PRIVATMEGLEREN

HOLTGATA 2 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Holtgata 2 B , 3513 HØNEFOSS
RINGERIKE kommune
gnr. 317, bnr. 502

Markedsverdi

3 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 08.06.2026 **Rapportdato:** 11.06.2026 **Oppdragsnr.:** 19962-1433 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** KQ1896

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen bærer generelt preg av alder og slitasje, og en kjøper må påregne et omfattende oppgraderings- og moderniseringsbehov for å møte dagens standard. Innvendig vil dette inkludere et behov for totalrenovering av våtrom og etablering av funksjonelle kjøkkenløsninger , samt en oppdatering av tekniske anlegg som eldre rørnett, det elektriske anlegget og boligens ventilasjon. I kjelleren er det påvist fukt- og saltutslag samt sprekker i grunnmuren, noe som betyr at utvendig fuktsikring og drenering må fornyes for å beskytte konstruksjonen. Utvendig er det ellers behov for tiltak knyttet til råteskadet kledning, og utskifting av eldre vinduer bør forventes i nær fremtid. Det befinner seg også en nedgravd oljetank på eiendommen hvor status og eventuelt saneringsbehov må avklares.
Konstruksjonsmessig er eneboligen fundamentert med en støpt grunnmur i mur og betong. Etasjeskillene er bygget i trebjelkelag som er isolert med leire, sagflis og halm. Bærekonstruksjonen i ytterveggene består av grovt bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepanel , mens taket er en uisolert kaldloftskonstruksjon i treverk med plassbygde sperrer , som er tekket med betongtakstein over et undertak av duk.

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med sort betongtakstein. Undertaket er av duk sett mellom taktroen fra loftet.
Alder er ukjent, men er åpenbart ikke veldig gammel.

Takrenner, nedløp og beslag er i lys lakkert metall. Nedløpene er tilkoblet sorte korrugerte plastrør ved bakkenivå. Det er påvist snøfanger montert over inngangspartiet, men ikke på øvrige takflater.

Veggkonstruksjonen består av grovt bindingsverk med utvendig, grålmalt, stående trepanel av typen under- og overligger.
Grunnmuren er pusset og malt grå.

Takkonstruksjonen er et uisolert kaldloft oppført i treverk med plassbygde taksperrer og hanebjelker i varierende dimensjoner.
Etasjeskillet ned mot boenheten er isolert med leire, sagflis og halm/høy. Det er synlig pipestokk kledd inn/pusset.

Hvitmalte trevinduer med isolerglass, produsert i 1980. Disse er i hovedsak midthengslet.
Det er også eldre koblede vinduer (uisolerte) trevinduer fra byggeår.
Hovedinngangsdør er en mørk brunbeiset tredør med vertikalt isolerglassfelt, levert av den svenske produsenten Vardö.
Døren krever kun normalt, jevnlig vedlikehold (justering, smøring og overflatebehandling). Utskifting gjøres etter fremtidig behov.

Trappen opp til inngangspartiet er en åpen stålkonstruksjon med vanger og rekkverk i malt metall og trinn i galvaniserte stålrister.
Repos/platting over trappen har dekke av trykkimpregnerte terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvflater består av varierende eldre materialer; linoleum/vinyl med fiskebeinsmønster, trestavsmønster og slette, røde belegg. Veggoverflater er i hovedsak kledd med stående trepanel (malt i grønne, gule og hvite nyanser) og slette, pussede/malte flater. Himlinger består primært av malt trepanel (blant annet hvit og grå/blå) og slette overflater. Flere rom har profilerte taklister og enkelte rom har stukkatur/hulkil.

Etasjeskiller i trebjelkelag
Det kontrolleres skjevheter, stikkprøvebasert på tvers av rom og i en radius på 2 meter.
Det er enkelte ujevnheter, som overstiger kravene til brukt bolig, hvor det er over 10 mm. forskjell innefor 2 meters måleavstand og/eller over 15 mm. på tvers av enkeltrom/soner.
Kravene til brukt bolig er vesentlig lempet i forhold til krav til ny bolig.

Boligen har en sentralt plassert pipestokk oppført i teglstein som er pusset og malt. Det er montert flere ildsteder: en svart støpejernsovn type Jøtul 602, en etasjeovn fra Drammens Jern, og en eldre grønn kombiovn. Det er også påvist utstyr for oljefyring montert på vegg (Jøtul tank og BM Oljeregulator).

Kjelleren har uisolerte vegger av betong/mur og støpt betonggulv, samt grusgulv.
Grunnmursveggene har omfattende saltutslag, fuktskjolder, krakelering og puss som flasser av grunnet fuktvandring fra terrenget utenfor.

Hovedtrappen (fra 1. til 2. etasje) er en lukket, svingt tretrapp malt i grått, utstyrt med profilert grått rekkverk og rødmalte/grålmalte spiler. Kjeller trappen er en lukket tretrapp svingt ned mot kjeller, i trehvit/gulaktig overflate.
Innvendige dører er av eldre profilerte fyllingsdører (speildører) i massivt tre

VÅTROM Gå til side

Dusjrom
Våtrommet i kjelleren får samlet Tilstandsgrad 3 (TG3) grunnet manglende tettesjikt, feil fallforhold og fuktinnslipp. Veggene er oppført i malt mur og betong med utstrakt avflassing og saltutslag.
Sanitærutstyret er nedslitt og består av et gulvtoalett, servant og et åpent veggmontert dusjarmatur. Rommet er uten ventilasjon.
Ettersom det er rene betong/murflater er det ikke nødvendig med hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 2. etasje
Gulvet er belagt med et slett, rødt belegg (trolig linoleum eller vinyl).
Veggoverflatene består av hvitmalt, stående trepanel, og himlingen er kledd med tilsvarende hvitmalt trepanel. Innredningen er svært enkel og plassbygd, bestående av en rett benkeseksjon med en grå, mønstret benkeplate (laminat/linoleum) og underskap med hvite skyvedører med gule fyllinger. Rommet har også et plassbygd hjørneskap i samme design. Det er en sort støpejernsovn levert av Drammens Jern plassert på en svart gulvplate.
Rommet har et tilknyttet spiskammer med hvitmalte trehyller.
Det er ikke påvist mekanisk avtrekk, ventilator i rommet.

Kjøkken 1- etasje
Gulvet er belagt med et laminat/vinylbelegg med trestavsmønster.
Veggoverflatene består av stående, gulmalt trepanel, mens

Beskrivelse av eiendommen

himlingen er kledd med hvitmalt trepanel og profilerte taklister. Kjøkkeninnredningen består av en rett benkeplate i heltre med nedfelt dobbel oppvaskkum i stål, plassert over underskap med hvite, slette fronter og treknotter. Rommet har frittstående hvitevarer (komfyr og kombinert kjøle- og fryseskap). Det er tilknyttet et eget spiskammer med hvitmalte, plassbygde trehyller. Det er montert en eldre, hvit fritthengende ventilator over komfyren.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Overflatene består av et grønt, mønstret gulvbelegg (vinyl), vegger med gulmalt, stående trepanel og himling med hvitmalt trepanel. Sanitærutstyret omfatter et frittstående gulvtoalett, en vegghengt servant med åpen rørføring for vann og avløp, hvite veggfliser over servanten og et speilskap. I det ene hjørnet er det ført et åpent, vertikalt plastrør for lufting av avløpsstammen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendig rørnett for vannforsyning består primært av eldre, åpne og utenpåliggende kobberrør. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann. I kjeller er det montert stoppekran og en digital vannmåler fra Kamstrup på inntaket.

Innvendige avløpsrør består i hovedsak av synlige plastrør i grå og sort utførelse. På toalettrom i 1. etasje er lufting av avløpsstammen med en durgoventil på toalettrommet.
Det er tilgjengelig stakeluke i kjelleren.

Boligen er utelukkende basert på naturlig ventilasjon. Tilluft skjer primært via utettheter, vindusventiler og eldre, åpne støpte ventiler i grunnmuren i kjelleren.
I kjelleren står en frittstående varmtvannsbereder rett på betonggulvet. Den er produsert av OSO Hotwater (type Saga Std S 120) og har et volum på 112 liter med en effekt på 2 kW. Avlest produksjonsdato på typeskiltet er 03.09.2020.

Hovedsikringsskapet er av eldre dato og inneholder en hovedsikring på 25A og åtte fordelingskurser utstyrt med utdaterte smeltesikringer (skrusikringer). En enkelt kurs (kurs 10) er ettermontert for varmepumpe og har en moderne jordfeilautomat fra Schneider. Skapet er også utstyrt med en Kamstrup digital strømmåler. Det øvrige anlegget i huset er en blanding av skjult og åpent anlegg, med eldre ujordede stikkontakter og eldre veggbokser.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførte arbeider.
Det gjøres oppmerksom på at takstmann ikke er elektroinstallatør. Det settes derfor ikke tilstandsgrad (TG) på det elektriske anlegget, og punktene her er kun ment som overordnede visuelle opplysninger, i henhold til DiBK (Direktoratet for byggkvalitet) sine retningslinjer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen er flat til svakt skrånende, og ligger i nærheten av vassdrag (Randselva/Begna). Ut fra visuelle observasjoner i overflaten består byggegrunnen sannsynligvis av stedlige løsmasser og elveavsetninger (grus, sand og jord).
Utvendig er det flere steder synlig svart grunnmursplast (knasteplast) montert mot grunnmuren, og taknedløp er ført ned i korrugerte plastrør i bakken.

Bygningen er fundamentert med støpt grunnmur av betong/mur, samt tresonittplater på deler av kjellerveggen som er pusset og malt grå utvendig. På innvendig grunnmur i kjelleren er det påvist borehull i en horisontal linje, noe som indikerer tidligere forsøk på kjemisk fuktsikring/injisering mot fuktopptrekk.
Terrenget består hovedsakelig av gressplen, noe beplantning og gruslagte flater.
Boligen er tilknyttet det offentlige vann- og avløpsnettet.
Stikkledninger antas å være fra byggeår og det er ikke opplyst om noen begrenset kapasitet på verken vann eller avløpshåndteringen.

Det stikker to rør av stål (et lufterør med hette og et påfyllingsrør med hengelås) opp av bakken i bedet ved siden av grunnmuren. Dette dokumenterer at eiendommen har en nedgravd oljetank. Innvendig er det tidligere påvist komponenter for oljefyring

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	243 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	228 m²
Totalpris	3 850 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger i kommunen arkiv.
Det vil derfor ikke være mulig å kontrollere bruken mot hva som er godkjent.

Uthus

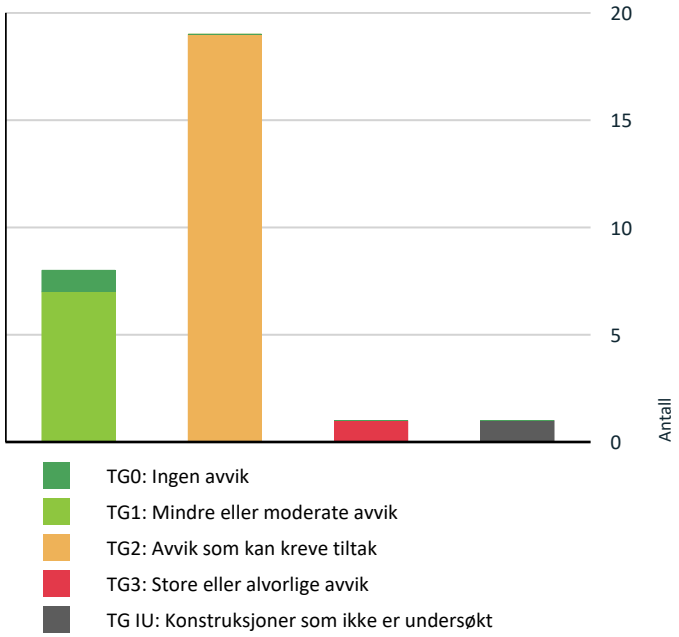
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger i kommunen arkiv.
Det vil derfor ikke være mulig å kontrollere bruken mot hva som er godkjent.

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

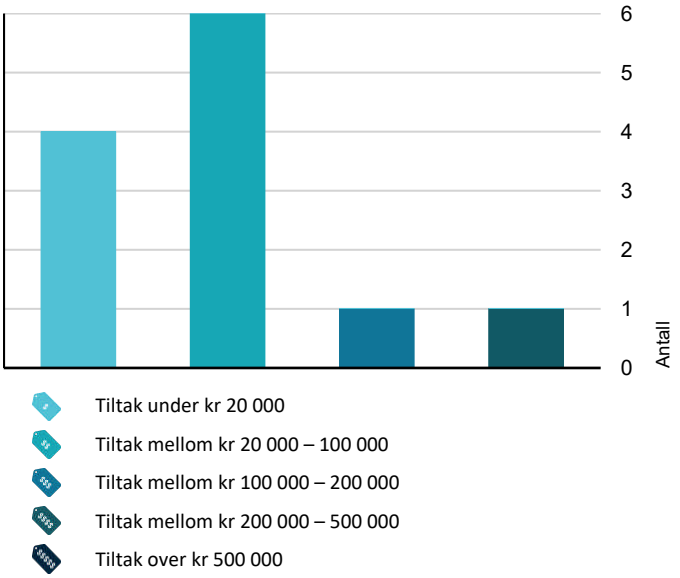
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er tydelige fukt- og råteskader på nederste vannbord/vannstokk og treverk over vinduer, tross overmaling. Det er observert oppsvulmet maling ("bobler") og avflassing som indikerer fuktproblematikk, eventuelt bruk av feil overflatebehandling og manglende fuging

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vinduene fra 1980 har passert sin forventede tekniske levetid for isolerglass (som vanligvis er 20-30 år). Det er utstrakt slitasje, avflassing og råtetegn på vindusomramming og utvendige vannbord under vinduene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er høy slitasje av overflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Det er påvist pågående korrosjon med irring (oksidering) på kobberrør og en skjøt i kjelleren. Dette indikerer svekket godstykkelse på røret og medfører en risiko for vannlekkasje og rørbrudd. Rørnettet har passert sin forventede tekniske levetid.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Det er fravær av mekanisk avtrekk i bygget, inkludert i fuktutsatte rom som våtrom og kjøkken. Naturlig ventilasjon fra denne byggeperioden gir utilstrekkelig luftutskifting og oppfyller ikke gjeldende byggetekniske krav. Dette fører til oppsamling av fukt, noe de påviste fuktskjoldene rundt vinduene bekrefter.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Utvendig er det flere steder synlig svart grunnmursplast (knasteplast) montert mot grunnmuren, og taknedløp er ført ned i korrugerte plastrør i bakken. Avvik: Til tross for synlig grunnmursplast er det påvist fuktinntrengning og saltutslag i kjelleren. Dette bekrefter at dagens dreneringssystem og fuktsikring av grunnmuren er defekt, feilmontert eller utgått på dato. Det er åpenbart fravær av tilstrekkelig kapillærbrytende sjikt under og rundt kjellerkonstruksjonen

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er observert dype, gjennomgående vertikale riss og sprekker i grunnmuren. Murpussen og malingen flasser på flere utvendige hjørner. Sprekkene vitner om setningsskader i byggegrunnen eller pågående frostsprengning som følge av høy fuktbelastning rundt fundamentene

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Bruk av fossil fyringsolje er ulovlig. Det foreligger ingen informasjon som bekrefter at den nedgravde tanken er tømt, rengjort og forskriftsmessig sanert (eventuelt fylt med pukk) etter at forbudet trådte i kraft. En ubehandlet nedgravd oljetank utgjør en kritisk forurensningsrisiko for grunnen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det virker ikke å være montert kullfilter, slik at ventilatoren burde byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er generell aldersslitasje på sanitærutstyr og overflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Rommet mangler helt de grunnleggende funksjonene som kreves av et kjøkken (vann, avløp, kokesone). Det er betydelig elde og slitasje på samtlige overflater og den begrensede innredningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar
Ukjent men gammel.

Anvendelse

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med sort betongtakstein. Undertaket er av duk sett mellom taktroen fra loftet.
Alder er ukjent, men er åpenbart ikke veldig gammel.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er i lys lakkert metall. Nedløpene er tilkoblet sorte korrugerte plastrør ved bakkenivå. Det er påvist snøfanger montert over inngangspartiet, men ikke på øvrige takflater.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen består av grovt bindingsverk med utvendig, grålmalt, stående trepanel av typen under- og overligger. Grunnmuren er pusset og malt grå.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er tydelige fukt- og råteskader på nederste vannbord/vannstokk og treverk over vinduer, tross overmaling. Det er observert oppsvulmet maling ("bobler") og avflassing som indikerer fuktproblematikk, eventuelt bruk av feil overflatebehandling og manglende fuging

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Utbedre eller skifte ut råteskadet kledning og vannbord. Kledningen må skrapes, grunnes og overflatebehandles med egnet produkt for å sikre god fuktavvisning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er et uisolert kaldloft oppført i treverk med plassbygde taksperrer og hanebjelker i varierende dimensjoner.
Etasjeskillet ned mot boenheten er isolert med leire, sagflis og halm/høy. Det er synlig pipestokk kledd inn/pusset.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Hvitmalte trevinduer med isolerglass, produsert i 1980. Disse er i hovedsak midthengslet.
Det er også eldre koblede vinduer (uisolerte) trevinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vinduene fra 1980 har passert sin forventede tekniske levetid for isolerglass (som vanligvis er 20-30 år). Det er utstrakt slitasje, avflassing og råtetegn på vindusomramming og utvendige vannbord under vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kjøper må påregne utskifting av vinduer i nær fremtid for å sikre isolasjonsevne og unngå punkterte glass. Midlertidig strakstiltak er å skrape og male omramming og vannbord for å forsinke videre forfall.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør er en mørk brunbeiset tredør med vertikalt isolerglassfelt, levert av den svenske produsenten Vardö.
Døren krever kun normalt, jevnlig vedlikehold (justering, smøring og overflatebehandling). Utskifting gjøres etter fremtidig behov.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trappen opp til inngangspartiet er en åpen stålkonstruksjon med vanger og rekkverk i malt metall og trinn i galvaniserte stålrister. Repos/platting over trappen har dekke av trykkimpregnerte terrassebord.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvflater består av varierende eldre materialer; linoleum/vinyl med fiskebeinsmønster, trestavsmønster og slette, røde belegg. Veggoverflater er i hovedsak kledd med stående trepanel (malt i grønne, gule og hvite nyanser) og slette, pussede/malte flater. Himlinger består primært av malt trepanel (blant annet hvit og grå/blå) og slette overflater. Flere rom har profilerte taklister og enkelte rom har stukkatur/hulkil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er høy slitasje av overflater.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Modernisering, vedlikehold og oppgrader er nødvendig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag
Det kontrolleres skjevheter, stikkprøvebasert på tvers av rom og i en radius på 2 meter.
Det er enkelte ujevnheter, som overstiger kravene til brukt bolig, hvor det er over 10 mm. forskjell innefor 2 meters måleavstand og/eller over 15 mm. på tvers av enkeltrom/soner.
Kravene til brukt bolig er vesentlig lempet i forhold til krav til ny bolig.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• 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

Beskrivelse

Boligen har en sentralt plassert pipestokk oppført i teglstein som er pusset og malt. Det er montert flere ildsteder: en svart støpejernsovn type Jøtul 602, en etasjeovn fra Drammens Jern, og en eldre grønn kombiovn. Det er også påvist utstyr for oljefyring montert på vegg (Jøtul tank og BM Oljeregulator).

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren har uisolerte vegger av betong/mur og støpt betonggulv, samt grusgulv.
Grunnmursveggene har omfattende saltutslag, fuktskjolder, krakelering og puss som flasser av grunnet fuktvandring fra terrenget utenfor.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Hovedtrappen (fra 1. til 2. etasje) er en lukket, svingt tretrapp malt i grått, utstyrt med profilert grått rekkverk og rødmalte/gråmalte spiler. Kjeller trappen er en lukket tretrapp svingt ned mot kjeller, i trehvit/gulaktig overflate.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av eldre profilerte fyllingsdører (speildører) i massivt tre

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

Tilstandsrapport

VÅTROM

KJELLER > DUSJROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet i kjelleren får samlet Tilstandsgrad 3 (TG3) grunnet manglende tettesjikt, feil fallforhold og fuktinnslipp. Veggene er oppført i malt mur og betong med utstrakt avflassing og saltutslag. Sanitærutstyret er nedslitt og består av et gulvtoalett, servant og et åpent veggmontert dusjarmatur. Rommet er uten ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > DUSJROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ettersom det er rene betong/murflater er det ikke nødvendig med hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet er belagt med et laminat/vinylbelegg med trestavsmønster. Veggoverflatene består av stående, gulmalt trepanel, mens himlingen er kledd med hvitmalt trepanel og profilerte taklister. Kjøkkeninnredningen består av en rett benkeplate i heltre med nedfelt dobbel oppvaskkum i stål, plassert over underskap med hvite, slette fronter og treknotter. Rommet har frittstående hvitevarer (komfyr og kombinert kjøle- og fryseskap). Det er tilknyttet et eget spiskammer med hvitmalte, plassbygde trehyller.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert en eldre, hvit fritthengende ventilator over komfyren.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det virker ikke å være montert kullfilter, slik at ventilatoren burde byttes.

Konsekvens/tiltak
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet er belagt med et slett, rødt belegg (trolig linoleum eller vinyl). Veggoverflatene består av hvitmalt, stående trepanel, og himlingen er kledd med tilsvarende hvitmalt trepanel. Innredningen er svært enkel og plassbygd, bestående av en rett benkeseksjon med en grå, mønstret benkeplate

(laminat/linoleum) og underskap med hvite skyvedører med gule fyllinger. Rommet har også et plassbygd hjørneskap i samme design. Det er en sort støpejernsovn levert av Drammens Jern plassert på en svart gulvplate.
Rommet har et tilknyttet spiskammer med hvitmalte trehyller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet mangler helt de grunnleggende funksjonene som kreves av et kjøkken (vann, avløp, kokesone). Det er betydelig elde og slitasje på samtlige overflater og den begrensede innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hele kjøkkenet må i praksis ansees som et saneringsobjekt. Totalrenovering, inkludert etablering av nødvendig infrastruktur som vann, avløp og tilstrekkelig elektrisk anlegg, må påregnes for å få et funksjonelt kjøkken.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke påvist mekanisk avtrekk, ventilator i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Må ses i sammenheng med oppgradering av kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Overflatene består av et grønt, mønstret gulvbelegg (vinyl), vegger med gulmalt, stående trepanel og himling med hvitmalt trepanel. Sanitærutstyret omfatter et frittstående gulvtoalett, en vegghengt servant med åpen rørføring for vann og avløp, hvite veggfliser over servanten og et speilskap. I det ene hjørnet er det ført et åpent, vertikalt plastrør for lufting av avløpsstammen.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er generell aldersslitasje på sanitærutstyr og overflater.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Rommet har behov for en totalrenovering, Overflater og utstyr skiftes i forbindelse med en slik renovering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendig rørnett for vannforsyning består primært av eldre, åpne og utenpåliggende kobberrør. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann. I kjeller er det montert stoppekran og en digital vannmåler fra Kamstrup på inntaket.

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

Tilstandsrapport

Det er påvist pågående korrosjon med irring (oksidering) på kobberrør og en skjøt i kjelleren. Dette indikerer svekket godstykkelse på røret og medfører en risiko for vannlekkasje og rørbrudd. Rørnettet har passert sin forventede tekniske levetid.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør består i hovedsak av synlige plastrør i grå og sort utførelse. På toalettrom i 1. etasje er lufting av avløpsstammen med en durgoventil på toalettrommet.
Det er tilgjengelig stakeluke i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er utelukkende basert på naturlig ventilasjon. Tilluft skjer primært via utettheter, vindusventiler og eldre, åpne støpte ventiler i grunnmuren i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fravær av mekanisk avtrekk i bygget, inkludert i fuktutsatte rom som våtrom og kjøkken. Naturlig ventilasjon fra denne byggeperioden gir utilstrekkelig luftutskifting og oppfyller ikke gjeldende byggetekniske krav. Dette fører til oppsamling av fukt, noe de påviste fuktskjoldene rundt vinduene bekrefter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hele ventilasjonsløsningen krever en oppgradering for å skape et trygt inneklima. Som et minimumskrav må det monteres fuktstyrte, mekaniske avtrekksvifter på våtrommene og ventilator over kokesoner.
Kostnaden er hensyntatt på de individuelle rommene.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

I kjelleren står en frittstående varmtvannsbereder rett på betonggulvet. Den er produsert av OSO Hotwater (type Saga Std S 120) og har et volum på 112 liter med en effekt på 2 kW. Avlest produksjonsdato på typeskiltet er 03.09.2020.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Hovedsikringsskapet er av eldre dato og inneholder en hovedsikring på 25A og åtte fordelingskurser utstyrt med utdaterte smeltesikringer (skrusikringer). En enkelt kurs (kurs 10) er ettermontert for varmepumpe og har en moderne jordfeilautomat fra Schneider. Skapet er også utstyrt med en Kamstrup digital strømmåler. Det øvrige anlegget i huset er en blanding av skjult og åpent anlegg, med eldre ujordede stikkontakter og eldre veggbokser.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførte arbeider.
Det gjøres oppmerksom på at takstmann ikke er elektroinstallatør. Det settes derfor ikke tilstandsgrad (TG) på det elektriske anlegget, og punktene her er kun ment som overordnede visuelle opplysninger, i henhold til DiBK (Direktoratet for byggkvalitet) sine retningslinjer.

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.
   Ukjent

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

De usikrede teipede ledningsskjøtene må frakobles eller utbedres av elektriker samme dag. En fullstendig el-kontroll i regi av Det lokale eltilsyn (DLE) eller el-takstmann er påkrevd. En kjøper må i beregne kostnad for total rehabilitering av sikringsskapet og ledningsnettet for å møte gjeldende forskriftskrav til brann- og personsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Eiendommen er flat til svakt skrånende, og ligger i nærheten av vassdrag (Randselva/Begna). Ut fra visuelle observasjoner i overflaten består byggegrunnen sannsynligvis av stedlige løsmasser og elveavsetninger (grus, sand og jord).

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig er det flere steder synlig svart grunnmursplast (knasteplast) montert mot grunnmuren, og taknedløp er ført ned i korrugerte plastrør i bakken.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Utvendig er det flere steder synlig svart grunnmursplast (knasteplast) montert mot grunnmuren, og taknedløp er ført ned i korrugerte plastrør i bakken. Avvik: Til tross for synlig grunnmursplast er det påvist fuktinntrengning og saltutslag i kjelleren. Dette bekrefter at dagens dreneringssystem og fuktsikring av grunnmuren er defekt, feilmontert eller utgått på dato. Det er åpenbart fravær av tilstrekkelig kapillærbrytende sjikt under og rundt kjellerkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak

Kjøper må påregne graving rundt hele bygningen for å etablere et nytt, komplett dreneringssystem og utvendig fuktsikring (eventuelt også utvendig isolering av grunnmur) etter dagens standard.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med støpt grunnmur av betong/mur, samt tresonittplater på deler av kjellerveggen som er pusset og malt grå utvendig. På innvendig grunnmur i kjelleren er det påvist borehull i en horisontal linje, noe som indikerer tidligere forsøk på kjemisk fuktsikring/injisering mot fuktopptrekk.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er observert dype, gjennomgående vertikale riss og sprekker i grunnmuren. Murpussen og malingen flasser på flere utvendige hjørner. Sprekkene vitner om setningsskader i byggegrunnen eller pågående frostsprengning som følge av høy fuktbelastning rundt fundamentene

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekkdannelsene må kartlegges nøye av fagkyndig. Skadene i muren må renses og injiseres/tettes for å stoppe fuktinntrenging og hindre armeringskorrosjon. Etablering av ny drenering og fuktsikring (som nevnt) vil være essensielt for å stoppe videre frostsprengning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget består hovedsakelig av gressplen, noe beplantning og gruslagte flater.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det stikker to rør av stål (et lufterør med hette og et påfyllingsrør med hengelås) opp av bakken i bedet ved siden av grunnmuren. Dette dokumenterer at eiendommen har en nedgravd oljetank. Innvendig er det tidligere påvist komponenter for oljefyring

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
• Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Bruk av fossil fyringsolje er ulovlig. Det foreligger ingen informasjon som bekrefter at den nedgravde tanken er tømt, rengjort og forskriftsmessig sanert (eventuelt fylt med pukk) etter at forbudet trådte i kraft. En ubehandlet nedgravd oljetank utgjør en kritisk forurensningsrisiko for grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere kontroll må foretas.

Status for oljetanken må avklares. Dersom tanken ikke er fagmessig sanert, må dette gjennomføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Eiendommen ligger innenfor et registrert aktsomhetsområde for kvikkleire. Terrenget er flatt til svakt skrånende med beliggenhet i nærheten av vassdrag (Randselva/Begna).
Det mangler håndløper på yttersving i begge trappeløp.
Det burde måles forekomst av radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent men gammelt

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Veggene er oppført i et uisolert, enkelt bindingsverk med utvendig stående trekledning. Takkonstruksjonen er et saltak i treverk, tekket med eldre takstein som ligger åpent over lekter, og bygget har enkle fyllingsdører samt et eldre trevindu. Tilstanden preges av fraværende vedlikehold og høy elde. Det er knuste vindusglass, defekte takrenner, utstrakt flassing av maling på kledningen, og en takflate med betydelig mosevekst og synlig nedbøyning. Som følge av byggeår, konstruksjonsmetode og treverkets direkte kontakt med fuktig underlag, må en kjøper forvente omfattende fukt- og råteskader, og bygget har et generelt behov for totalrenovering

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

228 m²/228 m²

Enebolig: 2 Trapperom, Bad, Teknisk rom, 4 Bod, Entré, 2 Stuer, Spisestue, 2 Kjøkken, Gang, Toalettrom, Soverom, Garderobe, Loftstue

Andre bygg: Uthus
Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 850 000

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	**3 850 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 850 000**

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 3-6 millioner i dette området.
GENERELT/ANDRE FORHOLD:
Området er 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	Gullagata 19	218	19-02-2024	3 950 000	4 090 000	18 761	1909	Enebolig	327 m
2	Holtgata 1, 3513 HØNEFOSS	176		3 150 000		17 897		enebolig	29 m
3	Gøtzsches gate 4, 3513 HØNEFOSS	190		4 500 000		23 684		enebolig	82 m
4	Jørgen Thons vei 1, 3513 HØNEFOSS	242		5 800 000		23 966		enebolig	106 m
5	Jørgen Thons vei 25, 3513 HØNEFOSS	213		3 500 000		16 431		enebolig	180 m
6	Jørgen Thons vei 23, 3513 HØNEFOSS	262		3 600 000		13 740		enebolig	206 m
7	Ullerålsgata 5B, 3513 HØNEFOSS	75		2 800 000		37 333		enebolig	341 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.		5 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 740 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 700 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**110 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 810 000**

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.	2 050 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 050 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 850 000**

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

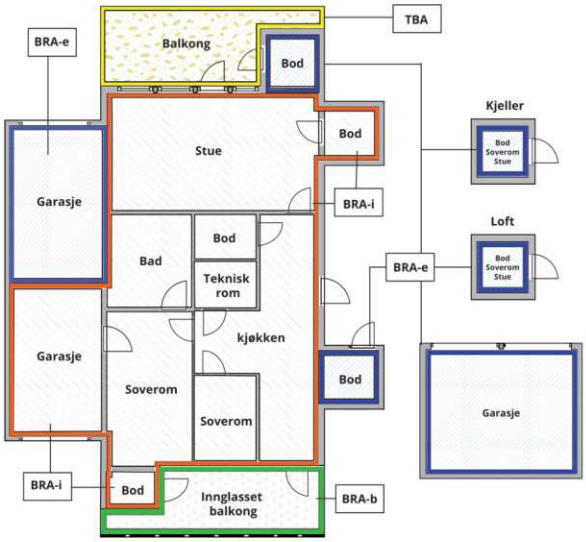
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	61			61			61
1. Etasje	68			68	5		68
2. Etasje	64			64			64
Loft	35			35		20	55
SUM	**228**				**5**	**20**	**248**
SUM BRA	**228**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, dusjrom, teknisk rom, bod		
1. Etasje	Entré, stue, spisestue, kjøkken, gang, toalettrom		
2. Etasje	Trapperom, kjøkken, bod, soverom, soverom 2, garderobe		
Loft	Bod, bod 2, loft		

Kommentar

I første etasje er det cirka 2,87 m høyde
Det er cirka 2,68 m høy høyde i andre etasje
Takhøyde på cirka 2,2 m i kjelleren

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen tegninger i kommunen arkiv.
Det vil derfor ikke være mulig å kontrollere bruken mot hva som er godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tegninger i kommunen arkiv.
Det vil derfor ikke være mulig å kontrollere bruken mot hva som er godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Eivind Hammer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	317	502		0	1009.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Holtgata 2 B

Hjemmelshaver
Fløgstad Ingvild Xue

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Holttangen, et sentrumsnært og veletablert boligområde på Nordsiden i Hønefoss. Nærområdet preges i hovedsak av eldre villabebyggelse og frittliggende småhus i et flatt terreng med asfalterte veier. Ettersom Holtgata er en blindvei, er det ingen gjennomgangstrafikk, noe som gir et normalt rolig og skjermet støybilde. Fra eiendommen er det gangavstand til Hønefoss sentrum, som tilbyr et komplett utvalg av bymessige fasiliteter, forretninger og servicetilbud. Det er også kort avstand til knutepunkt for offentlig kommunikasjon med buss og tog, samt god tilgjengelighet til barnehager og skoler på alle trinn. For øvrig er det umiddelbar nærhet til Randselva og Begna, med tilhørende grøntarealer og turstier.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.
Plan id: Kommuneplanens arealdel 2019-2030

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplasser.
Ellers er det opparbeidet plen på tomten med noe pryd-/nyttevekst 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
Del med takstmann	02.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	02.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Energimerking			Fremvist		Nei

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	
2	11.06.2026	

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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 ytteregger). 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/KQ1896

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hønefoss	Oppdragsnr.	14260093
Addresse	Holtgata 2 B		
Postnr.	3513	Sted	HØNEFOSS
Selgers navn	Ingvild Xue Fløgstad		

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

Avdødes navn:

Aud Randi Haugland

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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 11.06.2026

Signert av *Ingvild Xue Fløgstad*

Initialer selger:
I X

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Holtgata 2B

Nabolaget Nordsiden - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Ulleråll skole (1-7 kl.) 457 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km	
Benterud skole (1-7 kl.) 364 elever, 25 klasser	7 min 2.8 km	
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 296 elever, 12 klasser	22 min 1.9 km	
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 16 klasser	6 min 3.6 km	
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	19 min 1.6 km	
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	7 min 2.6 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Gullagata Linje 103, 113, 228, 232	6 min 0.5 km	
Hønefoss stasjon Linje F4	20 min 1.6 km	
Oslo Gardermoen	58 min	

BARNEHAGER

Ulleråll barnehage (1-5 år) 31 barn	18 min 1.5 km	
Hønefoss barnehage (1-5 år) 116 barn	18 min 1.6 km	
Espira Hovsmarka barnehage (1-5 år... 79 barn	22 min 1.9 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hønengaten	7 min
Kiwi Hønengata	11 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	18 min
Vitusapotek Hønefoss	13 min
Kuben Vinmonopol	19 min

SPORT

Holtangen sandvolleyballbane	3 min
Vesterntangen	15 min
Sporty24 Hønefoss Express	12 min
Sporty24 Hønefoss	16 min

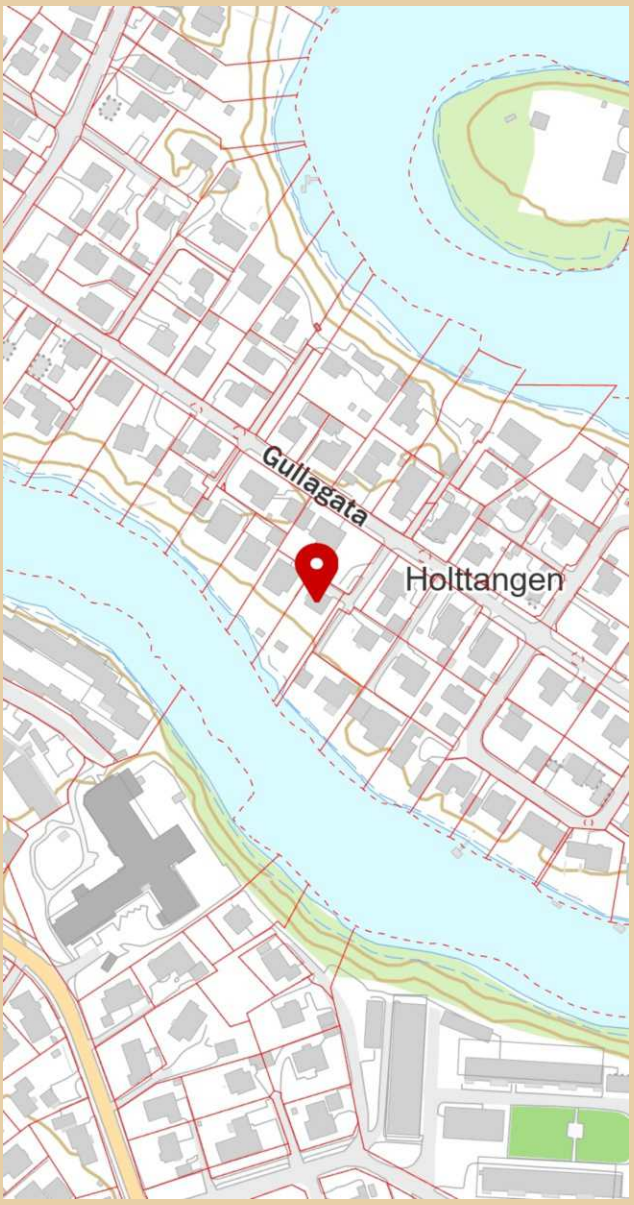
Gateparkering
Lett 84/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 77/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 77/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



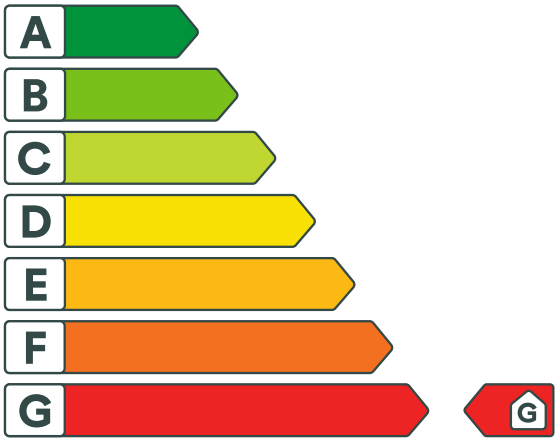
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Holtgata 2B, 3513 HØNEFOSS**	
Dato for energimerking **11.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310551**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **159172066**
Gårdsnummer **317**	Bruksnummer **502**
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 **1956**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **228,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **124,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Olje, Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig 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 **466,35 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **555,86 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **68 927 kWh**

Holtgata 2B, 3513 HØNEFOSS

Detaljering

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

Holtgata 2B, 3513 HØNEFOSS

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: 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 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

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.

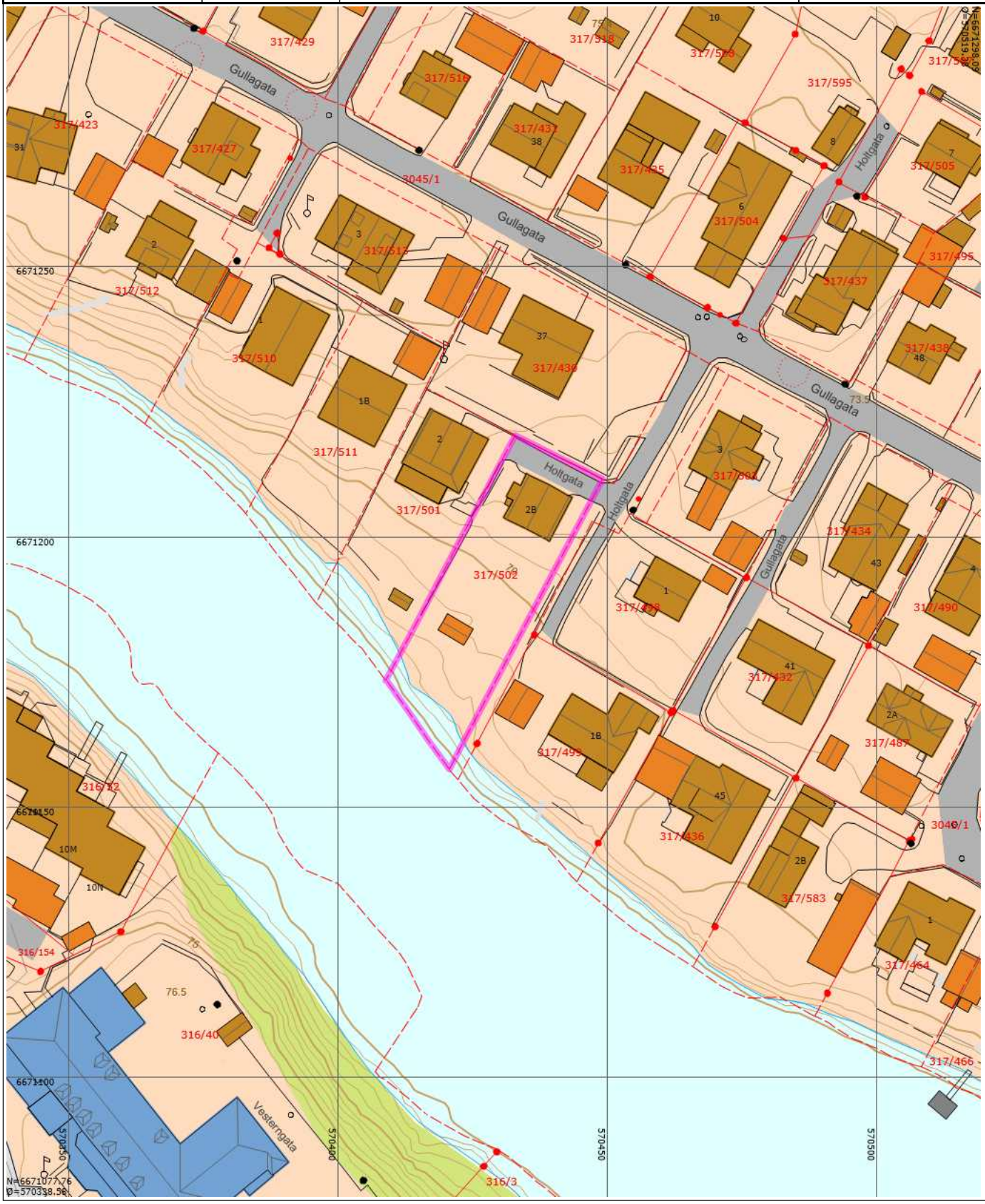
https://www.enova.no

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 317	Bnr: 502	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Holtgata 2B 3513 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

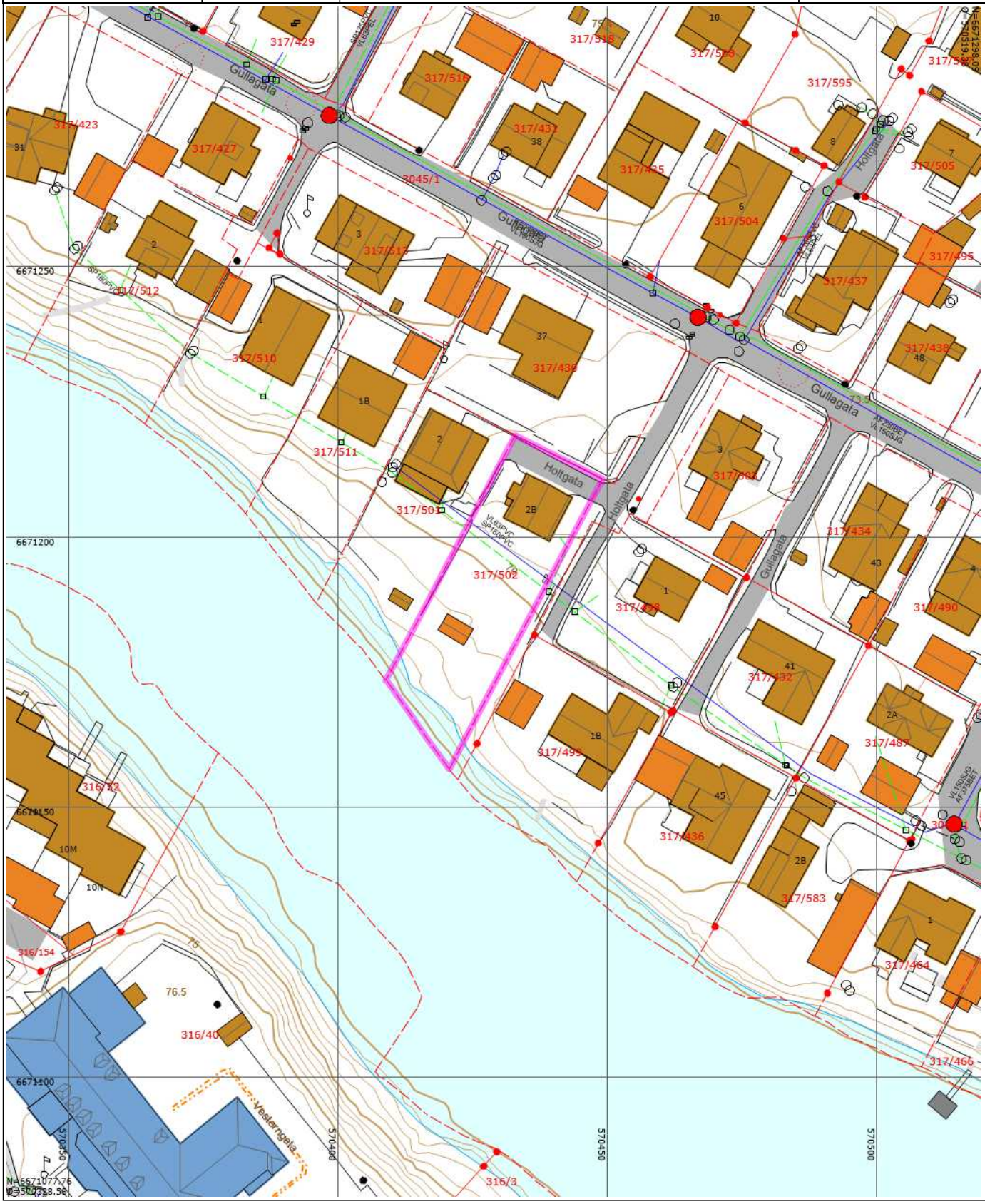
- Høydetall kurver
- Høydetall punkt
- Kumlokk
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Flaggstang
- Flytebrygge landgang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Gangveg
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Flytebrygge
- Trapp
- Byggetiltak
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Elvekant
- Høydekurve
- Høydekurve 5m
- Husnummer.
- Husnummer med bokstav.
- Eiendomsteig
- Elv
- Bebygd område
- Skog
- Annet
- Matrikkelnummer

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 317	Bnr: 502	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Holtgata 2B 3513 HØNEFOSS			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Høydetall kurver
- Høydetall punkt
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Flaggstang
- Flytebrygge landgang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Gangveg
- Brannventil
- Kum
- Påkoplingspunkt
- Sluk
- Stengeventil
- Fjernvarme - varme
- Avløp_felles
- Spillvannsledning
- Overvannsledning
- Vannledning
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Flytebrygge
- Trapp
- Byggetiltak
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Elvekant
- Høydekurve
- Høydekurve 5m
- Husnummer.
- Husnummer med bokstav.
- Eiendomsteig
- Elv
- Matrikkelnummer

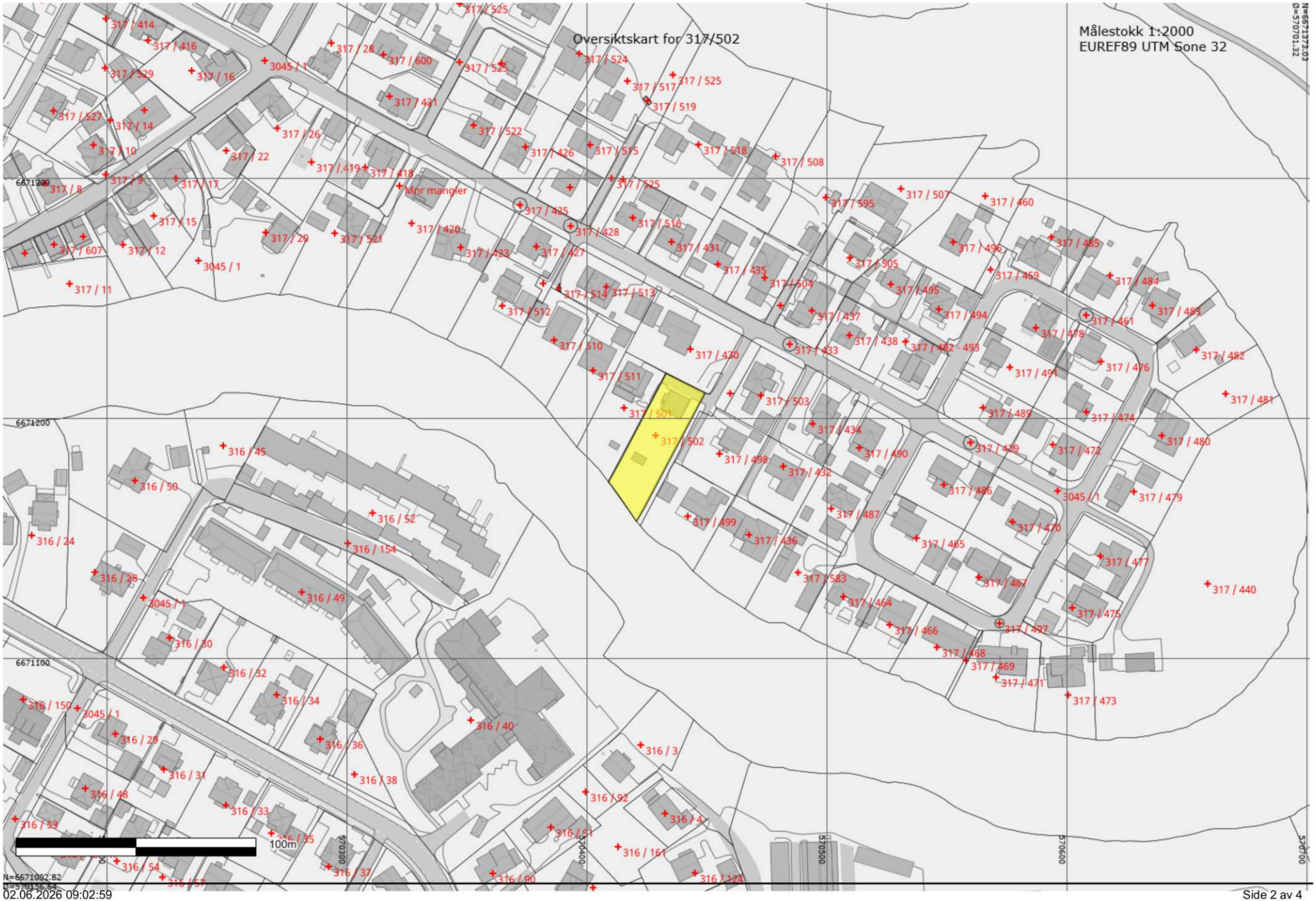
Ringerike kommune

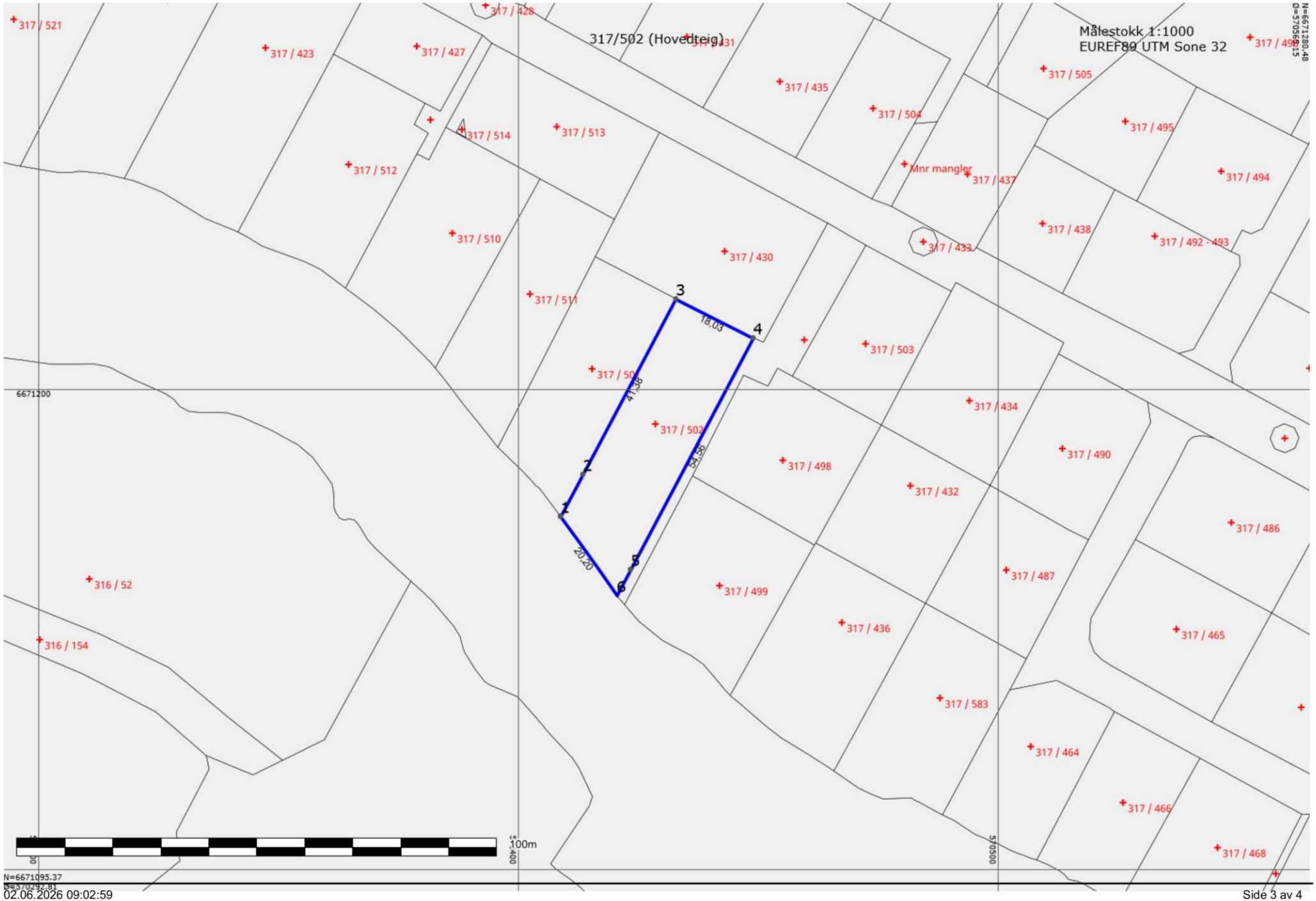
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**317**	**502**	**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 317/502
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
Mor mangler
100m


317/502 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
317 / 521
317 / 428
317 / 423
317 / 427
317 / 431
317 / 435
317 / 504
317 / 505
317 / 495
317 / 494
317 / 514
317 / 513
317 / 512
Mnr mangler
317 / 437
317 / 438
317 / 492 - 493
317 / 510
317 / 433
317 / 430
317 / 511
317 / 503
317 / 434
317 / 502
317 / 498
317 / 490
317 / 432
317 / 486
316 / 52
317 / 499
317 / 487
316 / 154
317 / 436
317 / 465
317 / 583
317 / 464
317 / 466
317 / 468
3
4
1
2
5
6
18.03
41.38
54.38
20.20
6671200
570500
100m
N=6671280.48
E=5705615
N=6671095.37
E=5705292.81

Areal og koordinater

Areal: 1009,70 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6671192,72 Øst: 570428,71

Ytre avgrensning

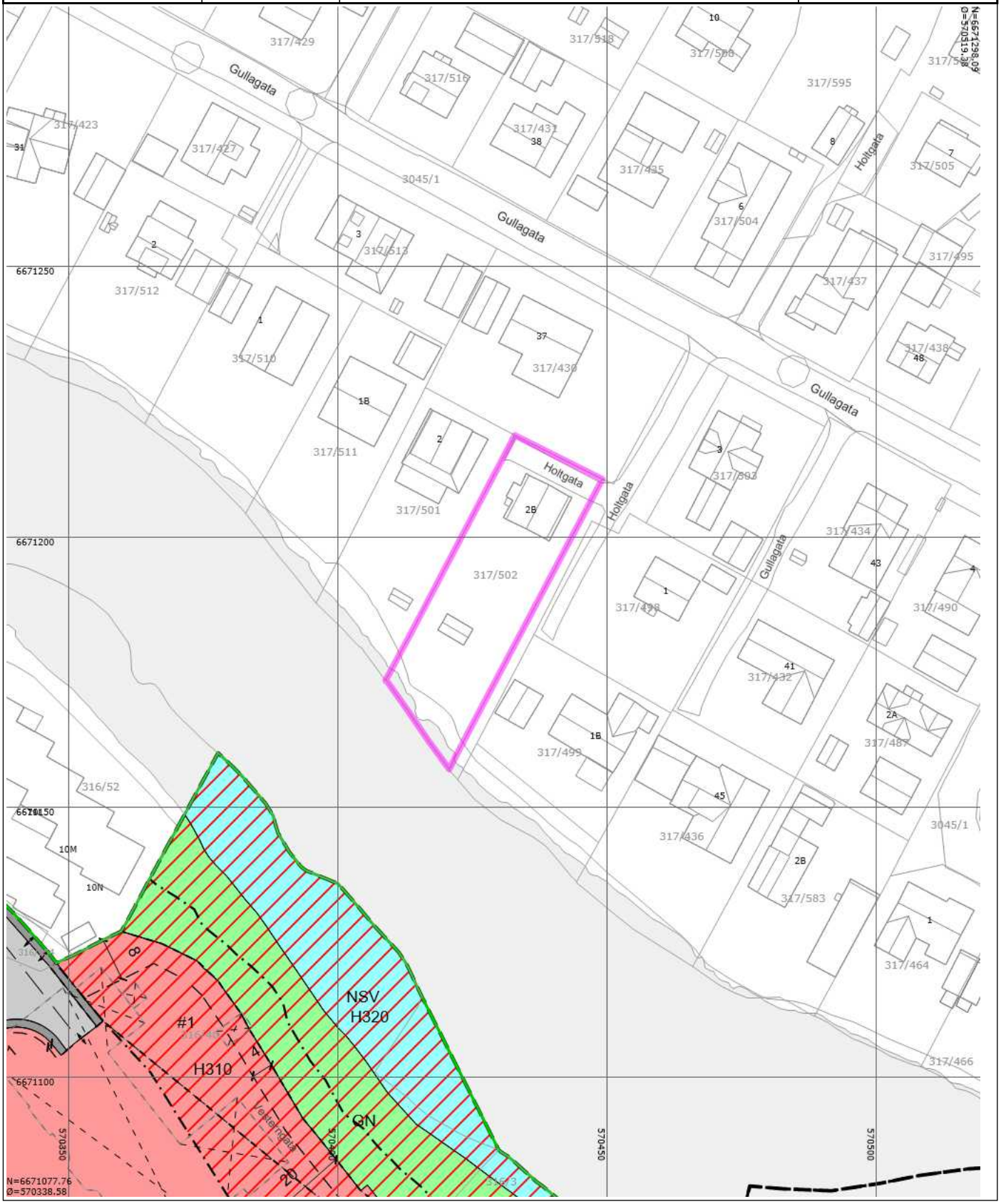
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6671173,51	570408,92	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			9,90	Ikke hjelpelinje		36	
2	6671182,25	570413,56	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			41,38	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
3	6671218,81	570432,94	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			18,03	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
4	6671210,70	570449,04	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			54,56	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
5	6671162,48	570423,51	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			6,16	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
6	6671157,04	570420,62	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			20,20	Vannkant		36	

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 317	Bnr: 502	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Holtgata 2B 3513 HØNEFOSS			
Annen info:	Hønefoss			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Husnummer.
Husnummer med bokstav.	Eiendomsgrense	Udefinert bygning
Bygning	RpOmråde forslag - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
RpFareGrense	RpGrense	RpFormålgrense
RpBestemmelseGrense	Avkjørsel	Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet	Regulert senterlinje	Måle- og avstandslinje
Bestemmelsesområde	Ras- og skredfare	Flomfare
Helse- eller omsorgsinstitusjon	Kjøreveg	Annen veggrunn, tekniske anlegg
Naturområde	Naturområde i sjø og vassdrag	RpGrense
Veg	Elv og bekk	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Elv	Matrikkelnummer.

Ringerike kommune

Kommentarer

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**317**	**502**	**0**	**0**	**Holtgata 2B, 3513 HØNEFOSS**

Tegninger av boligen og uthuset finnes ikke i mappen for 317/502 i kommunens byggesaksarkiv. Heller ikke i mappen for avgivereiendom 317/439.

Det tas forbehold om feil og mangler.

Ringerike kommune

Kommentarer

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**317**	**502**	**0**	**0**	**Holtgata 2B, 3513 HØNEFOSS**

Vi finner ikke søknad eller tillatelse for boligen og uthuset i kommunens byggesaksarkiv. På flyfoto fra 1946 ser det ut til at boligen og uthuset er oppført. Det har vært søknadsplikt for oppføring av nye bygninger siden 1965.

Det tas forbehold om feil og mangler.

Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	**317**	**502**	**0**	**0**	Grunneiendom	HOLTGATEN 2B	Ja	1009,7	812	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
20.11.1919	Nei	Nei	Nei			Nord: 6671192.72 Øst: 570428.71 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			317/502	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			317/502	0
Kart- og delingsforretning	20.11.1919			Mottaker	317/502	812
				Avgiver	317/439	-812

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
159172066	Enebolig		Tatt i bruk	196	0	196
159404021	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Holtgata	2	B		Nord: 6671205 Øst: 570436 System: EPSG:25832		Grunnkrets 105-Nordsida 2 Postnummerområde 3513-HØNEFOSS Kirkesokn 1-Hønefoss SKOLEKRETS 4-Ullerål Stemmekrets 4-Ullerål Tettsted 2033-Hønefoss

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
A-Annet	P-Målebrevsprotokoll: H2/200	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1009,7	Nord: 6671192,72008413 Øst: 570428,70999678 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Grensene er ikke koordinatmålt. Anslått areal er ca. 812 m². Eiendommen ble etablert 20.11.1919. Vi finner ikke søknad eller tillatelse for boligen og uthuset i kommunens byggesaksarkiv. På flyfoto fra 1946 ser det ut til at boligen og uthuset er oppført. Det har vært søknadsplikt for oppføring av nye bygninger siden 1965.

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**317**	**502**	**0**	**0**	Holtgata 2B, 3513 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	515.61m^2
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	40.19m^2
Friområde - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	453.84m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	1009.65m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
3305 7	Hønefoss (18.2.1956)

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
481	Ankersgate 12-14 (20.6.2024)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Planid 512 er igangsatt i nærområdet.

Det tas forbehold om feil og mangler.

Stadf. 18.2.56

REGULERINGSVEDTEKTER FOR HØNEFOSS

§ 1

Byen deles i 5 soner som vist på reguleringskartet.

§ 2

1. sone. Tettbebyggelse 4 etasjer langs gate.

A. I denne sone skal langs de regulerte byggelinjer oppføres 4 etasjes bygninger. Ingen bygning må oppføres i større høyde enn avstand mellom byggelinjene dog høyest 15 m.
Tilbaketrukken etasje over 4. etg. kan tillates hvor dette ikke skaper dårlige lysforhold for andre bygninger.
B. Det er normalt tillatt å bygge i inntil 15 m dybde.
Forretningsetasjer kan av bygningsrådet tillates i større dybde når tomteforholdene tilsier det og hvor lysforholdene kan bli tilfredsstillende.
C. Enhver bygning i denne sone skal ha et tilstøtende ikke overdekket gårdsrom hvor det kan kjøres inn lastebil, på minst 1/3 av bygningens grunnflate, og med en minste utstrekning lik bygningens halve høyde, dog minst 6 m.

§ 3

2. sone. Tettbebyggelse i 3 etasjer mot gate.
3. sone. Frittliggende bygninger i 3 etasjer.

A. I 2. sone skal langs de regulerte byggelinjer oppføres hus i 3 etasjer. I 3. sone kan bygningene plasseres på tomten ut fra lysforhold og tomtens form.
B. I disse soner må ingen bygning være høyere enn 12 m. Det tillates ikke innredning av beboelsesrom over 3. etasje.
C. Byggedybden i 2. og 3. sone skal være som 1. sone.
D. Enhver bygning i 2. sone skal ha et uoverdekket gårdsrom hvor det kan kjøres inn med lastebil på ½ av bygningens grunnflate og med en minste bredde på 6 m.
Bygninger i 3. sone skal ikke dekke mer enn ½ av tomtens størrelse. Minste avstand fra nabogrense skal være 6 m.

§ 4

A. I sone 1 og 2 tillates åpningen mellom bygninger mot gate utfylt med 1 etasjes bygninger for å skjule innsikt til gårdsplass. Gårdsplassen tillates imidlertid ikke innskrenket ved slike mellombygg.
B. Hvor tomteforholdene tillater det kan det i sone 1 og 2 tillates fløybygninger inne i kvartalene. Slik fløybygning skal være minst 1 etasje lavere enn hovedbygning mot gate. Skal fløybygning innredes til beboelse, må lysforholdene være like gode som det ellers kreves mot gate.

§ 5

4 sone. Villamessig åpen bebyggelse.

A. I følgende strøk tillates oppført trebygninger:

1. På sørsida i det strøk som begrenses av en linje fra Storelva 50 m sydøst for Kvernbergsund bro til Jørgen Moes vei. Nordover langs denne og Schjongs gate til 50 m fra Owrens gate. Videre østover langs søndre grense av Kvernberggaten 27 og 32 og videre langs Kahrs gate og videre i rett linje til midten av Dronningens gate. Videre nordover langs Dronningens gate til Stangs gate, videre østover og nordover til Kong Rings gate langs grensene av Søndre Park og videre i rett linje over kirken ut i Storelven. Storelven følges vestenfor Petersøya gjennom Meisen og videre tilbake til utgangspunktet ved Kvernbergsund bro.
2. På hele Vesterntangen unntatt et areal i nord som er unntatt fra regulering.
3. På Nordsiden:

a. Et areal som begrenses av en linje som følger:
Fra et punkt 20 m ut fra vestsiden på Overmannsund bro og i rett linje nordover og langs Prinsens gate til Lyder Bruuns gate, herfra østover langs Lyder Bruuns gate og videre langs Asbjørnsens gate til Bekkegaten. Herfra langs Bekkegaten øst- og nordover til bygrensen ved jernbanelinjen. Herfra nordøstover og ut i elven langs bygrensen og langs elven tilbake til utgangspunktet.
b. Et areal som begynner i elven ved Molvald, går nordover og østover langs bygrensen til jernbanelinjen, sydover langs jernbanelinjen til Lagesens gate og videre sydover langs denne gate til nordsiden av Molvalgaten og herfra i 90^0 vinkel ut i elven og langs elven tilbake til utgangspunktet.
c. Et areal som begrenses av en linje som begynner i krysset mellom Gullagaten og Parkgaten og går nordover langs Parkgaten til bygrensen ved jernbanelinjen. Herfra vestover langs bygrensen til Gullagaten, sydøstover langs denne 80 m. Herfra i rett linje over høyeste punkt av den nordligste haug til grensen mot Hønefoss kommunes eiendom St. Hanshaugene. Videre øst og sydover langs denne grense til den møter grensen mellom Parkgaten 12 og Tordenskjolds gate 2, herfra østover langs grensen mellom de to nevnte eiendommer til Parkgaten og nordover denne til utgangspunktet.

4. For 4. sone fastsettes følgende regler dog således at bygningslovens § 114 og 115 gjelder som særbestemmelser for trebygninger:

a. Ingen tomt må bebygges før det foreligger en av bygningsrådet godkjent tomteinndeling for kvartalet eller for kvartaler som naturlig hører sammen.
b. Ingen tomt må bebygges med mer enn ¼ av tomtens totale areal. Bygningsrådet avgjør hvordan bygninger skal plasseres innenfor de fastsatte byggelinjer.
c. Ingen bygning må gies mer enn 2 etasjer eller oppføres til større høyde enn 8 m til gesimsens overkant, regnet fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse. Takets helningsvinkel bestemmes av bygningsrådet.
d. Eventuell murbygning i trestrøk må ikke ha større grunnflate enn 180 m^2.
e. Der må bare oppføres frittliggende våningshus forsåvidt ikke annet er fastsatt ved reguleringskartet.

Uthus til sådant bruk som godkjennes av bygningsrådet kan dog med dettes tillatelse oppføres når dets grunnflate ikke overstiger 1/3 av hovedbygningens og dets gesimshøyde ikke overstiger 3 m fra planert terreng.

Uthus bør helst knyttes til hovedbygningen som en fløy eller sidebygning.

Uthus må males og tekkes som hovedbygningen. Skur av fjeler og kassebord eller lignende tillates ikke.

f. I denne sone må ingen bygning eller tomt anvendes til noen slags bedrift som ved røyk, støv, lukt eller larm kan være sjenerende for de omboende. Hvorvidt en bedrift ansees å være sjenerende avgjøres av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan dog tillate innredning av butikk og håndverkslokaler.

g. Den hele eiendom skal innhegnes på sådan måte som bygningsrådet godkjenner. Naboer kan komme overens om å sløyfe innhegning mellom sine eiendommer.

§ 6

Industristrøk.

A. Innenfor dette strøk som på reguleringsplanen er merket med gult fastsetter bygningsrådet byggelinjer og bygningenes høydebeliggenhet. Bygningshøyden og etasjenes antall samt avstand fra bygning til nabogrense og avstand mellom bygninger på samme tomt fastsettes av bygningsrådet under iakttagelse av at forholde ikke kommer i strid med bygningslovens bestemmelser.

I denne sone gjelder murtvang.

B. På Petersøya som henføres til sone 5 (Oskars gate 3) gjelder følgende spesielle betingelser:

Bare den midtre del av øya tillates utnyttet idet den utnyttede del til alle sider skal være omgitt av et skogbevokst belte på 40 m.

§ 7

De arealer på Vesterntangen og Nordsiden som er unntatt fra reguleringen forbeholdes boligbebyggelse etter senere detaljtegning.

§ 8

Bygningsrådet kan tillate at bygning i 3. og 4. sone plasseres lenger tilbaketrukket fra gate enn den i byplanen fastsatte byggelinje når eldre bebyggelse gjør det ønskelig eller når en byplanmessig sett tilfredsstillende ordning av bebyggelsen for hele kvartalet kan sikres ved tinglysning. Før bestemmelse herom treffes skal uttalelse være innhentet fra Tilsynsrådet for byens utseende.

Når avstanden fra bygningen til byggelinjen på den motsatte side av gata ikke derved blir mindre enn 12,5 meter, kan bygningsrådet, etter at Tilsynsrådets uttalelse er innhentet, tillate at bygning i 4. sone plasseres nærmere gata enn den i byplanen forutsatte byggelinje, når tomta ikke hensiktsmessig kan utnyttes på grunn av lokale forhold og når eldre bebyggelse til gata i samme kvartal gjør det ønskelig.

§ 9

Fra bestemmelsene om gårdsrom og bygningsdybde i 1.,2. og 3. sone kan bygningsrådet med helserådets samtykke tilstede unntak når det ansees tilrådelig med hensyn til lysforholdene og til bestemmelsenes hensikt om å oppnå sammenhengende gårdsrom.

I 1. og 2. sone kan bygningsrådet tillate at hus oppføres med færre enn 4, respektive 3 etasjer, når det finnes tilrådelig hensett til strøkets utseende. Før vedtak herom gjøres, skal uttalelse være innhentet fra Tilsynsrådet for byens utseende.

For denne reguleringsplanen skal enhver tids gjeldende kommuneplan-bestemmelser gjelde foran tilsvarende bestemmelser i reguleringsplanen. Denne reguleringsplanen er av eldre dato, og bestemmelsene anses å være mangelfulle/ upresise.

RINGERIKE KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	317	Bnr.	502	Fnr.		Snr.	

Adresse	Holtgata 2B, 3513 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	31.12.2023	60

Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m^3) *	36

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. 1656,-

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

ANNET

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

Dato: 02.06.2026.

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	317	**Bnr.**	502	**Fnr.**		**Snr.**	

Adresse	Holtgata 2B, 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: 02.06.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

RINGERIKE KOMMUNE

03.06.2026

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**317**	B.Nr:	**502**	F.Nr:		S.Nr:	
Adresse:	Holtgata 2						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Siste dato for tilsyn:	**09.12.2025**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**Nei**
Siste feie dato:	***04.04.2024***	

Antall Skorsteiner:1
Antall Ildsted:4

Merknader/Anmerkninger:

På bakgrunn av skorsteinens alder, tilstand og/eller for stort tverrsnitt anbefales det at skorsteinen rehabiliteres med nye innvendige røykrør.

Gamle ildsteder som ikke er i bruk bør fjernes, og hull i skorsteinen bør mures igjen.

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

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato:03.06.2026

Du har søkt på: Knr.: 3305 Gnr.: 317 Bnr.: 502 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Holtgata 2 B
Gatenr:	10000
Kommune:	RINGERIKE
Postkrets:	3513 HØNEFOSS
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:02.06.2026 kl. 08.52

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2026/138931-1/200	05.02.2026 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT [redacted]

PENGEHEFTELSER

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

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

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1937/1823-1/23 02.12.1937	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
1954/91-2/23 13.01.1954	SKJØNN BEST. OM REGULERING AV INNSJØ/VANN/ELV GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1956/2067-2/23 28.08.1956	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Bestemmelse om anlegg/vedlikehold av ledninger m.v. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1958/1880-2/23 22.08.1958	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 317 BNR: 501
1973/5417-1/23 18.10.1973	BESTEMMELSE OM VEG GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1984/3506-1/23 30.05.1984	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om kloakkledning Med flere bestemmelser Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

GRUNNDATA

1937/900127-1/23 23.09.1937	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3305 GNR: 317 BNR: 501

2020/1480220-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0605 GNR: 317 BNR: 502
2024/885258-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3007 GNR: 317 BNR: 502

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Servitutter:

1958/1880-1/23 22.08.1958	ERKLÆRING/AVTALE Rettighet hefter i: KNR: 3305 GNR: 317 BNR: 501 Bestemmelse om kloakkledning Med flere bestemmelser

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:
Holtgata 2 B, 3513 Hønefoss
Gnr. 317, Bnr. 502, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14260093

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.
