PRIVATMEGLEREN

KROKENVEIEN 15 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Krokenveien 15 B , 3515 HØNEFOSS
RINGERIKE kommune
gnr. 86, bnr. 800

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 25.08.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 19962-1472 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** XT7310

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Eneboligen bærer preg av å være jevnlig vedlikeholdt med flere moderniseringer i senere tid, som for eksempel et oppgradert kjøkken og utskifting av de fleste vinduer. En kjøper må likevel ha en forventning om at enkelte bygningsdeler bærer preg av alder, deriblant baderommet som på sikt vil kreve en oppgradering, selv om det fungerer tilfredsstillende ved bruk av dusjkabinett. Utvendig har både taktekkingen og dreneringen passert over halvparten av sin forventede levetid slik at fremtidig vedlikehold må påregnes, men det er per i dag ikke avdekket fukt- eller lekkasjeproblemer knyttet til dette. Utover dette anbefales det å gjøre noen enkle tiltak for å ivareta sikkerheten, som montering av snøfangere på taket og en ildfast plate ved feieluken. Rent bygningsteknisk er boligen fundamentert med en støpt betongsåle på grunn med murer i Leca, og etasjeskillet består av solide hulldekkeelementer i betong. Ytterveggene er bygget opp som en kombinasjon av mur og isolert bindingsverk med utvendig trepanel, mens takkonstruksjonen er et klassisk saltak oppbygd med takstoler i treverk og tekket med metallplater.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

Gå til side

Yttertaket er tekket med eldre, profilerte metallplater (aluminiums- eller stålplater). Undertaket består av en armert plastduk eller tilsvarende banevare. Taktekkingen stammer fra da andre etasje ble etablert i ca. 1990.
Eier opplyser om at det har forekommet fuktinntrengning fra taket, og at det nå er avdekket at dette stammer fra beslaget rundt pipen. Utettheten er per i dag midlertidig tettet av eier, som opplyser at firmaet Profilmontering er engasjert for å utbedre pipebeslaget permanent og fortløpende og utettheten opplyser eier om at kun er via undertaket og ikke lenger ned i konstruksjonen.. Det var ingen tegn til pågående lekkasjer på befaringsdagen.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, nedløpsrør og tilhørende beslag er utført i sort lakkert stål. Overvann ledes via nedløpene ned i lukkede drensrør under terreng. Det er montert en takstige på baksiden av boligen som gir adkomst opp til skorsteinen for feier. Det er ikke montert snøfangere på takflaten.
Takkonstruksjonen er et saltak oppbygd med standard W-takstoler i treverk. Det er et kaldloft (uoppvarmet loftsrom) med tilkomst via en takluke plassert på det tilbygde soverommet i 2. etasje. Det er montert synlig raftepapp i takutstikkene. Eier har i forkant av salg montert lufteventiler i gaveltrekantene for å bedre luftsirkulasjonen.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Raftepappen i takutstikkene er deformert og undertaksduken henger noe ned, noe som sperrer den opprinnelige luftespalten ved raften. Dette har ført til at det kommer svært lite luft opp fra takutstikkene, og loftsrommet blir som følge av dette meget varmt i sommermånedene (opp mot 30–40 °C). Det er ikke registrert pågående fuktskader eller muggsopp på befaringsdagen, da de høye temperaturene i seg selv virker uttørkende på fukt.
Ytterveggene i 1. etasje (underetasjen) består i hovedsak av pusset og malt Leca. De to tilbyggene i 1. etasje er oppført med isolerte bindingsverksvegger med vindtetting av asfaltplater. Den øvre etasjen (2. etasje) er oppført i isolert bindingsverk med vindtetting av asfaltplater. Utvendig fasade er kledd med en kombinasjon av stående og liggende trepanel. Den liggende panelen er skiftet og fornyet i senere tid og fremstår i god stand. Den stående kledningen (tømmermannskledning) er opprinnelig fra da overetasjen ble bygget (ca. 1990). Denne kledningen er i fin stand og godt vedlikeholdt, men den er oppført uten konstruksjonsmessig lufting (luftespalte) bak panelet.
Vinduene i 2. etasje er i hovedsak hvitmalte trevinduer med to-lags isolerglass og integrerte luftespalter i toppkarmen. Vinduene er glidehengslet, med unntak av et par større fastkarmsvinduer i stuen. De aller fleste av disse vinduene ble skiftet ut nye i ca. 2020 og fremstår i god stand. Det gjenstår noen få eldre trevinduer med to-lags isolerglass fra ca. 1990. I verkstedet/underetasjen er det eldre vinduer fra byggeår (1988/1989) med enkeltglass.
Hovedytterdøren i 2. etasje er i treverk med frostet glass, opprinnelig fra byggeår, og utstyrt med en ettermontert Yale Doorman smartlås. Verandadøren i 2. etasje er i hvitmalt tre med to-lags isolerglass, installert ny i 2024. De to bodene/tilbyggene i 1. etasje har hvite, isolerte ytterdører av nyere dato. På siden av verkstedet/garasjen er det montert en brann-/ståldør. Til garasjen er det to eldre, uisolerte leddporter i full høyde. Leddportene fungerer mekanisk og låsemessig som de skal, men har begrenset isoleringsevne.
Verandaen i 2. etasje er oppbygd med et bærende trebjelkelag og terrassebord som spaltegulv. Det er montert et hvitmalt rekkverk i plast med en høyde på ca. 1,0 meter. På undersiden av bjelkelaget er det montert plater/duk som samler opp regnvann og leder det kontrollert bort til en tilkoblet takrenne, slik at arealet direkte under holdes tørt. Det er etablert en utendørs bod under deler av terrassen.
Adkomsttrappen opp til 2. etasje er en utvendig halvsvingtrapp i treverk med terrassebord på inntrinnene. Trappen har montert rekkverk og håndløper i tre. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.

INNVENDIG

Gå til side

I entréen (2. etasje) er det lagt vinylbelegg. Videre innover i 2. etasje er det lagt laminatgulv i samtlige tørre rom (stuer, kjøkken og soverom). I underetasjen består gulvene i hovedsak av ubehandlet eller malt betong (støpt såle på grunn). Gulvene i 2. etasje ble rettet opp og avrettet med påstøp og flytmasse i forbindelse med oppussing av kjøkkenet i 2. etasje.
Veggoverflatene i 2. etasje består i hovedsak av malte panelplater og slette plater behandlet med "Walls 2 Paint". Himlingene er kledd med standard takess-plater. Overflatene i underetasjen består i hovedsak av pusset og malt Leca.
Etasjeskillet mellom underetasjen og 2. etasje er oppført med hulldekkeelementer i betong. Det er lagt en overliggende flyteavretting i senere tid. Gulv mot grunn i underetasjen er støpt betong med 10 cm isolasjon under sålen (i henhold til tegninger). Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Skorsteinen er en elementpipe i Leca som er pusset og malt innvendig. Sotluken/feieluken er plassert i andre etasje, rett ved siden av en plassmurt peisinnsats fra Jøtul. Det er lagt en steinhelle på gulvet foran peisen for å sikre tilstrekkelig avstand til brennbart laminatgulv. Megleropplysninger fra Ringerike kommune bekrefter at siste tilsyn av pipe/ildsted ble utført 30.01.2020 uten registrerte avvik fra feiervesenet. Siste feiedato var 01.11.2024.
De innvendige dørene i 2. etasje er formpressede fyllingsdører i hvitmalt tre med tre speilprofiler. Dørene leveres i ulike bredder, er av lett type og er utstyrt med dørvridere i krom/stålutførelse.
Det er ikke opplyst om tidligere eller nåværende forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble heller ikke observert symptomer eller tegn på slik aktivitet under befaringen.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

Gå til side

Badet i andre etasje ble etablert i cirka 1990 og må i dag anses som oppbrukt på grunn av alder og slitasje. Veggene er kledd med de opprinnelige baderomsplatene, som i senere tid har blitt malt over. I himlingen er det montert innfelte spotter. På gulvet ligger det et belegg fra byggeåret som også fungerer som membran for rommet. Dette belegget har blitt malt i ettertid, men malingen fremstår i dag som svært slitt.

Når det gjelder fuktsikring, er det kun et marginalt fall på gulvet fra dørterskelen og bort til dusjkabinettet. Gulvet har imidlertid en oppkant på cirka fem centimeter ved døren og videre rundt langs veggene, noe som sørger for at rommet vil kunne håndtere eventuelt lekkasjevann. Det mangler imidlertid list i bunnen av baderomsplatene. Dette medfører at platene vil trekke fuktighet dersom de utsettes for direkte vannbelastning. Av denne grunn, og fordi badet er oppbrukt, er det helt nødvendig at man utelukkende benytter dusjkabinett frem til en eventuell oppussing av rommet.

Rommet er for øvrig innredet med en vegghengt servant og et høyskap, samt det nevnte hjørneplasserte dusjkabinettet. Det er også satt inn en benkeplate med opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Alt av røropplegg på badet er utenpåliggende.
Ventilasjonen er ivaretatt ved at det er etablert et nyere mekanisk avtrekk gjennom ytterveggen, samtidig som den eldre, naturlige ventilasjonskanalen over dusjkabinettet er beholdt og ledes videre ut over taket.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har en åpen løsning inn mot stuen. Innredningen er en L-formet Norema-modell installert ny i 2015. Fronter og skrog fremstår i pen og funksjonell stand. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Whirlpool, herunder stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, platetopp og kjøleskap. Det er montert en komfyrvakt over platetoppen. Det er også installert en automatisk lekkasjevarsler med magnetventil (Waterguard) som stenger vanntilførselen automatisk ved en eventuell lekkasje under kjøkkenbenken. Kjøkkengulvet ble rettet opp og avrettet med påstøp i forbindelse med renoveringen.
Det er montert mekanisk avtrekksvifte over platetoppen som leder matos direkte ut gjennom ytterveggen. Kjøkkenhetten er levert av produsenten RørosHetta.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrommet har malte flater på veggene og malt tak i himling.
Gulvet er malt og antas å ha eldre belegg under.
På toalettrommet er det montert en gulvstående vannklosett og en enkel vegghengt servant.
Ventilering av rommet er ikke etablert, med unntak av en luftespalte i vinduskarmen og eventuelt bruk av vinduet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannrørene i boligen er i hovedsak synlige kobberrør i tilknytning til badet og toalettrommet. I forbindelse med oppgraderingen av kjøkkenet i 2015 ble det lagt opp nye rørføringer til kjøkkenbenken.
Hovedstoppekranen er plassert i underetasjen mellom portene.
Innvendige avløpsrør er utført i plast (PP/PVC). Mindre utskiftninger av avløpsledninger ble utført i forbindelse med kjøkkenfornyelsen i 2015. Lufting av kloakkledningen (vakuumventil/kloakklufting) er ført opp over yttertaket. I underetasjen/verkstedet er det plassert en lett tilgjengelig stakeluke på hovedavløpsstammen.
Det er ikke etablert noe eget anlegg for ventilering.
Dette var ikke vanlig på tiden boligen ble bygget.
Utskiftning av luft er derfor med avtrekk fra f.eks kjøkken, bad mm. og tilluft via ventiler/spalter i vinduer.
Oppvarmingen av boligen er basert på elektrisitet, vedfyring, samt to luft-til-luft-varmepumper. Den ene varmepumpen er plassert i stuen i 2. etasje, og den andre er montert i underetasjen. Begge varmepumpene (både innedel og utedel) ble installert nye i ca. 2024 og fungerer som de skal.
Varmtvannsberederen er på 200 liter og stammer fra 2015.
Berederen er plassert på gulvet i underetasjen/verkstedet.
Berederen er fast tilkoblet strøm
Sikringsskapet er plassert i boden i øvre etasje og er utstyrt med automatsikringer. Kursfortegnelsen spesifiserer kurser til stue, soverom, bad, kjøkken, vaskemaskin og verksted. Det er lagt inn 400V (3-fase) til verkstedet for drift av tyngre maskiner.
Kabelopplegget i verkstedet er i dag montert på åpne kabelbroer/stiger i himling.
Eier er selv elektriker og opplyser at han vil fjerne deler av det elektriske utstyret og kabelstigene i verkstedet før salg, da dette tilhører hans bedrift. Demonteringen vil utføres fagmessig. Det elektriske anlegget i verkstedet vil bli ferdigstilt, og samsvarserklæring vil foreligge før overtakelse. Eier opplyser at ferdigstillelsen i verkstedet kan tilpasses etter en eventuell kjøpers ønsker.
Det foreligger samsvarserklæring for oppussing av boligdelen utført i 2015/2016. Eier opplyser videre at samsvarserklæring for det nye tilbygget er under utarbeidelse og vil foreligge i nær fremtid.
Det er montert røykvarsler og det er slukkeapparat tilstede.
Det er installert en CVR 2000 sentralstøvsuger i boligen. Fiber for bredbånd er lagt inn.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunnen under boligen er ikke fullstendig kjent, men antas å bestå av komprimerte masser, morenejord eller fjell. Eier forteller at det historisk har vært dårlig grunn og setninger under den opprinnelige verandaen som sto der før tilbygget ble oppført. Dette førte til at takutstikket i sin tid hang med nesten 10-15 cm fordi stolpene sto rett på dårlig fundamentert mark. Dette ble jekket opp og fundamentert skikkelig på en støpt betongsåle da det nye tilbygget ble oppført. Resten av boligen står stabilt og har ingen synlige setningsskader.
Boligen er bygget med støpt plate på mark. For denne konstruksjonstypen legges det vanligvis drenerende masser og isolering under fundamentet, noe som gjør direkte vanninntrengning gjennom gulv usannsynlig. Tilbygget, som ble oppført i 2022, er etablert med ny drenering og grunnmursbeskyttelse. Grunnmurspappen er ført opp bak kledningen, noe som sikrer god fuktsikring for denne delen av boligen.
Grunnmuren er oppført i Leca-blokker som er pusset og malt utvendig. Bygningen er fundamentert på en støpt betongsåle.
Tomten ligger innenfor faresone ifm. kvikkleire opplyst av NVE, NGI og Kartverket via Eiendomsverdi.
Boligen er tilknyttet det offentlige vann- og avløpsnettet.
Stikkledninger er fra byggeår og det er ikke opplyst om noen begrenset kapasitet på verken vann eller avløpshåndteringen.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	227 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	227 m²
Totalpris	4 500 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 500 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

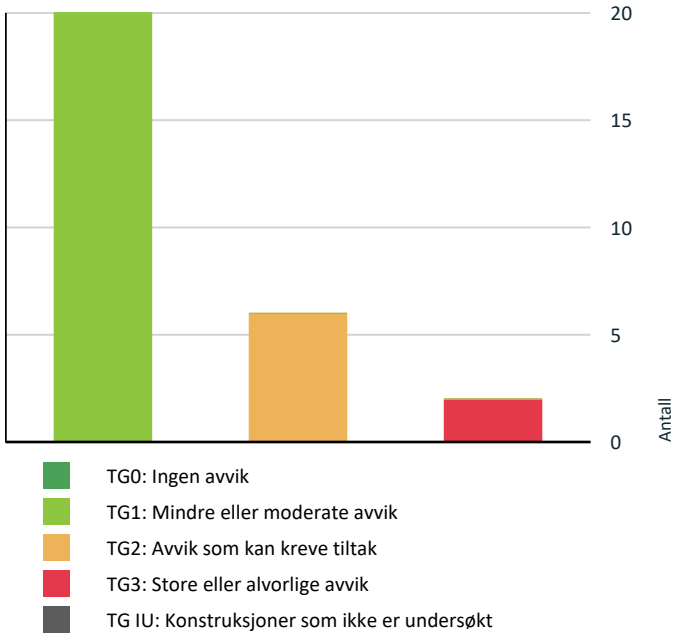
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tilbygget under verandaen er ikke påtegnet og det er tegnet en innvendig trapp som ikke er montert.

Sammendrag av boligens tilstand

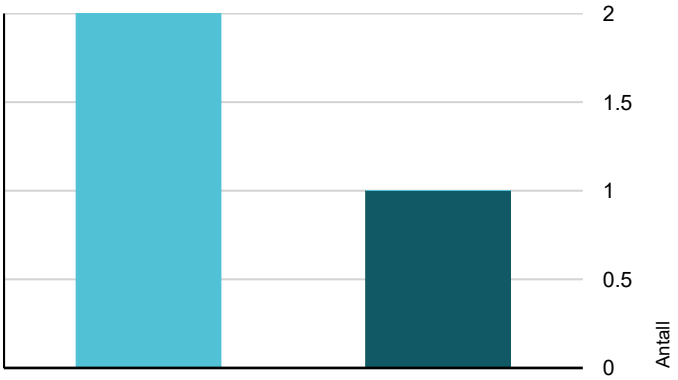
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Toalettrom > 2. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon i toalettrom. Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Den stående tømmermannskledningen mangler bakenforliggende lufting.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

De eldre isolerglassvinduene fra ca. 1990 har passert sin forventede tekniske levetid (over 35 år). Disse glassene har redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne vinduer, og det foreligger en økt risiko for punktering (dugg og skjolder mellom glasslagene). De eldste vinduene virker imidlertid ikke å være punktert på befaringsdagen.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

De eldre kobberrørene har passert halvparten av sin forventede levetid, men det er ikke påvist fuktskjolder eller lekkasjer ved befaringen.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Berederen er plassert i et rom uten sluk i gulvet (verksted/garasje). Det er ikke montert automatisk vannstoppventil (lekkasjesikring) eller oppsamlingsbakke under tanken.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med eldre, profilerte metallplater (aluminiums- eller stålplater). Undertaket består av en armert plastduk eller tilsvarende banevare. Taktekkingen stammer fra da andre etasje ble etablert i ca. 1990.
Eier opplyser om at det har forekommet fuktinntrengning fra taket, og at det nå er avdekket at dette stammer fra beslaget rundt pipen. Utettheten er per i dag midlertidig tettet av eier, som opplyser at firmaet Profilmontering er engasjert for å utbedre pipebeslaget permanent og fortløpende og utettheten opplyser eier om at kun er via undertaket og ikke lenger ned i konstruksjonen.. Det var ingen tegn til pågående lekkasjer på befaringsdagen.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og tilhørende beslag er utført i sort lakkert stål. Overvann ledes via nedløpene ned i lukkede drensrør under terreng. Det er montert en takstige på baksiden av boligen som gir adkomst opp til skorsteinen for feier. Det er ikke montert snøfangere på takflaten.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er et saltak oppbygd med standard W-takstoler i treverk. Det er et kaldloft (uoppvarmet loftsrom) med tilkomst via en takluke plassert på det tilbygde soverommet i 2. etasje. Det er montert synlig raftepapp i takutstikkene. Eier har i forkant av salg montert lufteventiler i gaveltrekantene for å bedre luftsirkulasjonen.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Raftepappen i takutstikkene er deformert og undertaksduken henger noe ned, noe som sperrer den opprinnelige luftespalten ved raften. Dette har ført til at det kommer svært lite luft opp fra takutstikkene, og loftsrommet blir som følge av dette meget varmt i sommermånedene (opp mot 30–40 °C). Det er ikke registrert pågående fuktskader eller muggsopp på befaringsdagen, da de høye temperaturene i seg selv virker uttørkende på fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• ingen tiltak anses nødvendig ettersom dagens konstruksjon har stått slik i flere tiår uten symptomer på skade.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene i 1. etasje (underetasjen) består i hovedsak av pusset og malt Leca. De to tilbyggene i 1. etasje er oppført med isolerte bindingsverksvegger med vindtetting av asfaltplater. Den øvre etasjen (2. etasje) er oppført i isolert bindingsverk med vindtetting av asfaltplater. Utvendig fasade er kledd med en kombinasjon av stående og liggende trepanel. Den liggende panelen er skiftet og fornyet i senere tid og fremstår i god stand. Den stående kledningen (tømmermannskledning) er opprinnelig fra da overetasjen ble bygget (ca. 1990). Denne kledningen er i fin stand og godt vedlikeholdt, men den er oppført uten konstruksjonsmessig lufting (luftespalte) bak panelet.

Vurdering av avvik:
• Den stående tømmermannskledningen mangler bakenforliggende lufting.

Konsekvens/tiltak
• Siden kledningen fremstår som tørr, hel og fin uten råte eller mekaniske skader på befaringsdagen, er det ikke behov for strakstiltak. Tilstanden bør kontrolleres jevnlig (særlig stikktaking i nedkant av panel og overganger mot vannbord). Lufting må etableres den dagen kledningen skal skiftes ut i sin helhet.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene i 2. etasje er i hovedsak hvitmalte trevinduer med to-lags isolerglass og integrerte luftespalter i toppkarmen. Vinduene er glidehengslet, med unntak av et par større fastkarmsvinduer i stuen. De aller fleste av disse vinduene ble skiftet ut nye i ca. 2020 og fremstår i god stand. Det gjenstår noen få eldre trevinduer med to-lags isolerglass fra ca. 1990. I verkstedet/underetasjen er det eldre vinduer fra byggeår (1988/1989) med enkeltglass.

Vurdering av avvik:
• De eldre isolerglassvinduene fra ca. 1990 har passert sin forventede tekniske levetid (over 35 år). Disse glassene har redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne vinduer, og det foreligger en økt risiko for punktering (dugg og skjolder mellom glasslagene). De eldste vinduene virker imidlertid ikke å være punktert på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Vinduene fra 2020 krever ingen tiltak (TG 1). De eldre vinduene fra 1990 må overvåkes for punktering og bør planlegges utskiftet på sikt for å redusere varmetap og forbedre boligens energiegenskaper.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren i 2. etasje er i treverk med frostet glass, opprinnelig fra byggeår, og utstyrt med en ettermontert Yale Doorman smartlås. Verandadøren i 2. etasje er i hvitmalt tre med to-lags isolerglass, installert ny i 2024. De to bodene/tilbyggene i 1. etasje har hvite, isolerte ytterdører av nyere dato. På siden av verkstedet/garasjen er det montert en brann-/ståldør. Til garasjen er det to eldre, uisolerte leddporter i full høyde. Leddportene fungerer mekanisk og låsemessig som de skal, men har begrenset isoleringsevne.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Verandaen i 2. etasje er oppbygd med et bærende trebjelkelag og terrassebord som spaltegulv. Det er montert et hvitmalt rekkverk i plast med en høyde på ca. 1,0 meter. På undersiden av bjelkelaget er det montert plater/duk som samler opp regnvann og leder det kontrollert bort til en tilkoblet takrenne, slik at arealet direkte under holdes tørt. Det er etablert en utendørs bod under deler av terrassen.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Adkomsttrappen opp til 2. etasje er en utvendig halvsvingtrapp i treverk med terrassebord på inntrinnene. Trappen har montert rekkverk og håndløper i tre. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

I entréen (2. etasje) er det lagt vinylbelegg. Videre innover i 2. etasje er det lagt laminatgulv i samtlige tørre rom (stuer, kjøkken og soverom). I underetasjen består gulvene i hovedsak av ubehandlet eller malt betong (støpt såle på grunn). Gulvene i 2. etasje ble rettet opp og avrettet med påstøp og flytmasse i forbindelse med oppussing av kjøkkenet i 2. etasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggoverflatene i 2. etasje består i hovedsak av malte panelplater og slette plater behandlet med "Walls 2 Paint". Himlingene er kledd med standard takess-plater. Overflatene i underetasjen består i hovedsak av pusset og malt Leca.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet mellom underetasjen og 2. etasje er oppført med hulldekkeelementer i betong. Det er lagt en overliggende flyteavretting i senere tid. Gulv mot grunn i underetasjen er støpt betong med 10 cm isolasjon under sålen (i henhold til tegninger).

⚠ Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Skorsteinen er en elementpipe i Leca som er pusset og malt innvendig. Sotluken/feieluken er plassert i andre etasje, rett ved siden av en plassmurt peisinnsats fra Jøtul. Det er lagt en steinhelle på gulvet foran peisen for å sikre tilstrekkelig avstand til brennbart laminatgulv. Megleropplysninger fra Ringerike kommune bekrefter at siste tilsyn av pipe/ildsted ble utført 30.01.2020 uten registrerte avvik fra feiervesenet. Siste feiedato var 01.11.2024.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene i 2. etasje er formpressede fyllingsdører i hvitmalt tre med tre speilprofiler. Dørene leveres i ulike bredder, er av lett type og er utstyrt med dørvridere i krom/stålutførelse.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om tidligere eller nåværende forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble heller ikke observert symptomer eller tegn på slik aktivitet under befaringen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet i andre etasje ble etablert i cirka 1990 og må i dag anses som oppbrukt på grunn av alder og slitasje. Veggene er kledd med de opprinnelige baderomsplatene, som i senere tid har blitt malt over. I himlingen er det montert innfelte spotter. På gulvet ligger det et belegg fra byggeåret som også fungerer som membran for rommet. Dette belegget har blitt malt i ettertid, men malingen fremstår i dag som svært slitt.

Når det gjelder fuktsikring, er det kun et marginalt fall på gulvet fra dørterskelen og bort til dusjkabinettet. Gulvet har imidlertid en oppkant på cirka fem centimeter ved døren og videre rundt langs veggene, noe som sørger for at rommet vil kunne håndtere eventuelt lekkasjevann. Det mangler imidlertid list i bunnen av baderomsplatene. Dette medfører at platene vil trekke fuktighet dersom de utsettes for direkte vannbelastning. Av denne grunn, og fordi badet er oppbrukt, er det helt nødvendig at man utelukkende benytter dusjkabinett frem til en eventuell oppussing av rommet.

Rommet er for øvrig innredet med en vegghengt servant og et høyskap, samt det nevnte hjørneplasserte dusjkabinettet. Det er også satt inn en benkeplate med opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Alt av røropplegg på badet er utenpåliggende. Ventilasjonen er ivaretatt ved at det er etablert et nyere mekanisk avtrekk gjennom ytterveggen, samtidig som den eldre, naturlige ventilasjonskanalen over dusjkabinettet er beholdt og ledes videre ut over taket.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpen løsning inn mot stuen. Innredningen er en L-formet Norema-modell installert ny i 2015. Fronter og skrog fremstår i pen og funksjonell stand. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Whirlpool, herunder stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, platetopp og

kjøleskap. Det er montert en komfyrvakt over platetoppen. Det er også installert en automatisk lekkasjevarsler med magnetventil (Waterguard) som stenger vanntilførselen automatisk ved en eventuell lekkasje under kjøkkenbenken. Kjøkkengulvet ble rettet opp og avrettet med påstøp i forbindelse mec renoveringen.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert mekanisk avtrekksvifte over platetoppen som leder matos direkte ut gjennom ytterveggen. Kjøkkenhetten er levert av produsenten RørosHetta.

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har malte flater på veggene og malt tak i himling. Gulvet er malt og antas å ha eldre belegg under.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

På toalettrommet er det montert en gulvstående vannklosett og en enkel vegghengt servant.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering av rommet er ikke etablert, med unntak av en luftespalte i vinduskarmen og eventuelt bruk av vinduet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon i toalettrom.
- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene i boligen er i hovedsak synlige kobberrør i tilknytning til badet og toalettrommet. I forbindelse med oppgraderingen av kjøkkenet i 2015 ble det lagt opp nye rørføringer til kjøkkenbenken. Hovedstoppekranen er plassert i underetasjen mellom portene.

Vurdering av avvik:

- De eldre kobberrørene har passert halvparten av sin forventede levetid, men det er ikke påvist fuktskjolder eller lekkasjer ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tilstanden krever ingen umiddelbare tiltak, men det anbefales å skifte ut eldre kobberrør til et moderne rør-i-rør-system den dagen badet skal totalrenoveres.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i plast (PP/PVC). Mindre utskiftninger av avløpsledninger ble utført i forbindelse med kjøkkenfornyelsen i 2015. Lufting av kloakkledningen (vakuumventil/kloakklufting) er ført opp over yttertaket. I underetasjen/verkstedet er det plassert en lett tilgjengelig stakeluke på hovedavløpsstammen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ikke etablert noe eget anlegg for ventilering.
Dette var ikke vanlig på tiden boligen ble bygget.
Utskiftning av luft er derfor med avtrekk fra f.eks kjøkken, bad mm. og tilluft via ventiler/spalter i vinduer.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Oppvarmingen av boligen er basert på elektrisitet, vedfyring, samt to luft-til-luft-varmepumper. Den ene varmepumpen er plassert i stuen i 2. etasje, og den andre er montert i underetasjen. Begge varmepumpene (både innedel og utedel) ble installert nye i ca. 2024 og fungerer som de skal.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er på 200 liter og stammer fra 2015. Berederen er plassert på gulvet i underetasjen/verkstedet.
Berederen er fast tilkoblet strøm

Vurdering av avvik:
• Berederen er plassert i et rom uten sluk i gulvet (verksted/garasje). Det er ikke montert automatisk vannstoppventil (lekkasjesikring) eller oppsamlingsbakke under tanken.

Konsekvens/tiltak
• Det burde ettermonteres en automatisk lekkasjesikring/vannstopper (f.eks. en magnetventil på tilførselsslangen og en fuktføler på gulvet under berederen).

Kostnadsestimat: Under 20 000

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i boden i øvre etasje og er utstyrt med automatsikringer. Kursfortegnelsen spesifiserer kurser til stue, soverom, bad, kjøkken, vaskemaskin og verksted. Det er lagt inn 400V (3-fase) til verkstedet for drift av tyngre maskiner. Kabelopplegget i verkstedet er i dag montert på åpne kabelbroer/stiger i himling.
Eier er selv elektriker og opplyser at han vil fjerne deler av det elektriske utstyret og kabelstigene i verkstedet før salg, da dette tilhører hans bedrift. Demonteringen vil utføres fagmessig. Det elektriske anlegget i verkstedet vil bli ferdigstilt, og samsvarserklæring vil foreligge før overtakelse. Eier opplyser at ferdigstillelsen i verkstedet kan tilpasses etter en eventuell kjøpers ønsker.

Tilstandsrapport

Det foreligger samsvarserklæring for oppussing av boligdelen utført i 2015/2016. Eier opplyser videre at samsvarserklæring for det nye tilbygget er under utarbeidelse og vil foreligge i nær fremtid.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler og det er slukkeapparat tilstede.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er installert en CVR 2000 sentralstøvsuger i boligen. Fiber for bredbånd er lagt inn.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen under boligen er ikke fullstendig kjent, men antas å bestå av komprimerte masser, morenejord eller fjell. Eier forteller at det historisk har vært dårlig grunn og setninger under den opprinnelige verandaen som sto der før tilbygget ble oppført. Dette førte til at takutstikket i sin tid hang med nesten 10-15 cm fordi stolpene sto rett på dårlig fundamentert mark. Dette ble jekket opp og fundamentert skikkelig på en støpt betongsåle da det nye tilbygget ble oppført. Resten av boligen står stabilt og har ingen synlige setningsskader.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er bygget med støpt plate på mark. For denne konstruksjonstypen legges det vanligvis drenerende masser og isolering under fundamentet, noe som gjør direkte vanninntrengning gjennom gulv usannsynlig. Tilbygget, som ble oppført i 2022, er etablert med ny drenering og grunnmursbeskyttelse. Grunnmurspappen er ført opp bak kledningen, noe som sikrer god fuktsikring for denne delen av boligen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i Leca-blokker som er pusset og malt utvendig. Bygningen er fundamentert på en støpt betongsåle.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger innenfor faresone ifm. kvikkleire opplyst av NVE, NGI og Kartverket via Eiendomsverdi.

Vurdering av avvik:

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

227 m²/112 m²

Enebolig: Entré, Gang, Bad, Kjøkken, Toalettrom, 2 Stuer, 4 Soverom, 2 Bod, Garasje, Kontor

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 500 000**

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 4-6 millioner i dette området.
GENERELT/ANDRE FORHOLD:
Området er landlig og forholdsvis sentralt.
Endringer i markedsforholdene den senere tid er hensyntatt i vurderingene.
TEKNISK VERDI:
Teknisk verdi oppfattes å samsvare med markedsverdi.
PROPCLOUD:
Det er gjort en vurdering mot PROPCLOUD (et selskap som overvåker og registrerer aktivitet og utvikling i de norske eiendomsmarkedene), med eventuelle korrigeringer på areal, byggeår, standard og eierform.

Sammenlignbare salg

Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M²-pris	Byggeår	Type	Avstand
1 Hov alle 25	198	02-09-2024	6 800 000	6 850 000	34 595	1981	Enebolig	1 km
2 Sagaveien 23	141	11-01-2024	4 600 000	4 680 000	33 191	1993	Enebolig	339 m
3 Gullagata 45	214	02-05-2025	6 000 000	5 950 000	27 803	1989	Enebolig	1 km
4 Hov alle 9B	165	02-04-2024	4 350 000	4 450 000	26 969	1983	Enebolig	709 m
5 Helgeshaugen 36	161	30-08-2024	3 900 000	3 900 000	24 223	1984	Enebolig	1.6 km
6 Olav Duuns vei 3B	167	04-09-2023	3 900 000	3 810 000	22 814	1979	Enebolig	570 m
7 Mindes vei 11	164	05-10-2023	3 650 000	3 710 000	22 621	1974	Enebolig	795 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.		6 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 490 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 650 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 650 000**

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.	850 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**850 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 500 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

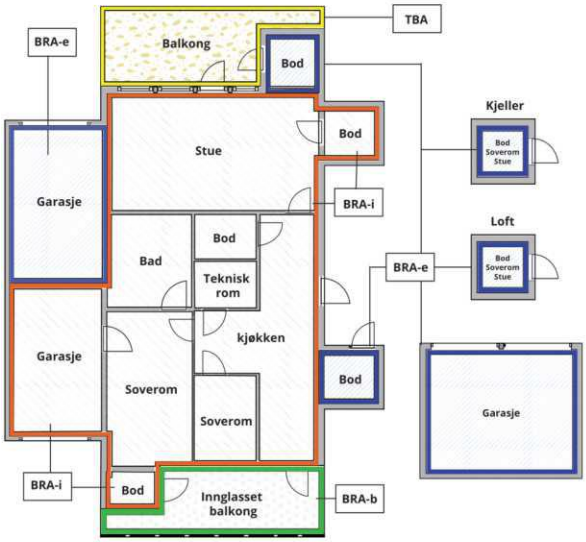
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje		115		115	44
1. etasje	112			112	
SUM	**112**	**115**			**44**
SUM BRA	**227**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, gang, bad/vaskerom, kjøkken, toalettrom, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, stue 2, soverom 4		
1. etasje	Bod, bod 2, garasje, kontor		

Kommentar

De 2 tilbyggene i 1. etasje er på henholdsvis 7 kvm. og 18 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tilbygget under verandaen er ikke påtegnet og det er tegnet en innvendig trapp som ikke er montert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se under modernisering/tilbyggdrenisering/tilbygg

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Eivind Hammer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	86	800		0	841.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Krokenveien 15 B

Hjemmelshaver
Elstad Nina Andestad, Elstad Ole Morten Andestad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen i Krokenveien 15 B ligger sentralt på Haldenjordet i Hønefoss, en del av bydelen Ullerål, og er beliggende i et etablert og rolig boligområde.

Nærområdet tilbyr god tilgang til ulike fasiliteter. Ullerål skole, som er en barneskole, ligger i Hovsmarkveien 7 og er nærliggende. Elever fra Ullerål skole sokner til Hov ungdomsskole, som ligger i samme område, omtrent 2 kilometer fra Hønefoss sentrum. For de yngste barna finnes Ullerål barnehage i Krokenveien 42. Dagligvarehandel er innen kort avstand. Det er også kort vei til bussholdeplass med gode forbindelser, inkludert ruter til Hønefoss sentrum og videre til Oslo.

Hønefoss sentrum er innen gangavstand, og tilbyr et bredt utvalg av servicetilbud og butikker. Området har nærhet til friluftsområder; Ullerål skole har et uteområde med kort vei til slike områder. Hovsmarka, som ligger like inntil Hov ungdomsskole, byr på gode muligheter for utendørsaktiviteter.

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 plenarealer rundt boligen og gjerde/hekk i tomtegrensen.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	25.08.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	25.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	25.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hønefoss	Oppdragsnr.	14260130
Addresse	Krokenveien 15 B		
Postnr.	3515	Sted	HØNEFOSS
Selgers navn	Ole Morten A Elstad		
Selgers navn	Nina Andestad Elstad		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

30702495

Våtrom

Initialer selger:
O M
N A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Antydning til sprekk i skjøt i vinylgulv.

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

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

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

Opplegg fra byggeår.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet kran på vask, byttet koblinger og montert uttak til dusjkabinett, forlenget rør og montert uttak for vaskemaskin i samarbeid med rørlegger. Arbeidet ble utført i 2015/16.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Usikkert, ble gjort under bygging av hus.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet termostat, montert dimmer og montert downlights. Ekstra stikkontakt over baderoms innredning, samt 1 stk innfelt stikk i baderomsskap over servant, utvidet kurs ved vaskemaskin for å få stikkontakter under benkeplate og avtrekksvifte.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier - Ole Morten Elstad

Initialer selger:
O M
N A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Montasje av rør i rør for kjøkken og vask toalett ifm oppussing i 15/16. Montert vannstopper med sensor under oppvaskmaskin og vask på kjøkken.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montert ny varmtvannsbereder 2015 på fundament i verksted, montert vask samt uttak for vaskemaskin i verksted. Og nevnte endringer under "våtrom".

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rørleggermester Lien

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kommunalt vann og avløp.

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vannlekkasje fra pipebeslag, vann kommer inn og følger undertak(plast) ned til inngangsparti ved trapp. Vannet trenger ikke inn i huset. Lekkasjen er tettet, profilmontering bytter pipebeslag fortløpende og blir gjort før salg/overtakelse.

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

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

Initialer selger:
O M
N A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet takrenner på sørsiden av hus ca 2021. Byttet vindskier og vindski beslag. 2018/19

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier - Ole Morten Elstad

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Lekkasje i bunn av pipebeslag. Lekkasje tettet og beslag blir byttet fortløpende.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Små "riss" i betonggulv i garasje/verksted.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ny veranda i 2021, mangler beslag som skal opp bak kledning, gikk ikke ann å montere uten å rive eksisterende kledning. Beslag er kjøpt inn. Vinduer på sørside er byttet og 1 soverom.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier - Ole Morten Elstad

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ble lagt en grunn drenering ifm støping av såle til tilbygg. Dybde ca 60-80 cm.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier - Ole Morten Elstad

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Det er bygd et kontor i verkstedet.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Ifm tilbygg er det lagt isolasjon i takåser og gulv for oppbevaring over tilbygg.(Kryploft)

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier - Ole Morten Elstad

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Renovering av anlegg i 2 etasje ifm oppussing i 2015/16. Ny tilførsel og anlegg for tilbygg, mindre endringer etter dette. Sikringsskap i verksted blir ferdigstillt før salg. Deler av anlegg er lagt opp for drift i verksted og vil fjernes før salg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring på anlegg i 2 etasje, oppdaterte samsvarserklæringer på tilbygg og verksted blir ferdigstillt før salg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

DLE var innom å kikket på dokumentasjon i forbindelse med kontroll av anlegg på en annen adresse.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bytte av varmepumpe i husdel og verksted. Ble gjort i 2024.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Hønefoss Vaktselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Hønefoss Vaktselskap

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tilbygg av soverom/lounge og treningsrom/kjellerstue i 2026. Midlertidig brukstillatelse på soverom og lounge(andre etasje) - August 2026.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Skade på benkeplate på kjøkken, skaden er godkjent av forsikringsselskap.

Er forholdet utbedret?

Nei. Kan utbedres/iverksettes ved/før salg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Midlertidig brukstillatelse på tilbygg. Ferdigattest må sendes når treningsrom/kjellerstue er ferdigstillt.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ikke byggemeldt kontor i verksted, minste soverom i boligdel er ikke bruksendret, ikke sendt ferdigattest på bod under veranda.

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Såle til tilbygg utført av firma, resterende av tilbygg er utført av eier med assistanse fra snekker. Skifting av vinduer, ny veranda, kontor i verksted er utført av eier.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Veirett over Krokenveien 15a(tinglyst).

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 09.09.2026

Signert av *Ole Morten A Elstad*

Signert av *Nina Andestad Elstad*

Initialer selger:
O M
N A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Krokenveien 15B

Nabolaget Ullerål søndre/Hengsle/Storløkka - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ullerål skole (1-7 kl.) 457 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km	
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 296 elever, 12 klasser	11 min 0.8 km	
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	5 min 2.1 km	
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	8 min 3.2 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Krokenveien 17 - Ringerike kommune	2 min
Slettåkerveien 28 - Ringerike komm...	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Krokenveien Linje 228	2 min 0.2 km	
Hønefoss stasjon Linje F4	5 min 2.5 km	
Oslo Gardermoen	58 min	

BARNEHAGER

Ullerål barnehage (1-5 år) 31 barn	3 min 0.3 km	
Espira Hovsmarka barnehage (1-5 år...	11 min 0.8 km	
Hov barnehage (0-5 år) 74 barn	18 min 1.6 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Hønengata	6 min
Rema 1000 Hønengaten	12 min

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

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	6 min
Vitusapotek Hønefoss	10 min
Kuben Vinmonopol	6 min

SPORT

Halden balløkke	6 min
Ulleråll skole ballbinge	10 min
Sporty24 Hønefoss Express	8 min
Sporty24 Hønefoss	21 min

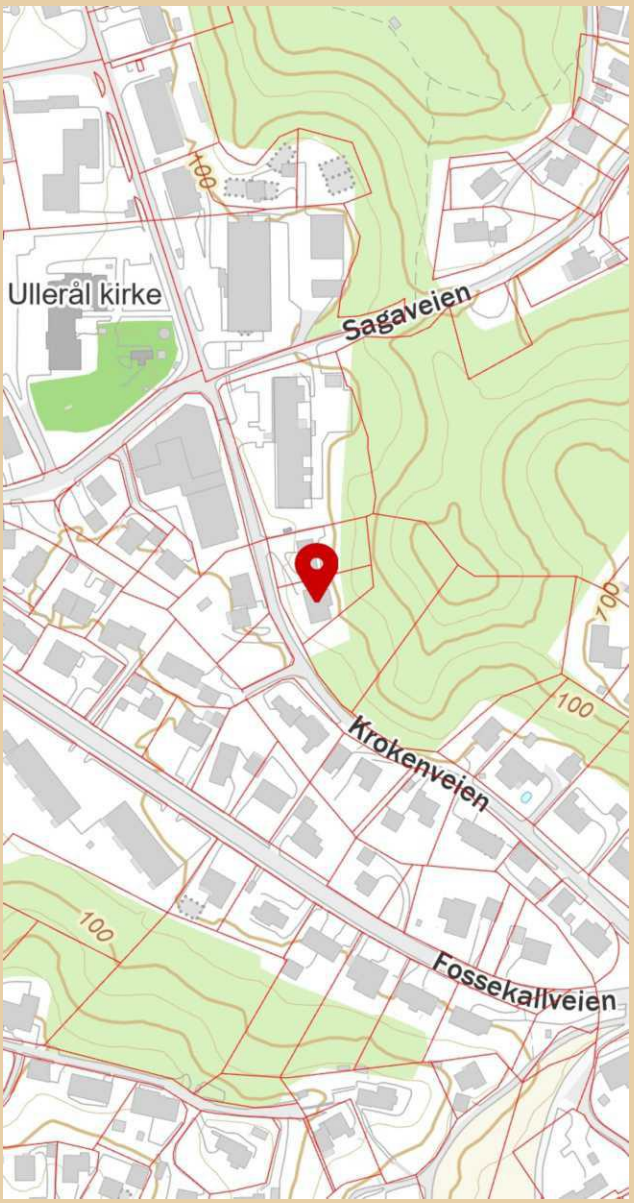
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Gateparkering
Lett 82/100

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	
Krokenveien 15B, 3515 HØNEFOSS	
Dato for energimerking **07.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-346747**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7881592**
Gårdsnummer **86**	Bruksnummer **800**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1988**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **227,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **227,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **163,81**

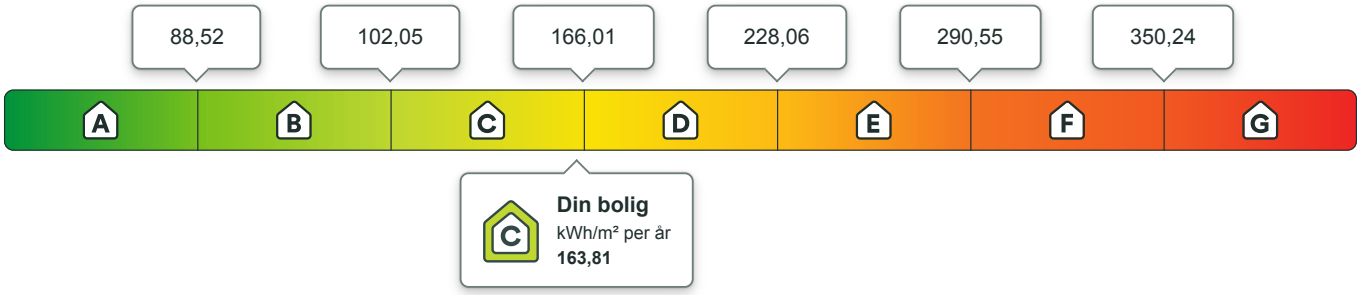
Krokenveien 15B, 3515 HØNEFOSS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
42 170,25	**185,77**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Krokenveien 15B, 3515 HØNEFOSS

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Krokenveien 15B, 3515 HØNEFOSS

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 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: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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: 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 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 21: 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 22: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

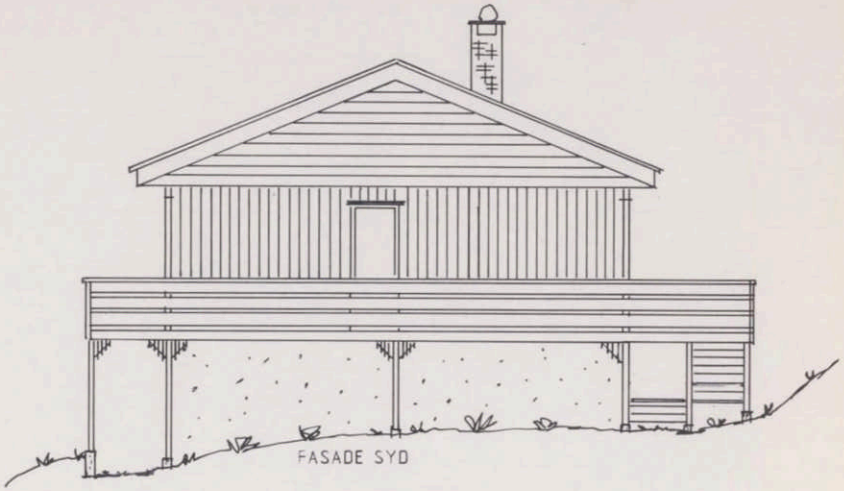
Tiltak 23: Montering tetningslister

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.

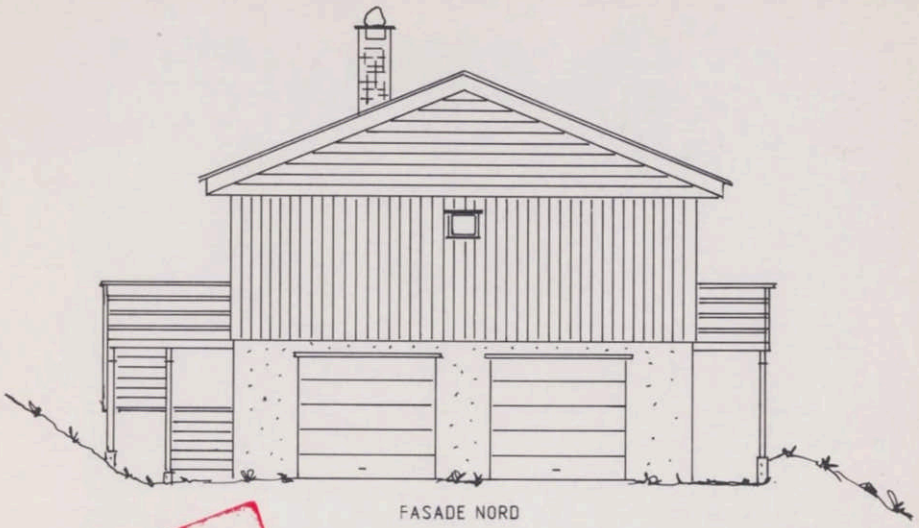
Tiltak på varmeanlegg

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.

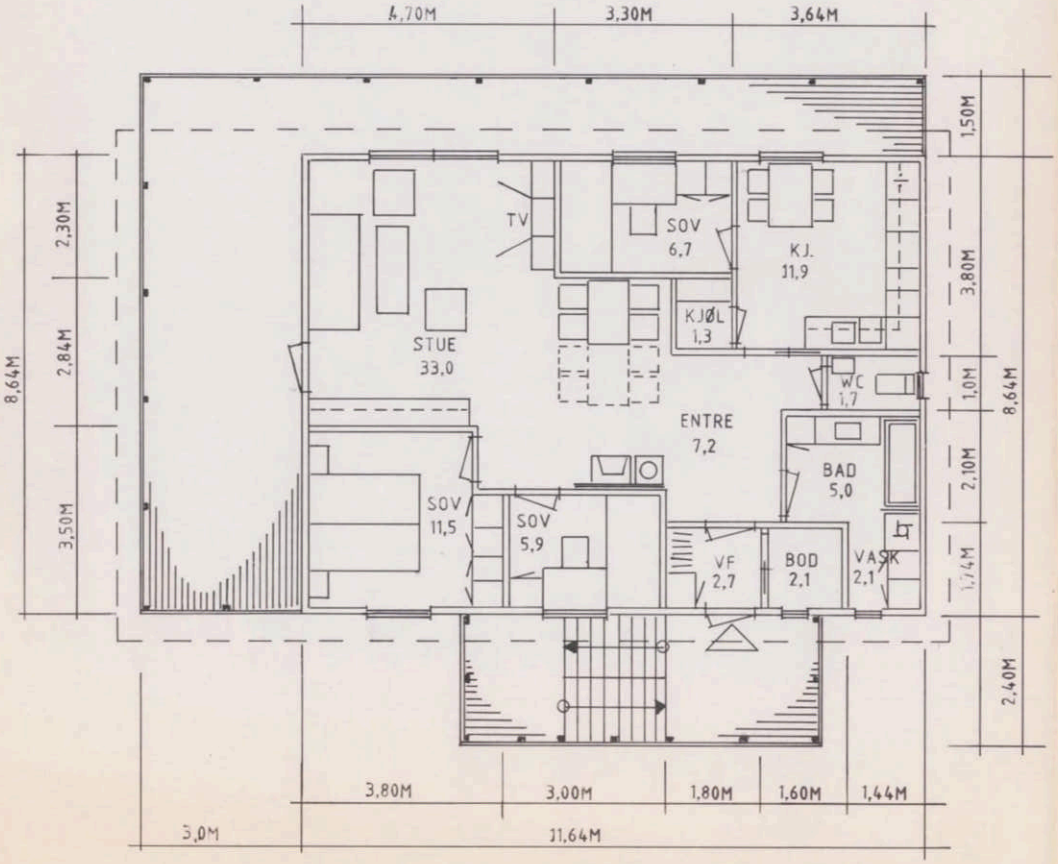


FASADE SYD

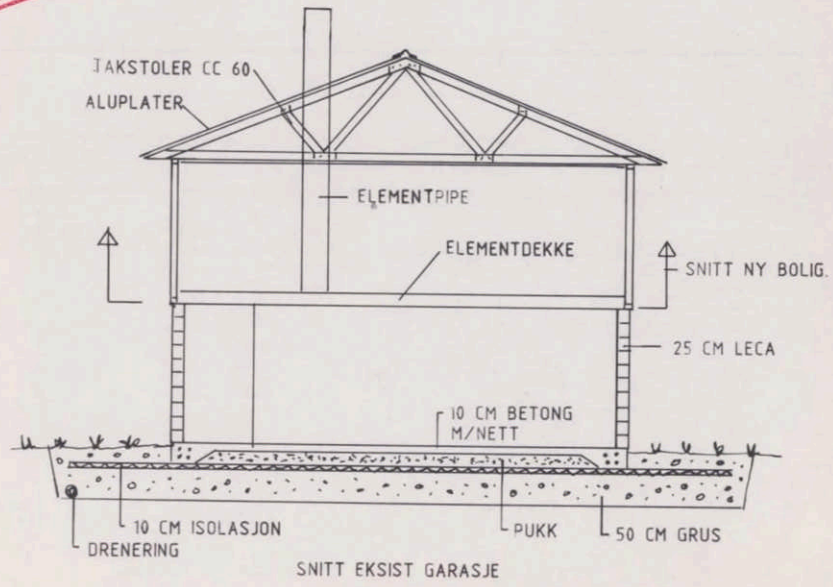


FASADE NORD

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak nr 1107/90



PLAN



SNITT EKSIST GARASJE

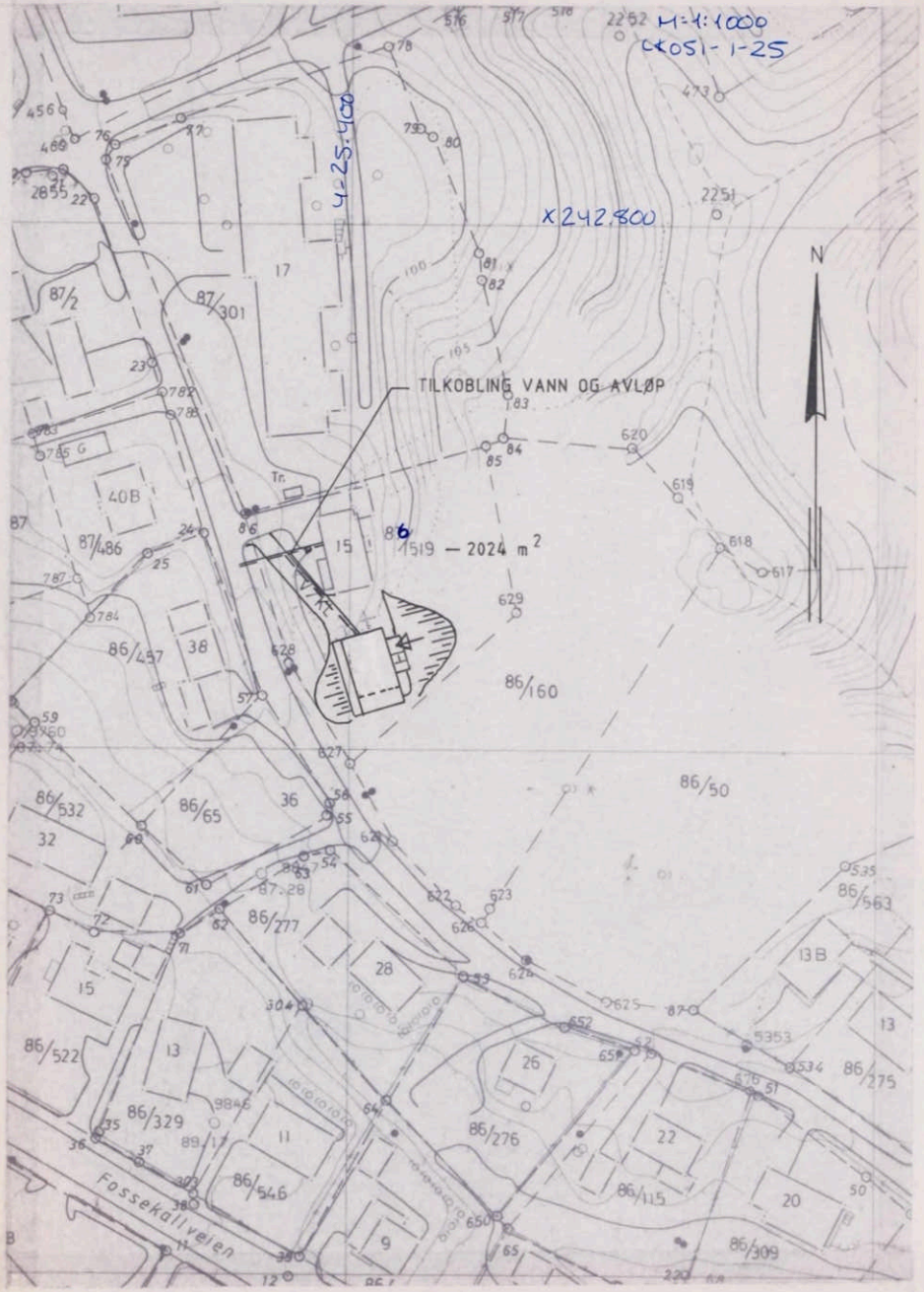
BOLIG PÅ EKSIST. GARASJE

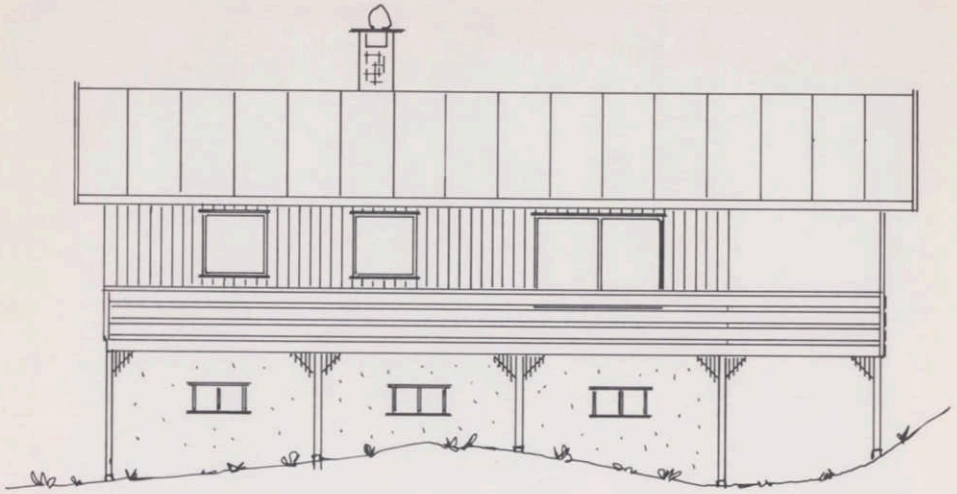
KROKENVEIEN 15. GNR 86 BNR 519

ROLF ARILD KARLSEN

PLAN, SNITT, FASADER

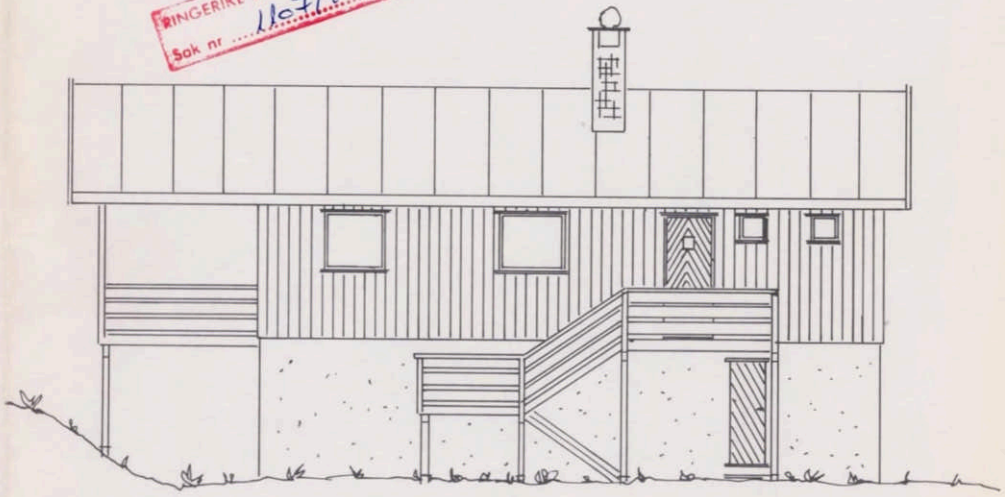
TEGNING M=1:100 APRIL 1990 s.h.





FASADE VEST

INGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak nr 1107/90



FASADE ØST

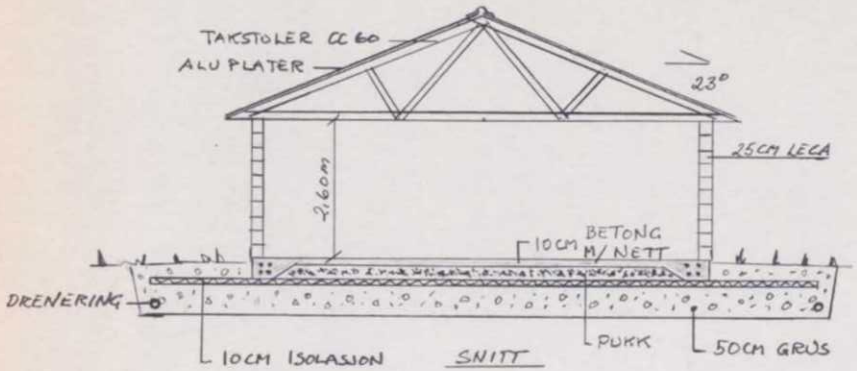
BOLIG PÅ EKSIST. GARASJE

KROKENVEIEN 15. GNR 86 BNR 519.

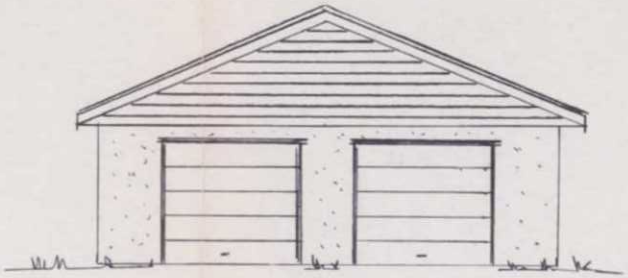
ROLF ARILD KARLSEN.

SITUASJONSPLAN, FASADER.

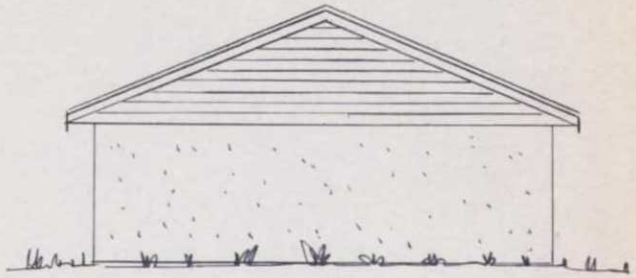
TEGNING M=1:1000/1:100 APRIL 1990 s.h.



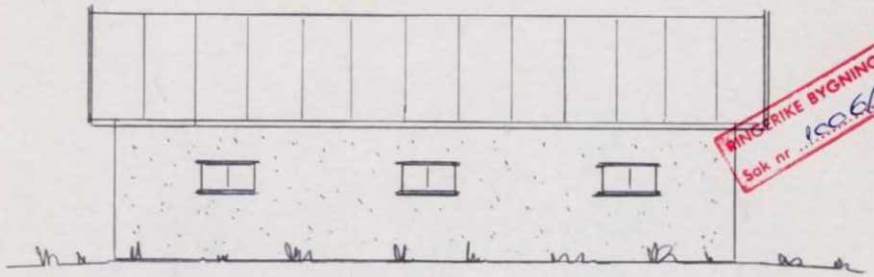
SNITT



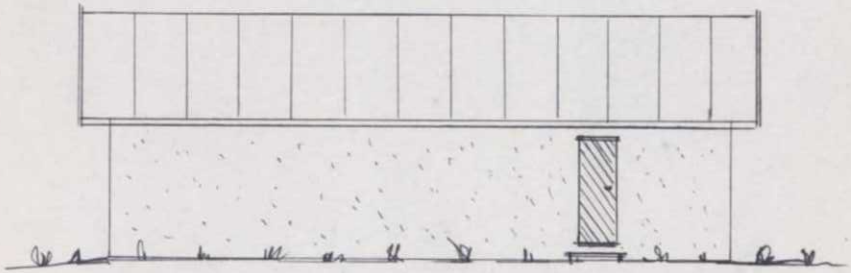
FASADE NORD



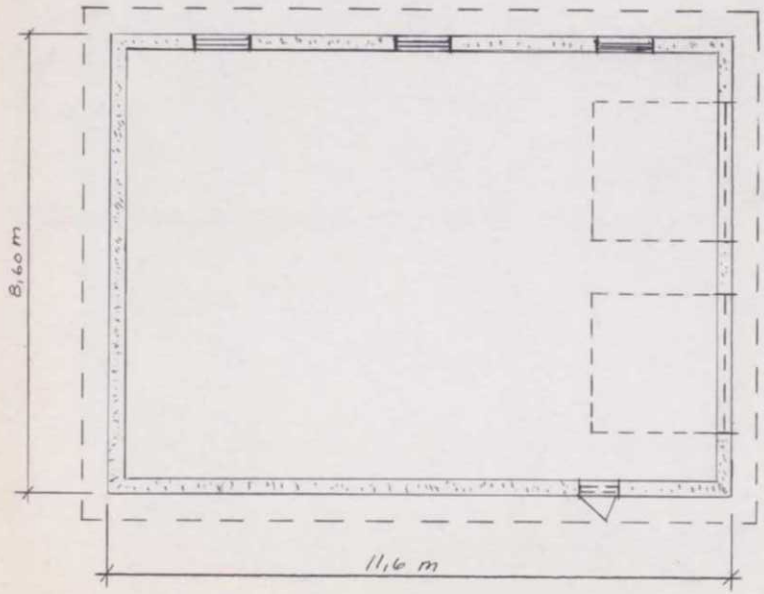
FASADE SYD



FASADE VEST



FASADE ØST



PLAN

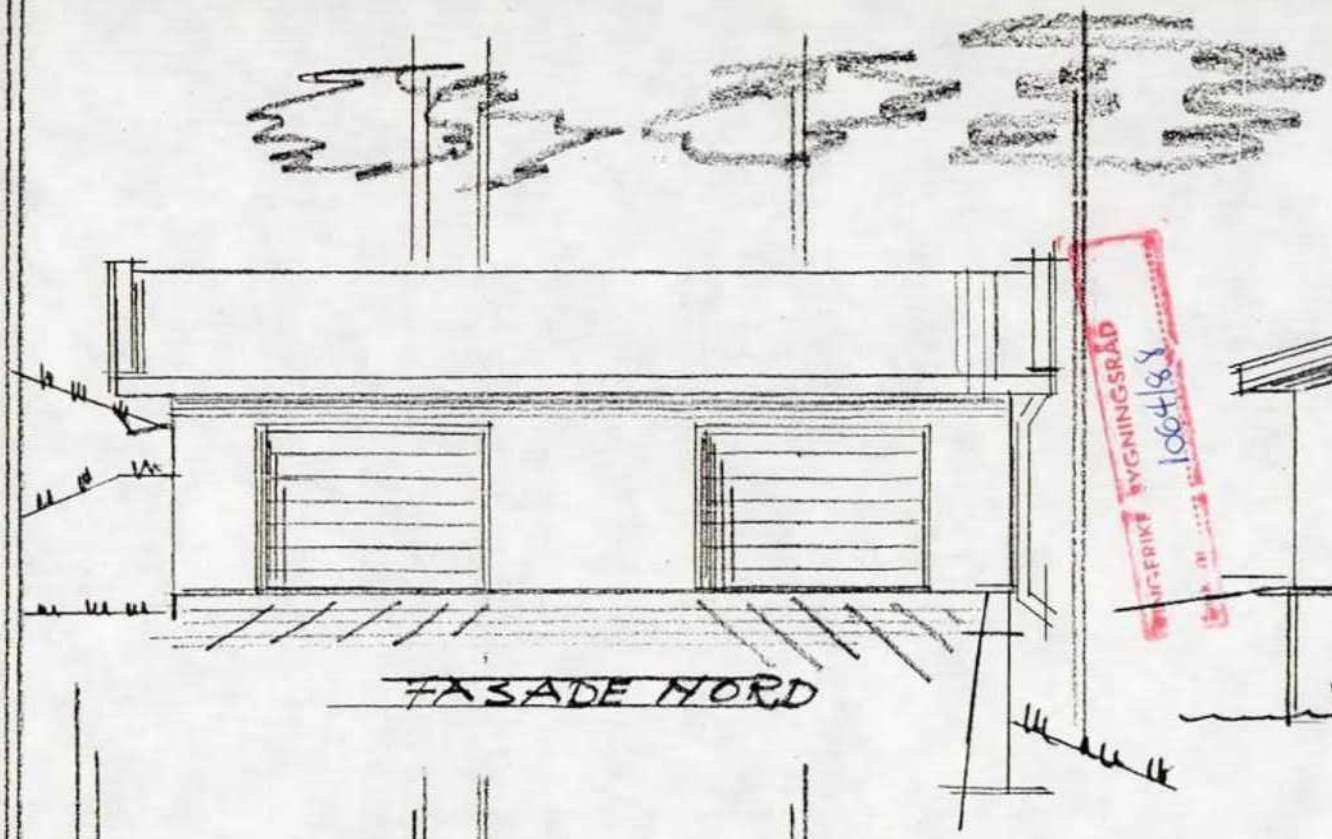
BYGNINGSRÅD
Sak nr 1006/90

GARASJE – PLAN, SNITT, FASADER

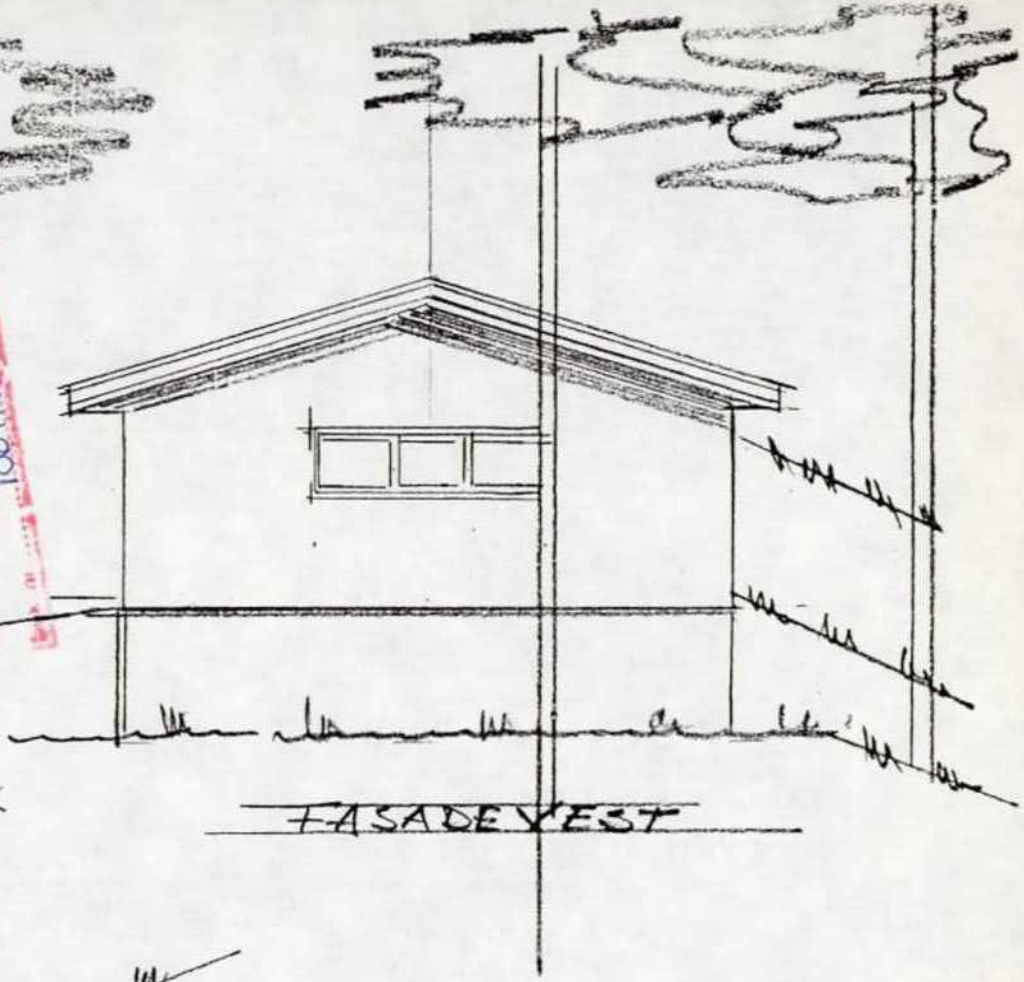
GNR 86 BNR 519 KROKENVEIEN 15

ROLF ARILD KARLSEN

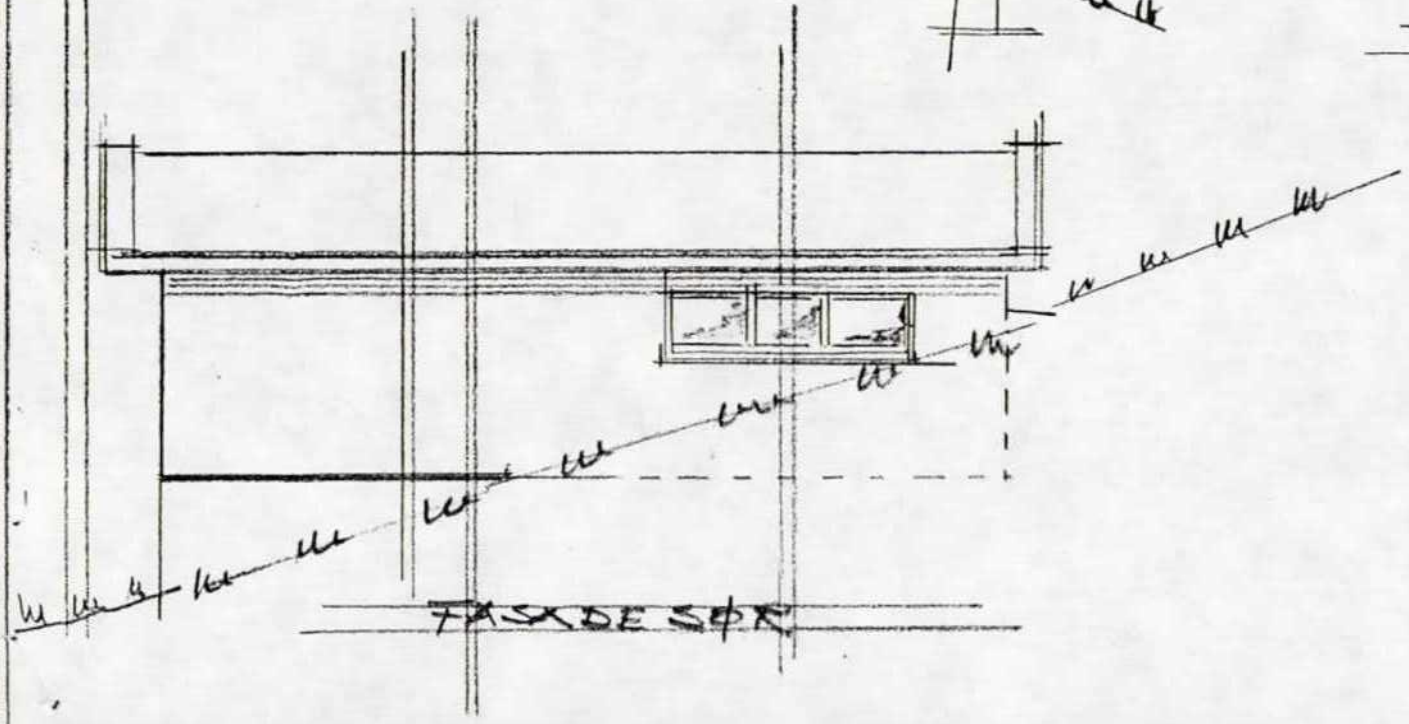
REVIDERT TEGNING M=1:100 NOV. 1989



FASADE NORD



FASADE VEST

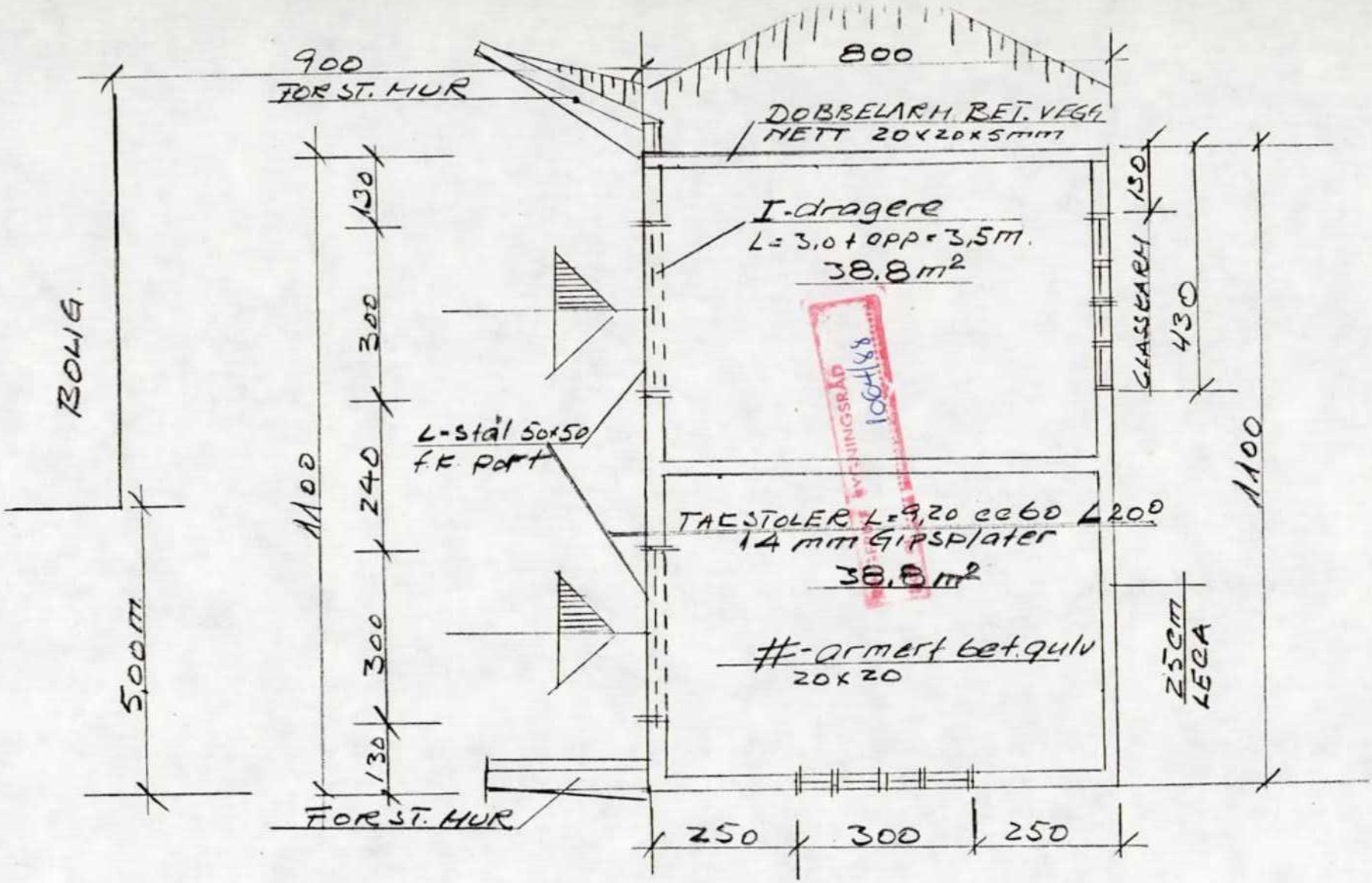


FASADE SØR

BYGNINGSRÅD
1064/84

GARASJE GNR 86 BNR 5/9
ROLF AGILD KARLSEN
KROKENVN 15

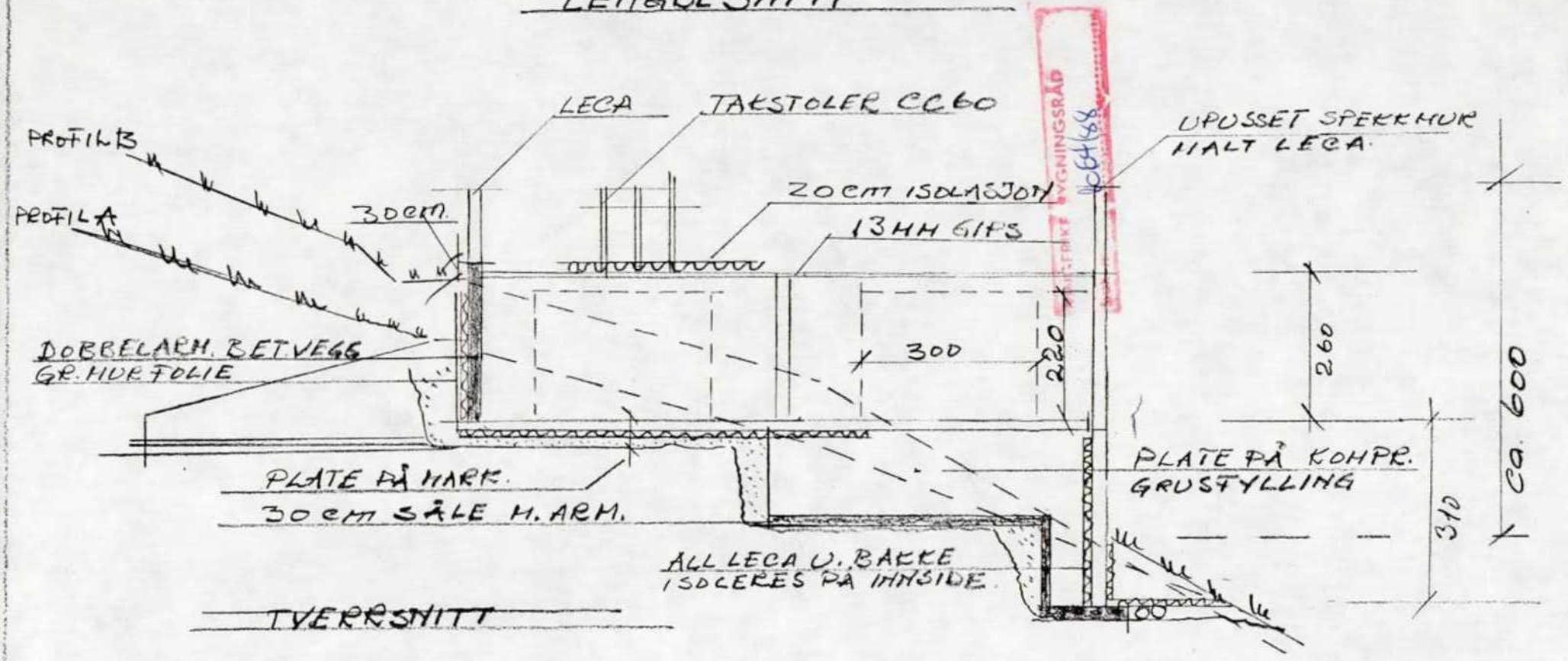
FASADER NR 3
MÅL 1:100 H. Saured



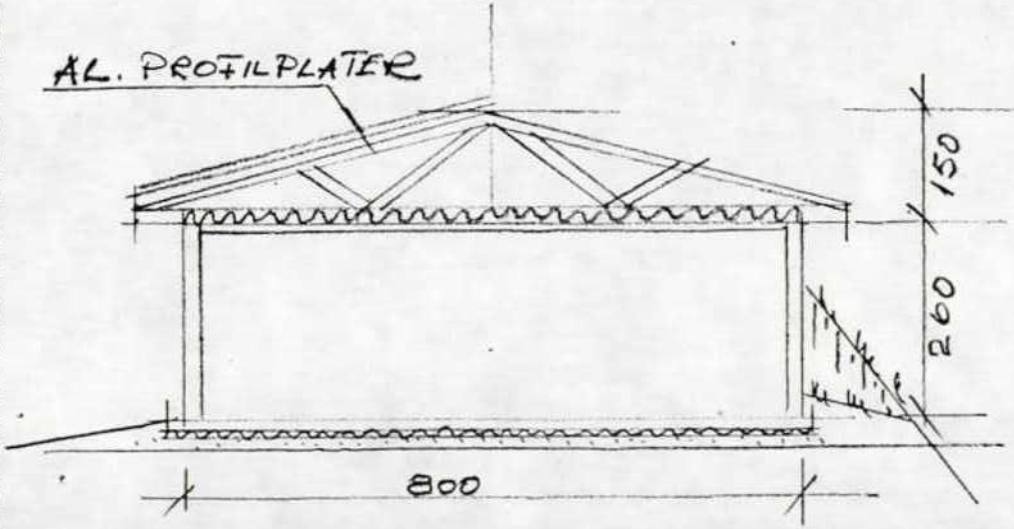
GARASJE GNR 86 BR.NR 519
ROLF A. KARLSEN
KROKENVEIEN 15

PLANTEGNING NR 1
MÅL 1:100 H Sandved

LENGDESNITT



TVERRSNITT

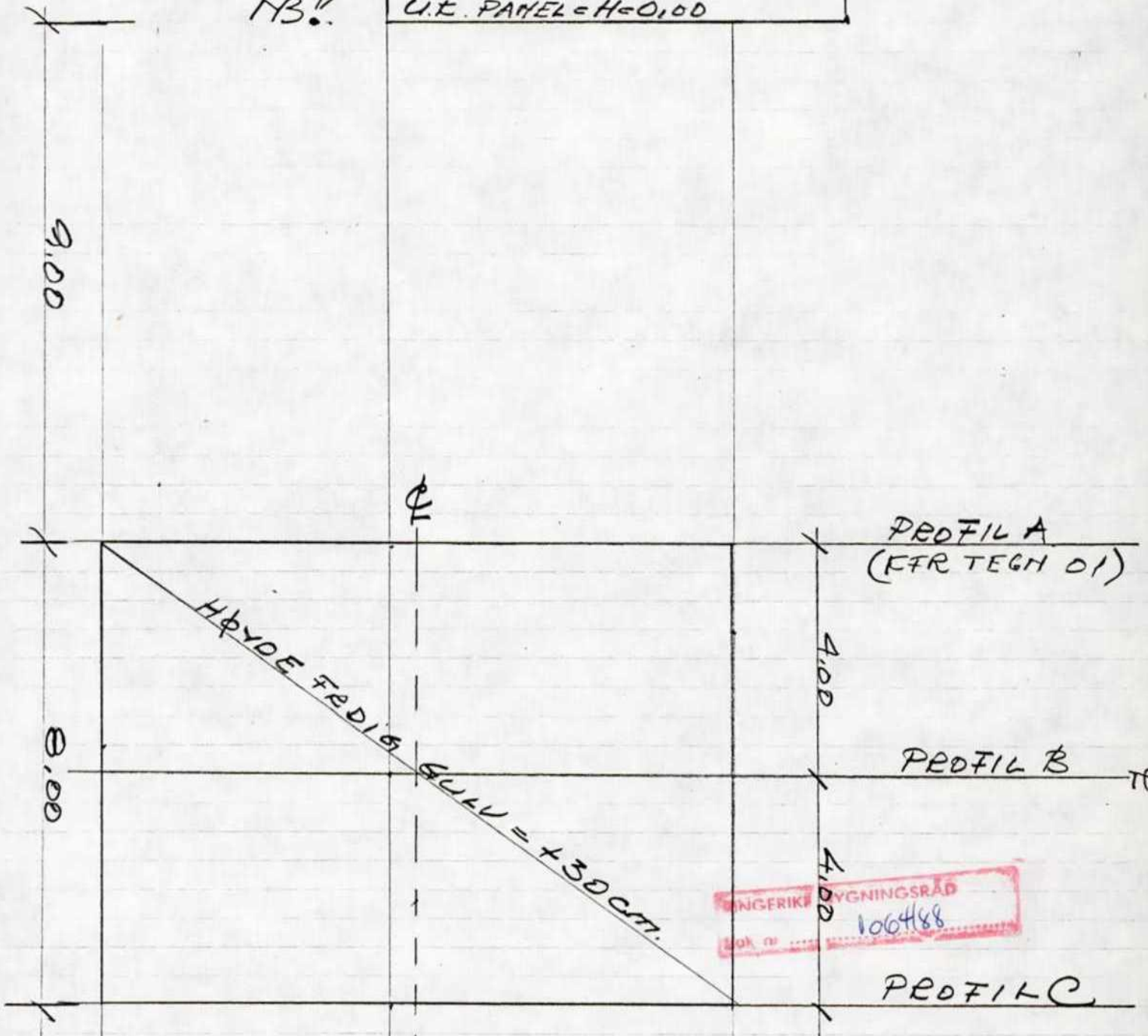


GARASJE G.NR 86 BR.NR 5/9
ROLF A KARLSEN
KROKENVEIEN 15

SNITT NR 2
MÅL 1:100

BOLIG.
BREDDE ~~ANGITT~~ 8M.

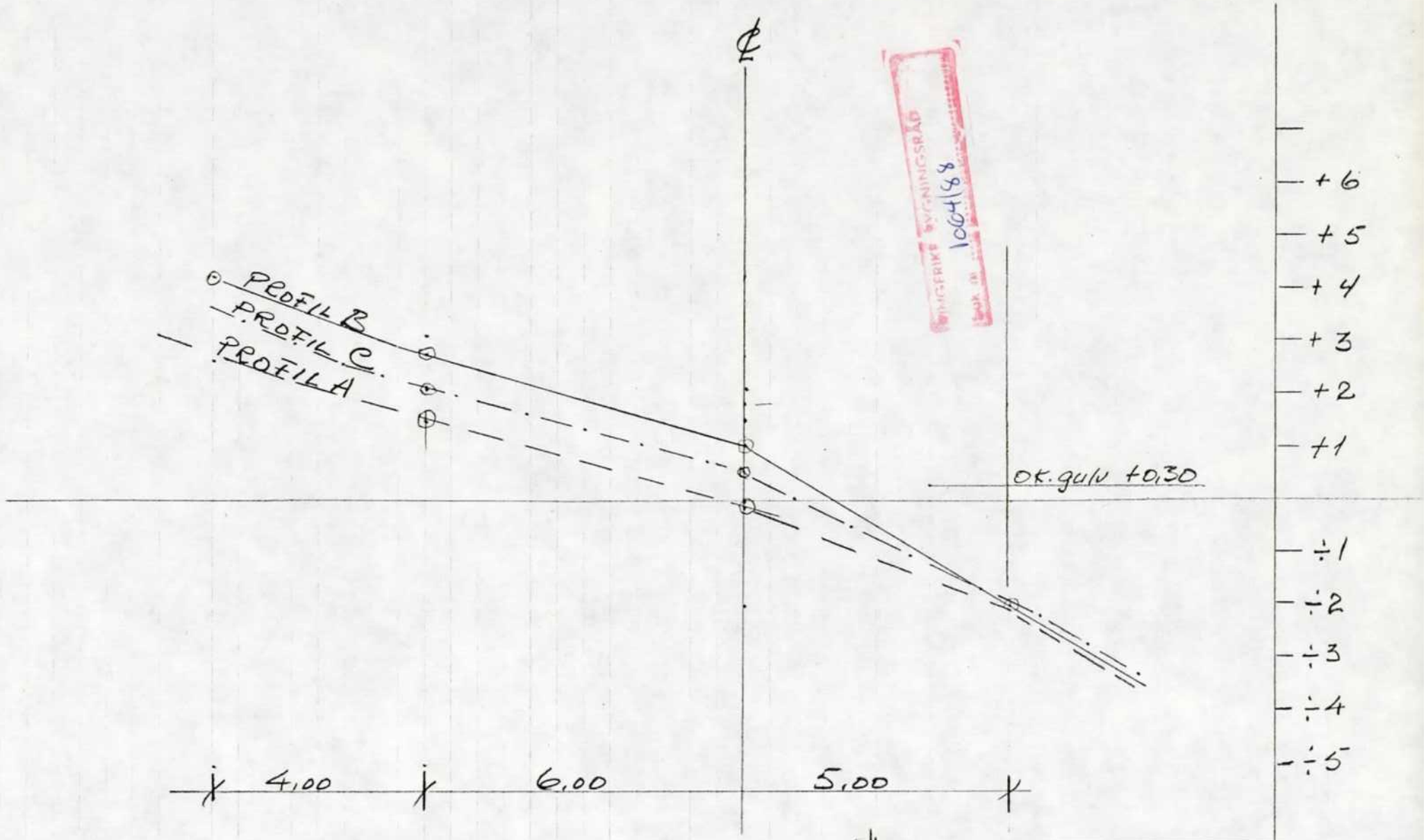
NB!! U.E. PANEL = H = 0,00



BYGNINGSRÅD
106488

TEGNING 00
PROFILPLAN
MÅL 1:100

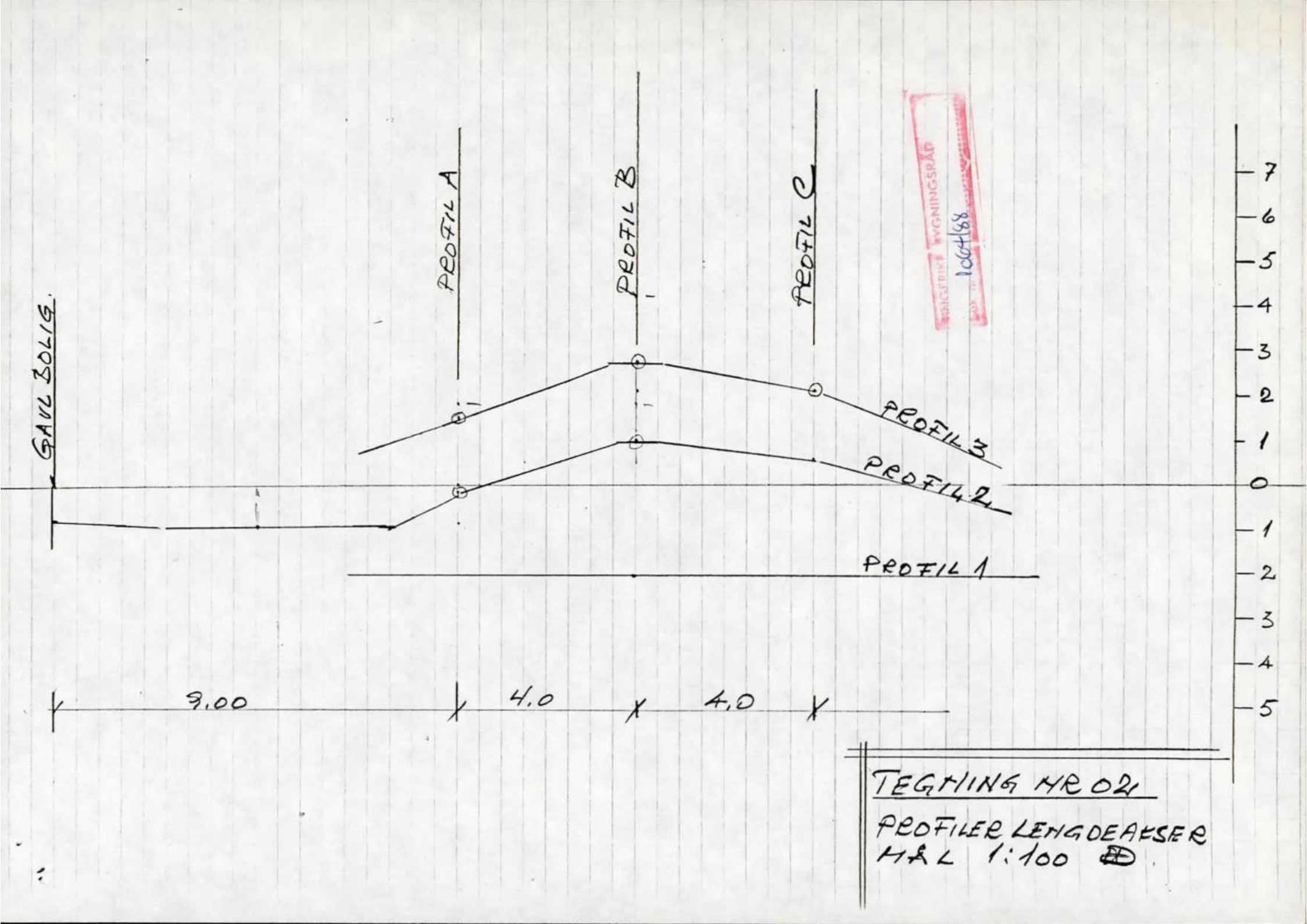
TVERRPROFILER GJENNOM GARASSE.



BYGGEPRIS BYGGNINGSRÅD
1064/88

TEGNING NR 01

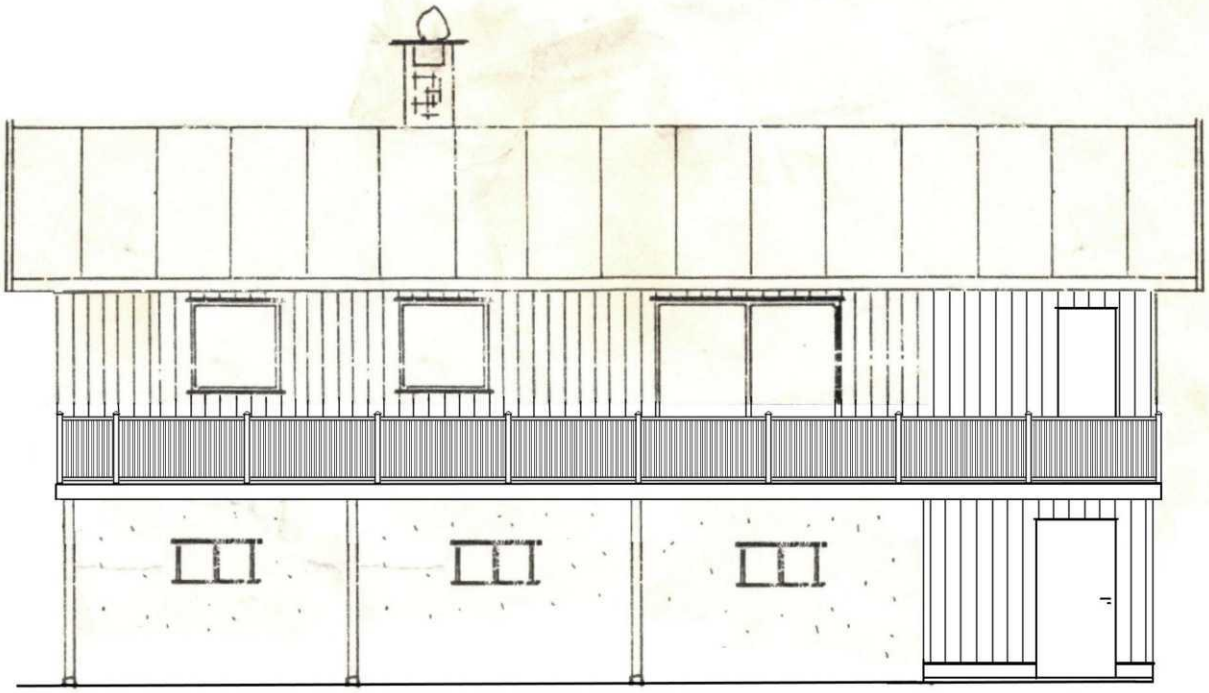
PROFILER TVERRAKSER
MÅL 1:100 A1



BYGGEBIKT BYGNINGSRÅD
10/04/68

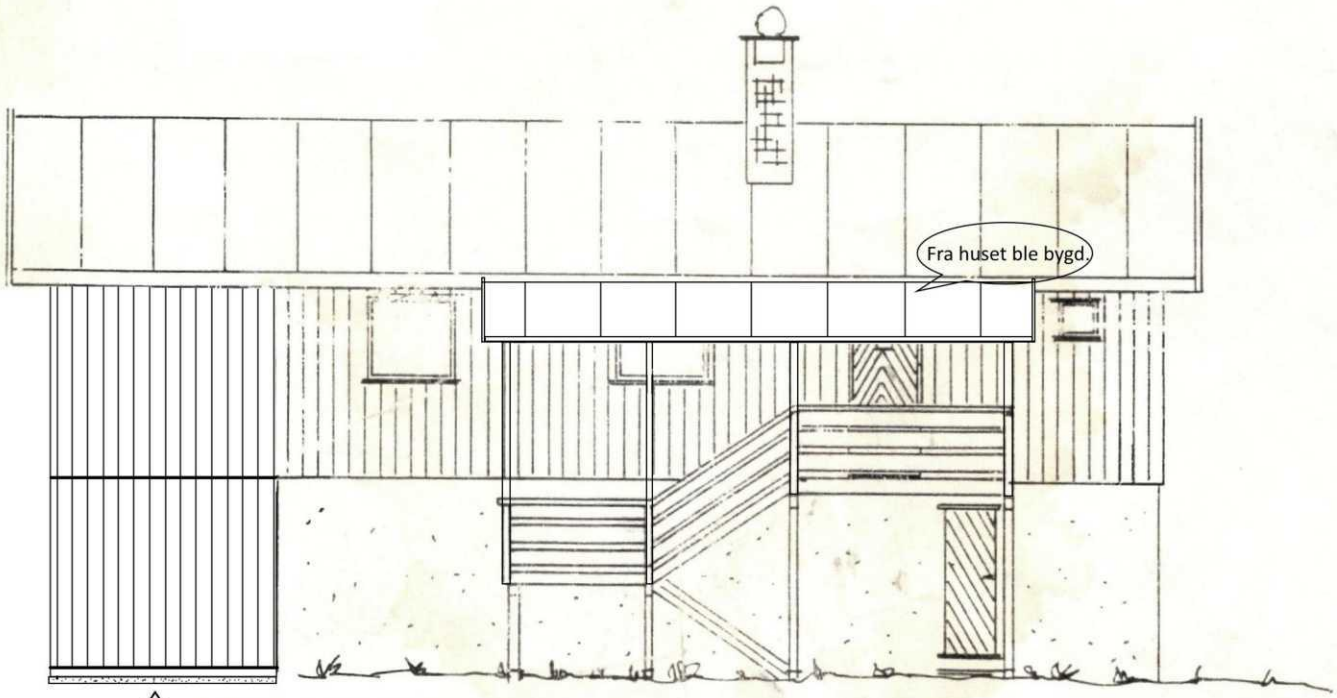
TEGNING NR 02

PROFILER LENGDEAKSER
M & L 1:100



FASADE VEST

Tilbygg/fasadeendring på eksisterende takutstikk.



Tilbygg/fasadeendring på eksisterende takutstikk.

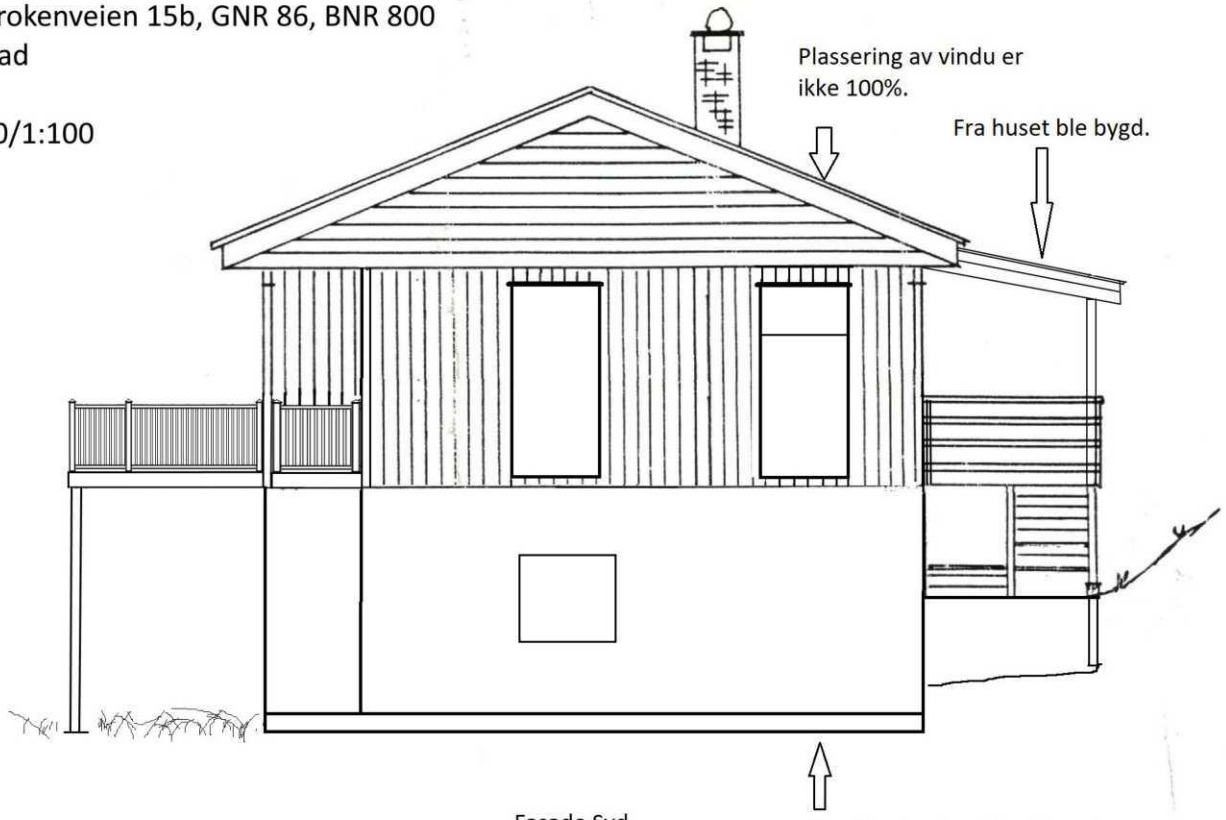
FASADE ØST

Tilbygg veranda Krokenveien 15b, GNR 86, BNR 800
Ole Morten A Elstad

Tegning M=1:1000/1:100
Juli 2021

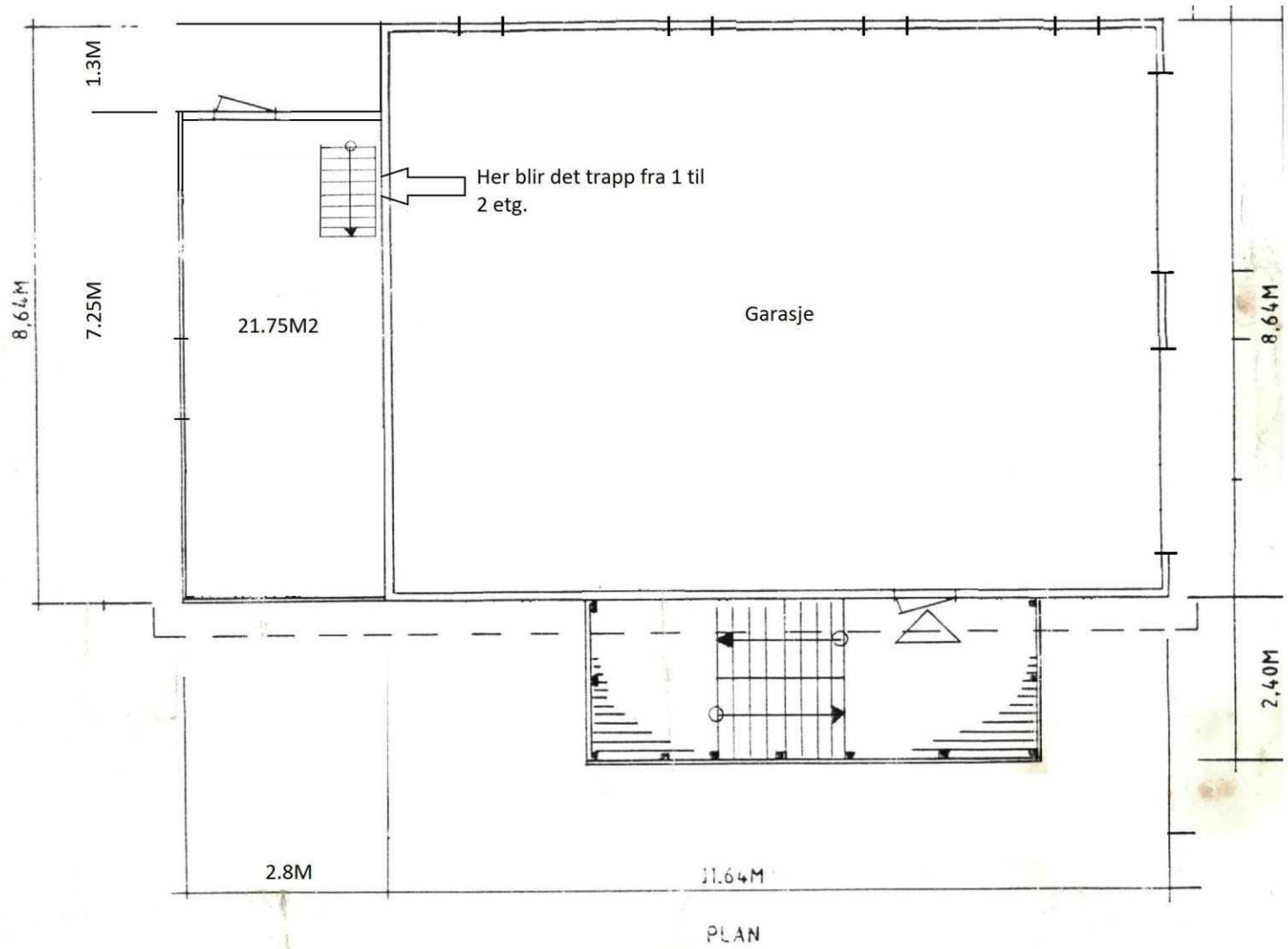
Tilbygg veranda Krokenveien 15b, GNR 86, BNR 800
Ole Morten A Elstad

Tegning M=1:1000/1:100
Juli 2021

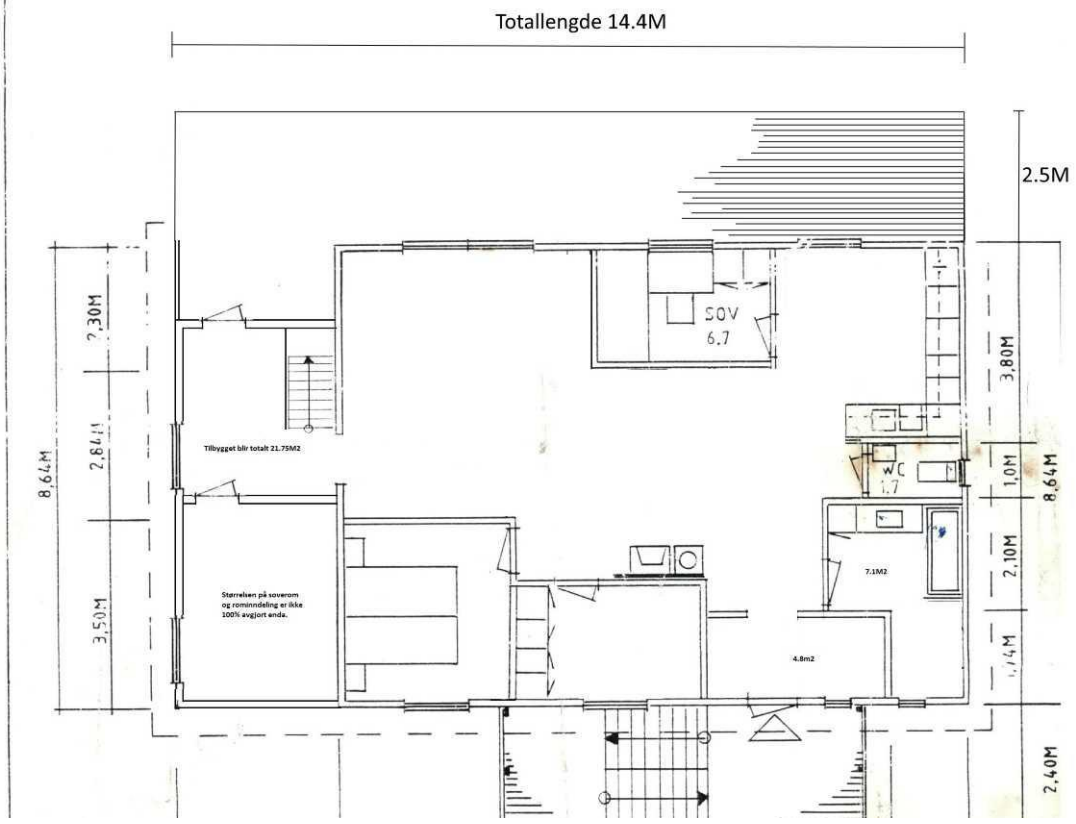


Fasade Syd

Tilbygg/fasadeendring på eksisterende takutstikk.



PLAN


Totallengde 14.4M
2.5M
SOV
6.7
3,80M
WC
1.7
1,0M
8,64M
2,10M
7.1M2
4.8m2
2,40M
2,30M
2,84M
3,50M
8,64M
Tilbygget blir totalt 21.75M2
Størrelsen på soverom
og rominndeling er ikke
100% avgjort enda.

RINGERIKE KOMMUNE

Byggesak

Ole Morten Andestad Elstad
Krokenveien 15b
3515 HØNEFOSS

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	22/2228 - 9	07.08.2026

Midlertidig brukstillatelse - Bruksendring
Gnr/bnr 86/800 - Krokenveien 15B

Byggesaksavdelingen godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for bruksendring m. fasadearbeid mottatt 04.08.2026.

Dere har bekreftet at alle krav og vilkår som er stilt i tillatelsen og plan- og bygningslovgivningen for å gi midlertidig brukstillatelse er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi midlertidig brukstillatelse.

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

Midlertidig brukstillatelse gjelder for: Deler av tiltaket.

Beskrivelse av tiltaket:	Bruksendring m. fasadearbeid hvor eksisterende veranda er bygges inn 1 og 2 etg.
Bygningsnr:	7881592

Ifølge søknaden gjenstår følgende arbeid av mindre vesentlige mangler, innenfor den delen det søkes midlertidig brukstillatelse for:

- Tilbygg/ombygging i andre etasje mangler mindre arbeid som noen takplater, listverk og maling Skal ferdigstilles i løpet av August for å klargjøre hus for salg

Gjenstående del av tiltaket som det ikke søkes midlertidig brukstillatelse for:

- Tilbygg i førsteetasje er ikke ferdigstilt. Her er reisverk ferdig samt plast og innvendig lekting Gjenstående arbeider elektrisk, vegger. Evt rominndeling, listverk og maling På grunn av salg av hus vil ny eier ta over utforming etter egne ønsker og ferdigstille selv

Dato for søknad om ferdigattest og den midledertidige brukstillatelsen gyldighet: **01.08.2027.**

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstillelse. Pålegg kan gjennomføres ved sanksjoner, jf. pbl. § 21-10 tredje ledd siste punktum.

Klagefristen er 3 uker:
Det er mulig å klage på vedtaket. Klagen må være skriftlig og sendes kommunen innen 3 uker fra dere mottar dette vedtaket.

Med hilsen

Arne Hellum
avdelingsleder

Roar Nilsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

RINGERIKE KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

DELEGASJONSSAK: 1107/90

Rolf Arild Karlsen
Krokenveien 15
3500 HØNEFOSS

Ark.nr.:

Vår ref.: IB/if Jnr.: Saksbeh.: Dato: 3. mai 1990

GNR.86 BNR.519 - OPPFØRING AV PÅBYGG (BOLIG PÅ EKSISTERENDE GARASJE).

Det vises til byggemelding mottatt 27.04. d.å.

Under henvisning til delegasjonsvedtak i Ringerike kommunestyre godkjennes søknaden i medhold av plan- og bygningslovens § 93 på følgende betingelser:

1. Alt arbeid skal følge plan- og bygningslov, forskrifter og øvrige bestemmelser. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene. Kfr. Plan- og bygningslovens § 113.

2. Byggekort vil ikke bli utstedt før drifts- og anleggskontoret har godkjent rørleggeranmeldelsen. Kfr. vedlagte "Orientering om tilkobling til kommunal vann- og avløpsledninger".

3. Garasje i bygning for annet formål.

   Garasjen skal være skilt fra annet rom med bygningsdeler minst kl. B.30. Konstruksjonene skal være gasstette.

4. Bygningen skal være varmeisolert og så tett at godt inneklima og god energiøkonomi kan oppnås. Gjennomsnittlig varmegjennomgangskoeffisient (U-verdi) for de enkelte bygningsdeler skal ikke overstige verdiene i forskriftenes tabell 53:2.

5. Alle boliger skal ha røykvarsler anbragt slik at den gir 60 db (A) i soverom når mellomliggende dører er lukket. Vidre skal alle boenheter ha slokningsutstyr som kan benyttes i alle rom (håndslokningsapparat eller husbrannslange).

6. Kjøkken, bad og toalettrom skal ha separate avtrekk som skal føres over tak. Kfr.kap. 47:533.

POST- OG KONTORADRESSE
Osloveien 1, 3500 Hønefoss

Telefax
(067)25030

TELEFON
Sentralbord 067-23111

7. Søknad om å stå som ansvarshavende for dette arbeide må innleveres for godkjenning.

Når gebyr for saksbehandling og byggetilsyn er betalt, punkt 2 og 7 er oppfylt, kan byggekort utstedes.

R.V. Herdlevær
sektorsjef

Ivar Blakkisrud
avd.ing.

RINGERIKE KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

DELEGASJONSSAK: 1006/89

Rolf Arild Karlsen
Krokenveien 15
3500 HØNEFOSS

Ark.nr.:

Vår ref.: SF/if Jnr.: Saksbeh.: Dato: 20. desember 89

GNR.86 BNR.579 - REVIDERTE TEGNINGER.

Det vises til brev av 11.12.89

Nye tegninger godkjennes.

Forøvrig godkjennes søknaden på betingelser satt i bygningsrådssak 1064/89.

R.V. Herdlevær
sektorsjef

Svein Flaskerud
avd.ing.

POST- OG KONTORADRESSE
Osloveien 1, 3500 Hønefoss

Telefax
(067)25030

TELEFON
Sentralbord 067-23111

DELEGASJONSSAK: 1064/88

RINGERIKE KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

Rolf Arild Karlsen
Krokenveien 15
3500 HØNEFOSS

Ark.nr.:

Vår ref.: BS/if Jnr.: Saksbeh.: Ivar Blakkisrud Dato: 22. mars 1988

GNR.86 BNR.519 - GARASJE.

Det vises til Deres søknad datert 20.2.88

Under henvisning til delegasjonsvedtak av 29.08.85 i Ringerike kommunestyre godkjennes søknaden i medhold av plan- og bygningslovens § 93 på følgende betingelser:

1. Alt arbeid skal følge plan- og bygningslov, forskrifter og øvrige bestemmelser. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene. Kfr. Plan- og bygningslovens § 113.

2. Garasjen skal ligge minst 8,0 fra eksisterende bolighus og minst 9,5 m fra midt av Krokenveien.

3. Garasjen skal ventileres slik at innholdet av bensindamp og eksos ikke blir skadelig høyt.

4. Som ansvarshavende for dette arbeide godkjennes: Byggherren. Han er forpliktet til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende.

Når gebyr for saksbehandling og byggetilsyn er betalt, kan byggekort utstedes.

Når byggekort er mottatt, kan byggherren avtale tid for plassering av bygget.

R.V. Herdlevær
sektorsjef

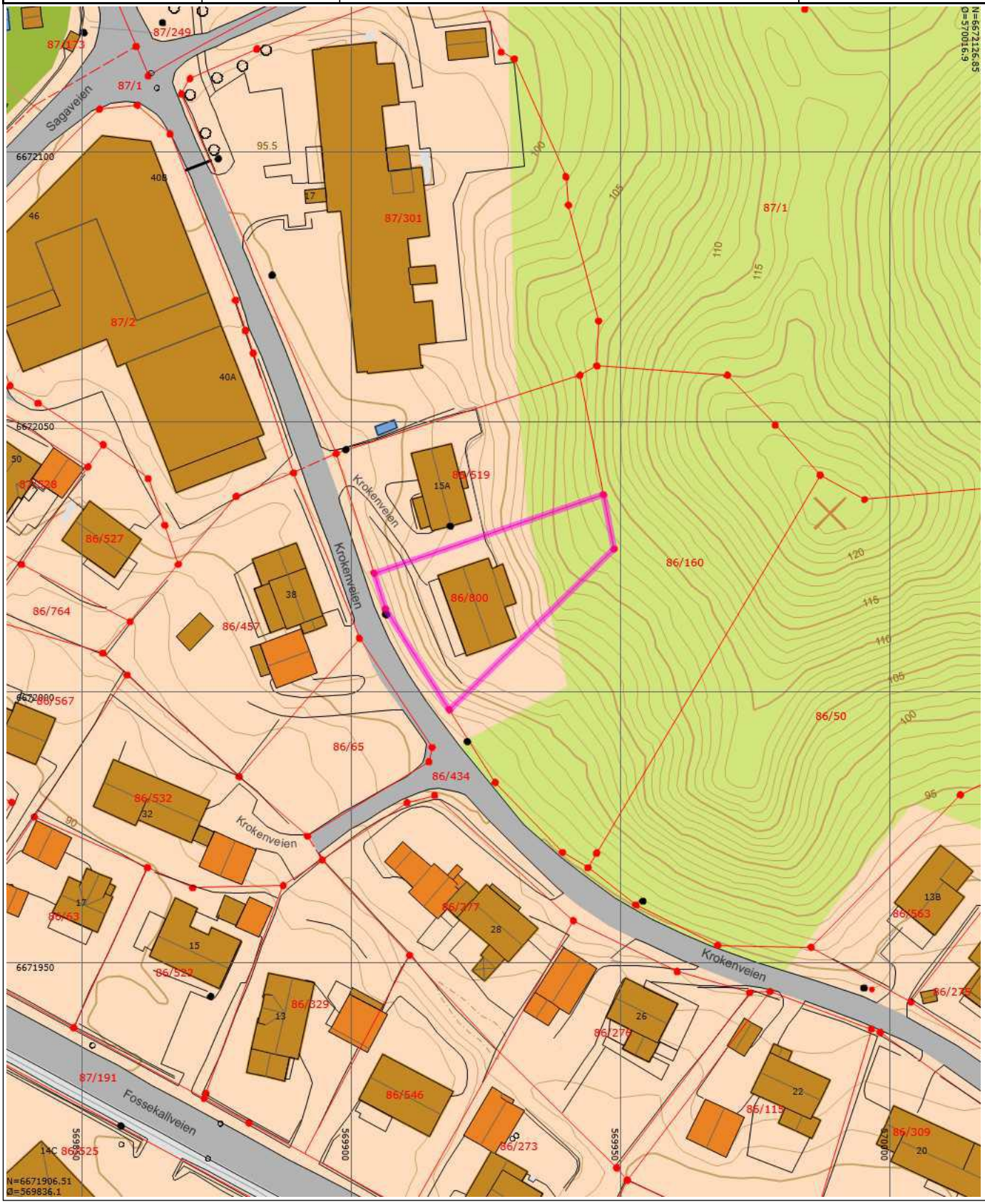
Bjørn Småbråten
avd.ing.

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 800	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Krokenveien 15B 3515 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

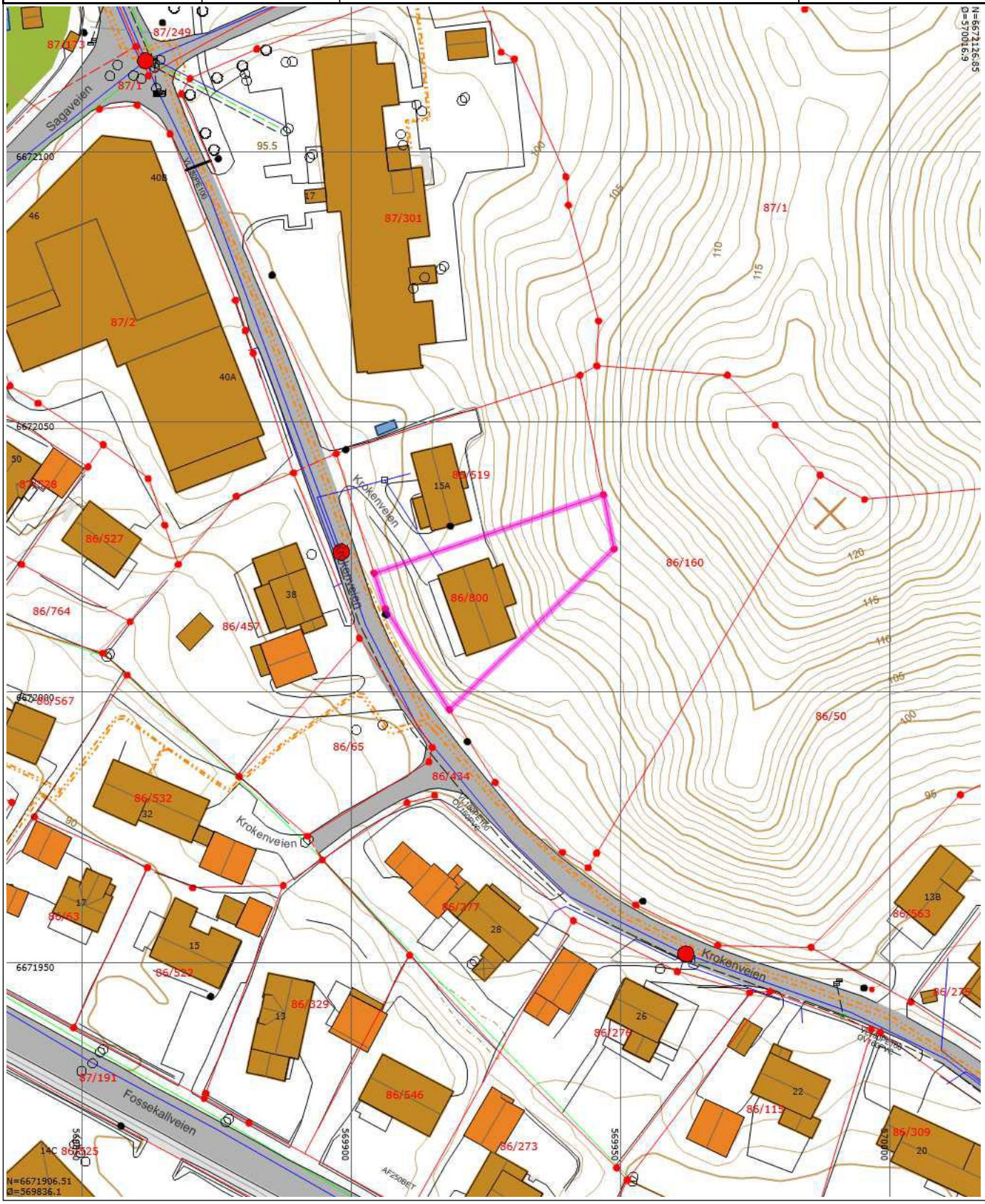
- Høydetall kurver
- Høydetall punkt
- Sluk
- Kumlokk
- Innmålt tre
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
-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

Ringerike kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 800	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Krokenveien 15B 3515 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

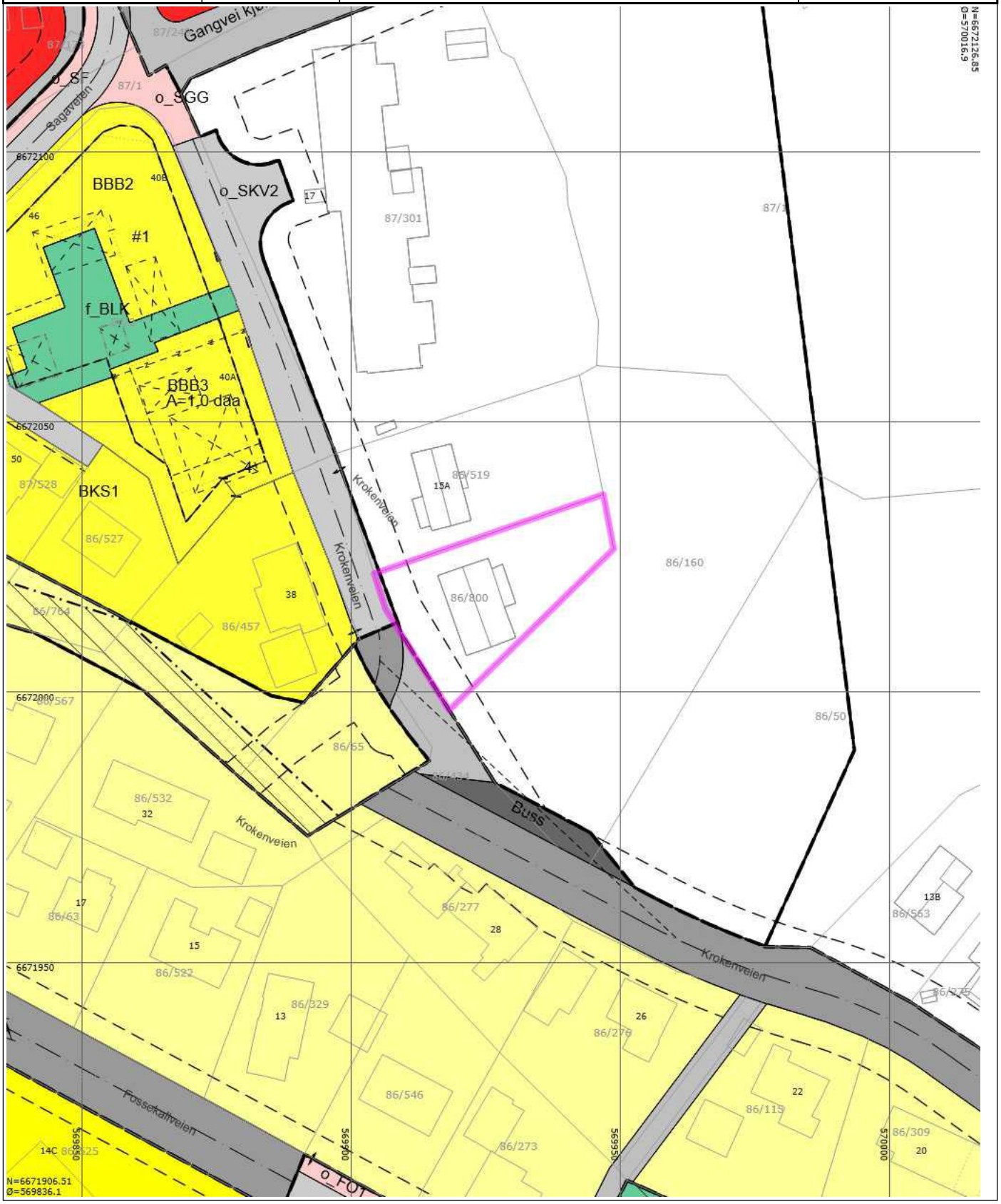
Høydetall kurver	Høydetall punkt	Innmålt tre
Hekk	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet
Teiggrense dårlig nøyaktighet	Teiggrense generert	Gjerde
Loddrett mur	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda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

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 800	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Krokenveien 15B 3515 HØNEFOSS			
Annen info:	Krokenveien 23 og 40a			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

Husnummer.

Husnummer med bokstav.

Eiendomsgrense

PblTiltak

Udefinert bygning

Bygning

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

RpGrense

RpFormålgrense

RpSikringGrense

RpInfrastrukturGrense

RpBestemmelseGrense

RpRegulertHøyde

Stengning av avkjørsel

Avkjørsel

Eiendomsgrense som skal oppheves

Byggegrense

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Frisiktlinje

Måle- og avstandslinje

Frittliggende småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Offentlig bebyggelse

Kjøreveg

Gangveg

Bussholdeplass

Bestemmelsesområde

Krav vedrørende infrastruktur

Andre sikringssoner

Boligbebyggelse, frittliggende småhus

Boligbebyggelse, konsentrerte småhus

Boligbebyggelse, blokker

Lekeplass

Gårdsplass

Kjøreveg

Fortau

Gangveg, gangareal eller gågate

Gang- og sykkelveg

Veg

Bygningsdelelinje

Bygningslinje

Mønelinje

TakoverbyggKant

Taksprang

Udefinert bygning

Bygning

Gang- og sykkelveg

Forsenkningskurve

Matrikkelnummer.

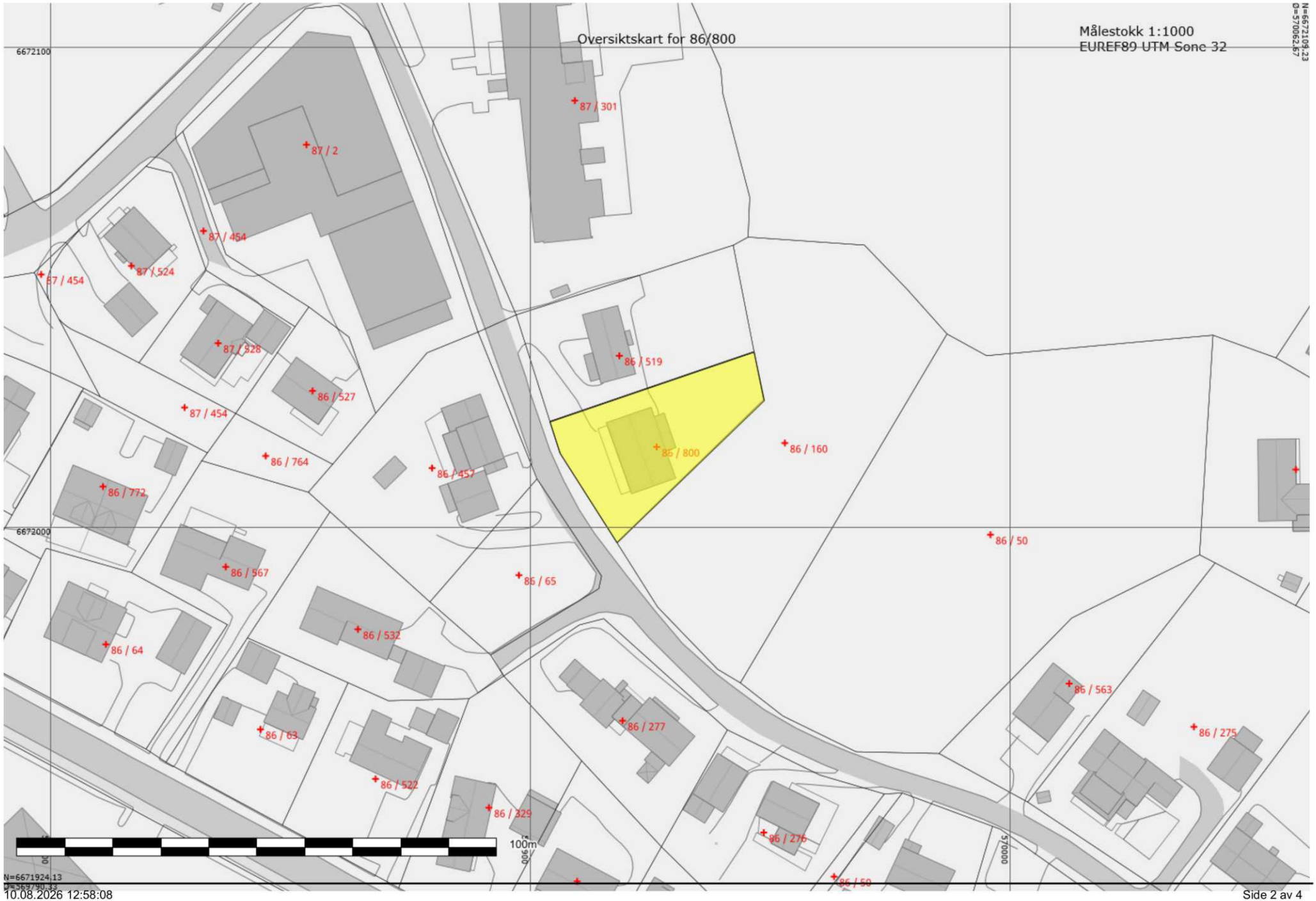
Ringerike kommune

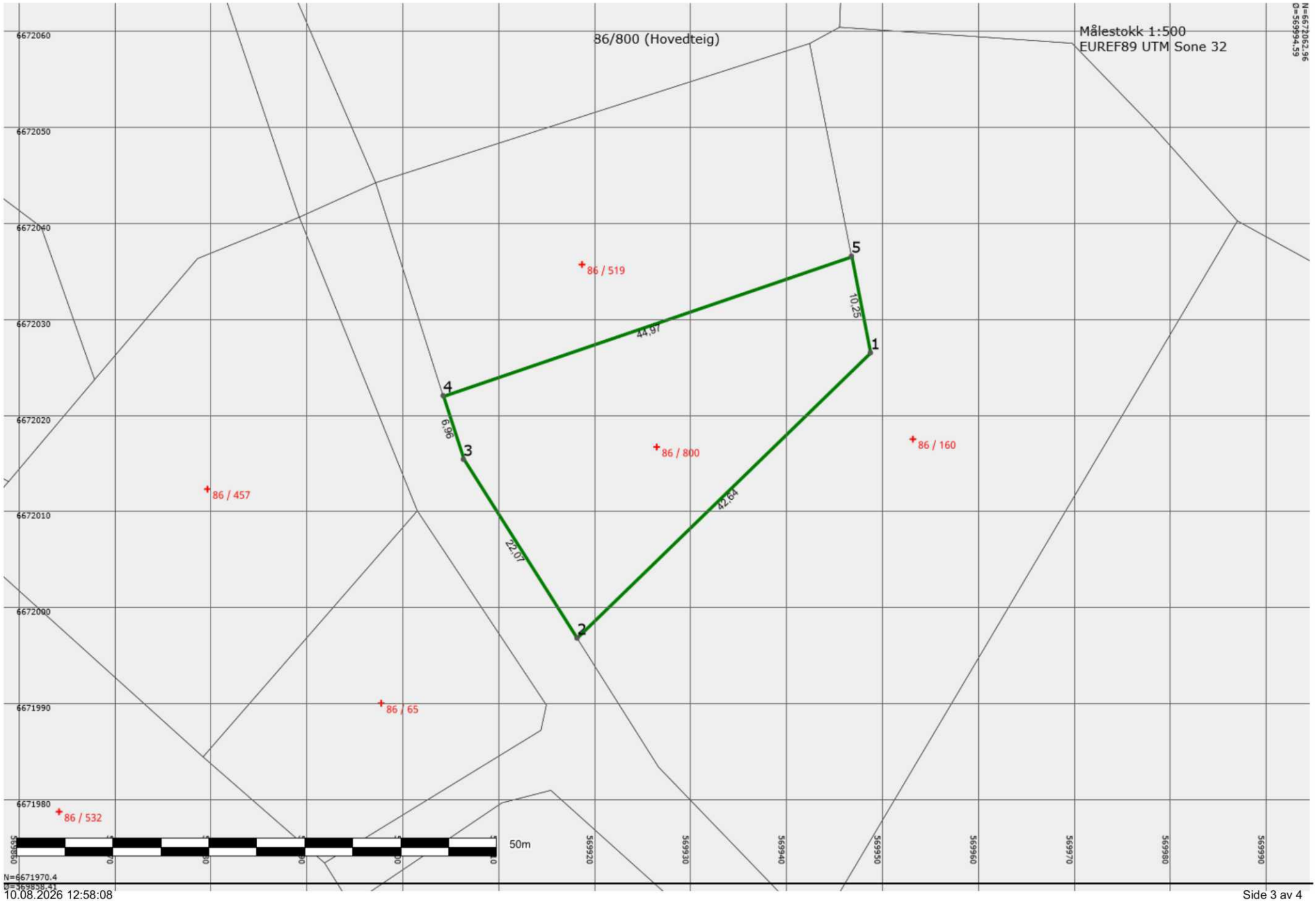
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**86**	**800**	**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 86/800
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6672109.23
Ø=570062.67
6672100
6672000
87 / 301
87 / 2
87 / 454
87 / 524
87 / 454
87 / 328
86 / 527
87 / 454
86 / 764
86 / 457
86 / 519
86 / 800
86 / 160
86 / 772
86 / 567
86 / 65
86 / 50
86 / 532
86 / 64
86 / 563
86 / 277
86 / 275
86 / 63
86 / 522
86 / 329
86 / 276
86 / 50
100m
N=6671924.13
Ø=569790.32


86/800 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6672062.96
Ø=569994.59
6672060
6672050
6672040
6672030
6672020
6672010
6672000
6671990
6671980
86 / 519
86 / 800
86 / 160
86 / 457
86 / 65
86 / 532
1
2
3
4
5
44,97
10,25
6,96
42,64
22,07
50m
569920
569930
569940
569950
569960
569970
569980
569990
N=6671970.4
Ø=569858.41

Areal og koordinater

Areal: 841,60 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6672016,68 Øst: 569926,50

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6672026,51	569948,77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			42,64	Ikke hjelpelinje		13	
2	6671996,79	569918,19	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			22,07	Ikke hjelpelinje		13	
3	6672015,41	569906,34	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			6,96	Ikke hjelpelinje		13	
4	6672022,04	569904,23	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			44,97	Ikke hjelpelinje		13	
5	6672036,57	569946,79	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			10,25	Ikke hjelpelinje		13	

Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	**86**	**800**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	841,6	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
17.12.2014	Nei	Nei	Nei			Nord: 6672016.68 Øst: 569926.5 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			86/800	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			86/800	0
Oppmålingsforretning	18.11.2014	16.12.2014	118/2014	Mottaker	86/800	841.6
					86/160	0
					86/434	0
				Avgiver	86/519	-841.5

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
7881592	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	259	0	259
7881592-1	Underbygg	Bolig	Midlertidig brukstillatelse	44	0	44

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Krokenveien	15	B		Nord: 6672017 Øst: 569923 System: EPSG:25832		Postnummerområde 3515-HØNEFOSS SKOLEKRETS 4-Ullerål Stemmekrets 4-Ullerål Grunnkrets 206-Ullerål 4 Kirkesokn 2-Ullerål Tettsted 2033-Hønefoss

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
841,6	Nord: 6672016,68008375 Øst: 569926,49999681 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:

Godkjent søknad om oppføring av garasje 22.03.1988, tatt i bruk 22.04.1988. Godkjent søknad om påbygg (bolig på eksisterende garasje) 03.05.1990. Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10. Midlertidig brukstillatelse for bruksendring m. fasadearbeid er gitt 07.08.2026.

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**86**	**800**	**0**	**0**	Krokenveien 15B, 3515 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)	841.47m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	841.62m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	3305 198	Kroken Busterud (22.2.1990)
	3305 31	Haldenjordet (14.6.1958)
	3305 430	Krokenveien 23 og 40a (11.11.2021)

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
483	Krokenveien 25-33 (20.2.2025)
499	Fossekallveien 7 (9.10.2025)

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 520 er igangsatt i nærområdet.

Det tas forbehold om feil og mangler.

VEDTEKTER TIL REGULERINGSPLAN FOR HALDENJORDET, NORDERHOV

I

Det regulerte område er på planen vist ved rød reguleringsgrense.

II

Bebyggelsen innenfor det regulerte areal er delt i :

A. Boligstrøk
B. Industristrøk

A. Boligstrøk

1. Bebyggelsen skal være åpen med våningshus på ikke over to fulle etasjer og uthus i en etasje.

2. Det tillates blokkbebyggelse i tre etasjer på tomtene nr. 79, 81, 83, 89 og 91.

3. Bygningene skal legges i regulert byggelinje. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomten.

4. Bygningenes grunnareal skal ikke overstige 18% av tomtens nettoareal. Gesimshøyden for 3. etasjes hus skal ikke være over 10,5 m, for 2. etasjes hus ikke over 7 m og for 1. etasjes hus skal den ikke være over 4 m.

5. Uthus skal ikke ligge fritt, men skal legges inntil våningshuset.

6. Hvor det på planen er vist rekkehus eller kjedehus kan bygningsrådet istedet tillate oppført frittliggende bygninger der forskriftsmessige avstander til nabogrense oppnås.

7. Takoppbygg tillates på 1. etasjes hus. Nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

8. Butikker, lager, mindre verksted m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende.

9. Gjerdenes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsvesenet. Gjerder skal ikke være over 1 m.

10. Blokkbebyggelsen eller rekkehus-bebyggelsen på tomtene 21 og 23 ved idrettssletta skal ikke ha gjerder, dog kan området avgrenses med lav, men ikke sammenhengende beplantning.

11. Innenfor tomtene for blokkbebyggelsen, nr. 79, 81, 83, 89 og 91, skal ikke opprettes gjerder.

12. For regulert rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

13. Ingen tomt skal beplantes med trær som kan virke sjenerende for naboen. Hva som er sjenerende trær avgjøres i hvert enkelt tilfelle av bygningsrådet.

14. Unntak fra disse vedtekters punkt. 1, 2, 4, 10, 11, og 12 hvor særlige grunner taler for det kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for vedkommende sted.

15. Unntak fra reguleringsplanen for mindre vesentlige endringer kan tillates av bygningsrådet.

B. Industristrøk

1. Innenfor industristrøket kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

2. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet som kan fastsettes at bedrifter som kan antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av det regulerte industriareal.

3. Bebyggelsen skal oppføres av brannfaste materialer i inntil tre etasjer. Bygningsrådet kan for dette tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven.

4. I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg.
Bygningsrådet kan dog gjøre unntak herfra etterat helserådets uttalelse er innhentet.

5. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne såvel gjerdenes plassering som høyde, konstruksjon og farge.

C. Fellesbestemmelser

1. Takvinkel må ikke overstige 27 grader. Bygningsrådet kan gjøre unntak hvor særlige grunner taler for det.

2. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelsene ha for øyet at bebyggelsen får en form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming.

3. Fargen på bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

4. Ethvert wc skal tilknyttes septiktank som skal godkjennes av bygningsvesenet og helserådet.

5. Ved siden av disse vedtektene kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendelse.

6. Parsellselger er ikke berettiget til, ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

Stadfestet av dep. 27/3-57

Kommentar:

Reguleringsplan nr 31 Haldenjordet er stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet 14.06.1958. Denne planen er en endring av reguleringsplan nr 26 Haldenjordet stadfestet 27.03.1957. Det ble ikke stadfestet nye bestemmelser 14.06.1958, og bestemmelsene stadfestet 27.03.1957 gjelder derfor også for reguleringsplan nr 31. I tillegg gjelder de for reguleringsplan nr 123 som er en endring fra friområde til to boligtomter med adkomst, stadfestet av Fylkesmannen den 07.12.77.

Ringerike kommune, Miljø- og arealforvaltning 21.03.2006 sh

RINGERIKE KOMMUNE
Strategi- og utvikling

REGULERINGSBESTEMMELSER
3007_430 Detaljregulering for Krokenveien 23 og 40A

Utarbeidet av COWI AS, 08.02.2019
Sist revidert av Ringerike kommune 28.05.2019

Førstegangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 11.03.2019, sak 22/19
Høring og offentlig ettersyn 29.03.2019 til 13.05.2019
Andregangsbehandling i Formannskapet 18.06.2019, sak 88/19
Vedtak i kommunestyret 27.06.2019, sak 101/19

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01	Plankart og reguleringsbestemmelser	11.11.2021	LN

Innholdet i endringslisten fjernes når planen er endelig vedtatt. Etter vedtak brukes lista til informasjon om planendringer, både ordinære og mindre endringer.

Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor reguleringsgrensen som er vist på plankartet.
Området reguleres til følgende formål, jf. pbl. § 12-5:

	Feltnavn
Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, 1.ledd nr. 1)	
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BKS 1-2
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	BBB 1-3
Lekeplass	BLK
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, 1.ledd nr. 2)	
Kjøreveg	SKV 1-3
Fortau	SF
Gangveg	SGG
Annen veggrunn – grøntareal	SVG
Grønnstruktur (§ 12-5, 1.ledd nr. 3)	
Friområde	GF

Eierform:

o_ = offentlig
f_ = felles

Bestemmelser om rekkefølge, endring, plankrav

§ 1 Rekkefølgebestemmelser

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10)

§ 1.1 Før rammetillatelse

§ 1.1.1 Teknisk plan

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt BBB1, BBB2 og BBB3, skal det foreligge godkjent teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett, overvann og tilkobling til fjernvarmeanlegg.

§ 1.1.2 Situasjonsplan

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid innenfor planområdet skal det foreligge godkjent situasjonsplan som viser utearealer inkludert lekeplass for angjeldende felt. Situasjonsplanen skal inneholde:

- bebyggelsens plassering, volum, høyde og utforming
- estetiske forhold; fjernvirkning/nærvirkning, materialbruk og farger
- forhold til omkringliggende bebyggelse
- gjesteparkering inkludert manøvreringsareal
- sykkelparkering
- plassering av nedgravd renovasjonsanlegg, og løsning for renovasjonsbil
- eksisterende og nytt terreng (skjæringer, fyllinger og murer)

§ 1.2 Før igangsettingstillatelse

§ 1.2.1 Rigg- og miljøoppfølgingsplan

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt BBB1, BBB2 og BBB3 skal det utarbeides en riggplan for anleggsperiode, samt en miljøoppfølgingsplan som beskriver natur og nærmiljø, forurensing (håndtering av overskuddsmasser) og ressursbruk (energieffektivisering, avfallshåndtering etc.).

§ 1.2.2 Utomhusplan

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeider innenfor planområdet skal det foreligge godkjent utomhusplan, samt snitt og annen dokumentasjon som viser:

- eksisterende og nytt terreng (jf. § 1.1.2)
- beplantning
- benker
- trapper
- dekke
- murer
- stigningsforhold
- avfallshåndtering
- lekeplasser (med plassering av lekeutstyr/møblering)
- oppholdsareal
- snøopplagring
- ivaretakelse av tilgjengelighet/universell utforming
- overvannshåndtering

§ 1.2.3 Fundamentering

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt BBB1 skal det foreligge dokumentasjon på at prosjektering av fundamentering er utført av foretak med nødvendig geoteknisk kompetanse.

§ 1.3 Før brukstillatelse

§ 1.3.1 Veg, vann og avløp

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt BBB1, BBB2 og BBB3, skal kjøreveg, fortau, gangveg (f_SKV3 og o_SF), vann – og avløpsnett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.

§ 1.3.2 Fjernvarme

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt BBB1, BBB2 og BBB3, skal fjernvarmeledning og nødvendige tekniske installasjoner for tilknytning til fjernvarmenettet være etablert i henhold til godkjente tekniske planer.

§ 1.3.3 Uteoppholdsarealer og lekeplasser

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt BBB1 skal utearealer og lekeplass innenfor feltet være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt BBB2 og BBB3 skal utearealer innenfor felt og utearealer og lekeplass i felt f_BLK være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i BKS1 og BKS2 skal utearealer innenfor angjeldende tomt være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 1.3.4 Fotgjengerovergang

Før det gis brukstillatelse skal det etableres en fotgjengerovergang over Krokenveien, samt tilknyttet fortau og/eller gangveg. Plassering av fotgjengerovergang avklares i gjennomføringsavtale (utbyggingsavtale).

Formålsbestemmelser (pbl. § 12-5)

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Universell utforming (pbl. §§ 12-7 første ledd nr.4 og 29-3)

Bygninger og utomhusområder som skal være tilgjengelig for allmennheten skal sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper.

§ 2.2 Kulturminner (pbl. § 12-7 første ledd nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeid fremkomme automatisk fredete kulturminner, må arbeidet stanses straks og Fylkeskommunen varsles jf. Kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

§ 2.3 Overvannshåndtering (pbl. § 12-7 første ledd nr. 4)

Overvann skal håndteres i tråd med kommunens retningslinje for overvannshåndtering.
Overvann som genereres innenfor planområdet skal håndteres lokalt for å sikre vannbalansen og unngå overbelastning på avløpsanleggene.
Overvann skal fordrøyes og infiltreres, helst så nære kilden som mulig, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.

§ 2.4 Geotekniske vurderinger (pbl. § 12-7 første ledd nr. 12)

Ved søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av nye boligbygg og vesentlige terrenginngrep skal det følge en geoteknisk vurdering.

§ 2.5 Støy og annen forurensning (pbl. 12-7 første ledd nr.3)

Innenfor planområdet skal støy og annen forurensning til enhver tid tilfredsstille kravene som er gitt i gjeldende lovverk, forskrifter og retningslinjer.

§ 2.6 Renovasjon (pbl. § 12-7 første ledd nr. 4)

Nedgravde renovasjonsløsninger skal plasseres i felt for bebyggelse og anlegg ved etablering av ny bebyggelse, og skal ha enkel tilgang fra kjøreveg.

§ 2.7 Anleggsfase (pbl. § 12-7 første ledd nr. 12)

Ved anleggsarbeid i områdene BBB1, BBB2 og BBB3 må det sørges for åpen og trygg adkomst til naboeiendommer og adkomst til skolevei. Det skal sikres varsling i god tid dersom anleggsarbeid medfører omlegging eller stenging av vei, jf. § 1.2.1 riggplan.

§ 2.8 Uteoppholdsareal (pbl § 12-7 første ledd, nr. 1 og 4)

Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.
Dersom terrasse/balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være minst 10 m² og ha minimum 2,5 m dybde.
Felles takterrasser kan benyttes inn i beregning av uteoppholdsareal.

§ 2.9 Estetikk (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Bygninger skal tilpasses områdets særpreg og/eller tilføre nye visuelle kvaliteter.
Nye bygg skal tilpasses landskapskarakteren; fjern- og nærvirkning, silhuett, landskapsform, helningsgrad og helningsretning.
Det skal ved søknad om tillatelse redegjøres for tiltakets estiske sider i forhold til deg selv og omgivelsene.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

§ 3.1.1 Formål (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Felt BKS1 og BKS2 omfatter areal regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

§ 3.1.2 Utnyttelse (pbl. § 12-7 første ledd nr. 5)

Maksimalt bebygd areal skal ikke overstige 30 % BYA.
Maksimalt bruksarealer for garasje/uthus skal ikke overstige 60 m² BRA.

§ 3.1.3 Uteoppholdsareal (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1 og 4)

Det skal avsettes 50 m² uteoppholdsareal for hver boenhet, jf. § 2.8. Arealet skal fortrinnsvis etableres på terreng. Inntil 50 % av arealet kan løses på private terrasser/balkonger.

§ 3.1.4 Høyde (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 9,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
Garasjer/uthus mønehøyde skal ikke overstige 7,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 3.1.5 Estetikk (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Bygninger skal tilpasses terreng og eksisterende bebyggelse.

§ 3.1.6 Parkering (pbl. § 12-7 første ledd nr. 7)

Det avsettes maks to biloppstillingsplasser, og minimum to sykkelparkeringsplasser, pr. boenhet.

§ 3.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse

§ 3.2.1 Formål (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Felt BBB1, BBB2 og BBB3 omfatter areal regulert til blokkbebyggelse.

§ 3.2.2 Utnyttelse og plassering (pbl. § 12-7 første ledd nr. 5)

Utnyttelse

Felt BBB1
Bruksareal (BRA m²) for felt BBB1 = 3 880 m² fordelt på 5 etasjer og kjelleretasje.

Felt BBB2 og BBB3

Bruksarealer til parkering, boder og tekniske rom under kote + 95,5 (under og delvis under terreng) skal ikke medregnes i BRA.

Tillatt bruksareal skal for felt BBB2 ikke overstige BRA = 3000 m^2.

Tillatt bruksareal skal for felt BBB3 ikke overstige BRA = 1840 m^2, inkludert tre biloppstillingsplasser på terreng.

Plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense. Øverste etasjer skal være innenfor linje for regulert høyde som angitt i plankart.

Bruksarealer til parkering, boder og tekniske rom under kote + 95,5 (under og delvis under terreng) skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense.

Mot Sagaveien kan balkonger krages ut inntil 2 meter over byggegrensen. Ellers innenfor planområdet kan balkonger krages ut inntil 1 m over byggegrensen.

Parkeringskjeller kan bygges under areal avsatt til f_BLK.

Sykkeloppstillingsplasser med tak kan plasseres utenfor byggegrenser.

§ 3.2.3 Uteoppholdsareal og lekeareal (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1 og 4)

Det skal avsettes minst 25 m² uteoppholdsareal for hver boenhet jf. § 2.8.
Inntil 80 % av arealet kan løses på private terrasser/balkonger.

Alle boenheter skal ha tilgang til egen privat uteareal på balkong eller terrasse.

I felt BBB1 skal det etableres et felles uteareal på minst 380 m² på andreetasjes nivå, med beliggenhet mellom bygget og friområde felt o_GF (arealet er ikke inkludert i BRA m² for bygg i felt BBB1). Innenfor felles uteareal skal det etableres en lekeplass som skal være møblert med utstyr som inviterer til lek og opphold.

I felt BBB1 skal det etableres et felles uteareal på minst 60 m² mellom bygget og Krokenveien.

Utforming og innhold i lekeplasser skal følge gjeldende norm *Krav til lekeplasser.*

§ 3.2.4 Høyde (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 2,5 m over tillatt maksimal gesimshøyde. Takoppbygg kan maksimalt dekke 10 % av byggets totale takflate.

Felt BBB1

Maks høyde (gesimshøyde) for bygg i felt BBB1 = kotehøyde +116,0 moh.
Øverste etasje skal være inntrukket.

Felt BBB2 og BBB3

Maks høyde (gesimshøyde) for bygg i felt BBB2 og BBB3 = kotehøyde +108 moh.

Byggenes øverste etasje skal være inntrukket mot sør som vist med regulert høyde i plankartet, og med maks høyde (gesimshøyde) kotehøyde +106 moh.

§ 3.2.5 Parkering (pbl. § 12-7 første ledd nr. 7)

Det skal etableres garasjeanlegg i underetasje under bygg i feltene BBB1, BBB2 og BBB3:
Under felt BBB1 skal det etableres 20 parkeringsplasser.
Under felt BBB2 og BBB3 skal det etableres minimum 40 parkeringsplasser.

For feltene skal det avsettes 1 biloppstillingsplass pr. boenhet med bruksareal over BRA m² = 60 m². For boenheter med bruksareal under BRA m² = 60 m² skal det avsettes maksimum 0.5 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Det skal i tillegg etableres minst 2 plasser tilrettelagt for bevegelseshemmede for felt BBB1, og minst 2 plasser samlet for feltene BBB2 og BBB3. Disse plassene skal ligge i tilknytning til inngangspartier og/eller inngang til heis.

Det skal tilrettelegges for lading av EL-biler og EL-sykler i garasjeanleggene.

Det skal etableres sykkelparkering og fasiliteter for vedlikehold av sykler i garasjeanleggene eller i annet fellesareal under tak.

Det avsettes minst 1 sykkeloppstillingsplass pr. boenhet med bruksareal under BRA m² = 60 m², og minst 2 sykkeloppstillingsplasser pr. boenhet med bruksareal over BRA m² = 60 m².

For feltene BBB2 og BBB3 skal det samlet avsettes minst 0,5 sykkeloppstillingsplasser under tak pr. boenhet på terrengnivå. Sykkeloppstillingsplasser med tak på terreng skal ikke medregnes i BRA.

§ 3.2.6 Fjernvarme (pbl. § 12-7, første ledd nr. 1 og nr. 8)

Det skal tilrettelegges for at bebyggelsen i felt BBB1, BBB2 og BBB3 kan kobles til fjernvarmenettet. Tilknytting skal skje via jordkabel, og i henhold til teknisk plan som godkjennes av fjernvarmeleverandør.

§ 3.3 Lekeplass (§ 12-7 første ledd nr. 1)

Felt f_BLK1 omfatter areal regulert til felles lekeplass for boligene i felt BBB2 og BBB3.
Lekeplassen skal være møblert med utstyr som inviterer til lek og opphold.
Innenfor feltet skal det etableres et regnbed/infiltrasjonssone for fordrøyning av overvann.

Utforming og innhold i lekeplasser skal følge gjeldende norm *Krav til lekeplasser*, og vises i utomhusplan.

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

§ 4.1 Fellesbestemmelser

Det skal utarbeides teknisk plan for arealer regulert til offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på teknisk plan.
Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett.

§ 4.2 Kjøreveg (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1 og 14)

Felt o_SKV1 (Sagaveien) og o_SKV2 (Krokenveien) skal være offentlig kjøreveg.
Felt f_SKV3 skal benyttes som felles adkomstveg for felt BKS1, BBB2 og BBB3.

§ 4.3 Fortau (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1 og 14)

Felt o_SF skal være offentlig fortau.

§ 4.4 Gangveg (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1 og 14)

Felt o_SGG skal være offentlig gangveg.

§ 4.5 Annen veggrunn, grøntareal (pbl. § 12-7 nr. 1 og 14)

Felt o_SVG skal være offentlig og benyttes til sideareal langs fortau.

§ 5 Grønnstruktur

§ 5.1 Friområde (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1 og 14)

Felt o_GF skal være offentlig friområde. Det tillates ikke tiltak som medfører at forbindelsen til Krokenveien kan oppfattes som privat.

Bestemmelser til bestemmelsesområder (§ 12-7 nr. 6)

§ 6 # 1

Innenfor bestemmelsesområde # 1 skal det plasseres en delvis underjordisk garasjekjeller, jf. § 3.2.2.

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	86	Bnr.	800	Fnr.		Snr.	

Adresse	Krokenveien 15B, 3515 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: 12.08.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

RINGERIKE KOMMUNE

10.08.2026

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**86**	B.Nr:	**800**	F.Nr:		S.Nr:	
Adresse:	Krokenveien 15B						

	JA	**NEI**
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Siste dato for tilsyn:	**30.01.2020**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**Nei**
Siste feie dato:	***01.11.2024***	

Antall Skorsteiner:1
Antall Ildsteder:1

Merknader/Anmerkninger:

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

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato:10.08.2026

RINGERIKE KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	86	Bnr.	800	Fnr.		Snr.	

Adresse	Krokenveien 15B, 3515 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	04.04.2024	0

Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m^3) *	20

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.

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. 2142,-

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: 12.08.2026.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
ASTRID KARLSEN	Doknr: 205943 Tinglyst: 06.03.2015 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: KROKENVEIEN 15A	
Postnummer: 3515 | Poststed: HØNEFOSS	
Fødselsnr./Org.nr. 120928[redacted] | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
ASTRID KARLSEN	120928[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0605	RINGERIKE	86	519		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0605	RINGERIKE	86	800		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
2/3-15	Astrid Karlsen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

RETT TIL Å BRUKE EKSISTERENDE VEI OVER G.nr 86 - B.nr 519

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

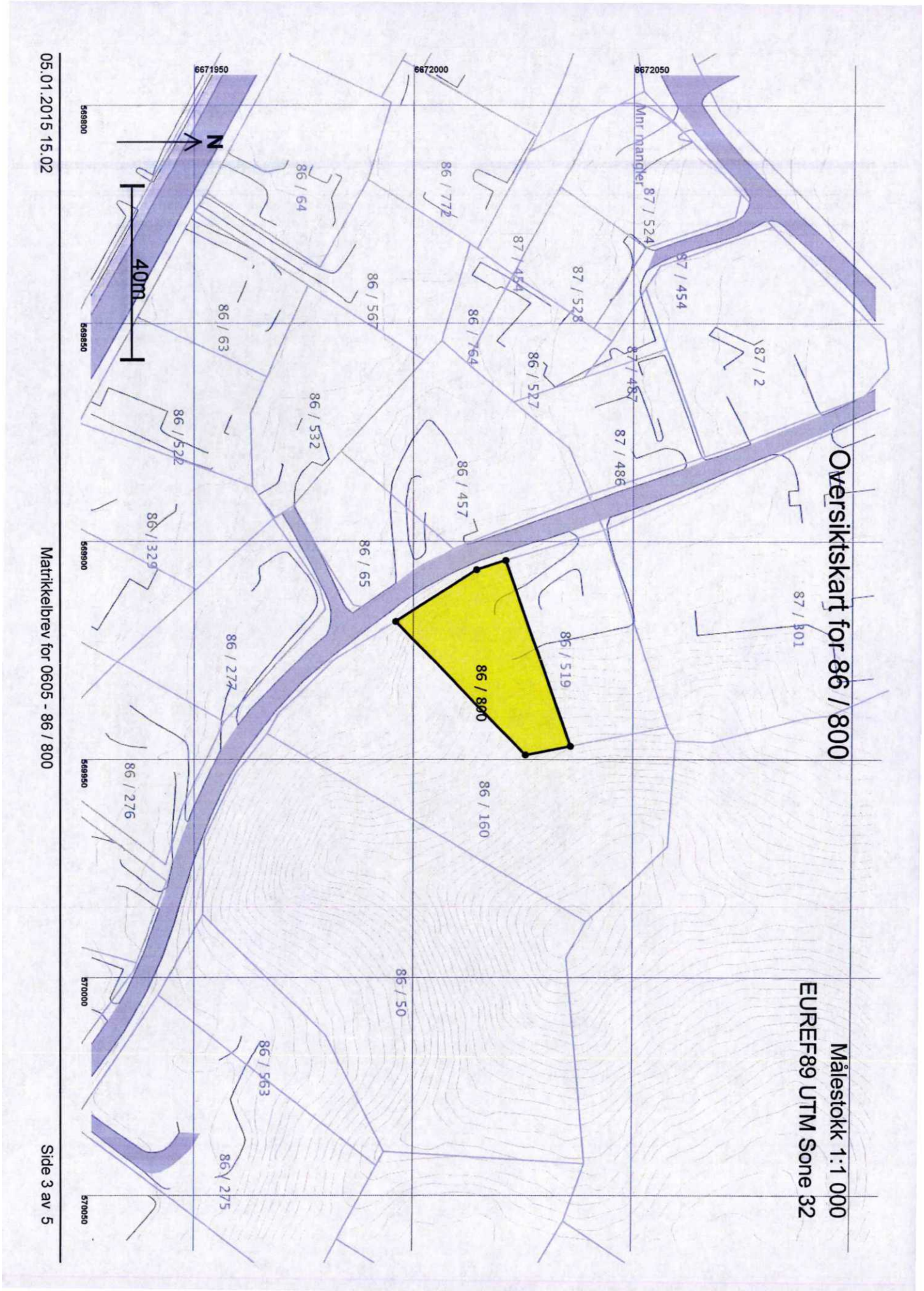
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
2/3-15	Astrid Karlsen

Noter:

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


Oversiktskart for 86 / 800
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
05.01.2015 15.02
Matrikkelbrev for 0605 - 86 / 800
Side 3 av 5
N
40m
6671950
6672000
6672050
569800
569850
569900
569950
570000
570050
Mnr mangler
86 / 800
86 / 64
86 / 772
87 / 524
87 / 454
87 / 528
86 / 567
86 / 764
87 / 2
86 / 63
86 / 527
87 / 487
86 / 532
87 / 486
86 / 522
86 / 457
86 / 329
86 / 65
87 / 801
86 / 519
86 / 277
86 / 160
86 / 276
86 / 50
86 / 563
86 / 275

Du har søkt på: Knr.: 3305 Gnr.: 86 Bnr.: 800 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Krokenveien 15 B
Gatenr:	13700
Kommune:	RINGERIKE
Postkrets:	3515 HØNEFOSS
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:10.08.2026 kl. 12.51

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

2015/640724-1/200 13.07.2015 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.



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».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2014/1112482-1/200 17.12.2014	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3305 GNR: 86 BNR: 519
2020/1047842-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0605 GNR: 86 BNR: 800
2024/791334-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 3007 GNR: 86 BNR: 800

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Servitutter:
2015/205943-1/200 06.03.2015 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 3305
GNR: 86 BNR: 519

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:
Krokenveien 15 B, 3515 Hønefoss
Gnr. 86, Bnr. 800, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14260130

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.
