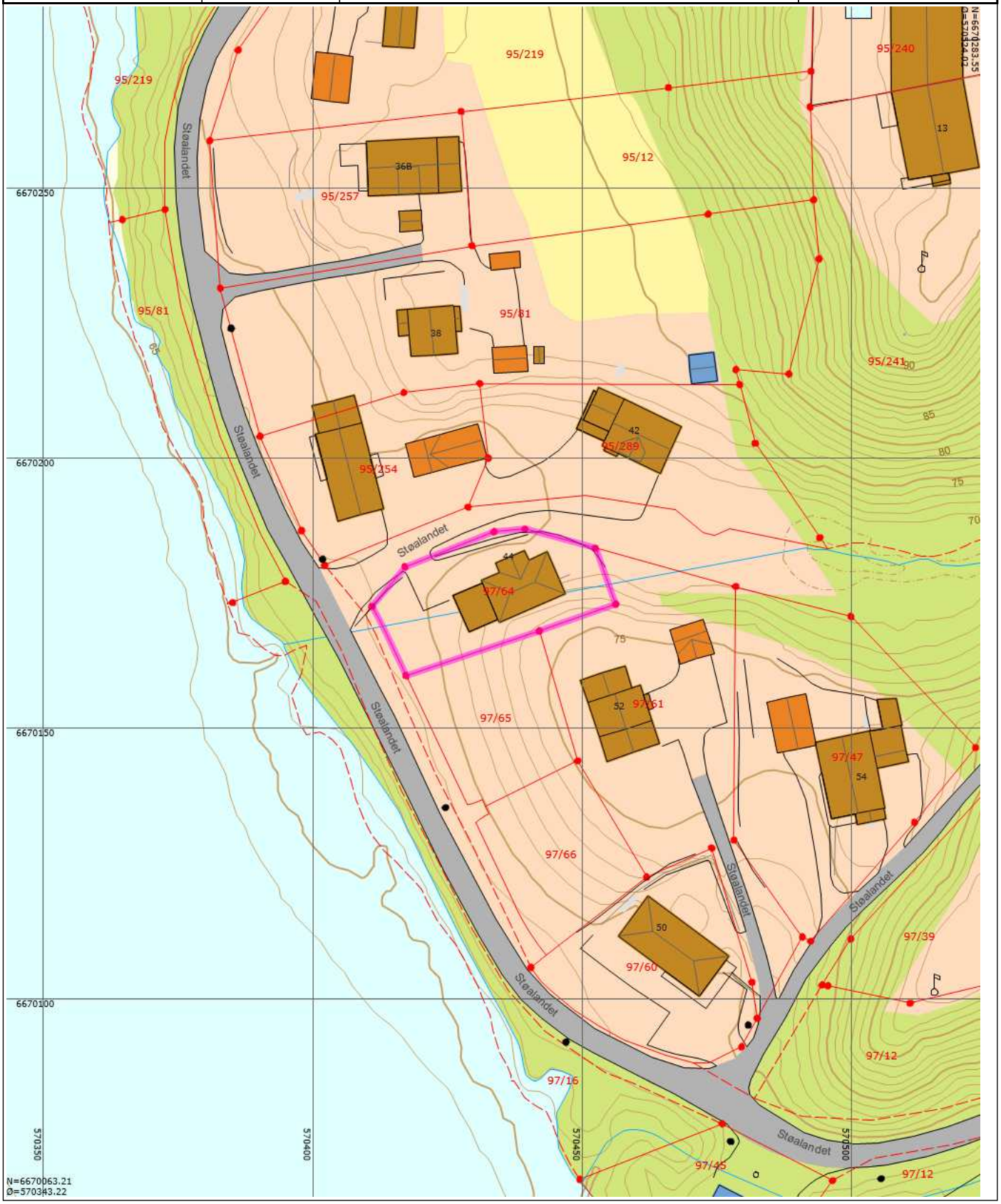
https://www.enova.no

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 64	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Støalandet 44 3513 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

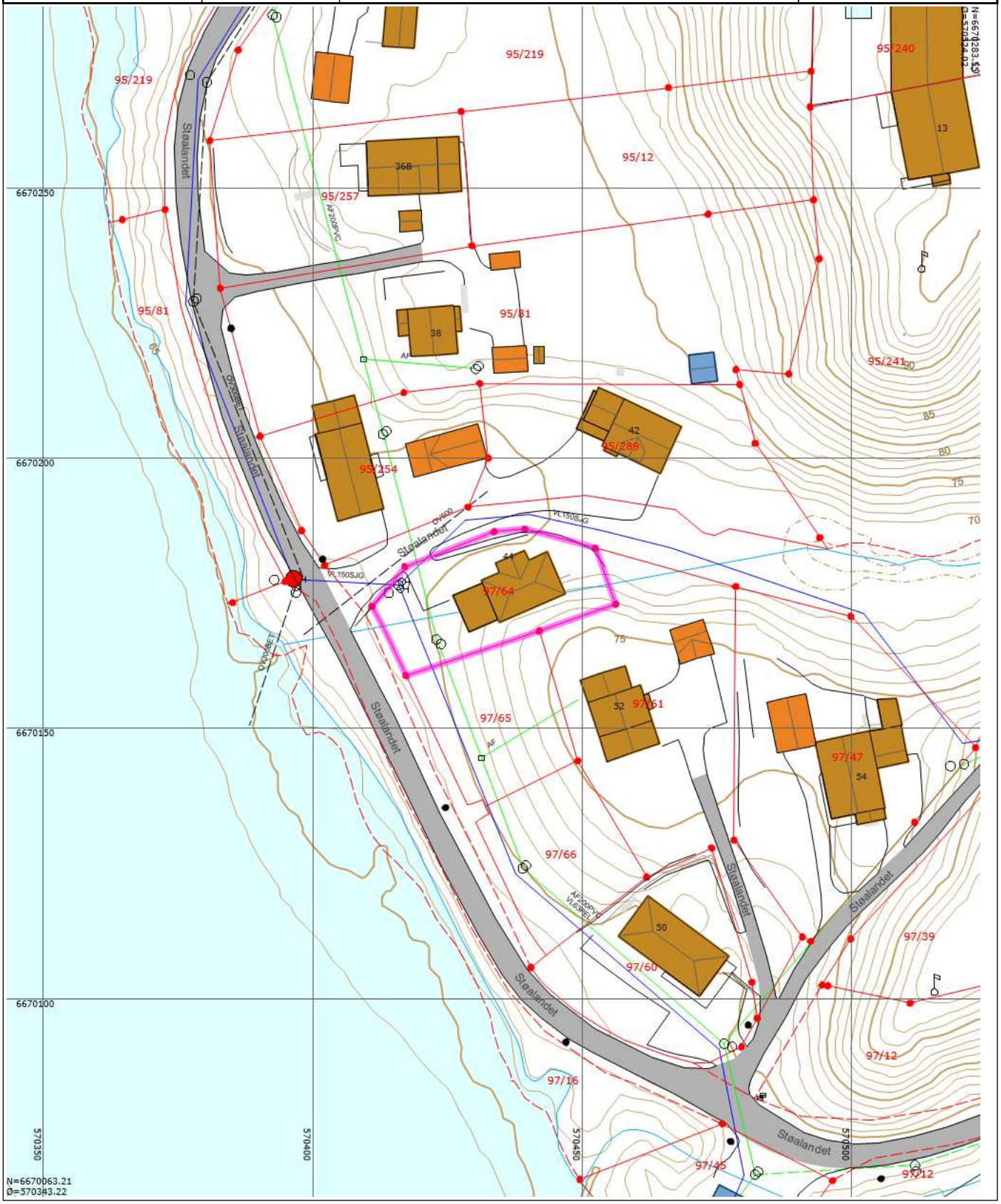
- Høydetall kurver
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Frittstående mur
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Bolig
- Trapp
- Veg
- Elv og bekk
- Høydekurve 5m
- Eiendomsteig
- Bebygd område
- Annet
- Kumlokk
- Mast
- Teiggrense god nøyaktighet
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Svømmebasseng
- Privatveg gatenavn.
- Forsenkningskurve
- Husnummer.
- Elv
- Dyrka mark
- Matrikkelnummer
- Hekk
- Trase
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Byggetiltak
- Elvekant
- Høydekurve
- Husnummer med bokstav.
- Forsenkningskurve
- Skog

Ringerike kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 64	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Støalandet 44 3513 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

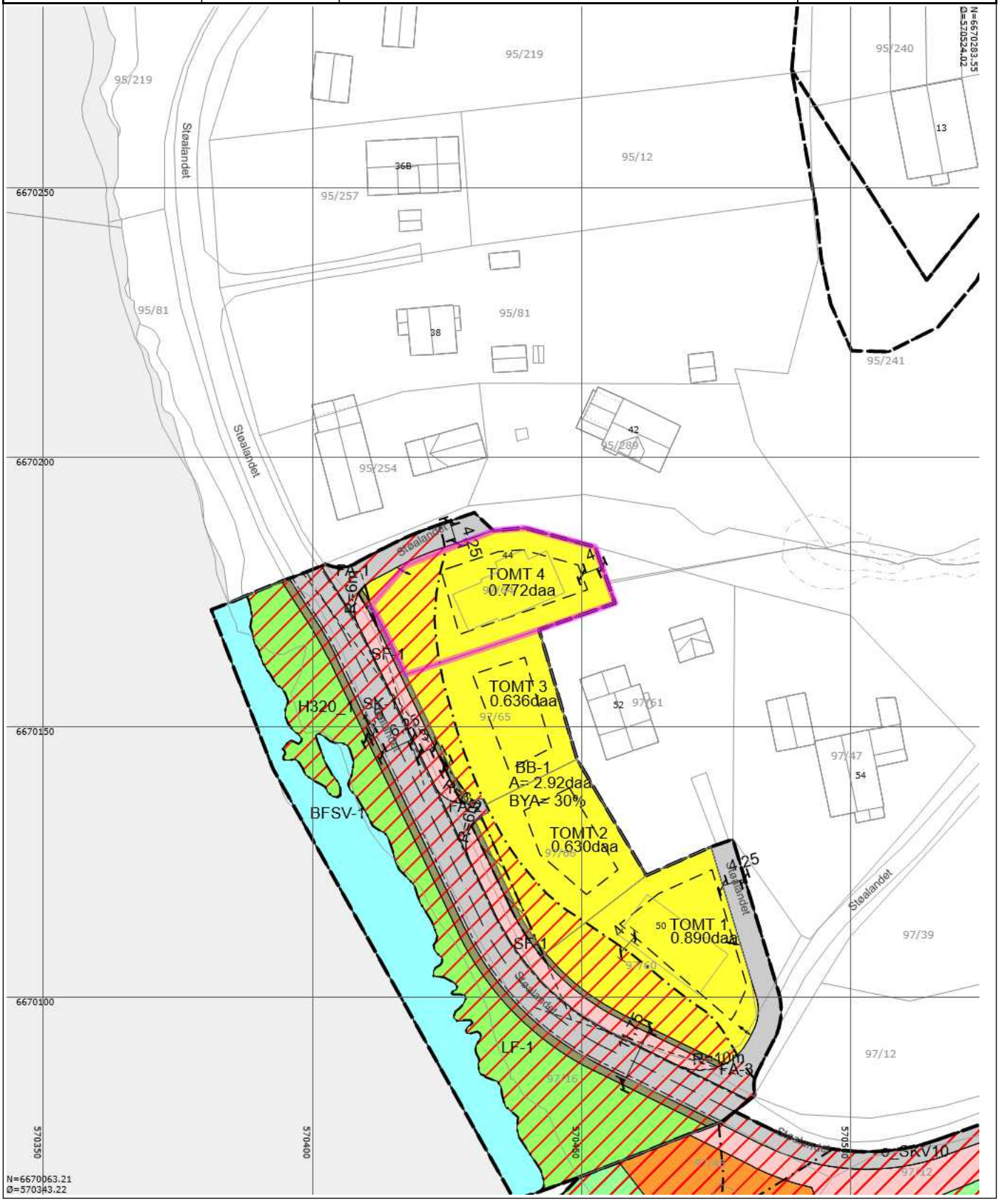
Høydetall kurver	Hekk	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Trase	Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet	Teiggrense generert
Flaggstang	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Brannventil	Kum	Påkoplingspunkt
Sluk	Stengeventil	Avløp_felles
Spillvannsledning	Overvannsledning	Vannledning
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Trapp
Svømmebasseng	Byggetiltak	Veg
Privatveg gatenavn.	Elvekant	Elv og bekk
Forsenkningskurve	Høydekurve	Høydekurve 5m
Husnummer.	Husnummer med bokstav.	Eiendomsteig
Elv	Forsenkningskurve	Matrikkelnummer

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 64	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Støalandet 44 3513 HØNEFOSS			
Annen info:	Støalandet Sør			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Privatveg gatenavn.	Husnummer.	Husnummer med bokstav.
Eiendomsgrense	PblTiltak	Udefinert bygning
Bygning	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	RpFareGrense
RpGrense	RpFormålgrense	RpSikringGrense
Avkjørsel	Regulert tomtegrense	Byggegrense
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane
Måle- og avstandslinje	Ras- og skredfare	Flomfare
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Frisikt	Boligbebyggelse
Vann- og avløpanlegg	Kjøreveg	Fortau
Gang- og sykkelveg	Annen veggrunn, grøntareal	Naturområde
Friluftsformål	Friluftsområde i sjø og vassdrag	Veg
Elv og bekk	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Elv og bekk
Elv	Forsenkningskurve	Matrikkelnummer.

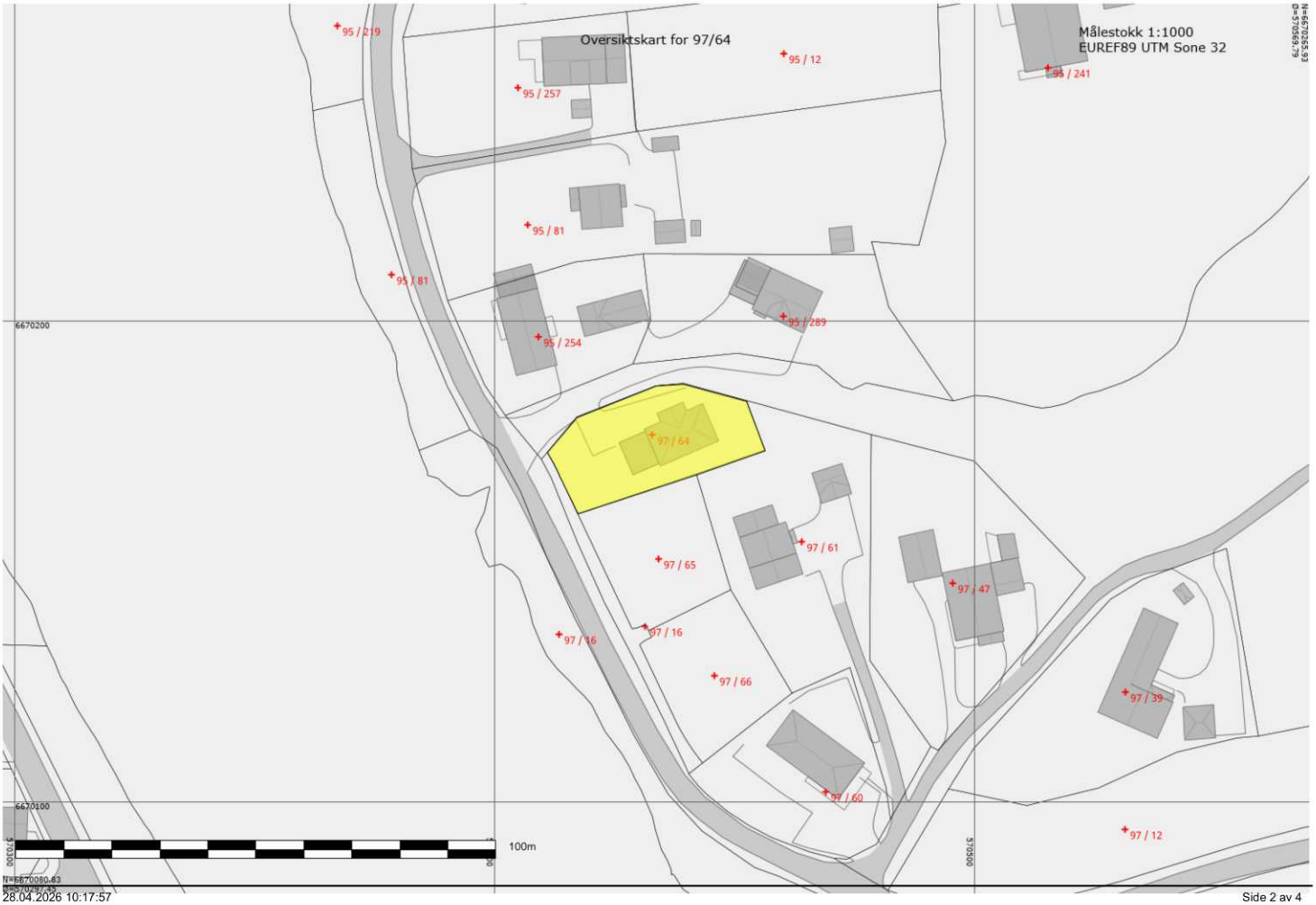
Ringerike kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**97**	**64**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 97/64
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
95 / 219
95 / 257
95 / 12
95 / 241
95 / 81
95 / 81
95 / 254
95 / 289
97 / 64
97 / 61
97 / 65
97 / 47
97 / 16
97 / 16
97 / 66
97 / 39
97 / 60
97 / 12
6670200
6670100
570300
570500
100m
N=6670080.63
28.04.2026 10:17:57


97/64 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
95 / 81
95 / 254
95 / 289
97 / 64
97 / 61
97 / 65
97 / 47
97 / 16
97 / 16
1
2
3
4
5
6
7
8
9
26,08
6,99
5,47
9,62
17,71
5,76
13,56
11,02
15,04
50m

Areal og koordinater

Areal: 745,50 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6670176,21 Øst: 570432,84

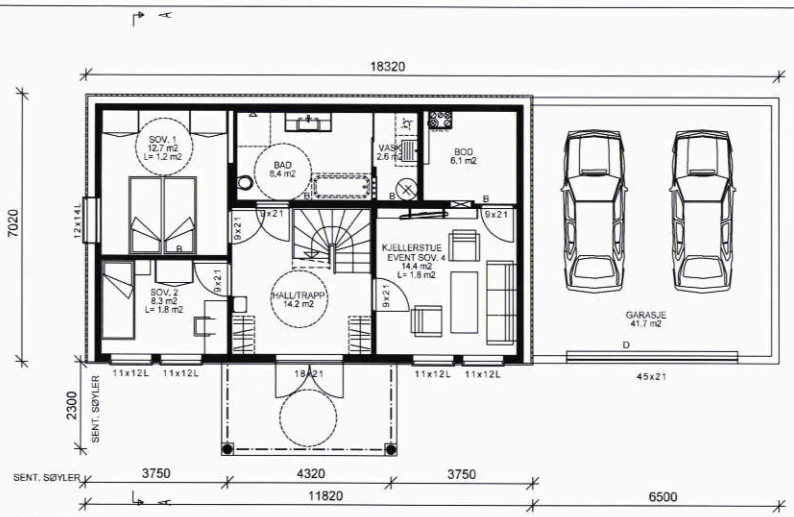
Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6670168,10	570442,05	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			26,08	Ikke hjelpelinje		13	
2	6670159,83	570417,32	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			8,99	Ikke hjelpelinje		13	
3	6670167,95	570413,46	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	57,00
			5,27	Ikke hjelpelinje		13	
4	6670172,60	570410,98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			9,62	Ikke hjelpelinje		13	
5	6670179,98	570417,15	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			17,71	Ikke hjelpelinje		13	
6	6670186,43	570433,64	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			5,76	Ikke hjelpelinje		13	
7	6670186,93	570439,38	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			13,56	Ikke hjelpelinje		13	
8	6670183,37	570452,46	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			11,02	Ikke hjelpelinje		13	
9	6670173,03	570456,26	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			15,04	Ikke hjelpelinje		13	

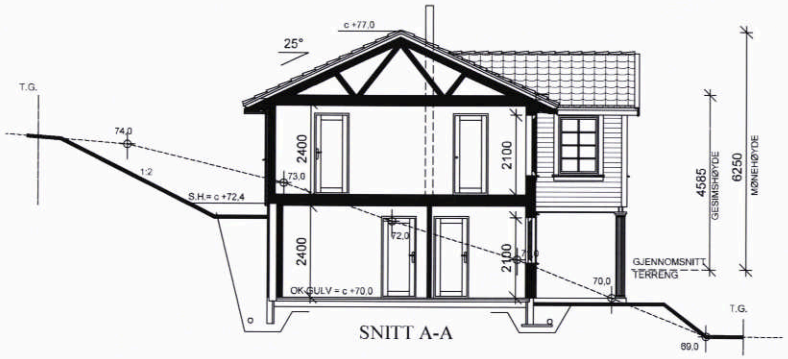
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL,
DVS. EKSKLUSIV UTFØRING, KLEDNING ETC.



U. ETASJE



SNITT A-A

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 67/12

C	BM-TEGNINGER	GHM	27.09.12
B	REV.	GHM	29.08.12
A	KUNDETILPASSET	HG	25.06.12
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

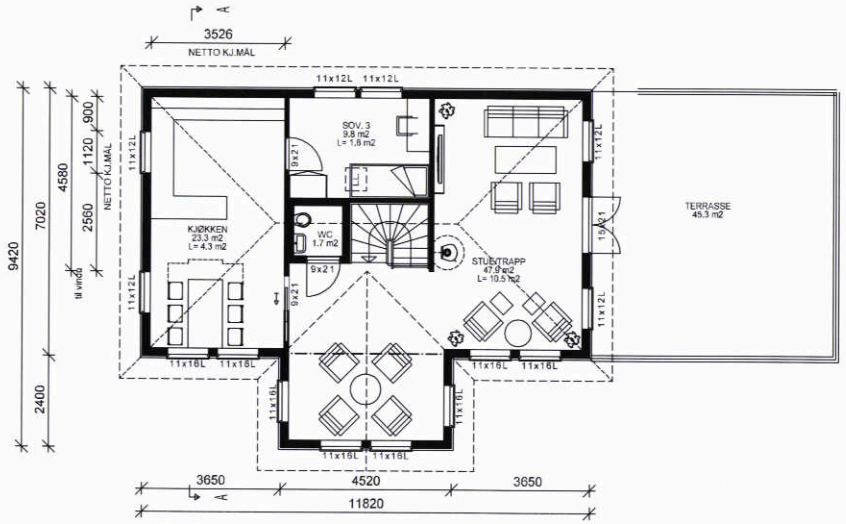
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: STOALANDET 44, HØNEFOSS.
TEGN. TYPE: PLAN U. ETG-SNITT
GNR./BNR.
MÅL: 1:100 DATO 23.01.12
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.
KONTROLLERT:

Block Watne

HUSTYPE: FAGERLI BL_74_VAR1_E
KONSULENT: T.KRISTOFFERSEN
PROSJEKT: 6371
TEGN. NR.: 100
ARKITEKT: KASA Boligprosjektering AS

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



1. ETASJE

STIPLET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE.
KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 671/12

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

	BRA-Bygning	BRA-Boenhet	P-Rom
	m2	m2	m2
U.ETG.	114.4 m2	70.3 m2	63.6 m2
1. ETG.	85.1 m2	85.1 m2	85.1 m2
	m2	m2	m2
SUM HOVEDLEILIGHET	199.5 m2	155.4 m2	148.7 m2
BYA = 142.3 m2			

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL,
DVS. EKSKLUSIV UTHØRING, KLEDNING ETC.

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
C	BM-TEGNING	GHM	27.09.12
B	REV.	GHM	29.08.12
A	KUNDETILPASSET	HG	25.08.12

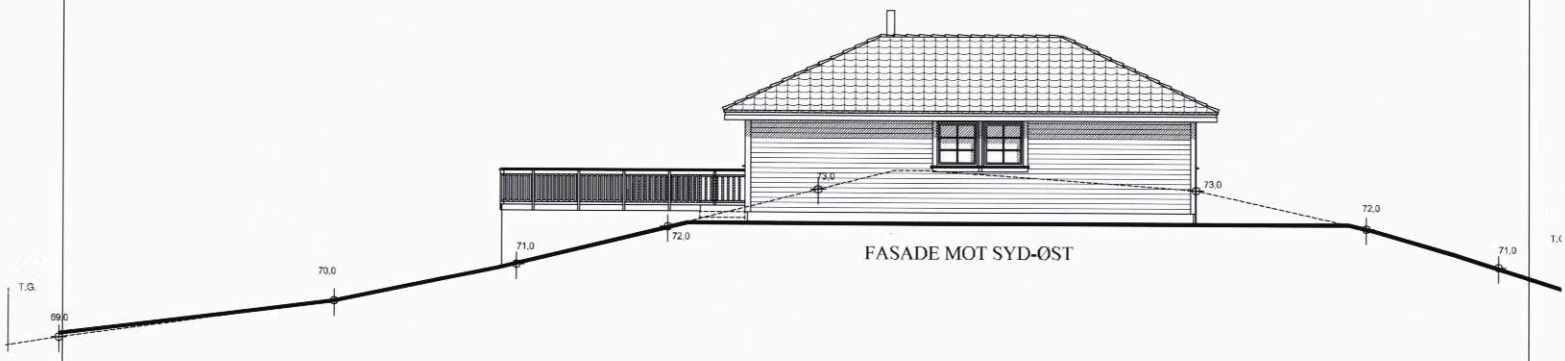
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: STOALANDET 44, HØNEFOSS.
TEGN. TYPE: PLAN 1. ETG.
G.NR./B.NR.
MÅL: 1:100 DATO: 23.01.12
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.
KONTROLLERT:

Block Watne

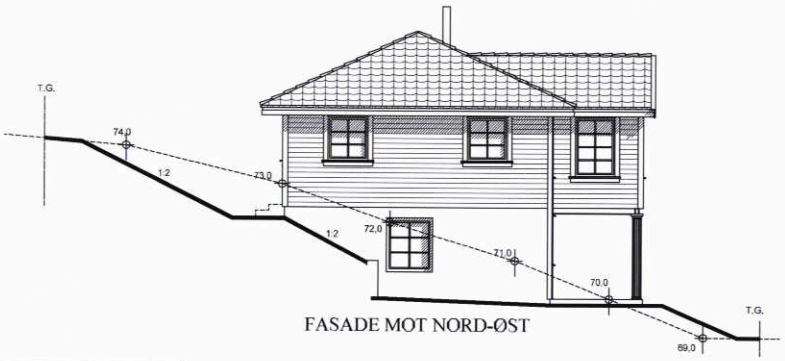
HUSTYPE: FAGERLI BL_74_VAR1_E
KONSULENT: T.KRISTOFFERSEN
PROSJEKT: 6371
TEGN.NR.: 101
ARKITEKT: KASA Boligprosjektering AS

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT SYD-ØST



FASADE MOT NORD-ØST

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 674/12

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFØRING, KLEDNING ETC.

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
C	BM-TEGNING	GHM	27.09.12
B	REV.	GHM	29.08.12
A	KUNDETILPASSET	HG	25.08.12

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: STØALANDET 44, HØNEFOSS.
TEGN. TYPE: FASADER
GNR./BNR.: 97/64
HUSTYPE: FAGERLI BL_74_VAR1_E
KONSULENT: T.KRISTOFFERSEN
ARKITEKT: KASA Boligprosjektering AS
MÅL: 1:100
DATO: 23.01.12
ANSVARLIG PROSJ.ERENDE: B.W.P.
KONTROLLERT:
PROSJEKT: 6371
TEGN. NR.: 102

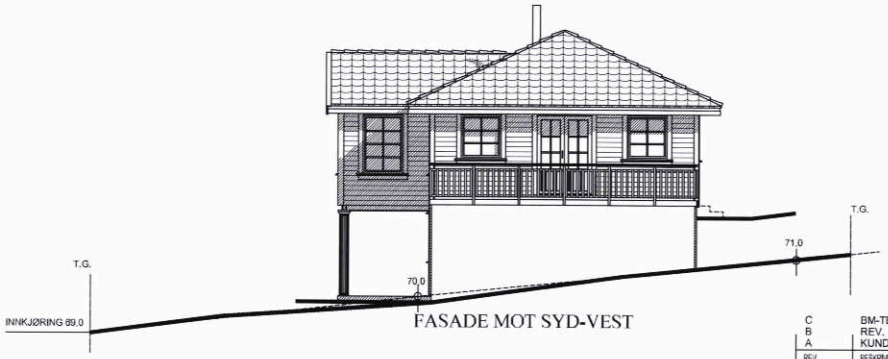
Block Watne

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SYD-VEST

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 67/12

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
C	BM-TEGNING	GHM	27.09.12
B	REV.	GHM	29.08.12
A	KUNDETILPASSET	HG	25.08.12

TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS			MÅL: 1:100	DATO: 23.01.12
BYGGEPLASS:	STØALANDET 44, HØNEFOSS.			ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	FASADER	GNR./BNR.	97/64	KONTROLLERT:	
Block Watne		HUSTYPE: FAGERLI BL_74_VAR1_E	KONSULENT: T.KRISTOFFERSEN	PROSJEKT: 6371	TEGN. NR: 103
		ARKITEKT: KASA Boligprosjektering AS		BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

RINGERIKE KOMMUNE
Byggesakskontoret

Oversendes:
Brannvesen
Teknisk tjeneste
Eiendomsskattekontoret
Matrikkelføring

Block Watne
Kartverksveien 7

3511 HØNEFOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
15/9546-6	12301/17	GNR 97/64		05.04. 2017

FERDIGATTEST
I henhold til plan- og bygningslovens § 21-10.

GNR/BNR 97/64 - STØALANDET 44 - ENEBOLIG

Vi har 03.04. 2017 mottatt anmodning om ferdigattest fra ansvarlig søker Block Watne AS, vedlagt revidert gjennomføringsplan hvor det bekreftes at samsvarserklæringer foreligger.

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 § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 20-1 d).

Ansvarlig søker har samordningsansvaret i tiltaket, og skal sørge for at tillatelser, vilkår og nødvendige dokumenter videreformidles til de andre ansvarlige og tiltakshaver jf. plan- og bygningslovens kapittel 23 og SAK10 kapittel 12.

Beskrivelse: Enebolig, BYA 142m², BRA 199m²
Bygningsnummer: 300338700

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
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift
Kopi til: Ringerike kommune, brann- og redningstjeneste v/ Tollef Uppstad Buttingsrud
Ringerike kommune, teknisktjeneste v/ Anne-Marie Bakkeby

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**97**	**64**	**0**	**0**	Støalandet 44, 3513 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Flomfare		159.18m^2
Krav vedrørende infrastruktur		745.58m^2
Bevaring naturmiljø	Kommunedelplan - Krakstadmarka (30.6.2016)	745.58m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Krakstadmarka (30.6.2016)	745.58m^2
Byggegrense	Kommunedelplan - Krakstadmarka (30.6.2016)	
Flomfare	Kommunedelplan - Krakstadmarka (30.6.2016)	312.37m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3305 341	Støalandet Sør (28.4.2011)	Boligbebyggelse	745.55m^2
	3305 341	Støalandet Sør (28.4.2011)	Flomfare	185.11m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning, Areal- og byplankontoret

REGULERINGSBESTEMMELSER
for reguleringsplan nr. 0605_341, "Støalandet, sør".

Utarbeidet av COWI, 07.10.10
Sist revidert 10.03.11

1.gangs behandling i planutvalget 08.11.10, sak 111/10.
Offentlig høring 13.11.10 – 28.12.10.
2.gangs behandling i planutvalget 21.03.11, sak 45/11
Formannskapet 12.04.11, sak 62/11
Vedtatt av kommunestyret 28.04.11, sak 50/11

---

§ 1 - Reguleringsformål

Innen planen er det følgende reguleringsformål:

1. PBL § 12-5, ledd 1 - Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse, BB-1
2. PBL § 12-5, ledd 2 - Samferdselsanlegg:
   - Kjøreveg, SK-1
   - Kjøreveg, FA1-FA3 (felles atkomst)
   - Fortau, SF-1
   - Annen veggrunn
3. PBL § 12-5, ledd 5 - Landbruks, natur og friluftsformål: Friluftsformål (på land), LF-1
4. PBL § 12-5, ledd 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag: Friluftsområde (i vassdrag), BFSV-1
5. Hensynssoner
   - Faresone – Flomfare (200 – årsflom)
   - Sikringssone – Frisikt

§ 2 - Fellesbestemmelser

1. Fredete kulturminner, (PBL § 12-7, punkt.6)

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeid straks stanses i den grad det berører kulturminnene, eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Buskerud fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

§ 3 - Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse (PBL § 12-5, ledd nr.1)

1. Boligtype

For hver tomt tillates oppført en enebolig med utleiedel.

2. Utnyttelse, (PBL § 12-7, punkt.1)

Maks BYA % = 30 %. Utleiedel kan være på inntil 90 m^2 BRA.

3. Byggegrenser, (PBL § 12-7, punkt.2)
Det skal være minimum 4 m avstand fra kommunens VA-ledninger, og signalkabler til bygninger og faste konstruksjoner. Garasje kan plasseres inntil 1m fra eiendomsgrense. Dette gjelder ikke tomtegrenser mot veg. Mot veg skal garasjer med innkjøring vinkelrett på veg ikke plasseres nærmere eiendomsgrensen enn 4m.

4. Høyder, (PBL § 12-7, punkt.1)
Minimum høyde grunnmur er 70.0 moh. Tillatt mønehøyde er maks 77.0 moh. Tillatt mønehøyde for garasje/carport er 6 m over gjennomsnittlig planert terreng.

5. Estetiske forhold, (PBL § 12-7, punkt.1)
Bygningene skal ha valmet tak. Garasjer skal vært tilpassa bolighuset på tomta med hensyn til materialer, takvinkel, form og farge.

6. Parkering og garasjer, (PBL § 12-7, punkt.7)
Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For bileilighet kreves 1 biloppstillingsplass.

7. Universell utforming, (PBL § 12-7, punkt.5)
Bebyggelse og tilhørende utearealer skal så langt det er mulig utformes etter prinsippene om universell utforming.

8. Radon, (PBL § 12-7, punkt.4)
Det skal gjennomføres bygningsmessige tiltak for å redusere inntrenging av radongass i samtlige bygninger for varig opphold.

9. Støy, (PBL § 12-7, punkt 4)
Innen det regulerte området skal rundskriv "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 gjelde. For uteoppholdsareal, samt utenfor rom med støyfølsom bruk, skal støynivå ikke overskride Lden=55 dBA. Støynivå utenfor soverom skal om natten (kl.23:00-07:00) ikke overstige L5AF=70 dBA. Fasader mot Støalandet skal ha et samlet dempingsnivå på minimum 30 dBA. Dette skal dokumenteres ved byggesøknad.

§ 4 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, ledd nr.2)

1. Avkjørsel, (PBL § 12-7, punkt.1)
FA1 er felles for gnr./ bnr. 97/4, 95/254, 95/289, og tomt 4. FA2 er felles for tomt nr. 2 og tomt nr. 3. FA3 er felles for gnr./ bnr. 97/4, 97/39, 97/46, 97/47, 97/49, 97/60, 97/61. Avkjørslene er private og skal eies og driftes av partene disse er felles avkjørsel for.

§ 5 - Landbruks, - natur og friluftsformål (PBL § 12-5, ledd nr.5)

1. Friluftsformål på land, (PBL § 12-7, punkt.2)
Naturlig vegetasjon skal beholdes i område med friluftsformål. Det er tillatt med nødvendig skjøtsel, så fremt det ikke kommer i konflikt med friluftsformål. Tiltak som fører til privatisering av området er ikke tillatt.

§ 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5, ledd nr. 6)

1. Friluftsområde i vassdrag, (PBL § 12-7, punkt.2)
Det er ikke tillatt å anlegge flytebrygger, eller anlegg som kan være til hinder for allmennhetens ferdsel.

§ 7 - Sikringssone - Frisikt (PBL § 12-6, ledd A.1)

1. Frisiktssone, (PBL § 12-7, punkt.2)
I frisiktssoner som er vist på plankartet skal det være frisikt 0,5m over tilstøtende vegbane. Bygg, anlegg eller vegetasjon som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§ 8 - Faresone - Flomfare (PBL § 12-6, ledd A.3)

1. Flomfare - 200årsflom, (PBL § 12-7, punkt.2)
I sone for flomfare som er vist på plankartet skal det ikke oppføres bebyggelse.

§ 9 - Rekkefølgebestemmelse (PBL § 12-7, ledd nr.10)

1. Vann og avløp, (PBL § 12-7, punkt.10)
Før det gis rammetillatelse til bebyggelse, skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann- og avløpsnett frem til bygget som skal oppføres. Før det gis brukstillatelse til nye boliger, skal angjeldende bolig være koblet til kommunalt vann- og avløpsnett. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før det er dokumentert at brannvannforsyningen tilfredsstiller brannvesenets krav.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Block Watne AS	
Adresse:	
Hønegata 6	
Postnummer:	Poststed:
3513	Hønefoss
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
968757954	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 501676 Tinglyst: 22.06.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
John Skøien	170334 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0605	Ringerike	97	3		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0605	Ringerike	97	64		
0605	Ringerike	97	60		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
21/5-2012.	John Skøien.

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eiendommen Gnr 97 Bnr 64 i Ringerike kommune gis rett til å benytte areal regulert til FA-1 i reguleringsplan Støalandet Sør, Plan ID 0605_341 datert 28.04.2011, som adkomst mellom veien Støalandet og Eiendommen.

Eiendommen Gnr 97 Bnr 60 i Ringerike kommune gis rett til å benytte areal regulert til FA-3 i reguleringsplan Støalandet Sør, Plan ID 0605_341 datert 28.04.2011 som adkomst mellom veien Støalandet og Eiendommen.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

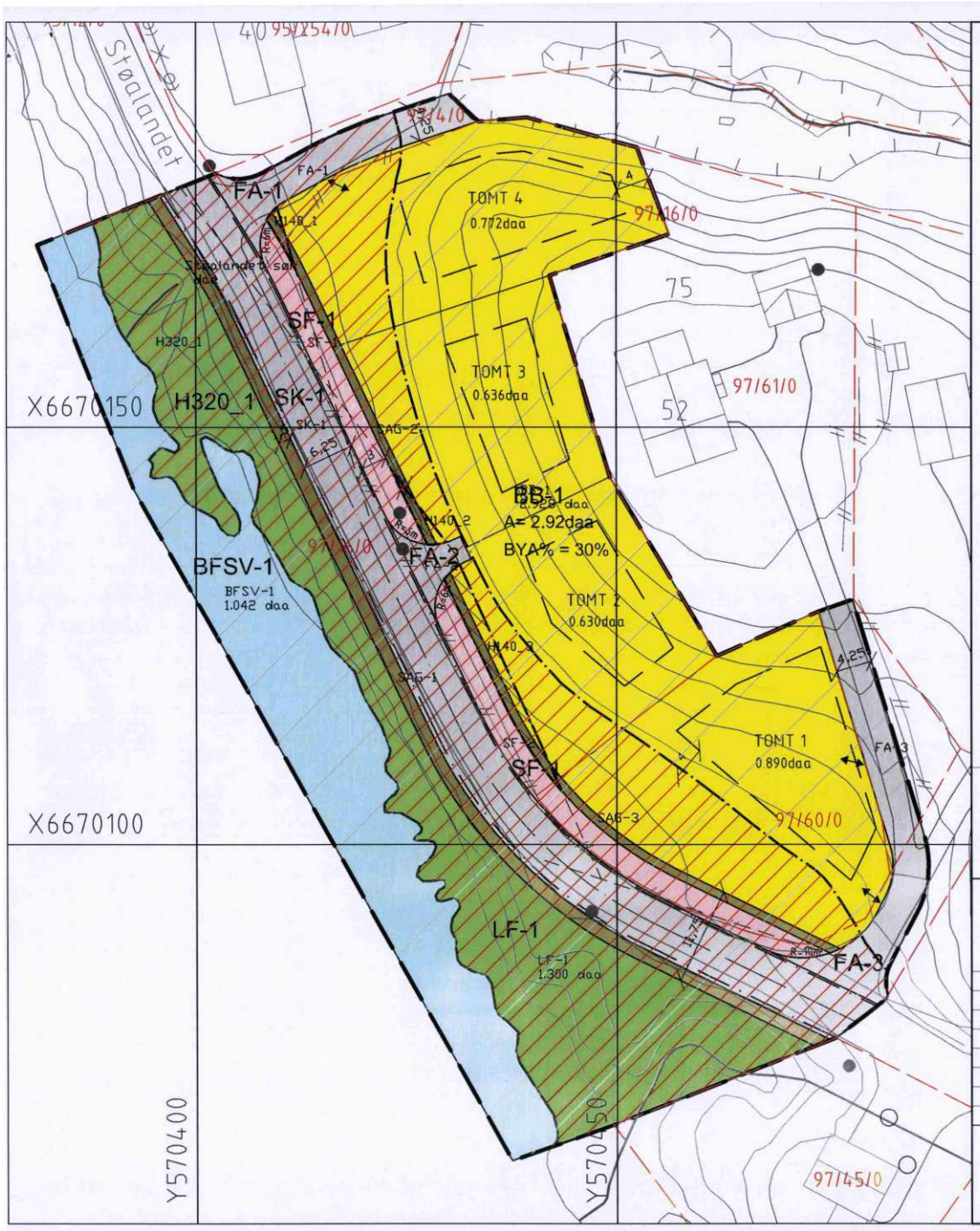
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Kragstad 21/5-2012.	Johan Skåden.

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
   - BB-1 Boligbebyggelse
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
   - SK-1 Kjøreveg
   - FA-1 Felles adkomst
   - SF-1 Fortau
   - Annen veggrunn-grøntareal
5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL
   - LF-1 Friluftsformål
6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG
   - BFSV-1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

HENSYNSSONER
- H320_1 Faresone-Flomfare (200 årsflom)
- H140_1 Sikringssone-Frisikt

LINJESYMBOLER
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Frisiktlinje
- Grense for fareområde
- Grense for sikringssone

PUNKTSYMBOLER
- Avkjørsel

REGULERINGSPLAN FOR:
STØALANDET SØR
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

PLAN ID:
0605_341

RINGERIKE KOMMUNE
MILJØ- OG AREALFORVALTNING

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:	SAKNR.	DATO	SIGN.
Kunngjøring av oppstart	128703	19.10.09	B.JLE
1. Gangs behandling i planutvalget	111/10	08.11.10	H.F.A
Offentlig ettersyn i perioden		13.11.10–28.12.10	H.F.A
2. Gangs behandling i planutvalget	45/11	21.03.11	H.F.A
Formannskapet	62/11	12.04.11	H.F.A
Egengodkjent i kommunestyret	50/11	28.04.11	H.F.A

MÅLESTOKK: 1:500
0m 10 50

Basiskart levert av Ringerike kommune
Uttrekksdato, offentlig kartgrunnlag: 30.10.09
Basiskart: FKB
Datum: Euref 89, sone 32
Ekvidistanse 1 m

Planforslaget utarbeidet av:
COWI
RÅDGIVENDE INGENIØRER

Planforslaget er bearbeidet av:
Miljø- og arealforvaltning
Areal- og byplankontoret

Arkiv:
H:\\Planverk\Reguleringsplaner\Foreløpige\
341- Støalandet sør\Vedtatt plan\
341 Støalandet Sør.dwg

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	97	Bnr.	64	Fnr.		Snr.	

Adresse	Støalandet 44, 3513 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: 29.04.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

RINGERIKE KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	97	Bnr.	64	Fnr.		Snr.	

Adresse	Støalandet 44, 3513 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	31.12.2023	140

Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m^3) *	80

Kommentar til vann og avløp	*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.

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

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. 5067,-

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

ANNET

Skyldig beløp	Kr. 0,- (+ evt. renter og gebyrer)

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: 29.04.2026.

RINGERIKE KOMMUNE

28.04.2026

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**97**	B.Nr:	**64**	F.Nr:		S.Nr:	
Adresse:	Støalandet 44						

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

Antall Skorsteiner:
Antall Ildsted:

Merknader/Anmerkninger:

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

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato:28.04.2026

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:
Støalandet 44, 3513 Hønefoss
Gnr. 97, Bnr. 64, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14260072

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Gunn Margit Andreassen

Mobil: 905 44 235

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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