PRIVATMEGLEREN

RINGVEIEN 109

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Tegninger / ferdigattest / byggemeldinger

Kommunalinformasjon

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Ringveien 109, 3517 HØNEFOSS
RINGERIKE kommune
gnr. 49,49, bnr. 218,247, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 436 m² BRA-i: 380 m²



Befaringsdato: 28.08.2024 **Rapportdato:** 28.08.2024 **Oppdragsnr.:** 21108-1279 **Referansenummer:** ZY2292

Autorisert foretak: Norm AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Norm AS

Norm AS er det største miljøet for taksering i Ringeriksregionen, med fokus på områdene Ringerike, Hole, Jevnaker, Krødsherad, nedre del av Hallingdal og Valdres. Videre har vi medarbeidere med god kjennskap til Hadelandsregionen.

Selskapet ble stiftet i 2007 og har i dag seks medarbeidere med erfaring fra privat og offentlig sektor. Våre takstingeniører har bred erfaring fra utvikling og forvaltning av eiendom, blant annet innen byggeledelse og som utførende håndverkere både i privat- og næringsmarkedet. Vi er registrert energirådgiver hos Enova og bistår gjerne dersom du planlegger å oppgradere din bolig.

Vi er rådgivere og takstingeniører, og vi er medmennesker som ser det store bildet.

Ytterligere informasjon finnes på: www.norm.as



Rapportansvarlig

Daniel S. Torgersbråten

Daniel Sætrang Torgersbråten

Uavhengig Takstingeniør

daniel@norm.as

957 79 366

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen er fint beliggende i Ringveien med gangavstand til skole og barnehage med ca 2,5km fra Hønefoss sentrum. Eiendommen ligger i område med boligbebyggelse.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
På opprinnelig del er det støpt grunnmur. På tilbygget del er det antatt Leca grunnmur. Av yttervegger har boligen bindingsverk med utvendig stående kledning. Yttertak med ensidig fall, tekket med papp. Det er takrenner, nedløp og beslag i metall.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 380 m² over tre halvplan og underetasje for tilbygget del.
Terrasse mot sør øst og sør vest.
Det er i hage etablert uthus.

STANDARD:
Boligen er fra 1965 og tilbyget samt modernisert i senere år.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av strøm med vannbåren varme. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg.

OM TOMTEN:
Eiet tomt bestående av to gård og bruksnummer på tilsammen 2378 m² opparbeidet med plen og beplantning.
Belegningsstein i gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1965

Gå til side

UTVENDIG

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Nedløp ledes ned i terreng med ukjent førervei.
Tak som pultakkonstrukjson med antatt kaldt møne for deler av takkonstruksjonen.
Enkelte rom med røstet himling.
Veggene har bindingsverk- og betongkonstruksjon. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det registreres at enkelte vinduer har noe mose/groing. Dette må påregnes å fjerne før vinduer og treverk tar skade av dette.
Ytterdør i treverk med 3-lags isolerglass.
Ytterdør med automatisk kodelås.
Terrassedør i treverk med 2-lags isolerglass.
Terrasseplatinger fundamentert med bjelkelag på grunn og terrassebord.
Terrasse ved inngang forblendet med stablet støttemur, bjelkelag av tre og terrassebord.
Rekkverk i metall med glassfelt. Fundamentering er ikke synlig.
Terrasse med adkomst fra 2 halvplan fundamentert med støpte fundamenter i grunn, søyler av tre, bjelkelag og terrassebord. Rekkverk i metall med glassfelt.

Enkelte uteplasser overbygget med tak fundamentert med tresøyler til grunn, takkonstruksjon i tre og plast takplater.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Malte glatte flater og tapet.
Himlinger: Malte glatte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong/elementdekke.
Boligen har elementpipe.
Det er ingen ildsted i boligen.
Det bemerkes at pipe er kledd inn i kjeller. Dette må utbedres om pipe tas i bruk.
Gulv under terreng med fliser og laminat.
Himling med malte glatte flater.
Trapper til halvplan/kjeller med fliser og laminat i trinn.
Boligen har behandlet tretrapp med rekkverk av stål.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Gå til side

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Innredning med servant og plass til vaskemaskin og tørketrommel.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.
Servantinnredning med heldekkende servanttopp og dobbel servantt, speilskap med tilhørende belysning, vegghengte skap, dobbel dusjnisje med dobbelt dusjopplegg på vegg og vegghengt toalett.
Det er mekanisk avtrekk med tilluft under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom
Enkelt vaskerom med utvendig adkomst.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Utstyrt med utslagsvask, dusj med dusjopplegg på vegg, vegghengt toalett og installasjoner som vannfordelingskap og varmtvannstank.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt med nedsenket dusjnisje
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.
Servantinnredning med heldekkende dobbelservant, speilskap med tilhørende belysning, vegghengte skap, dobbel dusjnisje med dobbel dusjopplegg på vegg og vegghengt toalett.
Det er mekanisk avtrekk med tilluft under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum.
Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og induksjon platetopp.
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt kjøkkenkum og høyskap.
Tapetsert bakvegg over benkeplate.
Integrerte hvitevarer som stekeovn, microbølgeovn, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjølehjørne.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom med fliser på gulv, malte glatte flater for vegger og malt glatt himling.
Utstyrt med servantinnredning med heldekkende servantopp, speile med belysning og vegghengt toalett.
Ingen varmekilder.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Det er i boligen flere vannfordelingskap.
For eksisterende bolig er det vannfordelingskap plassert i bod i kjeller samt på vaskerom.

For tilbygget del er det etablert vannfordelingskap i utvendig vaskerom.

Plast rør-i-rør med vannfordelingsskap.
Noe internt kobber.
Besiktiget i rørskap.
Det er synlig avløpsrør av plast og antatt eldre soil bunnledning.
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.
Varmepumpe fra luft til vann.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Tv og internett fra Altibox.
Selger opplyser at det er vannbåren gulvvarme i alle rom.
Fordelingsskap for eksisterende bolig i kjeller og for tilbygget del i vaskerom med utvendig adkomst.
Sikringsskapet er plassert i kjeller med adkomst fra gang.
Hovedsikring med opplyst OV 3x50.
El-anlegg med automatsikringer.
I hovedsak skjult ledningsnett.
Strømmåler med automatisk avlesning.

Det er i underetasje for tilbygget del plassert internt sikringsskap med automatsikring for kurser.
Det gjøres oppmerksom på at det er en strømmåler til boligen.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Selger opplyser at det er sandmasser.
Selger opplyser at det ikke er etablert drenering, men at tomt består av drenerende masser.
Selger opplyser at det ved forsøk på borring til grunnvarme ble oppdaget drenerende masser 10 talls meter ned i grunnen.
Utvendig grunnmur og vegger i betong og siporex.
Det er etablert forstøtningsmur med lys og nedganger i hage.
Hovedsaklig flat opparbeidet tomt, men skrående terreng.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendige avløpsrør er av støpejern.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger 8 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

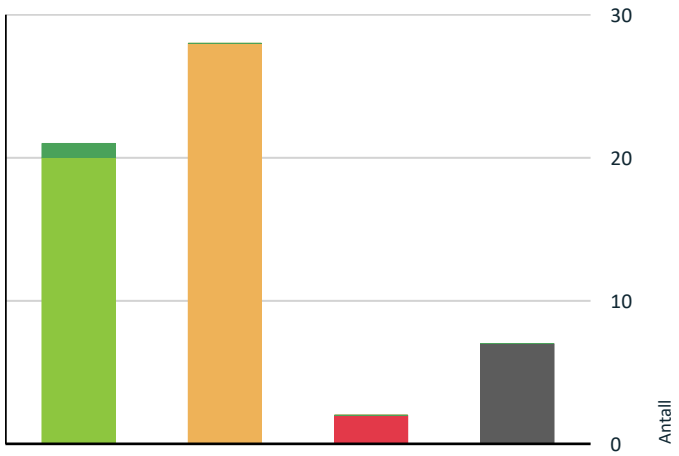
Byggemeldte tegninger er ikke fremvist eller innhentet.
Det er derfor ikke kjent om rom er omsøkt/ bruksendret til dagens bruk. Videre udnersøkelser må påregnes.

Uthus/ anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

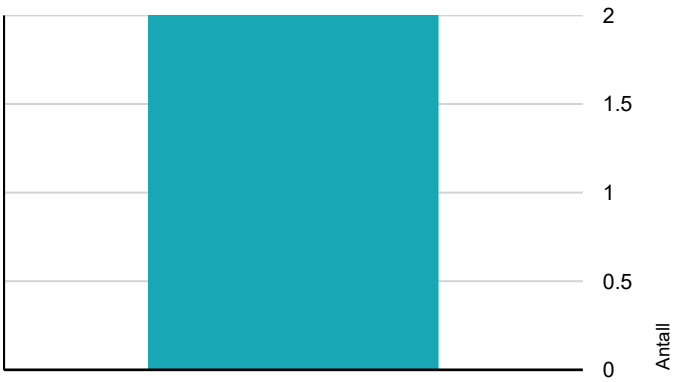
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann var alene på befaringene.
Rommene som er opplyst i rombestivelsen er etter dagens bruk på første befaringen.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår i rapporten. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Der årstall ikke er oppgitt på bygningsdeler er utgangspunktet i rapporten byggeåret. Alle steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser, og husk at det er risiko knyttet til ufaglært arbeid av alle slag.

Takstmann er ikke VVS/EL fagmann og kontrollen på områder er svært begrenset, derfor anbefales det på generelt grunnlag kontroll av fagkyndig på disse punktene. Ved måling/indikasjoner av fukt er protimeter MMS brukt. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir endel stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Programvaren til NorskTakst er under utvikling, så det vil/kan kunne forekomme enkelte avvik/bugs i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Underetasje rom med utvendig adkomst > Vaskerom med utvendig adkomst > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje i tilbygget del > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjelleretasje fra gang > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner — Gå til side

Tomteforhold > Drenering — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking — Gå til side

Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side

Innvendig > Overflater — Gå til side

Innvendig > Radon — Gå til side

Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper i tilbygged del — Gå til side

Innvendig > Innvendige dører — Gå til side

Våtrom > 1. halvplan > Bad > Overflater Gulv — Gå til side

Våtrom > 1. halvplan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side

Våtrom > 1. halvplan > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side

Våtrom > Underetasje rom med utvendig adkomst > Vaskerom med utvendig adkomst > Overflater Gulv — Gå til side

Våtrom > Underetasje rom med utvendig adkomst > Vaskerom med utvendig adkomst > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side

Våtrom > Underetasje rom med utvendig adkomst > Vaskerom med utvendig adkomst > Ventilasjon — Gå til side

Våtrom > Underetasje i tilbygget del > Bad > Overflater Gulv — Gå til side

Våtrom > Underetasje i tilbygget del > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side

Våtrom > Underetasje i tilbygget del > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side

Våtrom > Kjelleretasje fra gang > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side

Våtrom > Kjelleretasje fra gang > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side

Kjøkken > Underetasje i tilbygget del > Stue/kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side

Kjøkken > Underetasje i tilbygget del > Stue/kjøkken > Avtrekk — Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side

Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1965

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen fremstår normalt vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte organisk avfall fra nærliggende trær og vekster.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Organisk avfall bør fjerne og tak bør rengjøres. Organisk avfall på taktekking foringer levetiden til tekkingen.



TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Nedløp ledes ned i terreng med ukjent førervei.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverk- og betongkonstruksjon. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak som pultakkonstrukjson med antatt kaldt møne for deler av takkonstruksjonen.
Enkelte rom med røstet himling.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det registreres at enkelte vinduer har noe mose/groing. Dette må påregnes å fjerne før vinduer og treverk tar skade av dette.

TG 1 Dører

Ytterdør i treverk med 3-lags isolerglass.
Ytterdør med automatisk kodelås.
Terrassedør i treverk med 2-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Terrasseplatinger fundamentert med bjelkelag på grunn og terrassebord.
Terrasse ved inngang forblendet med stablet støttemur, bjelkelag av tre og terrassebord. Rekkverk i metall med glassfelt. Fundamentering er ikke synlig.
Terrasse med adkomst fra 2 halvplan fundamentert med støpte fundamenter i grunn, søyler av tre, bjelkelag og terrassebord. Rekkverk i metall med glassfelt.

Enkelte uteplasser overbygget med tak fundamentert med tresøyler til grunn, takkonstruksjon i tre og plast takplater.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Malte glatte flater og tapet.
Himlinger: Malte glatte flater.

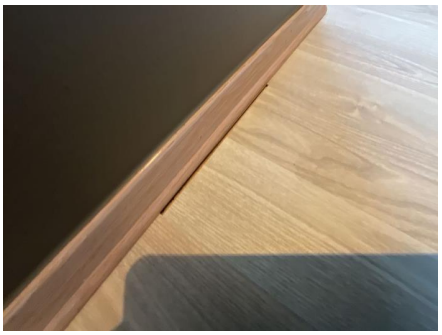
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Laminat i kjeller har løsnet for en skjøt. Selger opplyser at det har vært lekkasje fra tidligere utendørs basseng i kjeller en gang, men rør er nå fjernet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Laminatgulv i kjeller bør utbedres.

Tilstandsrapport







Bruksmerker på gulv i underetasje i tilbygget del.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong/elementdekke.

TG 2 Radon

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 bør gjennomføres radonmålinger.

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Det er ingen ildsted i boligen.
Det bemerkes at pipe er kledd inn i kjeller. Dette må utbedres om pipe tas i bruk.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv under terreng med fliser og laminat.
Himling med malte glatte flater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier nederst i yttervegg mot bunnsvill.
Plast i yttervegger mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig, men da det er benyttet plast i rom under terreng bør konstruksjonen overvåkes.

TG 3 Innvendige trapper

Trapper til halvplan/kjeller med fliser og laminat i trinn.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det registreres bom under enkelte fliser i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rekkverk for gangområde utenfor bad må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke etablert rekkverk.

TG 2 Innvendige trapper i tilbygged del

Boligen har behandlet tretrapp med rekkverk av stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i rekkverk og siden av trapp er større enn dagens forskriftskrav til åpninger i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for åpninger i rekkverk og siden av trapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruks og slitasjemerker på dører.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag.



VÅTROM

1. HALVPLAN > BAD

Generell

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

1. HALVPLAN > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. HALVPLAN > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det måles 28mm høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp slukrist. Det registreres motfall på gulv utenfor dusjonen til gulv ved toalett/ servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Det bør etableres vannstoppsystem med lekkasjevarsler på gulv ved dør så vann ikke ledes ut i konstruksjonen.

1. HALVPLAN > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Utførelse for membran ikke kjent/dokumentert.
Det er ikke synlig membran på innsiden av sluk. Dette betyr ikke at membran mangler tett utførelse under klemring, men utførelse kan ikke kontrolleres ved enkel besiktigelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

1. HALVPLAN > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med heldekkende servanttopp og dobbel servantt, speilskap med tilhørende belysning, vegghengte skap, dobbel dusjnisje med dobbelt dusjopplegg på vegg og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

1. HALVPLAN > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

1. HALVPLAN > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE ROM MED UTVENDIG ADKOMST > VASKEROM MED UTVENDIG ADKOMST

Generell

Enkelt vaskerom med utvendig adkomst.

UNDERETASJE ROM MED UTVENDIG ADKOMST > VASKEROM MED UTVENDIG ADKOMST

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

UNDERETASJE ROM MED UTVENDIG ADKOMST > VASKEROM MED UTVENDIG ADKOMST

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

UNDERETASJE ROM MED UTVENDIG ADKOMST > VASKEROM MED UTVENDIG ADKOMST

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

UNDERETASJE ROM MED UTVENDIG ADKOMST > VASKEROM MED UTVENDIG ADKOMST

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med utslagsvask, dusj med dusjopplegg på vegg, vegghengt toalett og installasjoner som vannfordelingskap og varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

UNDERETASJE ROM MED UTVENDIG ADKOMST > VASKEROM MED UTVENDIG ADKOMST

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil fra oppvarmet rom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte eller ventiler fra oppvarmet rom.

UNDERETASJE ROM MED UTVENDIG ADKOMST > VASKEROM MED UTVENDIG ADKOMST

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE I TILBYGGET DEL > BAD

Generell

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE I TILBYGGET DEL > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE I TILBYGGET DEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med nedsenket dusjnisje

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det måles 25mm høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp slukrist. Det registreres motfall på gulv utenfor dusjonen til gulv ved toalett/ servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Det bør etableres vannstoppsystem med lekkasjevarsler på gulv ved dør så vann ikke ledes ut i konstruksjonen.

UNDERETASJE I TILBYGGET DEL > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utførelse for membran ikke kjent/dokumentert.
Det er ikke synlig membran på innsiden av klemring i sluk. Dette betyr ikke at membran mangler tett utførelse under klemring, men utførelse kan ikke kontrolleres ved enkel besiktigelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

UNDERETASJE I TILBYGGET DEL > BAD

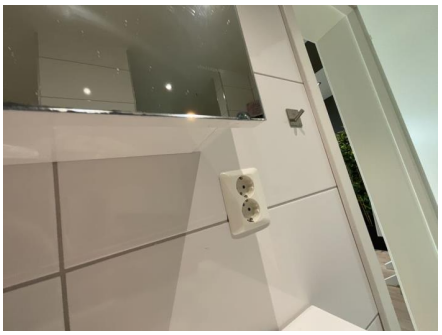
TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med heldekkende dobbelservant, speilskap med tilhørende belysning, vegghengte skap, dobbel dusjnisje med dobbel dusjopplegg på vegg og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Skade i nedkant på speil.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE I TILBYGGET DEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

UNDERETASJE I TILBYGGET DEL > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJELLERETASJE FRA GANG > VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

KJELLERETASJE FRA GANG > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

KJELLERETASJE FRA GANG > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Vaskeromsgulv måles med tilnærmet flat utførelse. Vann på overflater må unngås

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Det bør etableres vannstoppsystem med lekkasjevarsler på gulv ved dør så vann ikke ledes ut i konstruksjonen.

KJELLERETASJE FRA GANG > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Alder på membran er ukjent/ikke dokumentert.
Ikke synlig forhøyningsring i sluk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

KJELLERETASJE FRA GANG > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med servant og plass til vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLERETASJE FRA GANG > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLERETASJE FRA GANG > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

UNDERETASJE I TILBYGGET DEL > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum.
Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og induksjon platetopp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruks- og slitasjemerker på kjekken må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendig.



UNDERETASJE I TILBYGGET DEL > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt kjøkkenkum og høyskap.
Tapetsert bakvegg over benkeplate.
Integrerte hvitevarer som stekeovn, microbølgeovn, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjølehjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruks- og slitasjemerker må påregnes.
Fuktsvellinger i underkant av benkeplate over plass til oppvaskmaskin/kum.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendig.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, malte glatte flater for vegger og malt glatt himling.
Utstyrt med servantinnredning med heldekkende servantopp, speile med belysning og vegghengt toalett.
Ingen varmekilder.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Innhent dokumentasjon om mulig.
Kostnadsestimat gitt for montering av mekanisk avtrekk fra toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er i boligen flere vannfordelingskap.
For eksisterende bolig er det vannfordelingskap plassert i bod i kjeller samt på vaskerom.

For tilbygget del er det etablert vannfordelingskap i utvendig vaskerom.

Plast rør-i-rør med vannfordelingsskap.
Noe internt kobber.
Besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

TG 2 Avløpsrør

Det er synlig avløpsrør av plast og antatt eldre soil bunnledning.

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

Gjelder eldre soil bunnleddning.

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

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe fra luft til vann.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Ved evetuell lekkasje i varmtvannsbreder ledes ikke vann til sluk/sikker drenering.
Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG IU Andre installasjoner

Tv og internett fra Altibox.

TG 1 Vannbåren varme

Selger opplyser at det er vannbåren gulvvarme i alle rom.
Fordelingsskap for eksisterende bolig i kjeller og for tilbygget del i vaskerom med utvendig adkomst.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskapet er plassert i kjeller med adkomst fra gang.
Hovedsikring med opplyst OV 3x50.
El-anlegg med automatsikringer.
I hovedsak skjult ledningsnett.
Strømmåler med automatisk avlesning.

Det er i underetasje for tilbygget del plassert internt sikringsskap med automatsikring for kurser.
Det gjøres oppmerksom på at det er en strømmåler til boligen.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
3. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?
   Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

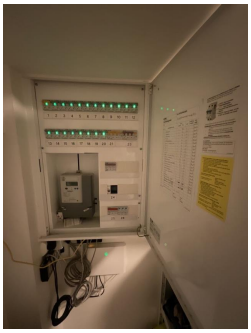
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er det er berøringsfare av spenningsførende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

Inntak og sikringsskap

10. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
    Nei
11. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
    Nei
12. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
    Nei
13. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
14. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
15. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det ikke er fremvist samsvarserklæring for alle arbeider (også før 01.01.1999 da krav kom) skal det iht. NS3600 anbefales utvidet el-kontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El-sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.

Generell kommentar

Takstmann er ikke el.fagmann, teknisk vurdering er begrenset. Da det ikke er fremvist samsvarserklæringer på alle arbeider utført etter 1.1.1999, kreves det iht. NS3600 anbefaling om utvidet el-kontroll.
Det er over 5 år siden det ble gjennomført elektriske arbeider i boligen og utførende har derfor ikke samsvarserklæringer tilgjengelig.



Hovedsikringskap



Sikringskap i kjeller i tilbygget del

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.
Selger opplyser at det er sandmasser.

TG IU Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Selger opplyser at det ikke er etablert drenering, men at tomt består av drenerende masser.
Selger opplyser at det ved forsøk på borring til grunnvarme ble oppdaget drenerende masser 10 talls meter ned i grunnen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Utvendig grunnmur og vegger i betong og siporex.

TG 2 Forstøtningsmurer

Det er etablert forstøtningsmur med lys og nedganger i hage.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er over støttemurer etablert blomsterbed og singelbed.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bed har begrenset høyde og det bør derfor vurderes om det skal etableres høyre rekkverk.

Tilstandsrapport



Sprekk i mur ved inngangsparti/ nedkjøring til underetasje.

TG 2 Terrengforhold

Hovedsaklig flat opparbeidet tomt, men skrående terreng.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsrør er av støpejern.

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

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

Bygninger på eiendommen

Uthus/ anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen fremstår normalt vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

Beskrivelse
Uthus oppført på støpt ringmur og antatt plate på mark. Yttervegger i bindingsverk med stående kledningsbord. Tak som pulttakkonstruksjon med takstepper tekket med papp taktekking.
Innvendig er uthus kledd med laminat gulv, panel på vegger og glatt malt himling med downlights.
Vinduer med 2- lags glass.
Inngangsdør med 2- lags glass.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset og det er ikke satt tilstandsgrad.

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.) og oppgaver som omfatter f.eks. maling, overflatebehandling etc.	Kr.		40 000
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, estimert	Kr.		30 000
Stipulert forsikringspremie, estimert	Kr.		12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**82 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		10 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**8 600 000**

Uthus/ anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Uthus/ anneks	Kr.		**70 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**8 670 000**

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

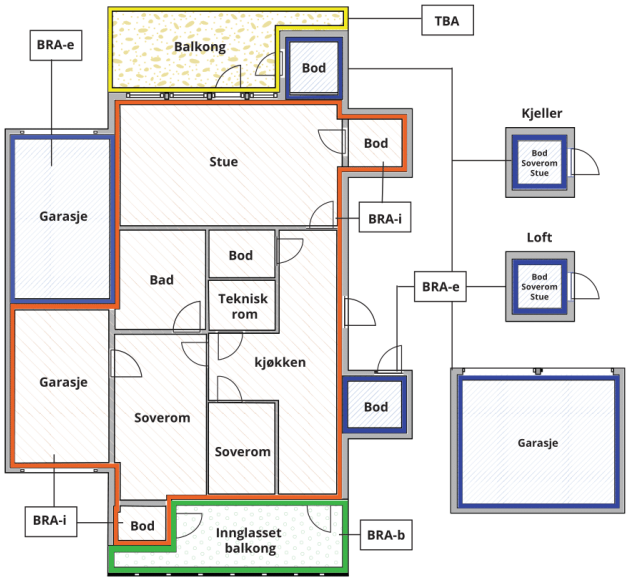
Hva er måleverdig areal?

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 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	80			80	126
1. halvplan	135			135	10
U. Halvplan fra gang	11			11	
U. Halvplan fra stue	13			13	
Kjelleretasje fra gang	38			38	
Kjelleretasje fra stue	20			20	
Underetasje i tilbygget del	83			83	25
Underetasje rom med utvendig adkomst		48		48	
SUM	**380**	**48**			**161**
SUM BRA	**428**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré , Kontor , Toalettrom , Kjøkken , Stue		
1. halvplan	Bad , Gang , Soverom , Gang 2, Soverom 2, Stue		
U. Halvplan fra gang	Gang , Garderobe/ bod		
U. Halvplan fra stue	Soverom		
Kjelleretasje fra gang	Gang , Bod , Bod 2, Teknisk rom, Vaskerom		
Kjelleretasje fra stue	Stue		
Underetasje i tilbygget del	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad		
Underetasje rom med utvendig adkomst		Bod , Bod 2, Garasje , Vaskerom med utvendig adkomst	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
I TBA er følgende medtatt:
Terrasse ved inngang på ca 21m²
Delevis overbygget terrasse med utgang fra stue på ca 65m²
Overbygget terrasse med utgang fra underetasje i tilbygget del på ca 25m²
Terrasse fra 1 halvplan på ca 10m²
Terrasse i hage på ca 40m²

Takhøyde kjeller med adkomst fra gang: Målt 2,07m, men vil kunne variere.
Takhøyde underetasje i tilbygget del: Målt 2,40 m, men vil kunne variere.
Takhøyde 1. etasje: Målt 2,385 m i stue og skråhimling for deler av etasje, men takhøyde vil kunne variere.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Byggemeldte tegninger er ikke fremvist eller innhentet.
Det er derfor ikke kjent om rom er omsøkt/ bruksendret til dagens bruk. Videre udnersøkelser må påregnes.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke alle rom har godkjent rømningsvei og har under anbefalt takhøyde for oppholdsrom som er 2,4 meter.
Da byggemeldte tegninger er ikke fremvist, er det ikke kjent hva rommenes bruk eller krav om rømningsvei/ romhøyde vil være.

Rommene som er opplyst i rombestivelsen er etter dagens bruk på første befaringen.

Uthus/ anneks

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje		**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bod			

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
I tillegg til medregnet areal er det underetasje med lavere romhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	347	81
Uthus/ anneks	0	8

Norm AS
Osloveien 67
3511 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2023	Daniel Sætrang Torgersbråten	Takstingeniør
28.8.2024	Daniel Sætrang Torgersbråten	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3007 RINGERIKE	49	218	0	0	1104.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ringveien 109

Hjemmelshaver
Opdahl Leif Ivar

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
	49	247	0	0	1273.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Opdahl Leif Ivar

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Boligbebyggelse - nåværende.
Ras- og skredfare.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 700 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke vist		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.			Ikke vist		Nei
Situasjonskart	08.08.2023		Innhentet		Nei
Dokumentasjon på bad			Ikke vist		Nei
Rekvirent	08.08.2023	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	08.08.2023	Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Innhentet		Nei
Ferdigattest			Ikke vist		Nei
Evt. tidligere takst/prospekt/leveranse beskrivelse			Ikke vist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norm AS
Osloveien 67
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/ZY2292

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	14240093

Adresse	Ringveien 109		
Postnummer	3517	**Poststed**	HØNEFOSS

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2024	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	0år0mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Ja ☒ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	If forsikring	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Opdahl Holding AS	**Selger1etternavn**	v/ Leif Ivar Opdahl

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Stenerud

Redegjør for hva som er gjort og når: Alt av flislegging med membran

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Nytt røropplegget i hele huset

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Alt er dokumentert

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 23.08.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: eba Service as

Redegjør for hva som er gjort og når: Tilbygg ognybygg . 2016

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Elektrokompetansen

Redegjør for hva som er gjort og når: Alt av strøm . 2014

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Alt er på boligmappa

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem?: Innvendig arbeider

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 23.08.2024

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
23.08.2024

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Opdahl, Leif Ivar

Signert av

bankID

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
23.08.2024

Ringveien 109

Nabolaget Veien - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Veien skole (1-7 kl.) 175 elever, 10 klasser	9 min 0.6 km
Helgerud skole (1-7 kl.) 227 elever, 15 klasser	5 min 2.3 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 333 elever, 12 klasser	8 min 0.6 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	4 min 2.4 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	6 min 3.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Veien Linje 222, 241	3 min 0.2 km
Hønefoss stasjon Linje F4	19 min 1.5 km
Oslo Gardermoen	59 min

BARNEHAGER

Veien barnehage (1-5 år) 37 barn	5 min 0.4 km
Heradsbygda barnehage (1-5 år) 66 barn	3 min 2 km
Hønefoss barnehage (0-5 år) 115 barn	4 min 2.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Heradsbygda	21 min
Rema 1000 Sentrumskvartalet	3 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	4 min
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	3 min
Kuben Vinmonopol	4 min

SPORT

Veienmarka ungdommsskole	2 min
Veien skole	9 min
Sporty24 Hønefoss	3 min
EVO Hønefoss	4 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Gateparkering
Lett 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

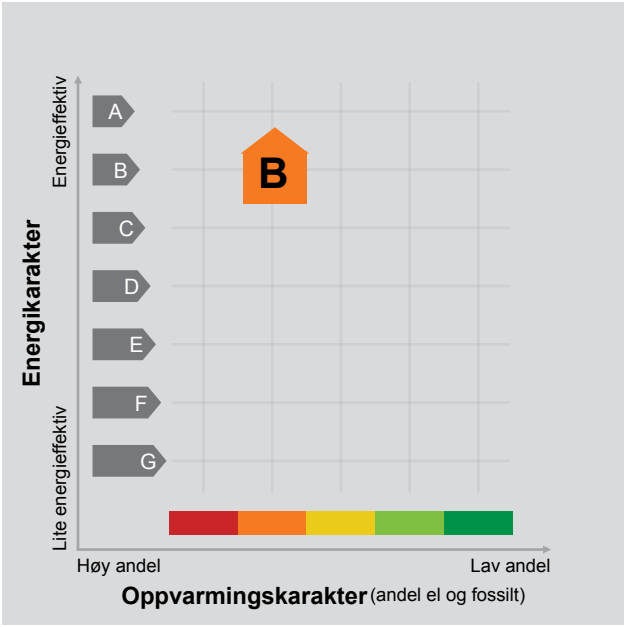
- Egen bil
- Gående



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 2024

ENERGIATTEST

Adresse	Ringveien 109
Postnummer	3517
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	218
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	159155420
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-15899
Dato	27.08.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

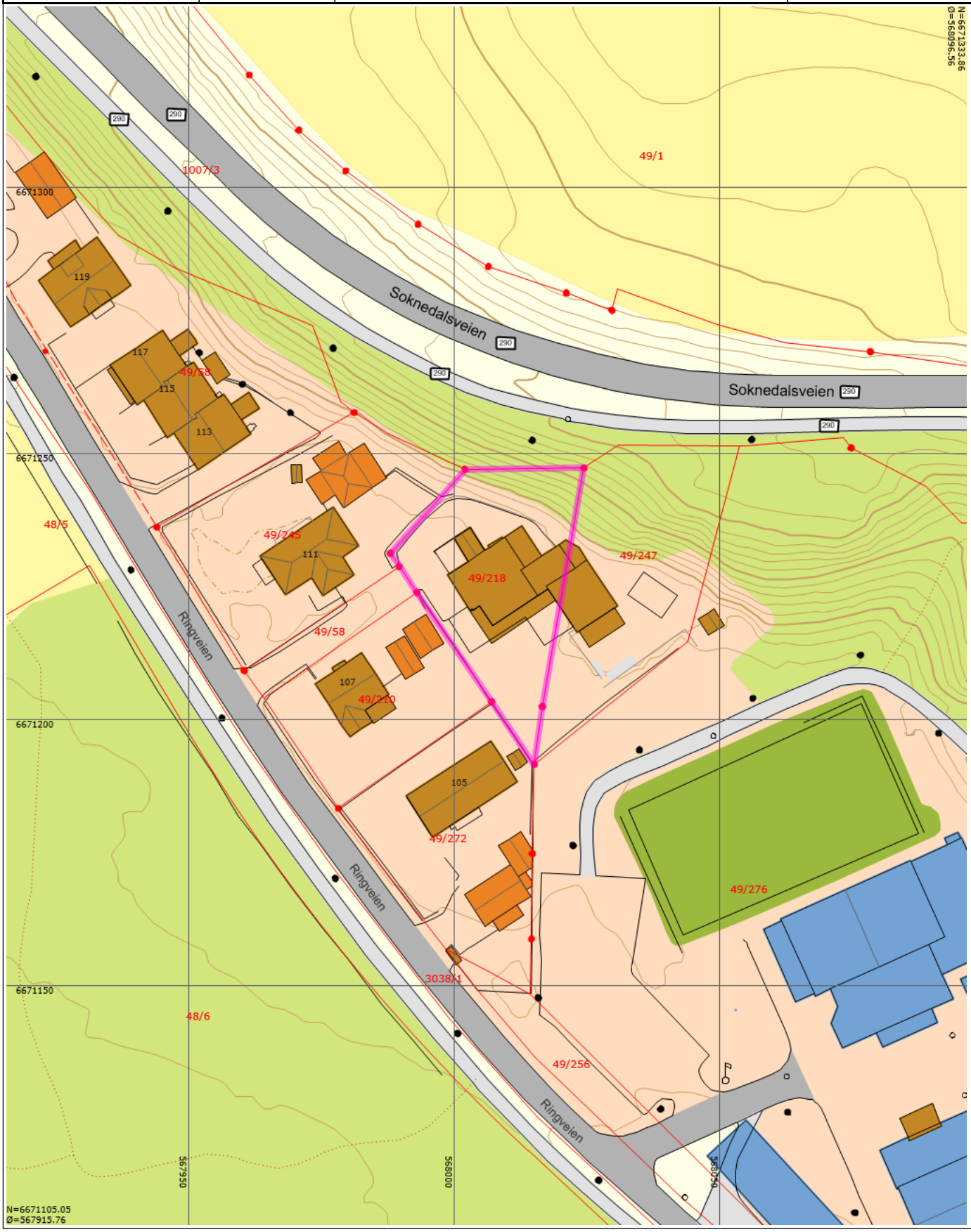
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 218	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ringveien 109 3517 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

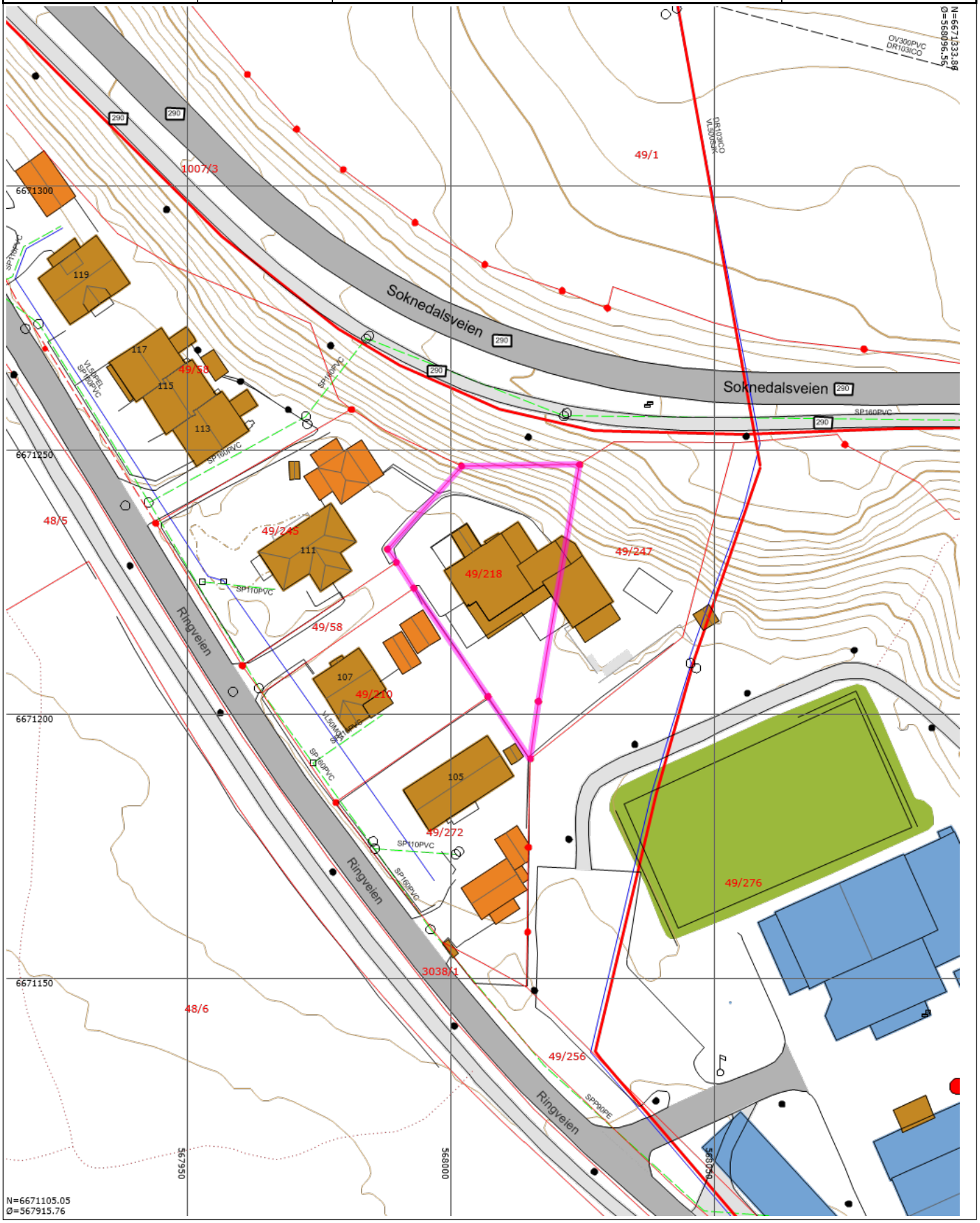
- Kumlokk
- Mast
- Teiggrense god nøyaktighet
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Fylkesveg gatenavn.
- Forsenkningskurve
- Husnummer.
- Lekeplass
- Skog
- Hekk
- Skap
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Idrettsanlegg
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Veg
- Kommunalveg gatenavn.
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Bebygd område
- Annet
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrensepunkt
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Bolig
- Trapp
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve 5m
- Forsenkningskurve
- Dyrka mark
- Matrikkelnummer

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 218	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ringveien 109 3517 HØNEFOSS			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Skap
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Idrettsanlegg
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Kum
- SignalkabelVA
- Vannledning
- Bolig
- Trapp
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve 5m
- Forsenkningskurve
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrensepunkt
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Påkoplingspunkt
- Spillvannsledning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Fylkesveg gatenavn.
- Forsenkningskurve
- Husnummer.
- Lekeplass
- Mast
- Teiggrense god nøyaktighet
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Brannventil
- Sluk
- Overvannsledning
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Veg
- Kommunalveg gatenavn.
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Matrikkelnummer

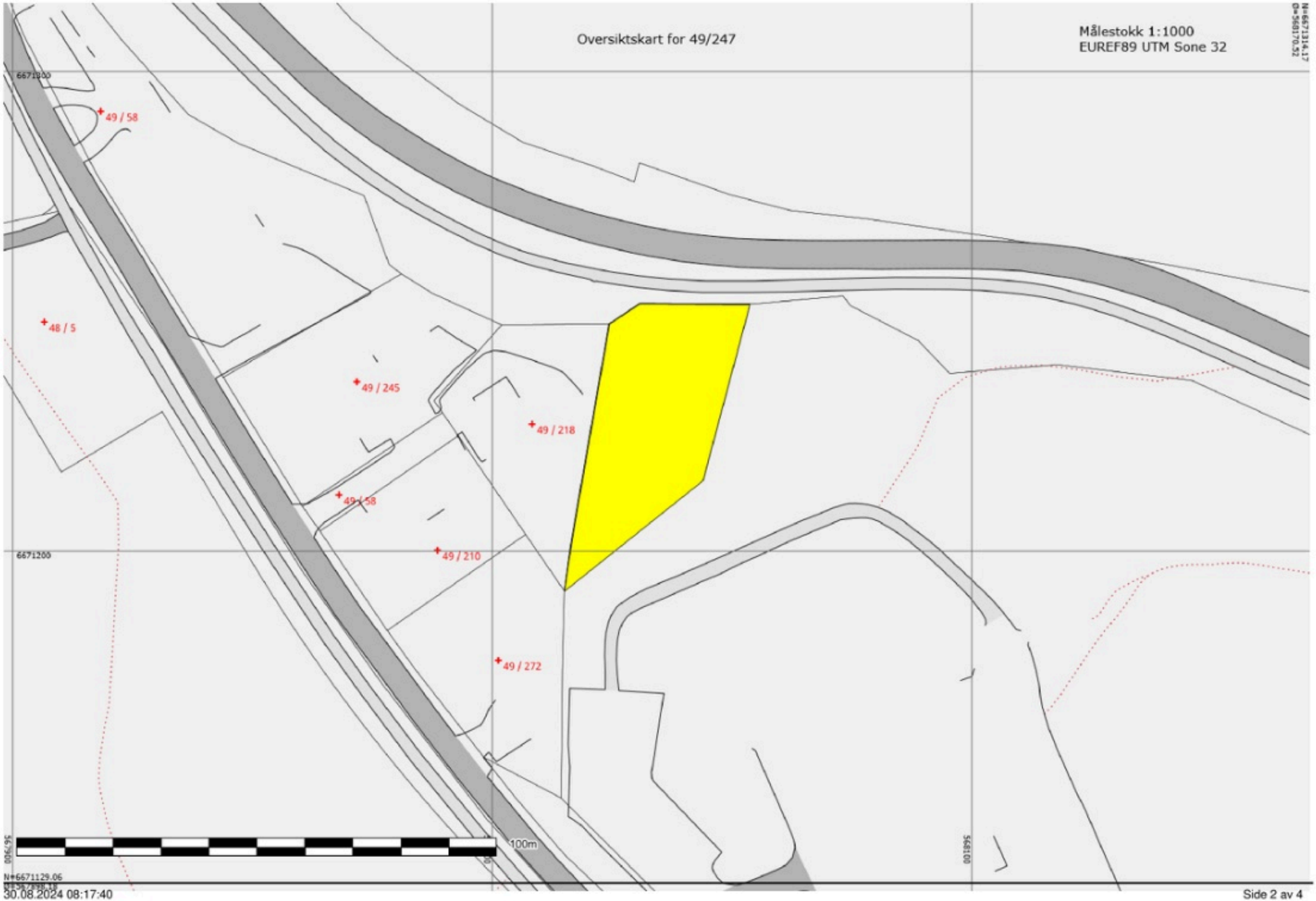
Ringerike kommune

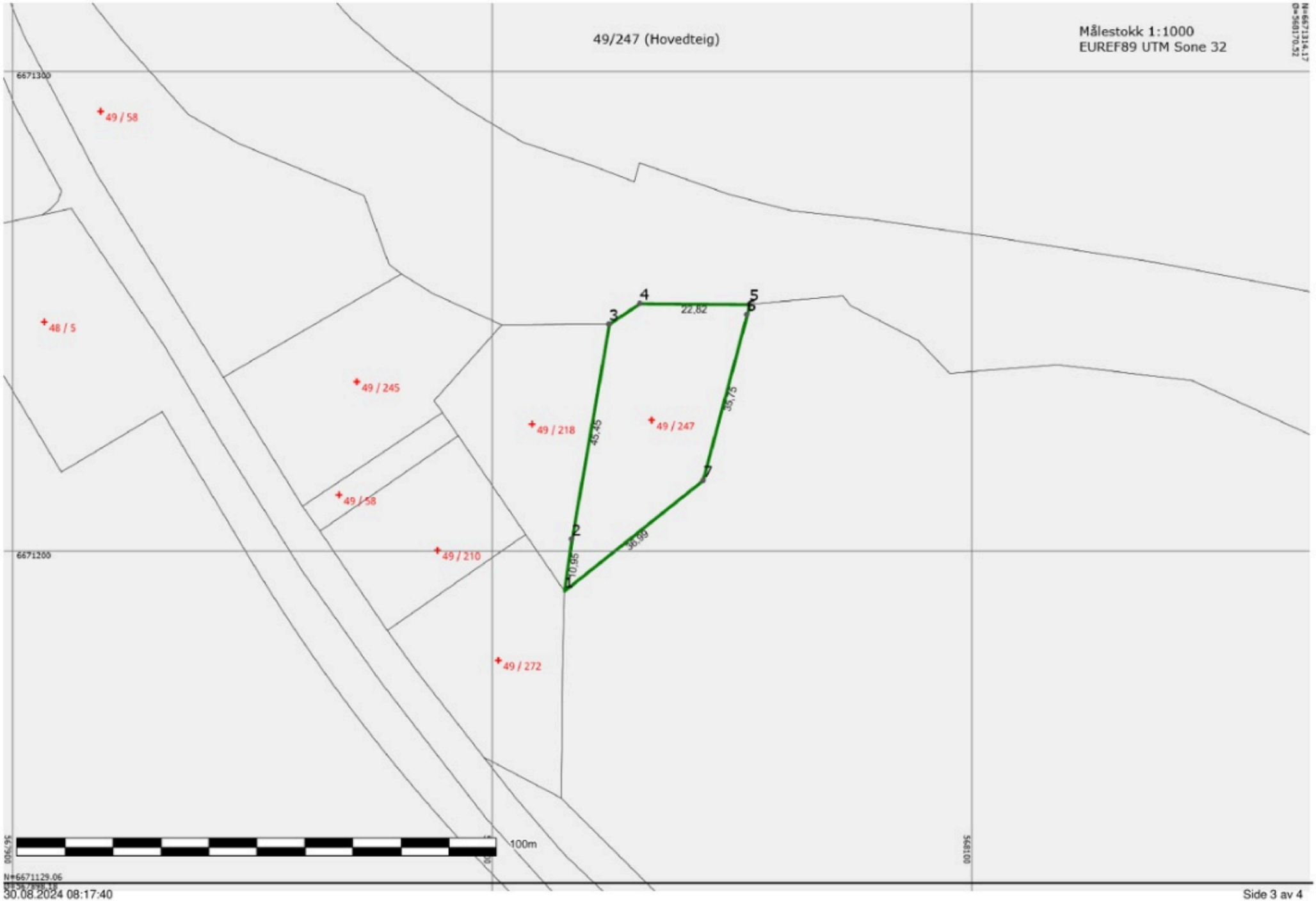
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**49**	**247**	**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 49/247
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6671314.17
Ø=568170.52
6671300
49 / 58
48 / 5
49 / 245
49 / 218
49 / 58
6671200
49 / 210
49 / 272
100m
568100
N=6671129.06
30.08.2024 08:17:40



30.08.2024 08:17:40

Areal og koordinater

Areal: 1273,60 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6671227,20 Øst: 568033,30

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6671191,64	568015,07	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			10,95	Ikke hjelpelinje		13	
2	6671202,49	568016,57	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			45,45	Ikke hjelpelinje		13	
3	6671247,27	568024,37	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			7,75	Ikke hjelpelinje		13	
4	6671251,59	568030,81	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			22,82	Ikke hjelpelinje		13	
5	6671251,44	568053,63	Jord	Grensepåle	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			2,24	Ikke hjelpelinje		13	
6	6671249,27	568053,06	Jord	Grensepåle	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			35,75	Ikke hjelpelinje		13	
7	6671214,69	568044,00	Jord	Grensepåle	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			36,99	Ikke hjelpelinje		13	

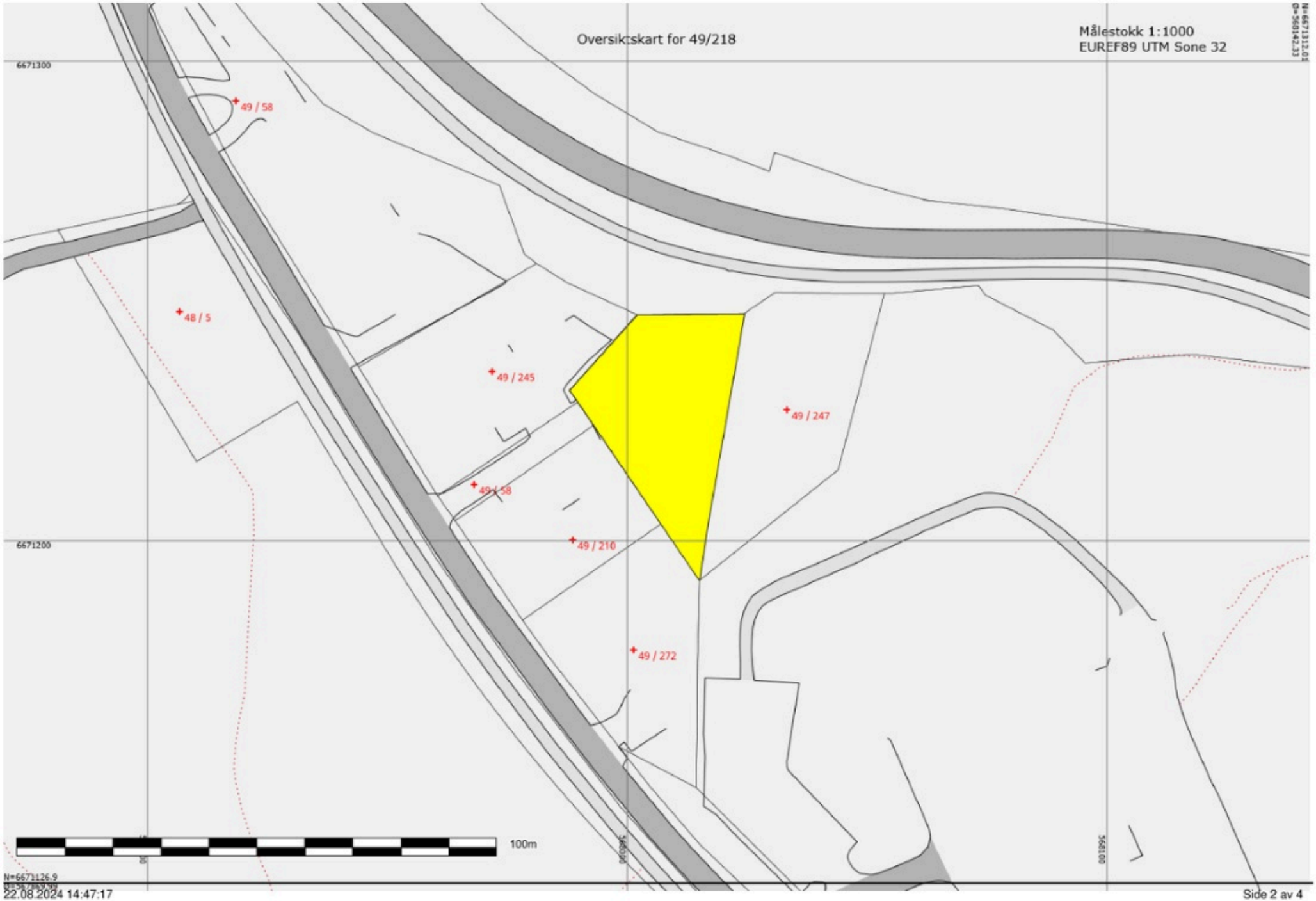
Ringerike kommune

Matrikkelkart

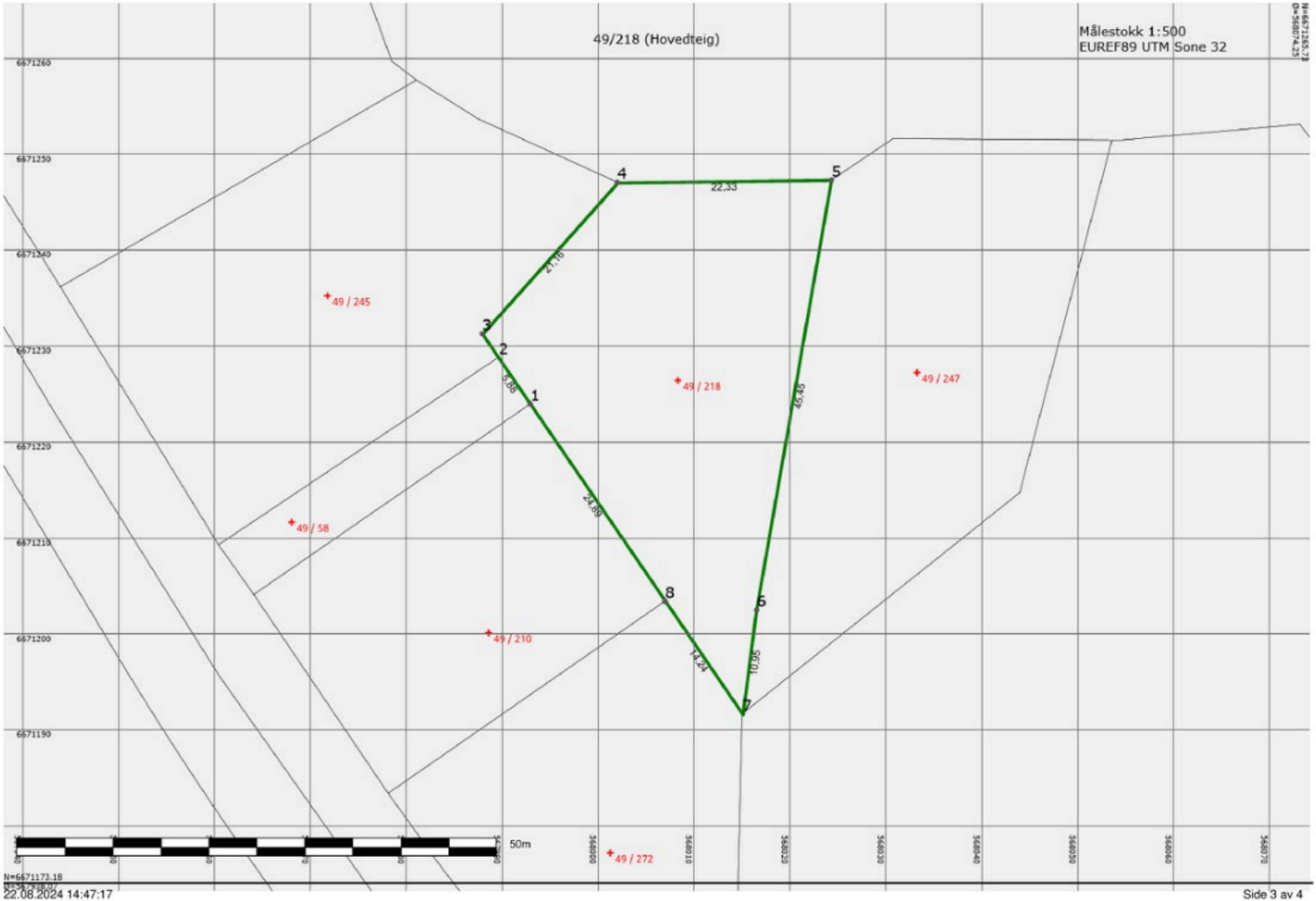
MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**49**	**218**	**0**	**0**

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.



22.08.2024 14:47:17


49/218 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6671263.73
Ø=560074.25
6671260
6671250
6671240
6671230
6671220
6671210
6671200
6671190
1
2
3
4
5
6
7
8
22,33
41,16
5,88
24,89
45,45
14,24
10,95
49 / 245
49 / 218
49 / 247
49 / 58
49 / 210
49 / 272
50m
560000
560010
560020
560030
560040
560050
560060
560070
N=6671173.18
Ø=560010.07

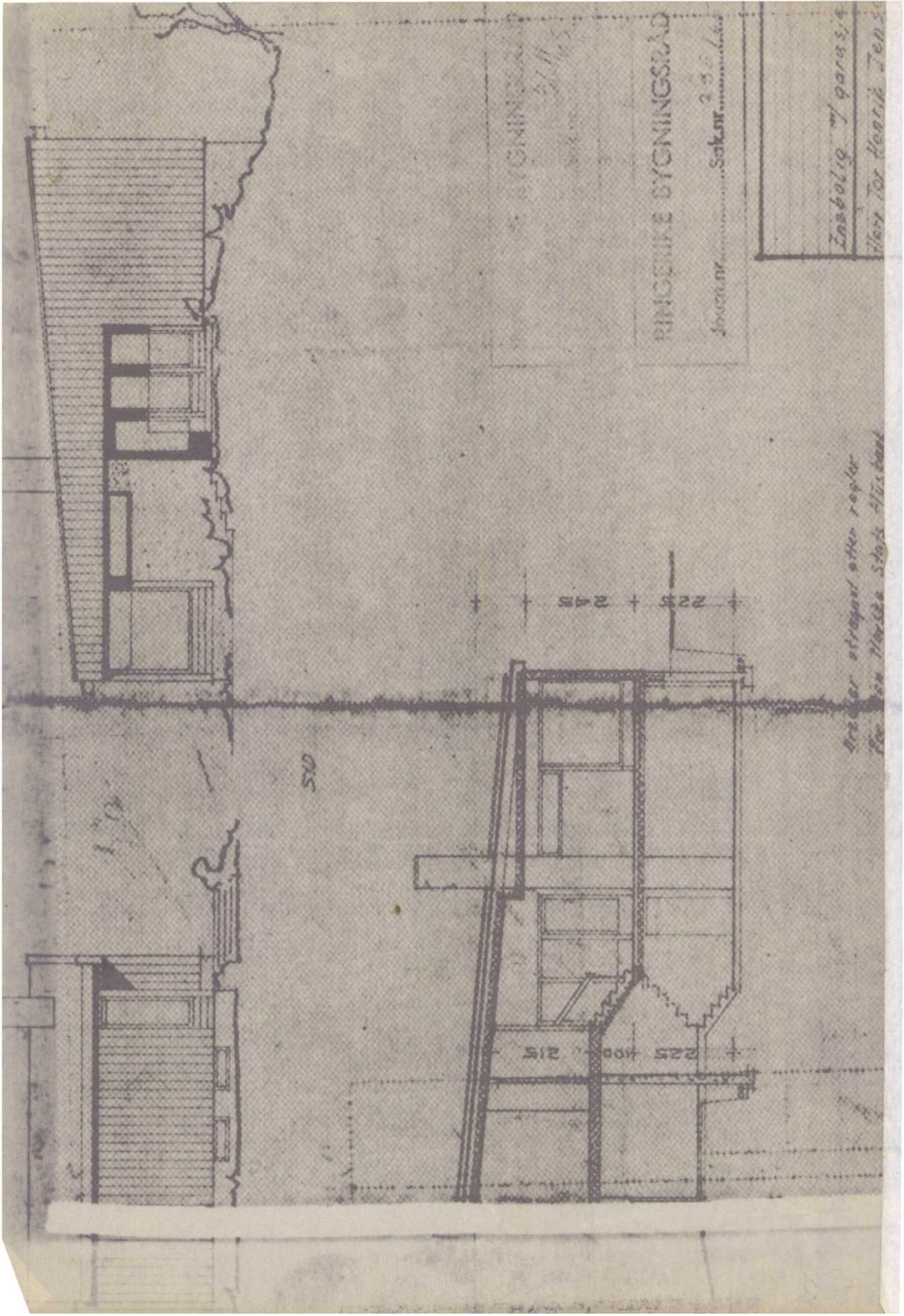
Areal og koordinater

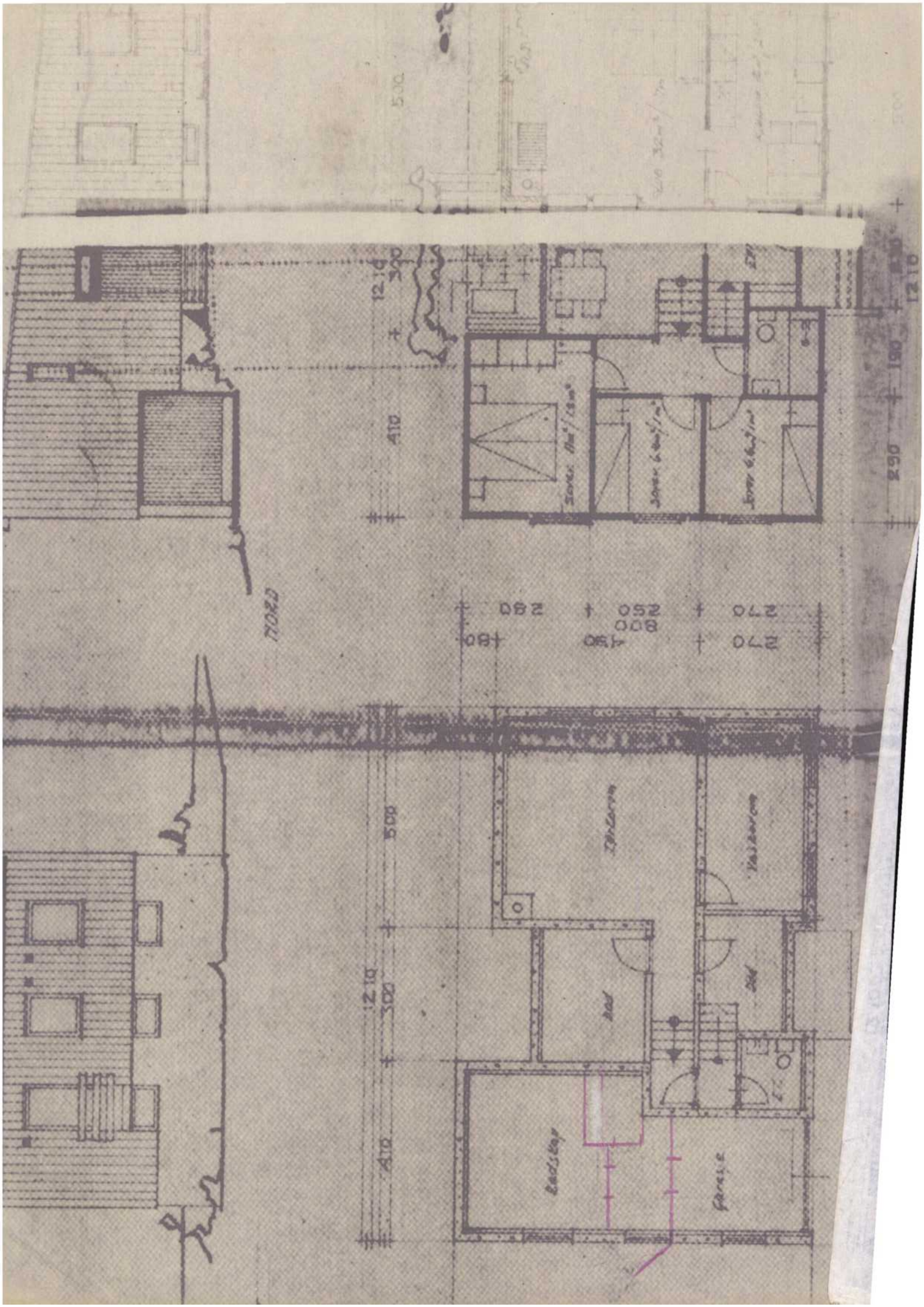
Areal: 1104,50 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6671226,39 Øst: 568008,37

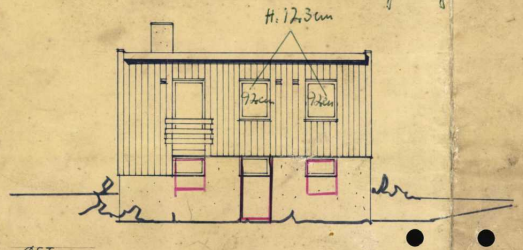
Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6671223,94	567992,98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			5,88	Ikke hjelpelinje		13	
2	6671228,79	567989,66	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			3,01	Ikke hjelpelinje		13	
3	6671231,27	567987,95	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			21,16	Ikke hjelpelinje		13	
4	6671247,05	568002,04	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			22,33	Ikke hjelpelinje		13	
5	6671247,27	568024,37	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			45,45	Ikke hjelpelinje		13	
6	6671202,49	568016,57	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			10,95	Ikke hjelpelinje		13	
7	6671191,64	568015,07	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			14,24	Ikke hjelpelinje		13	
8	6671203,39	568007,02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			24,89	Ikke hjelpelinje		13	

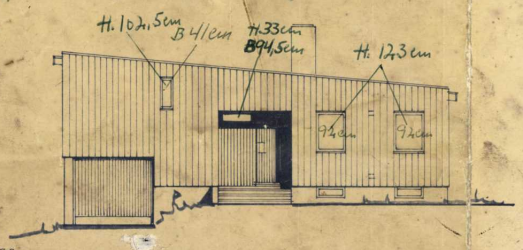

RINGSTUE BYGNINGSRÅD
Sak nr.
Enebolig m/ garasje
for Henrik Jens



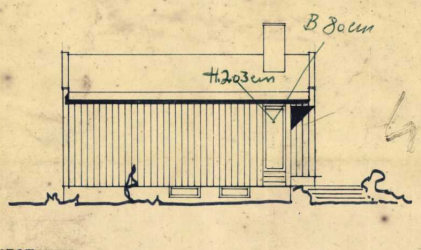
Høyde og Bredde på vinduer uten dyttingsrom.



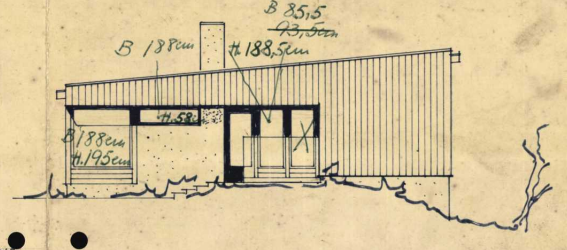
ØST



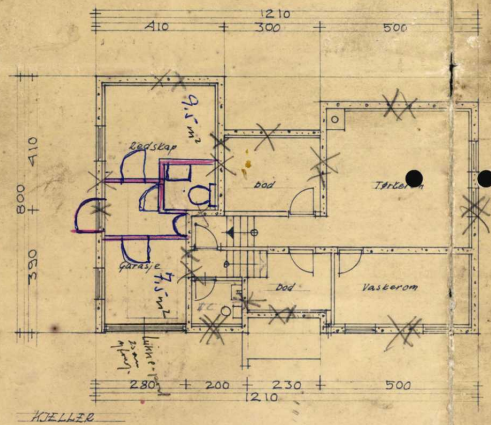
NORD



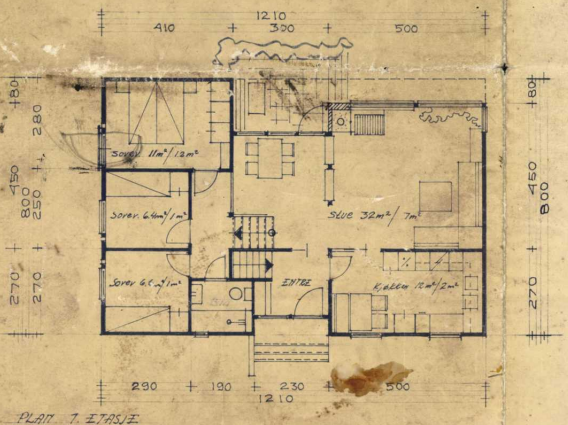
VEST



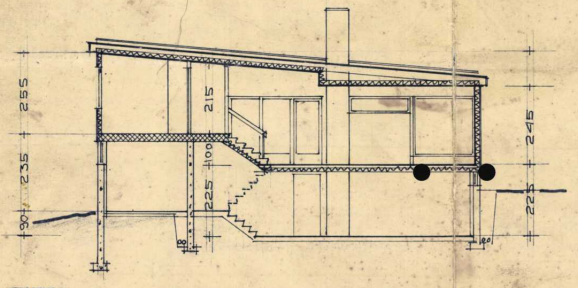
SYD



KJELLER



PLAN 1. ETASJE



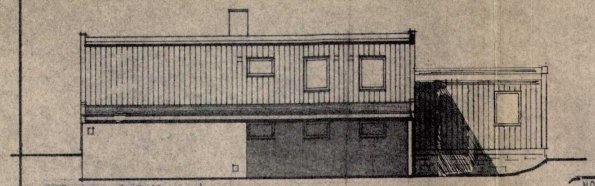
SNITT

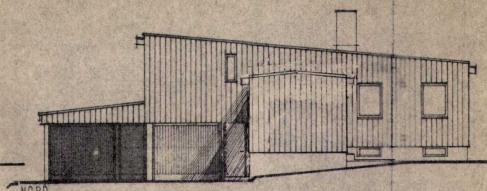
Arealer utregnet etter regler
For Den Norske Stats Husbank.
Brutto areal 87 m².
Leie areal 80 m².

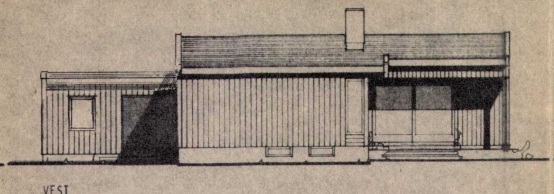
Enebolig m/ garasje.
Herr Tor Henrik Jensen.
Hønefoss

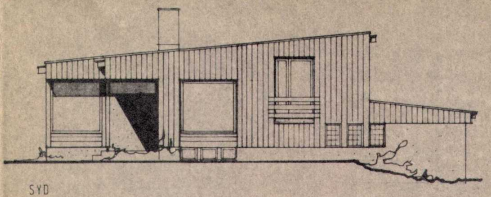
MÅL	ARB. NR.	TEGN.
1:100		2
17-3-65		

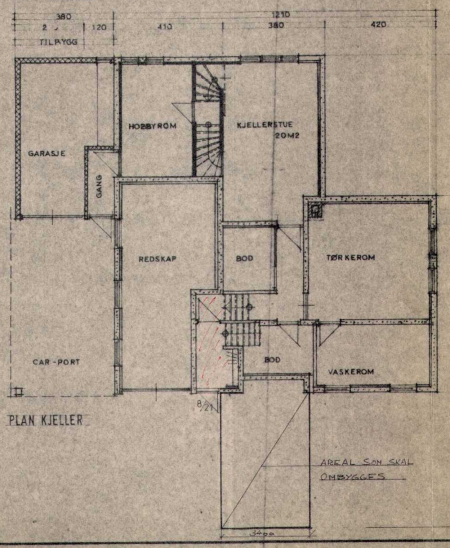
ODDVAR PETTERSEN
ARKITEKT
Oscarsgt. 37, Tlf. 550813

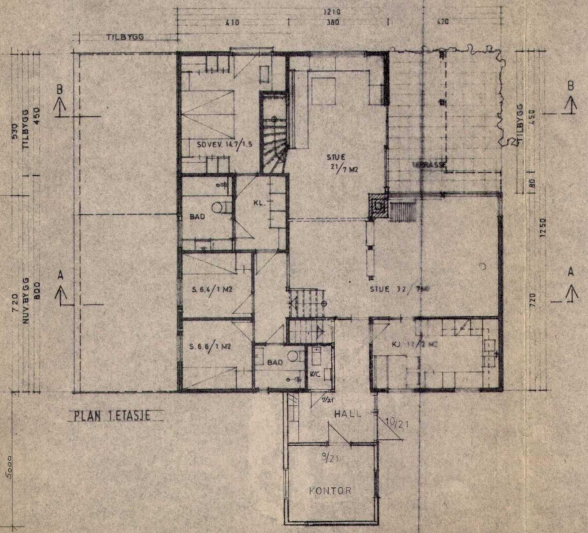


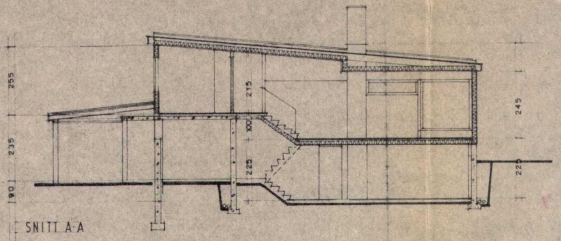


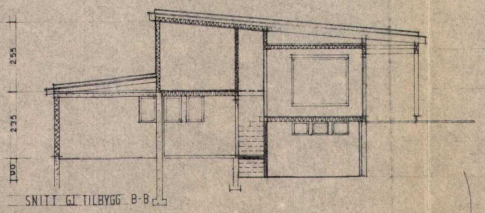












Torvgt 1B 3500 HØNEFOSS

ENDRET PLAN OG FASADE 24/1 75

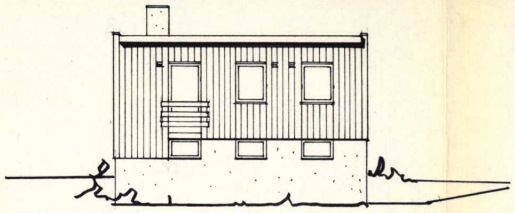
TILBYGG MOT NORD 14/1 75

gnr 49, bnr 218
Furutoppen
enebolig / garasje

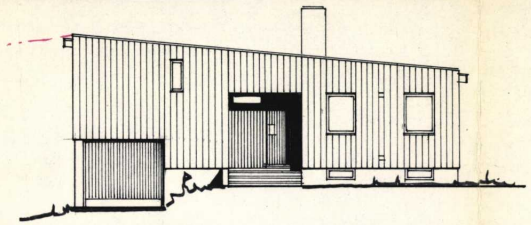
TOR HENRIK JENSEN
VEIEN, 3500 HØNEFOSS

MÅL		TEGN
1:100		3 A
1. 3. 75		

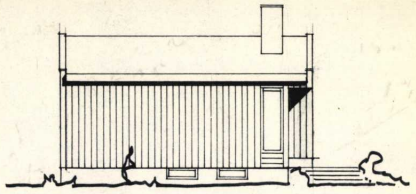
TORVAN I. TEIGEN
Hønefoss



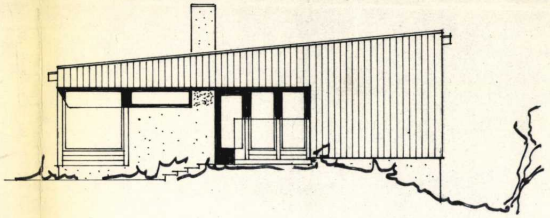
ØST



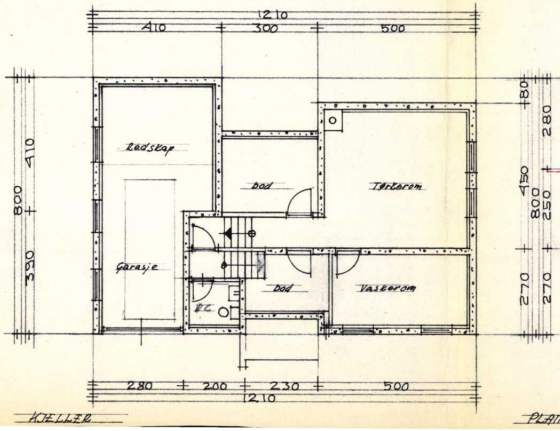
NORD



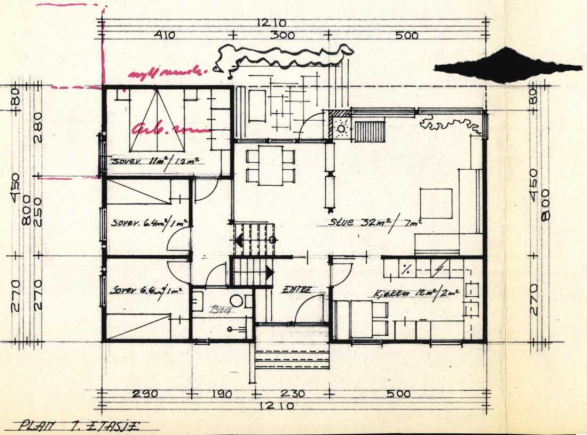
VEST



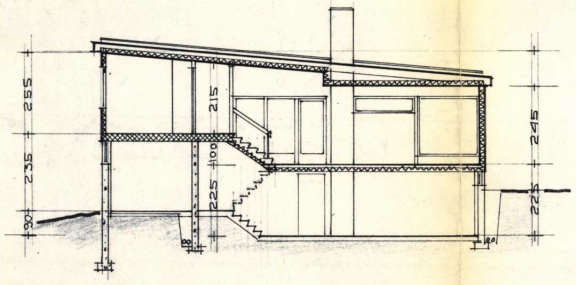
SYD



KJELLER



PLANN 1. ETASJE



SNITT

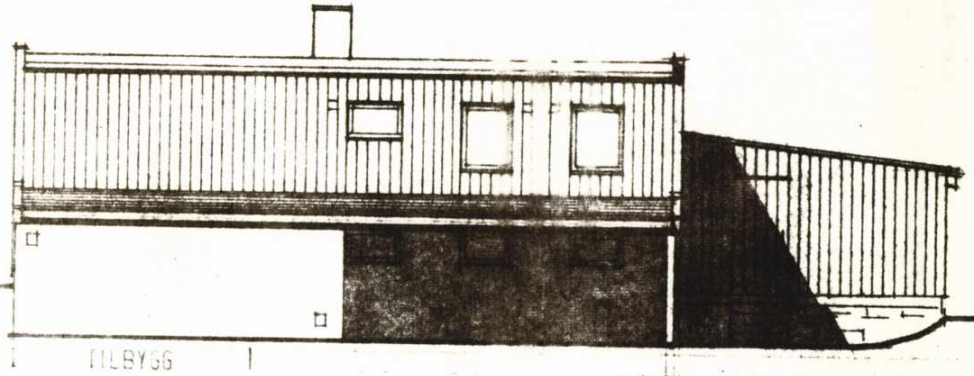
RINGERIKE BYGNINGSRÅD
361/65
Sak.nr.

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr. Sak.nr. 235/65

Arealer utregnet etter regler
for Den Norske Stats Husbank.
Brutto areal 87 m².
Leie areal 80 m².

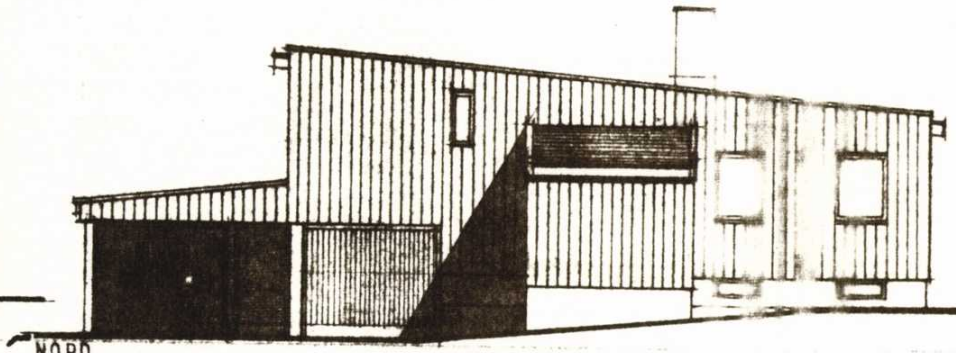
Enebolig m/ garasje.
Herr Tor Henrik Jensen.
Hønefoss

MÅL	ARB. NR.	TEGN.
1:100		

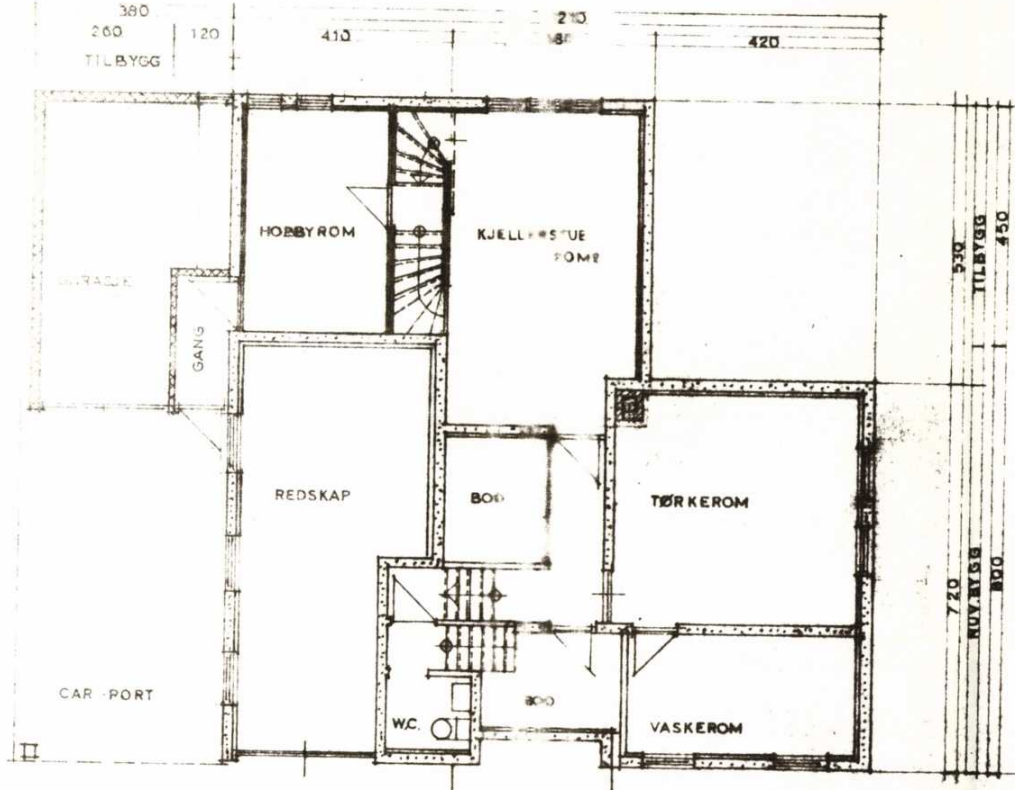


ØST

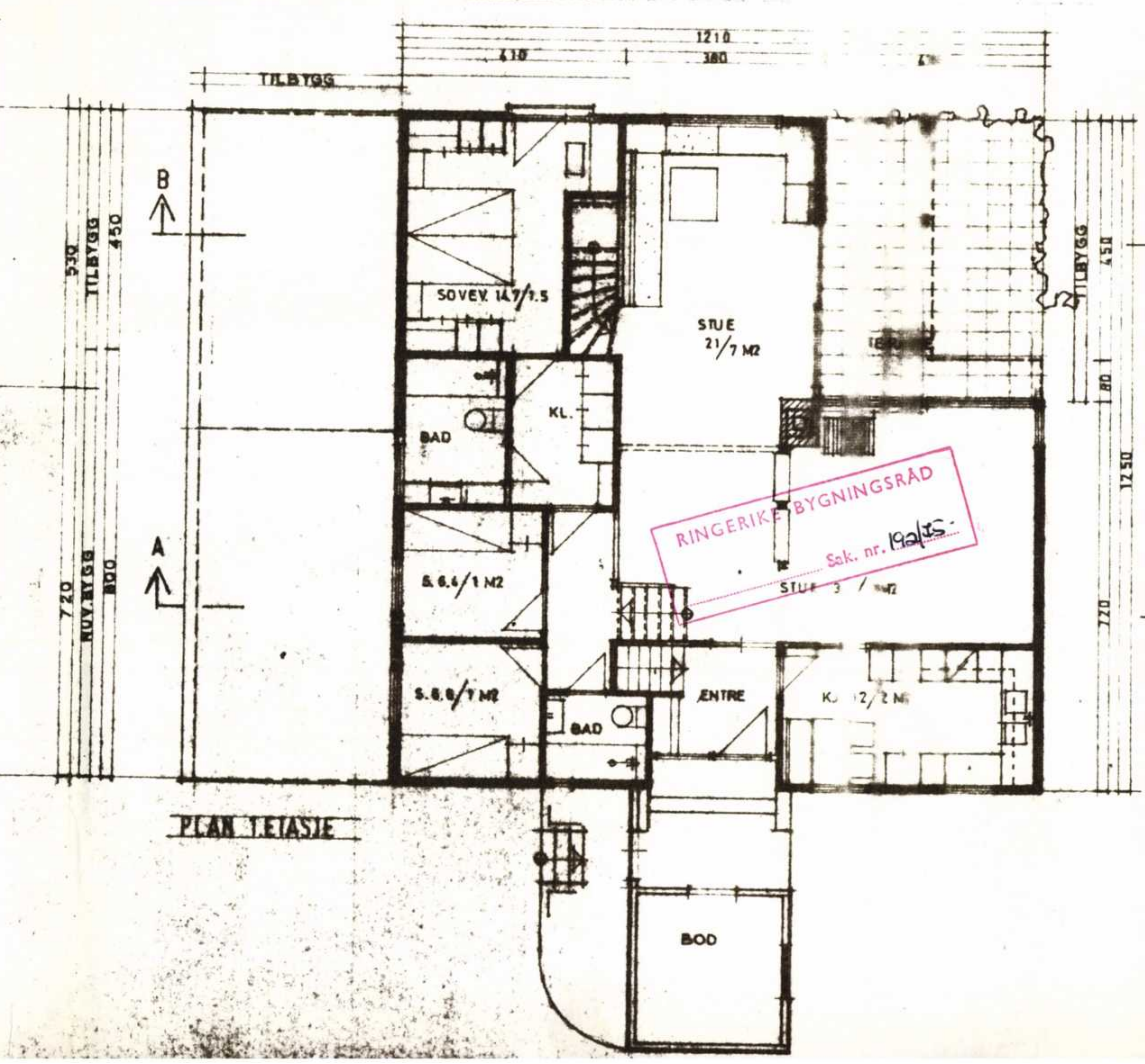
TILBYGG



NORD

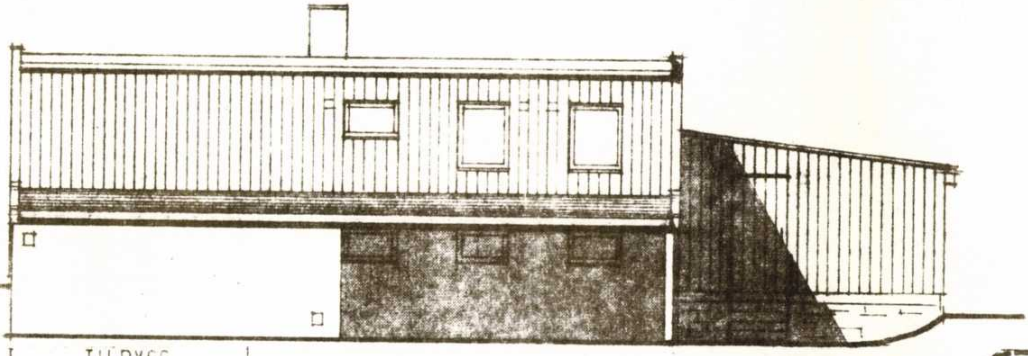


PLAN KJELLER

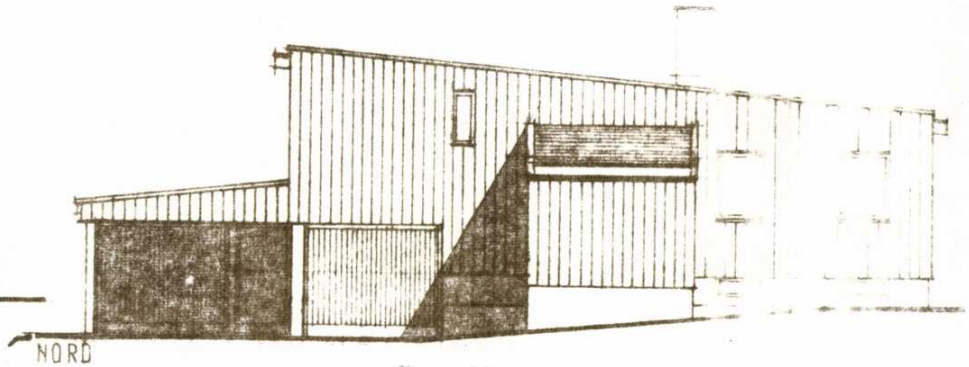


PLAN 1 ETASJE

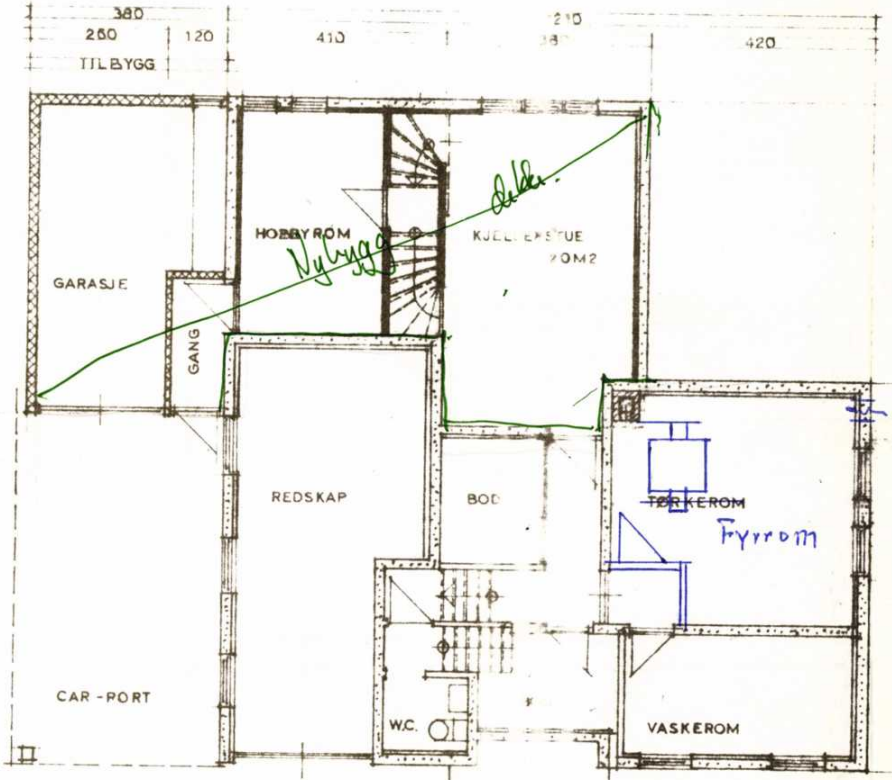
RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak. nr. 192/75



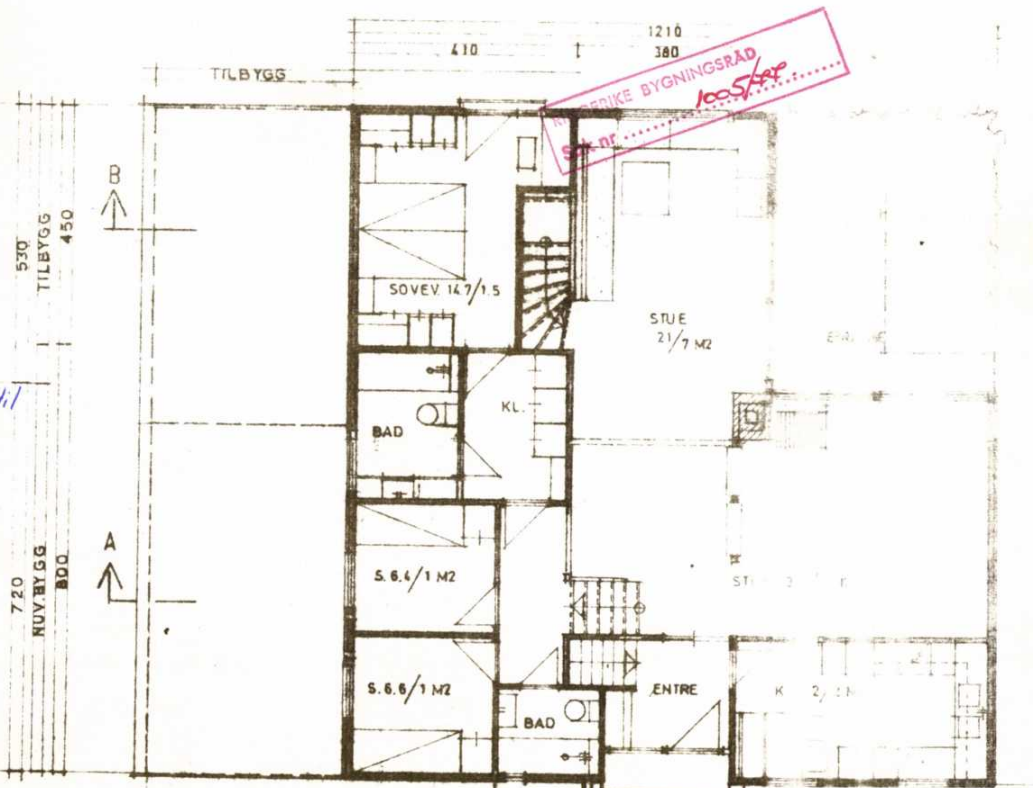
ØST



NORD

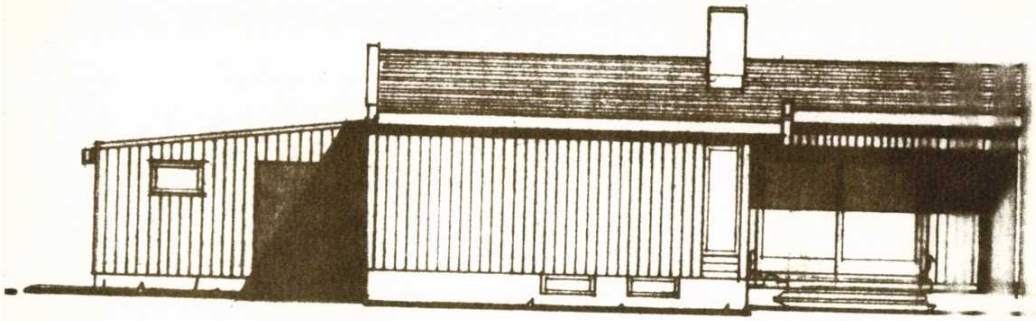


PLAN KJELLER

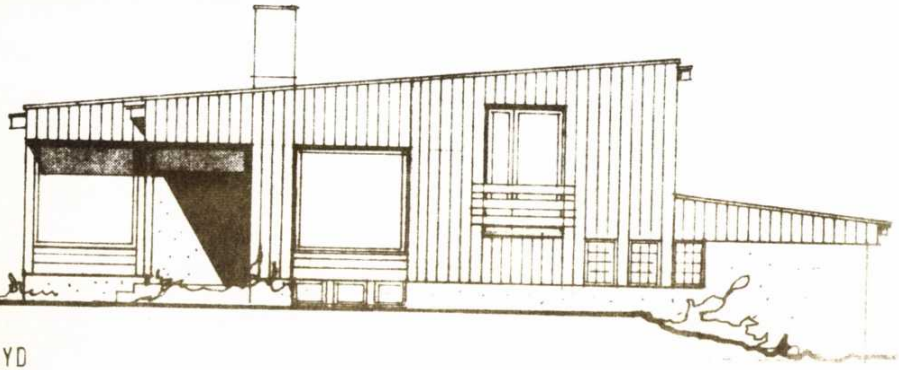


PLAN 1.ETASJE

BYGNINGSRÅD
100.5x4.5



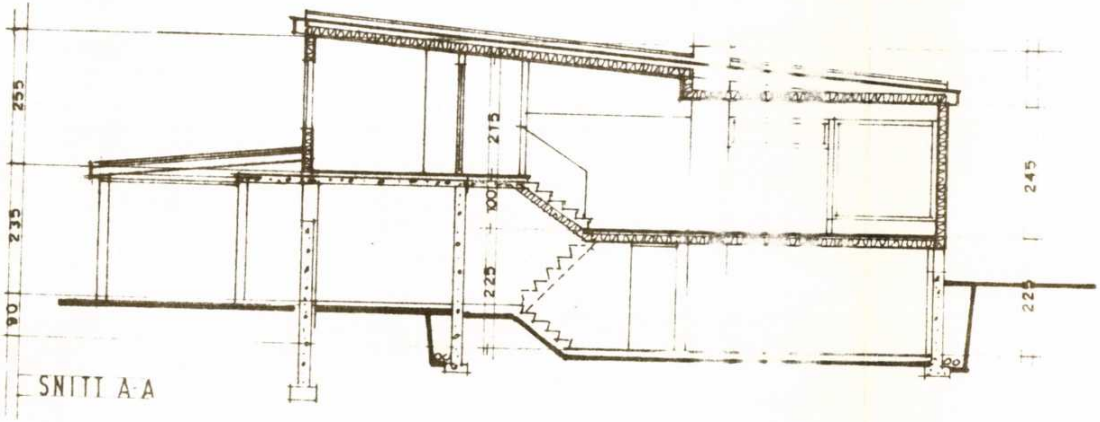
VEST



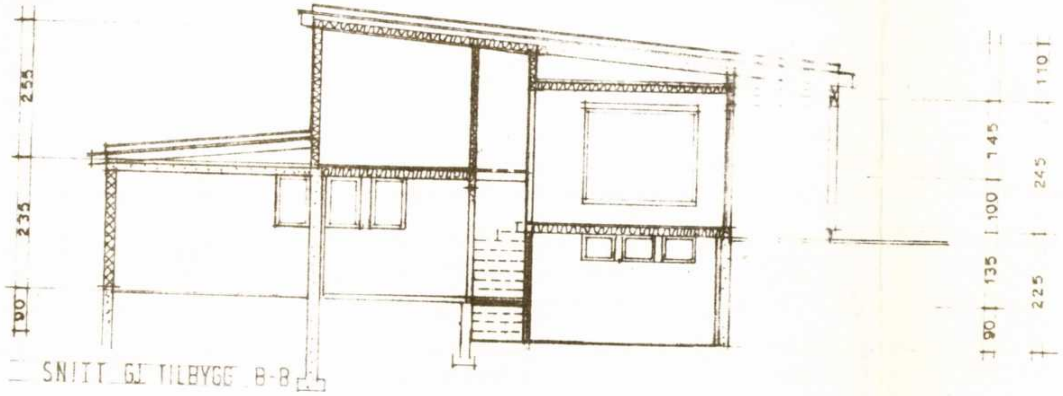
SYD

B

A



SNITT A-A



SNITT GJ TILBYGG B-B

RINGER ... SAD
Sak nr ..... 1005/77 .....

gnr: 49, bnr: 218
Furutoppen
enebolig /garasje

TOR HENRIK JENSEN
VEIEN, 3500 HØNEFOSS

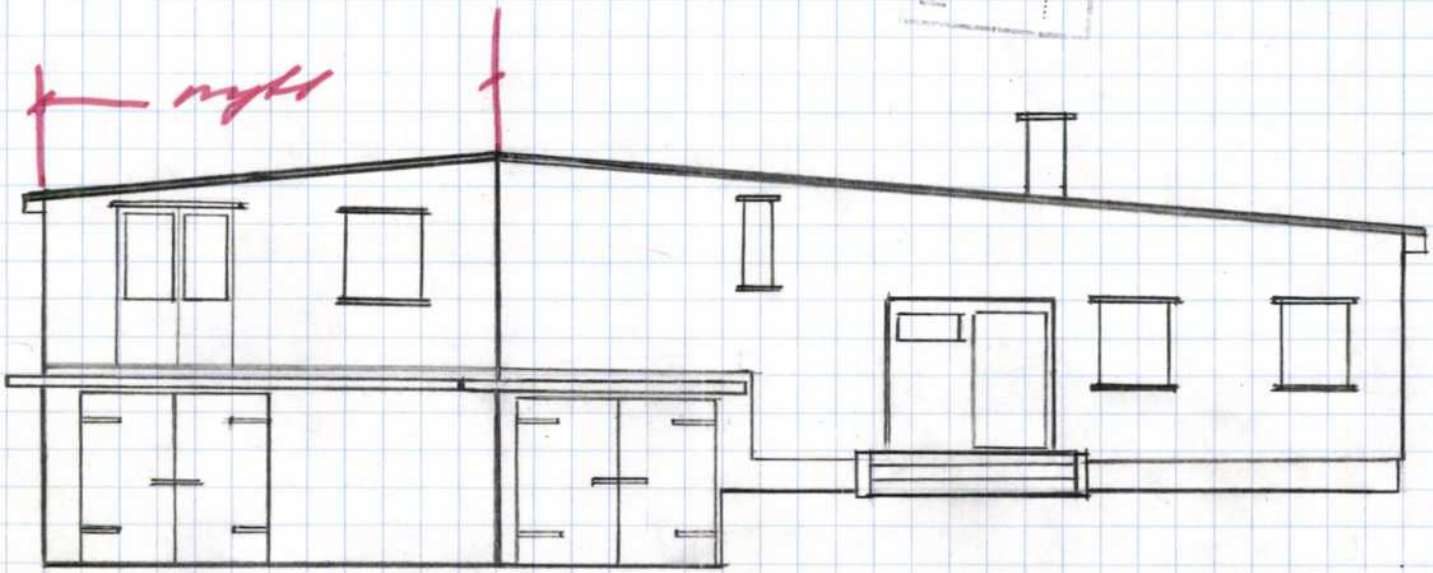
MÅL		TEGN
1:100		3
1.3.75		

[illegible] PETTERSEN
[illegible] gt. Oslo

RINGERIKE KOMMUNE
Bygn.- og reg. vesen
- 6 MAI 1971
Jnr. _____ Arkiv _____

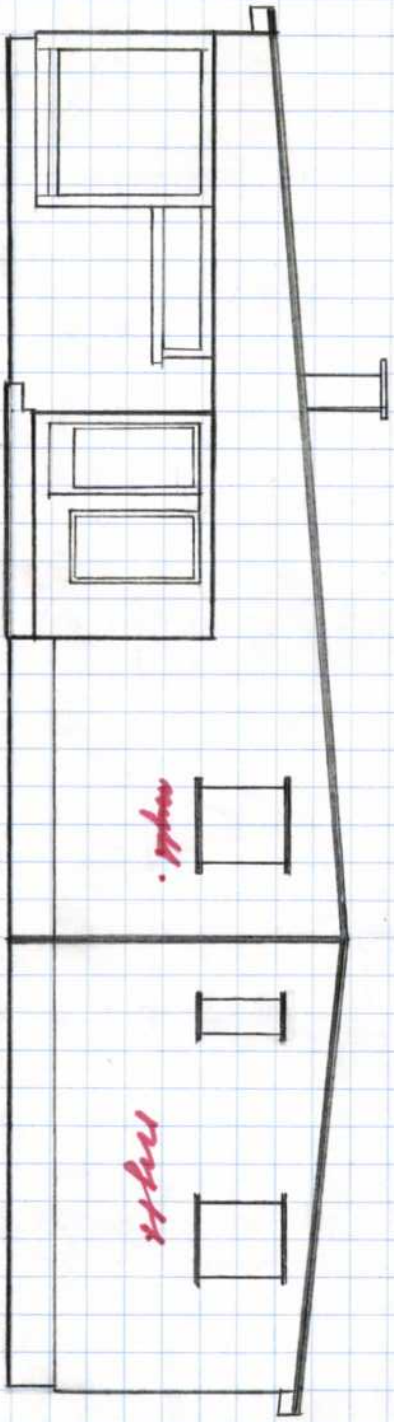
RINGERIKE BYGNING
Sak. nr. 1913/71

telf. 23 52 9
ekst. mellom 10-2



Sett fra nord

Tor-Henrik Jensen
g. nr. 49 b. nr. 218
Mål 1:100



RINGERIKE BYGNINGSRÅD

Sak. nr. 1413/71

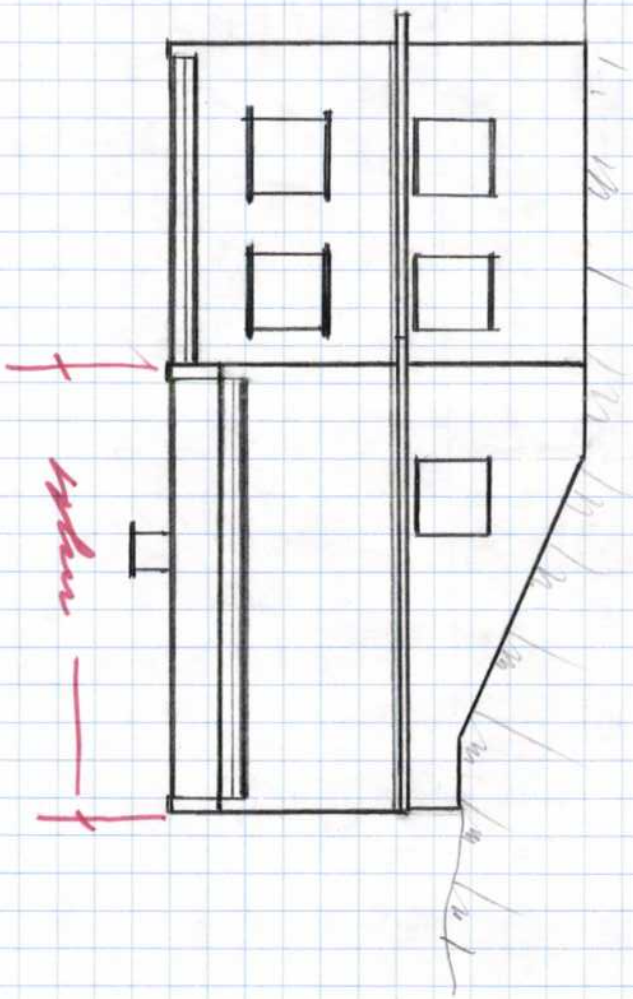
Sett fra vest

Tomt: Hønefoss Jernvarefabrikk
Gnr. 49 Bnr. 212
Målestokk 1:100

RINGERIKE KOMMUNE
Bygn.- og reg. vesen
- 6 MAI 1971
Jnr. Arkiv

Sett fra øst

Tr. Hunnke Juvan
g.nr 49 b.nr 218.
Mål 1:100



RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak nr. 1413/71

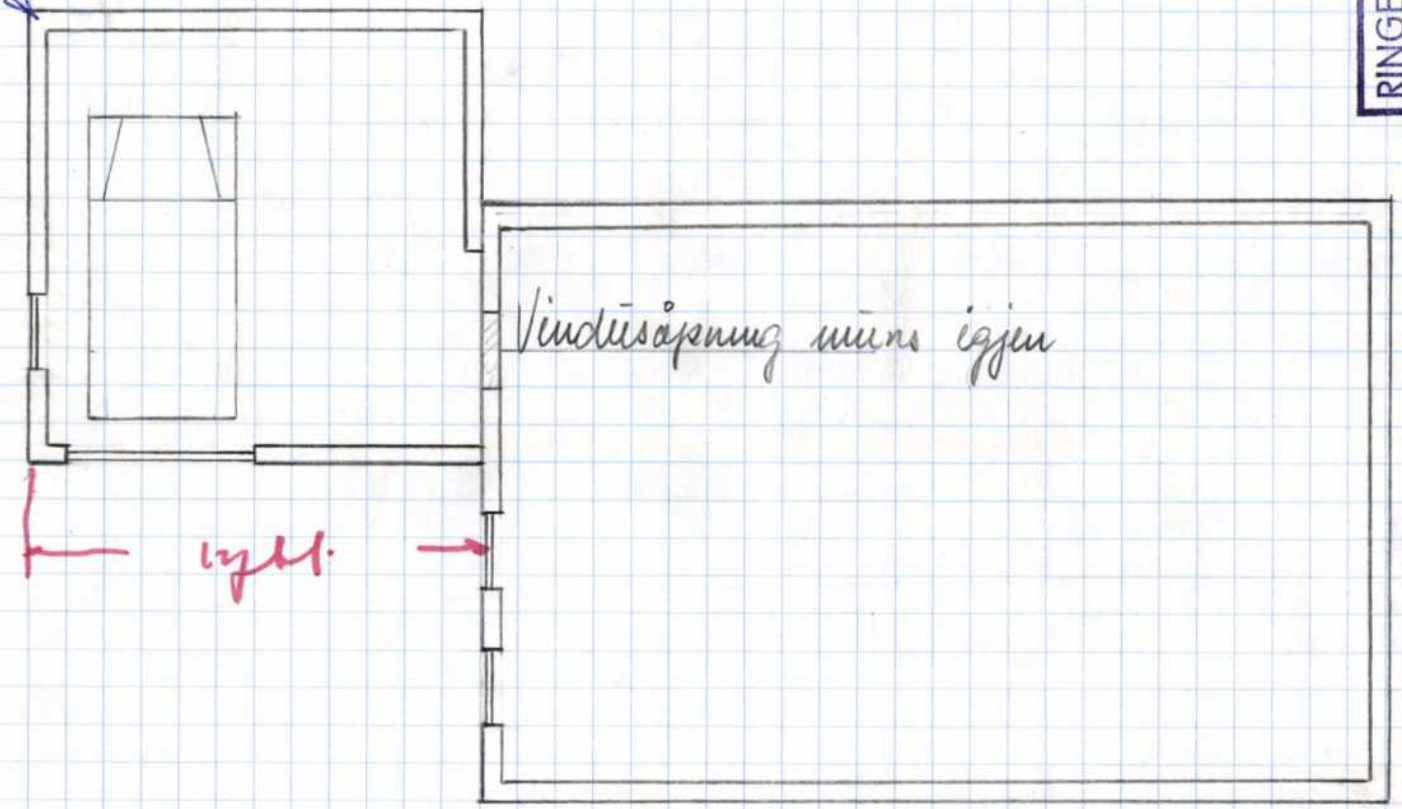
RINGERIKE KOMMUNE
Bygn.- og reg. vesen
-6 MAI 1971
Jnr. Arkiv

Tilbygg 6×6 m

nabogrense

eks. 3 m

6 m



RINGERIKE KOMMUNE
Bygn.- og reg. vesen
- 6 MAI 1971
Jnr. ..... Arkiv .....

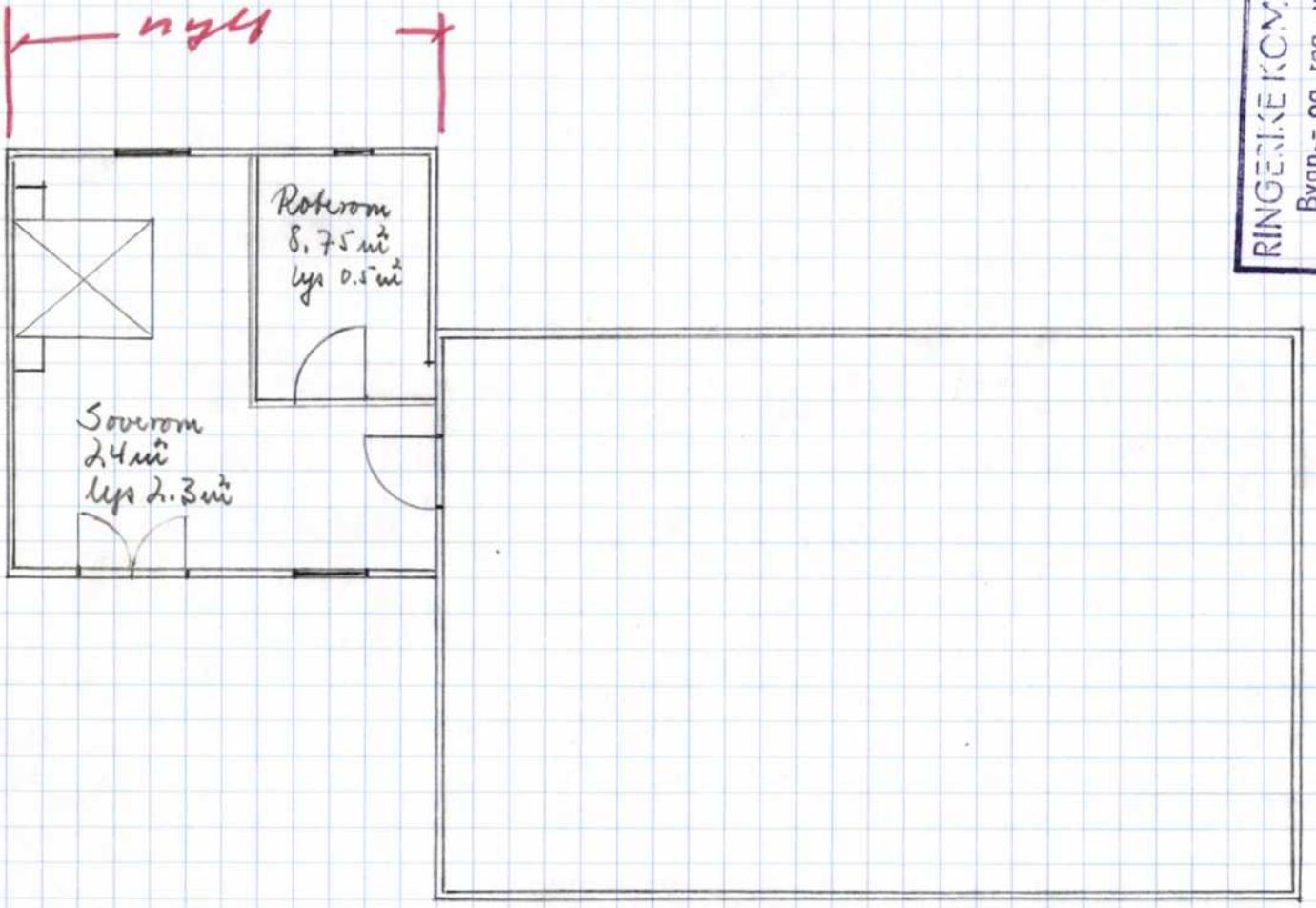
RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak. nr. 418/71

Kjeller

Tor. Hunk Jensen

g.nr. 49 b.nr. 218

Mål 1:100

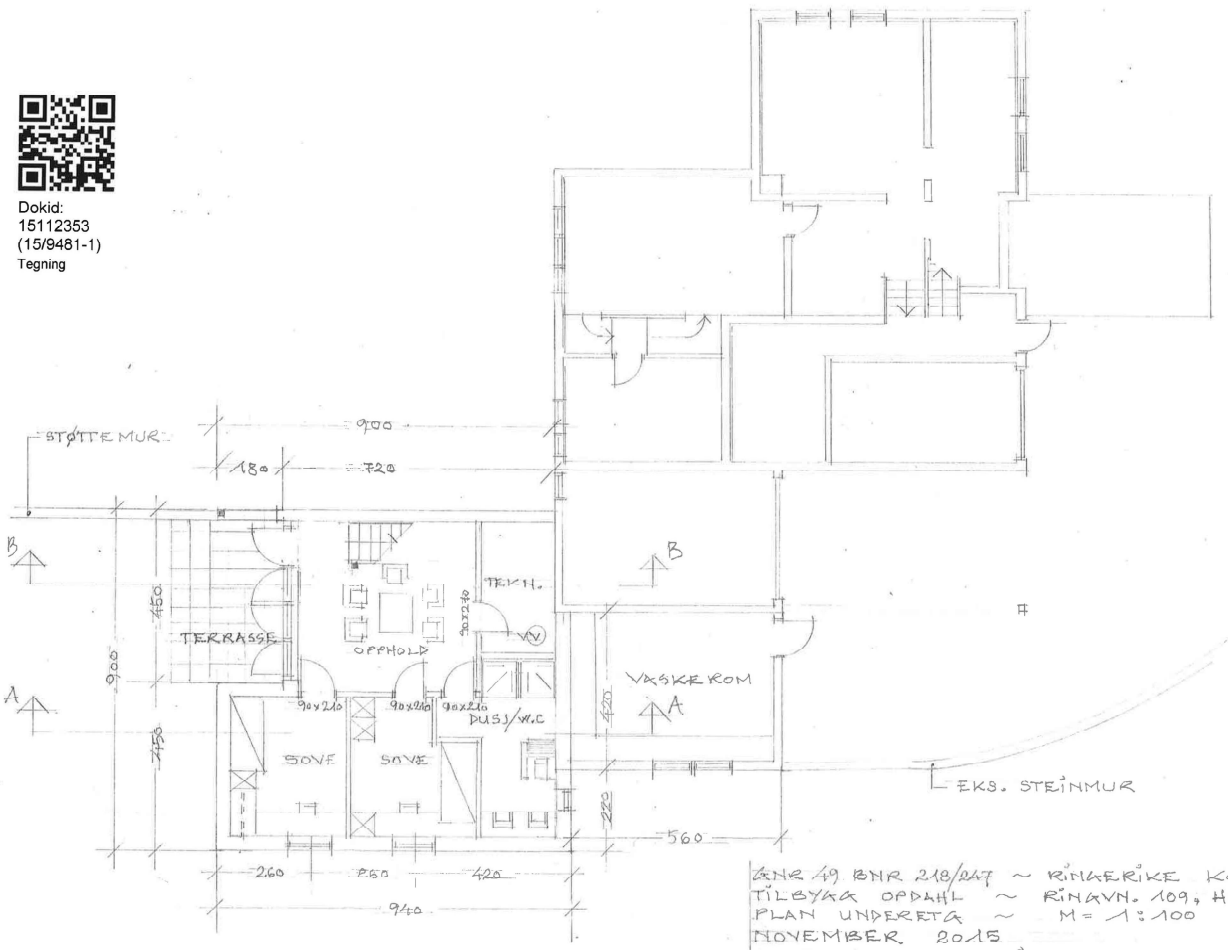


RINGERIKE KOMMUNE
Bygn.- og reg. vesen
- 6 MAI 1971
Jnr. Arkiv
RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak. nr. 1413/71

1. etg.

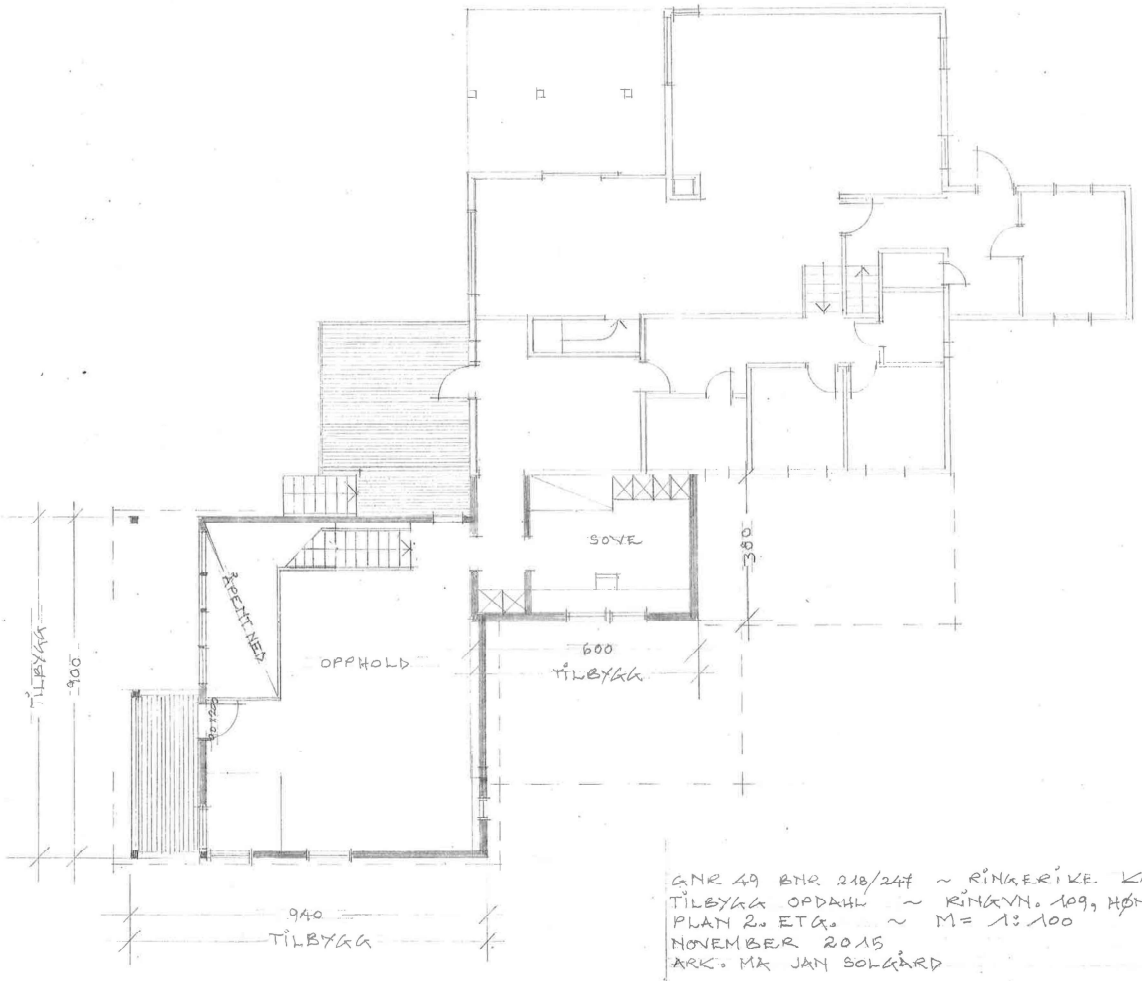
Tor. Henrik Jensen
g.nr. 49. b.nr. 218
Mål 1:100

Dokid:
15112353
(15/9481-1)
Tegning



GNR 49 BNR 218/247 ~ RINGERIKE KOMMUNE
TILBYGG OPDAHL ~ RINGVN. 109, HØNEFOSS
PLAN UNDERETG ~ M = 1:100
NOVEMBER 2015
ARK. MA JAN SOLGÅRD

E 1

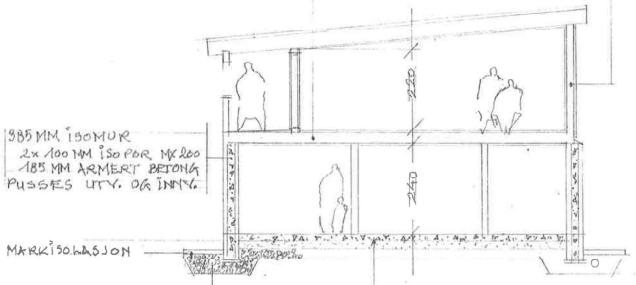


GNR 49 BNR 218/247 ~ RINGERIKE KOMMUNE
TILBYGG OPPAHL ~ RINGVN. 109, HØNEFOSS
PLAN 2. ETG. ~ M= 1:100
NOVEMBER 2015
ARK. MA JAN SOLGÅRD

GULVBELEGG
DIFF. ÅPEN PAPP
30 CM MINERALULL
SJ 45 300 GULVBJELKE
C~C 60 CM
DIFF. TETT PAPP
HIMLING

UTV. KLEDNING
48 x 48 MM UTLEKTING
12 MM ASFALTIMPR. PLATE
48 x 198 MM BINDINGSVERK
200 MM MINERALULL
DIFF. ÅPEN PAPP
48 x 48 MM UTLEKTING
50 MM MINERALULL
INNV. KLEDNING

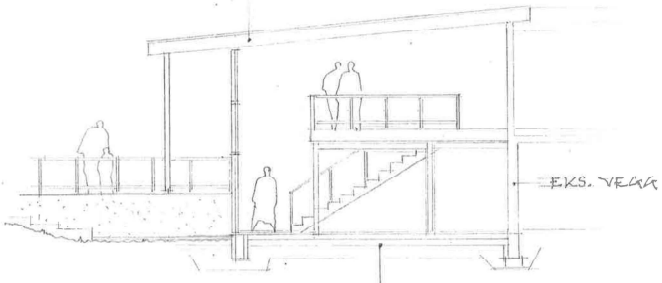
SARNAFIL S 328
OSB - PLATE
DIFF. TETT PAPP
35 CM MINERALULL
SJ 45 350 TAKSPERRE C~C 90 CM
DIFF. ÅPEN PAPP
HIMLING



SNITT A~A

DREM

GULVBELEGG
8-10 CM BETONGGULV ARMERT MED STÅLFIBER 20 KG/M³
20 CM POLYBETONG (ISOLERING)
25 CM PUKK AVRETTES OG KOMPRIMERES

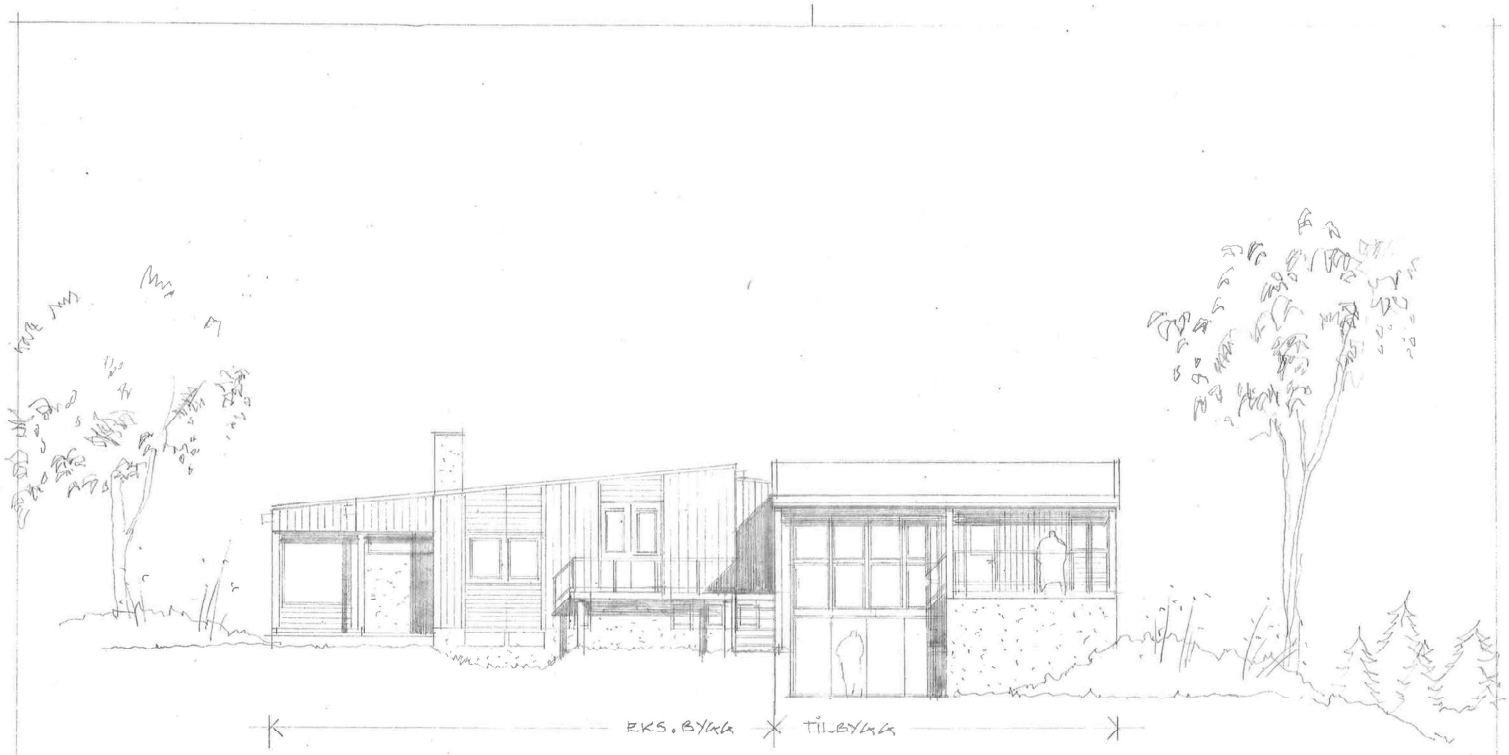


SNITT B~B

90M SNITT A~A

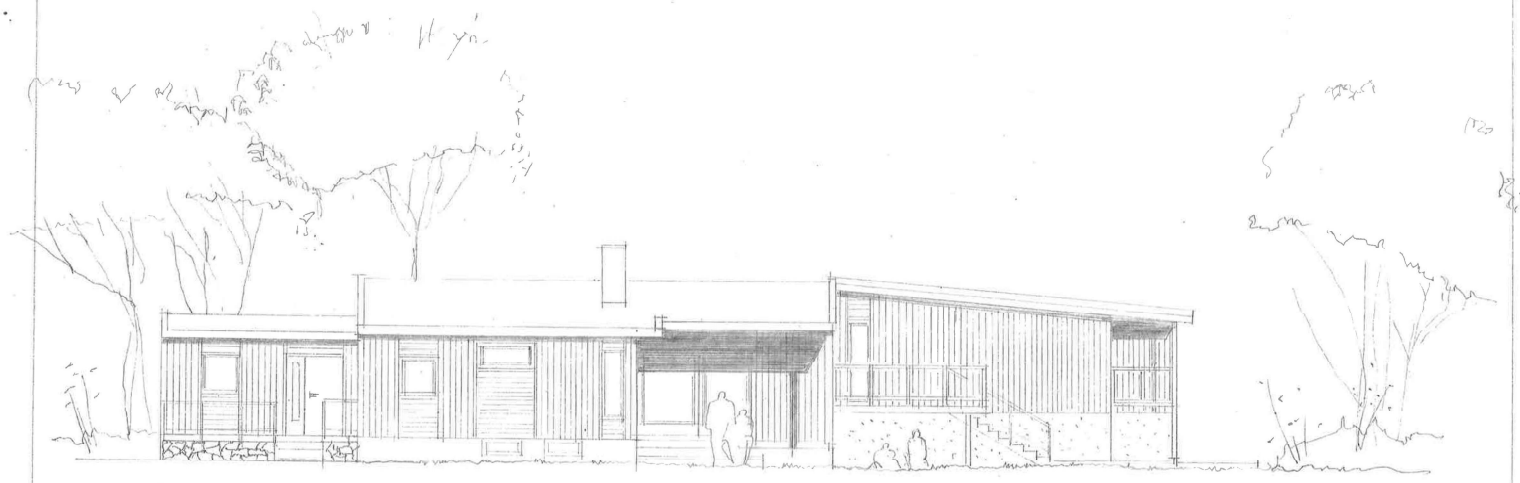
GNR. 49 BNR. 218/247 ~ RINGERIKE KOMMUNE
TILBYGG OPPAHL ~ RINGVN. 109, HØNEFOSS
SNITT A~A OG B~B ~ M = 1:100
NOVEMBER 2015
ARK. MA JAN SOLGÅRD

E 3



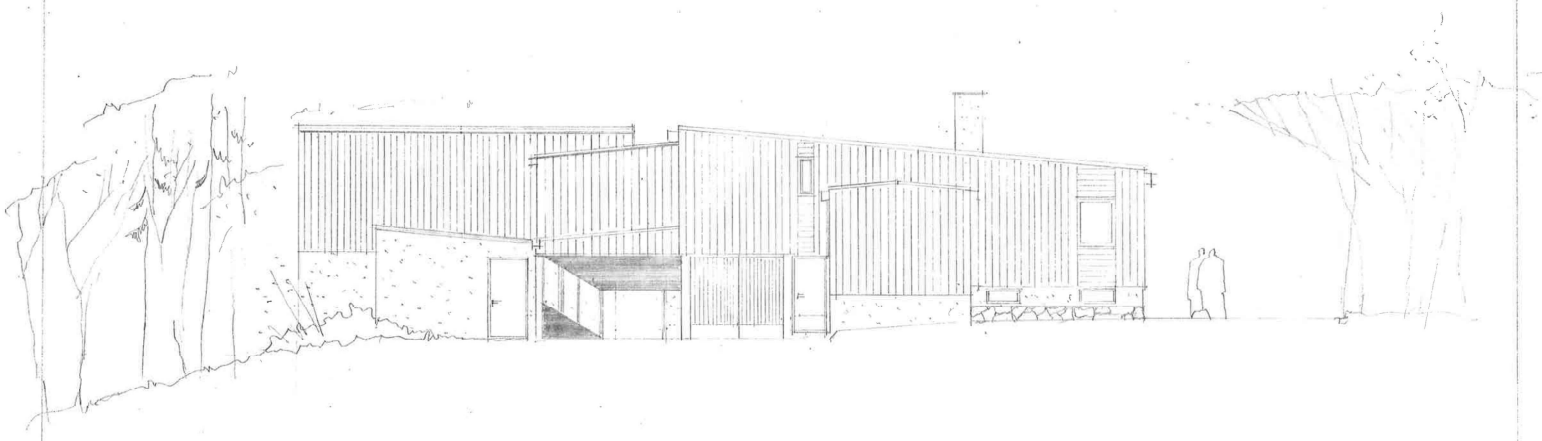
GNR. 49 BNR. 218/247 ~ RINGERIKE KOMMUNE
TILBYGG OPDAHL ~ RINGVN. 109, HØNEFOSS
FASADE MOT SYD ~ M = 1:100
NOVEMBER 2015
ARK. MA JAN SOLGÅRD

F4



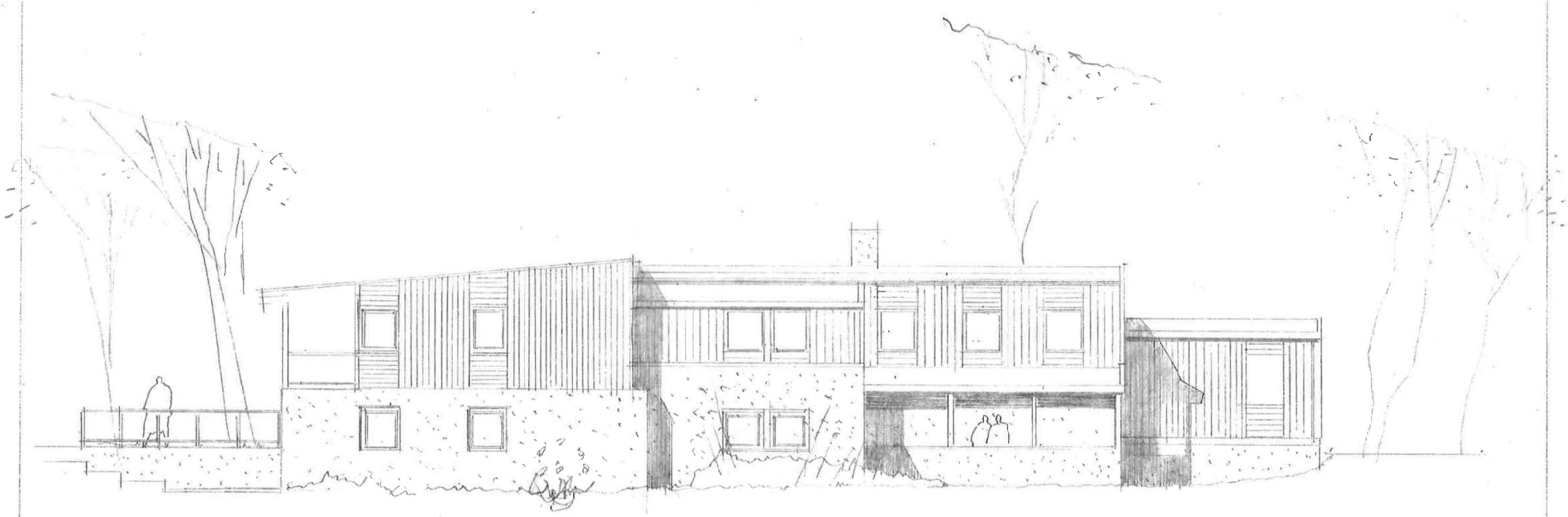
GNR. 49 BNR. 218/247 ~ RINGERIKE KOMMUNE
TILBYGG OPDAHL ~ RINGVN. 109, HØNEFOSS
FASADE MOT VEST ~ M - 1:100
NOVEMBER 2015
ARK. MA JAN SOLGÅRD

E 5



GNR. 49 BNR. 218/247 ~ RINGERIKE KOMMUNE
TILBYGG OPDAHL ~ RINGVN. 109, HØNEFOSS
FASADE MOT NORD ~ M = 1 : 100
NOVEMBER 2015
ARK. MK JAN SOLGÅRD

E6



GNR. 49 BNR. 218/247 ~ RINGERIKE KOMMUNE
TILBYGG OPDAHL ~ RINGVN. 109, HØNEFOSS
FASADE MOT ØST ~ M = 1:100
NOVEMBER 2015
ARK. MA JAN SOLGÅRD

E7

Utskrift av møtebok

I møte i Ringerike bygningsråd, 10. juni 1965 hvor følgende medlemmer var tilstede:

Fru Olaug Syversen, herr Arne Ask, herr T. Teslo Andersen, herr Ole Samuelsen, politifullmektig Joraker og stadslege H. Th. Sandberg.

Dessuten møtte tekniker Olav Rolandsgaard.

ble behandlet:

Sak 361/65.
Parsell av gnr. 49, bnr. 58.
Søknad fra Tor Henrik Jensen om tillatelse til å føre opp en enebolig på tomt av Furulund.
Det lå ved byggeanmeldelse in duplo, tegninger in duplo, situasjonsskisse og underskrevet erklæring fra Paul Ellefsen som skal være ansvarshavende for bygget. Tillatelse til avkjøring fra bygdeveg foreligger, og Ringerike jordstyre har godkjent fradeling av tomt. Det vises også til vedtak i Ringerike bygningsråd av 29. april 1965, sak 235/65, vedrørende utskillelsen av byggetomten.

Innstilling:
Søknaden godkjennes.
Kloakken skal føres via 2-delt septiktank på min. 4 m3 eff. vannvolum før den føres til spredegrøfter på egen eiendom. Dersom det blir fremlagt off. kloakk til området, plikter søkeren for egen regning å koble seg til denne.
Bad og w.c. skal luftes i egen kanal som føres over tak.
Garasjen skal ha støpt gulv og støpt eller murt tak eller vegger eller forsynt med brannherdige plater min. kl. B-30.
Garasjen skal luftes ved gulv og tak i diagonalt motstående hjørner.
Nedre ventil skal ikke være til å stenge.
Over garasjeporten skal støpes en flammeskjerm min. 0,70 m fram foran garasjeporten og minst så bred som garasjeportens samlede bredde.
Vindu i garasjen skal være trådglass i fast jernramme.
Forøvrig kan de innsendte tegninger legges til grunn for arbeidets utførelse i samsvar med bygningslovens bestemmelser og gjeldende vedtekter.
Paul Ellefsen godkjennes som ansvarshavende.
Huset settes ut av bygningsvesenet som også fastsetter topp av grunnmur.
Huset skal plasseres med lengderetning parallellt med Anton Haukedalens hus.
Byggekort følger vedlagt.

Vedtak:
Som innstillingen.
Septiktanken skal tømmes hvert år og slik at ca. 25% av slammet blir tilbake. Det uttømte slam skal ikke legges slik at det kommer til vassdrag eller slik at det blir til sjenanse for naboer eller andre.

Ringerike bygningsråd, 15. juni 1965.

Arne Ask (sign.) Olav Rolandsgaard (sign.)

Rett utskrift:
Liv Drageland

Trykk: Odd Palerud

RINGERIKE KOMMUNE

Utskrift av møtebok

for RINGERIKE BYGNINGSRÅD

i møte den 14/3-79

Av 7 medlemmer var 7 tilstede (medregnet møtende varamenn).
Saksbehandler: Ing. Arvid Grønvold.

SAK: 129/79.

GNR.49 BNR.218 - TOR HENRIK JENSEN - OMBYGGING.

UTSKRIFT SENDES: Siv.ing. T. Thomassen, Torvgt. 1 B, 3500 Hønefoss.

GENERELLE ANMERKNINGER:

Tomta ligger på Veien og er bebygd med enebolig. Det søkes nå om ombygging av uisolert bod til isolert hall og kontor. Videre skal det anlegges direkte inngang til kjeller, og eksisterende toalett i kjeller flyttes opp til 1. etasje.

INNSTILLING:

I medhold av bygningslovens § 93 godkjennes søkanden på følgende betingelser:

1. Alt arbeid skal følge bygningslov, forskrifter og øvrige bestemmelser som følger derav. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene.

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

VEDTAK: Som innstillingen.

Rett utskrift:
Ingebjørg Flatin
Ingebjørg Flatin.

5000 3-72 O. P.

RINGERIKE KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Til bygningsvesenet

B.rådsak nr. 192/ 75

FERDIGATTEST

I henhold til bygningslovens § 99 bevitnes herved at det for

Tor Henrik Jensen, Veien, 3500 HØNEFOSS.

anmeldte byggearbeid på g.nr. 49 b.nr. 288

gate/vei: Veien nr.

er lovlig utført når følgende er ordnet:

Anmerkning: 1. Dør fra fyrrommet skal være selvlukkende og brannherdig dør S. 15.

Tilbygg på ca. 36 m^2 til bestående bolig. Tilbygget er oppført i to etasje med innredet kjeller. Etasjeskiller av betong.

Ingen ny pipe eller ildsteder.

05. juli 1977

Ringerike bygningsvesen,

Hans Bjørnstad

for bygningssjefen

Hans Bjørnstad
ing.

Sem & Stenersen f. Oslo 1000 sett 5-71. IX.

RINGERIKE KOMMUNE
BYGNINGSVESEN

B.råd sak nr. 36 / 65

FERDIGATTEST

I henhold til bygningslovens § 142 bevitnes herved at det for

herr Thor Henrik Jensen

anmeldte bygningsarbeid på gnr. 49 bnr. 58

er lovlig utført, men garasjen må ikke tas i bruk før den er satt i forskriftsmessig stand.

Byggeanmeldelsesgebyr er betalt kommunekassereren Betalt

Tilsynsgebyr er betalt kommunekassereren Betalt

Ringerike bygningsvesen, 23. februar 1966.

for bygningssjef. en

RINGERIKE KOMMUNE

Byggesakskontoret

Oversendes:
Eiendomsskattekontoret
Matrikkelføring

Draupner Arkitektur & Plan, Jan Solgård
Owrens gate 18

3510 HØNEFOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
15/9481-9	39840/19	GNR 49/218		06.09.2019

FERDIGATTEST

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

Gnr/bnr 49/218 - Ringveien 109 - Tilbygg

Vi har 04.09.2019 mottatt anmodning om ferdigattest fra ansvarlig søker, vedlagt revidert gjennomføringsplan hvor det bekreftes at samsvarserklæringer foreligger.

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

De kontrollansvarlige for utførelsen forutsettes derfor å ha sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, og at byggearbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og vedtak i saken.
Byggverket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 20-1 d).

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

Beskrivelse: **Tilbygg, 89 m² BYA + 16 m² innbygde balkonger**
Bygningsnummer: **159155420-1**

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

Med hilsen
Arne Hellum
Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Berit Leine
berit.leine@ringerike.kommune.no

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til: Leif Ivar Opdahl, Ringveien 109, 3517 HØNEFOSS

Grunneier: Tor-Henrik Jensen, Veien, 3500 Hønefoss.

RINGERIKE OPPMÅLINGSVESEN
RINGERIKE RÅDHUS
HØNEFOSS

Løpenummer: 7299.

Ringerike byfogdembete,
Hønefoss.

Sammenføyningsattest

I henhold til bygningsloven av 18. juni 1965 § 64, attesteres at følgende eiendommer i Ringerike

gnr. 49, bnr. 218, Furutoppen og gnr. 49, bnr. 247, Furutoppen II.

har samme eier, ligger i Ringerike kommune og grenser umiddelbart til hverandre.

Ringerike oppmålingsvesen, den 6. oktober 1976.

RINGERIKE KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
MÅLEBREVSAVDELINGEN

e. f.

Som hjemmelshaver viser jeg til ovenstående attest og søker om sammenføyning av eiendommene til gnr. 49, bnr. 218, Furutoppen.

Ringerike, den 6/10 1976.

Tor-Henrik Jensen.
hjemmelshaver

Oversendes Ringerike bygnings- og reguleringsvesen til behandling og eventuell videre ekspedisjon i henhold til bygningslovens § 64, 3.

Vedlegg:

Oversendes Ringerike byfogdembete under henvisning til ovenstående i det en skal uttale: En finner ikke at bygnings- og reguleringsmessige hensyn m. v. er til hinder for den omsøkte sammenføyning.

Sammenføyningen er i h.t. bygningsrådets vedtak i sak 342/74.

Ringerike bygningsvesen, den 6. oktober 1976.

e. f.
RINGERIKE REGULERINGSVESEN, 6. oktober 1976.

R.V. Herdleværr
reguleringssjef

1500 10-70 O. P.

Grunneier: Tor-Henrik Jensen, Veien, 3500 Hønefoss.

RINGERIKE OPPMÅLINGSVESEN
RINGERIKE RÅDHUS
HØNEFOSS

Løpenummer: 7299.

Ringerike byfogdembete,
Hønefoss.

Sammenføyningsattest

I henhold til bygningsloven av 18. juni 1965 § 64, attesteres at følgende eiendommer i Ringerike

gnr. 49, bnr. 218, Furutoppen og gnr. 49,bnr. 247, Furutoppen II.

har samme eier, ligger i Ringerike kommune og grenser umiddelbart til hverandre.

Ringerike oppmålingsvesen, den 6. oktober 1976.

e. f.

Som hjemmelshaver viser jeg til ovenstående attest og søker om sammenføyning av eiendommene til gnr. 49, bnr. 218, Furutoppen.

Ringerike, den 6/ 10 1976.

Tor-Henrik Jensen.
hjemmelshaver

Oversendes Ringerike bygnings- og reguleringsvesen til behandling og eventuell videre ekspedisjon i henhold til bygningslovens § 64, 3.

Vedlegg:

Oversendes Ringerike byfogdembete under henvisning til ovenstående i det en skal uttale: En finner ikke at bygnings- og reguleringsmessige hensyn m. v. er til hinder for den omsøkte sammenføyning.

Sammenføyningen er i h.t. bygningsrådets vedtak i sak 342/74.

Sendt Byfogden 8/10-76 ww.

Ringerike bygningsvesen, den 6. oktober 1976.

e. f.
RINGERIKE REGULERINGSVESEN, 6. oktober 1976.

R.V. Herdlevær
reguleringssjef

1500 10-70 O. P.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/2010/23
Uthentet 2024-08-23 09:49

Tgl. lue fra kr. 5,- 2/6.65.

Avskrift av / Vedlegg til dagbok nr. 2.01019 65- 21/6.

Ringerike Byfogdembete

O v e r e n s k o m s t

mellom

Anton Haukedalen som eier av g.nr. 49 og br.nr. 210 og Tor Henrik Jensen som eier av g.nr. 49 og br.nr. 218.

Det er idag inngått følgende avtale mellom ovennemnte eiere:

Anton Haukedalen har lagt og eier en 1.toms galv.vannledning fra en 1.1/4.toms vannledning tilhörende Jens A.Jensen. Denne er igjen tilkoblet kommunal hovedvannledning.

Tor Henrik Jensen får tillatelse til å koble en 1.toms ledning inn på Anton Haukedalens ledning på et omforenet sted.
Det skal plaseres stoppekran fortrinnsvis i dele mellom de to eiendommer.
Herfor skal Tor Henrik Jensen betale en engangserstatning på kr. 434- som er betalt idag.

Fremtidig vedlikehold og fornyelse påhviler partene med en halvpart hver med hensyn til fellesledningen.
Av hensyn til tinglysningsgebyr antar partene at rettigheten har en verdi av Kr. 434-.

Denne overenskomst skal tinglyses.

Overenskomsten er utferdiget i to eksemplarer, hvorav partene har ett hver.

Den 4.juni 1965.

Ole Anton Haukedalen
Som eier av g.nr 49, br.nr. 210

Tor-Henrik Jensen
Som eier av g.nr. 49, br.nr. 218.

Til vitterlighet :

1. Solveig Skollum

2. Signe Solheimsbråten

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/2009/23
Uthentet 2024-08-23 12:25

Tpl. ber for kr. 50,- 2/6. 1965.

Avskrift av
Vedlegg til dagbok nr. 2009 1965 - 2/6.
Ringerike Byfogdembete

S k j ø t e.

Undertegnede Jens A. Jensen født 28/6. 1912 tiliskjøter herved min sønn, undertegnede Tor Henrik Jensen født 8/1. 1941 en parsell av g.nr. 49 b.nr. 58, Furulund i Ringerike.

Attestasjon L.nr. 57 fra Ringerike Bygningsråd, sak nr. 235/65 foreligger.

Det betales ingen kjøpesum. Eiendommens antatte verdi er kr. 5.000.-.

Sammen med andre tomter skal parsellen ha vegrett over hovedbølet frem til den kommunele veg. Vegens bredde skal være 4, fire meter.

Furulund den 8 juni 1965

Som selger :

Jens A. Jensen

Jens A. Jensen

Som kjøper :

Tor-Henrik Jensen

Tor Henrik Jensen

Foranstående skjøte er i vårt nærvær underskrevet av Jens A. Jensen og Tor Henrik Jensen. Begge er over 21. år.

1. Ellen Skollerud

2. Signe Lockrem

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/3427/23
Uthentet 2024-08-23 09:43

RINGERIKE KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

J.nr. 1102/88
A.nr. 543/NH/tm

O V E R E N S K O M S T

Med forbehold av teknisk sektorstyrets godkjennelse, er det mellom

Tor Henrik Jensen, eier av gnr. 49, bnr. 218 og 247

og

Ringerike kommune v/sektorsjef teknisk sektor

inngått følgende overenskomst:

1. I forbindelse med bygging av barnehage ved Veien skal det legges kloakkledning frem til tomta, samt ledninger for sanering av avløpsforholdene i området. Kloakkledningen skal legges i samsvar med tegning nr. A3-048 revidert 03.03.88.
Under anleggsarbeidene kan det bli nødvendig med mindre justeringer av ledningstraceen.
Dette ledningsanlegget berører ovennevnte eiendom.
Total grøftelengde på eiendommen utgjør ca 28 m.
Det skal nedsettes 1 stk. kum, kummen blir liggende med topp i terreng og har kjøresterkt tett lokk.

2. Ringerike kommune får herved stedsvarige rettigheter til å anlegge, vedlikeholde og eventuelt fremtidig fornye ledninger og kum nevnt under pkt. 1.
Kommunen får herved lov til å ta grunn og rettigheter i besittelse slik at anleggsarbeidene kan igangsettes. Tiltredelsen kan skje så snart denne overenskomst er godkjent av teknisk sektorstyre.
Under anleggsarbeidene kan det disponeres en tracebredde på ca 7,5 m fra senter grøft, men det vil i størst mulig utstrekning bli lagt vekt på å klare seg med mindre bredde.

3. Ved bygningsrådets behandling av byggesaken for denne eiendommen, 10/6-65, sak 361, ble det bl.a. fattet følgende vedtak:

   "Dersom det blir fremlagt offentlig kloakk til området, plikter søkeren for egen regning å koble seg til denne."

4. Som kompensasjon for gravearbeidene på eiendommen skal kommunen besørge og bekoste stikkledning for avløp lagt frem til eiendommens septiktank.
Grunneieren må selv besørge og bekoste septiktanken satt ut av drift. Eventuelt senere vedlikehold av stikkledningen er kommunen uvedkommende.
Det skal betales tilknytningsavgift og årlig kloakkavgift etter gjeldende regler.

./2

5. Denne overenskomst kan tinglyses på gnr. 49, bnr. 218 og 247.
Omkostningene ved tinglysing bekostes av kommunen.

6. Denne overenskomst er undertegnet i 2 eksemplarer, hvorav hver av partene har fått ett.

Ringerike den 12/4-88

Grunneier:	For Ringerike kommune:
Tor Henrik Jensen (sign)	Reidar V. Herdlevær (sign)
Tor Henrik Jensen	Reidar V. Herdlevær sektorsjef

Godkjent av teknisk sektorstyre i møte 11.05.88, sak 100.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/6331/23
Uthentet 2024-09-03 09:47

2

RINGERIKE
76 6331
27.10.76 06331
BYFOGDEMBETE

S k j ø t e.

Undertegnede Jorun Weien Forberg, født 26/2-30 skjøter og overdrar herved en parsell av min eiendom gnr. 49, bnr. 4 i Ringerike som er gitt benevnelsen

Furutoppen, gnr. 49, bnr. 247 i Ringerike

til Tor Henrik Jensen, født 8/1-1941 for kr. 5,- pr. m2. Parsellen er ca. 1200 m2. Kjøpesummen avgjøres kontant på omforenet måte. KJØPESUM KR. 6.000.00

Kjøperen har gjerdeplikt rundt tomten. Påstående bestand overtas på eget av kjøper etter oppmåling av Drammens-distriktets Skogeierforening. KJØPESUM KR. 5.615.35

Alle utgifter i forbindelse med overdragelsen skal betales av kjøperen.

Honefoss, 10/3 1975.

Jorun Weien Forberg
Jorun Weien Forberg

Tor Henrik Jensen
Tor Henrik Jensen

Vi undertegnede to vitner bekrefter herved at Jorun Weien Forberg egenhendig i vårt nærvær har underskrevet dette skjøte. Hun er over 20 år.

1. Sverre Forberg
Alder: 41
Adr.: Veien
Honefoss

2. Randi Jensen
Alder: 35
Adr.: Veien
3500 Honefoss

Doknr: 662314 Tinglyst: 23.08.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nedre Buskerud jordskifterett

Bedriftsnr. 974 727 625

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 0600-2010-0030 Veien

Gnr. 49 i Ringerike kommune

Påbegynt: 05.04.2011
Avsluttet: 01.07.2011

Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

SAKSFORBEREDENDE MØTE

Rettsmøtedag:	05.04.2011
Sted:	Tinghuset i Hønefoss, Ringerike kommune
Sak nr.:	0600-2010-0030 Veien
Saken gjelder:	Krav om sak etter jordskifteloven § 2 bokstav c og § 88 a
Jordskiftedommer:	Gudbrand Strømmen
Protokollfører:	Jordskiftedommeren
Saken er krevd av:	Geir Morten Jensen
Til behandling:	Forberedende forhandlinger om veirett og bruksordning for veien
Parter:	Tor-Henrik Jensen, eier av gnr. 49/58, 49/218 Bjørg Ruste Gårdhammer, eier av gnr. 49/210 Geir Morten Jensen, eier av gnr. 49/245 **Prosessfullmektig:** Advokat Tom Bernø Larssen representerer Tor- Henrik Jensen Eiendommene ligger i Ringerike kommune.

.....

Angående fremming av saken fattet jordskifteretten fattet slikt

v e d t a k :

.....

S l u t n i n g :

Sak nr. 0600-2010-0030, Veien i Ringerike kommune, fremmes. Saken omfatter grensegang mellom eiendommene gnr. 49 bnr. 58 og gnr. 49 bnr. 245.

.....

RETTSFORLIK

Partene i jordskiftesak 0600-2010-0030, Veien, har inngått slikt rettsforlik:

1. Eierne av gnr. 49 bnr. 210, gnr. 49 bnr. 218 og gnr. 49 bnr. 245 har alle bruksrett på eksisterende felles adkomstvei til eiendommene på gnr. 49 bnr. 58.
2. Eierne av gnr. 49 bnr. 210, gnr. 49 bnr. 218 og gnr. 49 bnr. 245 har plikt til å delta i det framtidige vedlikeholdet av veien, på strekningen fra offentlig vei og fram til grense for gnr. 49 bnr. 218, med 1/3 av kostnadene hver. Snøbrøyting er ikke medregnet.
3. Eierne av gnr. 49 bnr. 210 og gnr. 49 bnr. 245 har hver for seg rett til å stelle/vedlikeholde arealet på gnr. 49 bnr. 58 mellom veibanen og egen eiendom på henholdsvis søndre og nordre side av veien.
4. Veien asfalteres i 3,5 meters bredde innen 01.11.2011. Det gjøres tilpasning mot

brostein tilhørende eier av gnr 49 bnr. 245 slik asfaltlegger finner det hensiktsmessig.

5. Det innhentes anbud på asfaltering fra tre entreprenører, så vidt mulig fra Gomnæs Asfalt, Settevik Asfalt og Kolo Asfalt.
6. Eierne av gnr. 49 bnr. 210 og gnr. 49 bnr. 245 plikter å fjerne anlegg/innretninger på gnr. 49 bnr. 58, så langt grunneieren forlanger det. Frist settes til 01.11.2011, eller senest tre måneder etter at grensene mellom eiendommene er tilstrekkelig klarlagt.
7. Gjerde mellom gnr. 49 bnr. 58 på den ene siden, og gnr. 49 bnr. 210 og gnr. 49 bnr. 245 på den andre siden, kan settes i eiendomsgrensen.
8. Jordskiftesaken begjæres utvidet til å omfatte grensegang mellom gnr. 49 bnr. 58 og gnr. 49 bnr. 245.
9. Partene bærer egne kostnader med gjennomføringen av saken.
10. Jordskiftekostnadene avgjøres av jordskifteretten i medhold av jordskiftelovens bestemmelser.
11. Partene er gjort kjent med reglene om rettsforlik og rettskraft i tvistelovens §§ 9-11, 9-12 og 9-15.

Opplest og vedtatt.

Hønefoss 05.04.2011

T. H. Jensen (s) For gnr. 49, bnr. 58 og 218	Tom Bernø Larsen (s) Adv.	Bjørg Gårdhammer (s) For gnr. 49 bnr. 210
Geir Morten Jensen (s) For gnr. 49 bnr. 245		Gudbrand Strømmen (s) Jordskiftedommer

.....

RETTSMØTE

Rettsmøtedag: 01.07.2011.
Sted: Jordskiftedommerens kontor på Tinghuset i Hønefoss i Ringerike.

.....

Til behandling:
1 Avslutning av saken.
2 Fordeling av kostnader.

Parter:
Thor Henrik Jensen, eier av gnr. 49/58, 49/218.
Bjørg Ruste Gårdhammer, eier av gnr. 49/210.
Geir Morten Jensen, eier av gnr. 49/245.

Prosessfullmektig:
Advokat Tom Bernø Larssen representerer Thor Henrik Jensen.

Eiendommene ligger i Ringerike kommune.

.....

GRENSER

Jordskifteretten fattet slikt rettsfastsettende

VEDTAK:

Parter vedtaket angår: Samtlige grunneiere oppført som parter ovenfor.

Hjemmel for vedtaket: Jordskifteloven § 17a, jf. § 88.

Vedtaket gjelder: Fastsetting av grenser.

.....

Slutning:

Det vedtas grensebeskrivelse slik det framgår nedenfor.

GRENSEBESKRIVELSE

Grenseforklaring

Grensene går i rett linje mellom grensepunktene. Retningene er regnet ut på grunnlag av grensepunktenes koordinater og er i forhold til nord på kartet. Sirkelen er delt i 400 grader. Avstandene mellom grensepunktene er horisontale mål i meter. Vedkommende eiendommer på høyre og venstre side er angitt i retningen av grensebeskrivelsen, fra lavere til høyere punktnummer.

De prefabrikkerte grensemerkene er av aluminium med hode der "GRENSE" er preget inn på den ene siden og "JSR" (jordskifteretten) med kongekrone på den andre siden.

Koordinatsystem: EUREF89/WGS84, sone 32N, akse 22. Referanse for målingene er C-pos.

Målemetode: Alle grensepunkter er innmålt ved hjelp av satellittgeodesi der satellitter fra både GPS og GLONASS er benyttet. Nøyaktigheten på stedfestingen av grensepunktene er innenfor kravene til standard for eiendomsmåling - "Geodatastandarden".

Grensene er tegnet inn på kart med arkiv nr.: 063014 med utskriftsdato 11.05.2011.

Grense 1

Eiendom til venstre: Gnr. 49 bnr. 210, eier Bjørg Ruste Gårdhammer

Eiendom til høyre: Gnr. 49 bnr. 58, eier Thor Henrik Jensen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
1	Off. godkj. grensemerke i jord			6671223,94	567992,98
		261,59	33,00		
2	Umerket grensepunkt			6671205,22	567965,81

Grensen fortsetter i samme retning til Ringveien motstøter. I henhold til kart- og oppmålingsforretning for gnr. 49 bnr. 210, dagbokført 06.05.1959, er grensens lengde 35,00 meter.

Grense 2

Eiendom til venstre: Gnr. 49 bnr. 58, eier Thor Henrik Jensen

Eiendom til høyre: Gnr. 49 bnr. 245, eier Geir Morten Jensen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
3	Grensepunkt i gjerdestolpe			6671228,79	567989,66
		262,45	35,11		
4	Jordskifteretten har ikke merket punktet. I henhold til matrikkelkartet har punktet tidligere vært merket med godkjent grensemerke.			6671209,26	567960,48

Punktene er identiske med punktene 191 og 192 i målebrev over gnr. 49 bnr. 245, dagbokført 06.07.1979. Eier av naboeiendom som motstøter i punkt 4 har ikke vært part i saken. Behandlingen av punktet har rettsvirkning kun for partene.

.....

AVSLUTNINGSBESTEMMELSER

.....

TINGLYSING

Når saken er matrikulert, vil den bli tinglyst på følgende eiendommer i Ringerike kommune:

Gnr. 49 bnr. 58, 210, 218, 245.

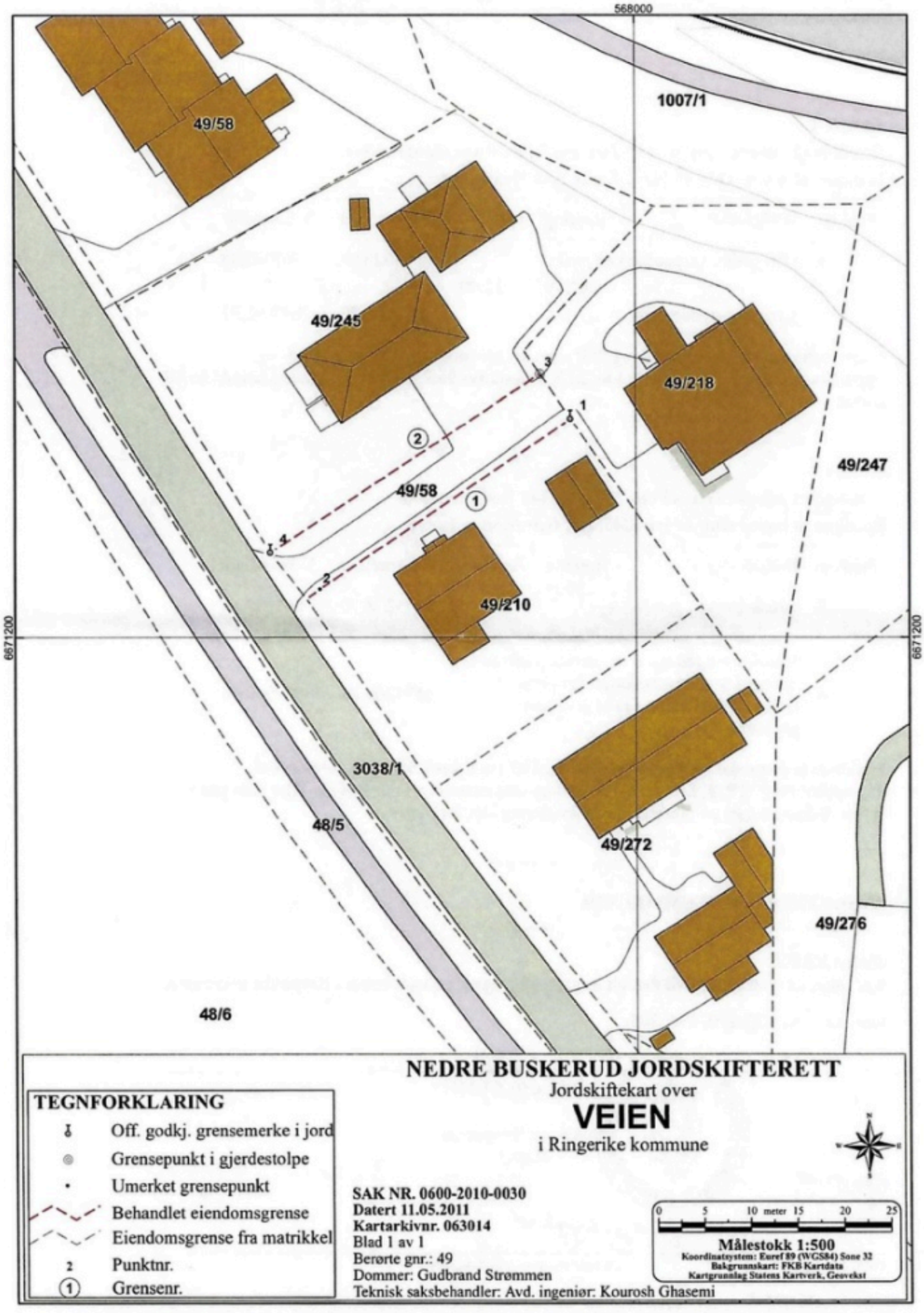
Retten hevet.
Hønefoss, 01.07.2011

Gudbrand Strømmen
(sign.)

Rett utskrift:

NEDRE BUSKERUD JORDSKIFTERETT

Kjersti Mong Nygård
2-7.


568000
1007/1
49/58
49/245
49/218
49/247
49/58
49/210
3038/1
48/5
49/272
49/276
48/6
6671200
6671200
1
2
3
4
NEDRE BUSKERUD JORDSKIFTERETT
Jordskiftekart over
VEIEN
i Ringerike kommune
TEGNFORKLARING
Off. godkj. grensemerke i jord
Grensepunkt i gjerdestolpe
Umerket grensepunkt
Behandlet eiendomsgrense
Eiendomsgrense fra matrikkel
Punktnr.
Grensenr.
SAK NR. 0600-2010-0030
Datert 11.05.2011
Kartarkivnr. 063014
Blad 1 av 1
Berørte gnr.: 49
Dommer: Gudbrand Strømmen
Teknisk saksbehandler: Avd. ingeniør: Kourosh Ghasemi
0 5 10 meter 15 20 25
Målestokk 1:500
Koordinatsystem: Euref 89 (WGS84) Sone 32
Bakgrunnskart: FKB Kartdata
Kartgrunnlag Statens Kartverk, Geovekst

NEDRE BUSKERUD
JORDSKIFTERETT

Statens kartverk
Tinglysingen
3507 Hønefoss

Saksnummer	Vår referanse	Vår dato
0600-2010-0030	972/2011 kmn	22.08.2011

Tinglysing av rettsbok

jordskiftesak 0600-2010-0030 Veien

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteloven § 24.

Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer i Ringerike kommune(0605):
Gnr. 49, bnr. 58, 210, 218, 245 Ringerike

Tinglysingen er gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22 pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

Bedriftsnr. 974 727 625

Nedre Buskerud jordskifterett
Postboks 1633
3007 Drammen

Med hilsen
Nedre Buskerud jordskifterett

Kjersti Moss Nygård
førstekonsulent
Tlf. direkte innvalg: 32 26 67 74
Epost: kjersti.moss.nygard@domstol.no

Vedlegg: rettsbok og kart

Tøm skjema

Pantedokument

Panterett i fast eiendom

☐ Pantsettelsen gjelder refinansiering av lån, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 1 andre ledd

Innsenders navn (rekvirent):	
Advokat Leif Drillestad AS	
Adresse:	
Nøysomheten 11	
Postnummer:	Poststed:
5232	Paradis
Fødselsnummer/Organisasjonsnummer	Ref.nr.
990835470	

Plass for tinglysingsopplysninger

Doknr: 1141738 Tinglyst: 26.02.2024
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-5 registreres i grunnboken

1. Pantsetter(e)

Navn	Fødselsnummer/Organisasjonsnummer
Leif Ivar Opdahl	180878[redacted]

Angivelse av pantekravets størrelse

Beløp	Valuta	Beløp med bokstaver
9.800.000	NOK	Nimillioneråttehundretusenkroner

2. Panthaver

Navn	Fødselsnummer/Organisasjonsnummer
Opdahl Holding AS	821077362

3. Panteobjekt

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
3305	Ringerike	49	218			
3305	Ringerike	49	247			

4. Avtalt prioritet

Prioritet etter pantedokument pålyd NOK 9.000.000 til DNB Bank ASA, org nr 984851006.

Panteretten har opptrinnsrett

5. Forbud mot visse rettslige disposisjoner

Forbud mot å råde over eiendommene, herunder tinglysing av noe dokument, pantsette eller påføre heftelser, fradele, seksjonere, leie ut mv uten samtykke fra Opdahl Holding AS, org nr 821077362.

6. Supplerende tekst (tinglyses ikke)

Forsikring ev. bestemmelser om pantsetters plikt til forsikring av pantet	
Misligh old/særlige bestemmelser om ekstraordinært forfall	Panthaver kan kreve pantekravet innfridd i henhold til pantelovens § 1-9.
Innsigelser ved overdragelse av pantedokumenter	Dersom pantsetter er forbruker, og panthaver overdrar eller pantsetter dette pantedokumentet, kan pantsetteren gjøre gjeldende overfor erververen de samme innsigelser og motkrav som pantsetteren kunne gjort gjeldende overfor panthaveren på grunnlag av låne- og pantsettelsesforholdet, uavhengig av bestemmelsene i gjeldsbrevloven 17. februar 1939 nr 1 andre kapittel. Med forbruker menes en fysisk person når avtalens formål ikke hovedsaklig er knyttet til denne personens næringsvirksomhet, jf. finansavtaleloven § 2 første ledd annet punkt.
Andre bestemmelser som ikke skal tinglyses	

Dato	Pantsetters underskrift
12.2.2024	Leif Opdahl Vanett Opdahl

7. Erklæring om sivilstand m.v.

1. Er pantsetteren/pantsetterne gift eller registrert(e) partner(e)
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er pantsetterne gift eller registre partnere med hverandre og begge underskriver som pantsettere
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder pantsettelsen eiendom som pantsetteren/pantsetterne og dennes (deres) ektefelle(r) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registerte(e) partner(e) samtykke i pantsettelsen.

Underskrifter og bekreftelser

Jeg/vi gir herved panthaver slik panterett som spesifisert ovenfor.

Sted, dato 12.
Hønefoss, 9.2.2024

Pantsetter(ne)s underskrifter(er)	**Gjentas med blokkbokstaver**
	Leif Ivar Opdahl

Ektefellesamtykke (fylles ut dersom «ja» i pkt. 7.3)

Som pantsetters ektefelle/registerte partner samtykker jeg i pantsettelsen.

Ektefelle/registrert partners underskrift	**Gjentas med blokkbokstaver**

Vitneunderskrifter

Jeg/vi bekrefter at pantsetter(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg underskriften i mitt/vårt nærvær.
Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1.vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
	Edvard Alme
Adresse	Slyngvegen 9 3515 HØNEFOSS
2.vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
	for DNB Bank ASA
Adresse	Hønefoss

Hanne Dihle Møtteberg
Finansrådgiver

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**49**	**218**	**0**	**0**	Ringveien 109, 3517 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (5.9.2019)	1104.45m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplan (5.9.2019)	1104.45m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3305 195	Veienmarka 3 (29.11.1990)	Boliger	1104.45m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VEIENMARKA - OMRÅDE 3

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser.

§ 2.

Arealet innenfor områdets begrensning er regulert til:

- Byggeområder (plan-og bygningslovens § 25.1) for offentlige bygninger.
- Byggeområder (plan-og bygningslovens § 25.1) for ervervsbygninger (industri, lager, service).
- Byggeområder (plan-og bygningslovens § 25.1) for boliger.
- Spesialområder (plan-og bygningslovens § 25.6) for friluftsområder og for fornminne.
- Trafikkområder (plan-og bygningslovens § 25.3) for trafikkområder.

§ 3

OMRÅDER FOR OFFENTLIG FORMÅL

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
Anleggets utforming, avkjørsler, beplantning, innhegninger m.v. skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Tillatt utnyttingsgrad: 0,2.

§ 4.

OMRÅDER FOR INDUSTRI, ERVERVVIRKSOMHET.

a) Innen området kan eiendommer nyttes til industri- og lagerformål etc.

b) Anleggets art, utforming og plassering skal godkjennes av bygningsrådet. Bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper henvises til andre industristrøk.

c) Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overstige 2 etasjer. Den tillatte utnyttingsgrad er 0,3.

d) I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l.

§ 5.

OMRÅDE FOR BOLIGER.

a) Dersom det er aktuelt med nybygg eller andre tiltak i boligområdet skal grunneieren på forhånd klarere planene med Universitetets Oldsaksamling, Oslo.

b) Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Boligens loftsetasje kan utnyttes til rom for varig opphold. Sokkeletasje kan, hvor terrenget, etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet. Bygningene skal ha saltak.

Tillatt utnyttingsgrad: 0,2.

c) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for l garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 6.

SPESIALOMRÅDER.

a) Innenfor spesialområdet "fornminne" ved Veiginveien, må det ikke gjøres terrenginngrep av noen art. Rydding og hugging av vegetasjon må skje i samråd med Universitetets Oldsakssamling. .

b) "Innenfor spesialområdet ved barnehagen ligger 4 fredede fornminner, gravhauger. Det må ikke foretas noen form for terrenginngrep innenfor spesialområdet, uten etter nærmere avtale med Universitetets Oldsakssamling."

§ 7.

FELLESBESTEMMELSER

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og matrialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Gjerders utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet.

c) Avkjøring til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

De regulerte frisiktområder holdes fri for sikthindrende vegetasjon, gjenstander, byggverk m.v. som rager mer enn 0,5 m opp over de tilstøtende vegers nivå.

d) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

e) Unntak for disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

TEKNISK SEKTOR, Reguleringskontoret den 26.11.1990.

Vedtatt Ringerike kommunestyre den 29.11.1990.

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

Kommunale eiendomsavgifter

Gnr.:	**49**	Bnr.:	**218**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Ringveien 109, 3517 Hønefoss**						

	Ja	Nei
Vannmåler	**x**	

	Dato	Målerstand m^3
Sist avlest	**29.02.2024**	**0**

Kommentar: Ny vannmåler installert 29.02.2024. Målerstand på tidligere vannmåler var 42 m3 for perioden 31.12.2023 – 29.02.2024.

Ringerike kommune tar forbehold om påløpte ikke fakturerte krav for vann og avløpsavgifter. Vannmåler skal avleses og signert avlesning vedlegges overtagelsesprotokoll. Ringerike kommune foretar ikke mellomregning mellom selger og kjøper. Dette må gjøres opp personlig mellom partene, eller det kan gjøres opp via megler.

Eiendomsskatt, uten merverdiavgift	kr. **2892 ,-**					pr.år
Slamavskiller	Ja		Nei	**x**		m^3
Skyldig beløp						
	+ evt. renter og gebyr					

Kommentar: Årlig eiendomsskatt gjelder for skatteåret 2024.

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

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.

Pris pr m3 vann kr 39,43 + mva for 2024 Pris pr m3 avløp kr 66,48 + mva for 2024

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

Tilknytning til offentlig vann, kloakk og vei

Gnr.:	**49**	Bnr.:	**218**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Ringveien 109, 3517 Hønefoss**						

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann	**x**	
Kloakk	**x**	
Vei		**x**

Kommentar:

Pris pr m3 vann kr 39,43 + mva for 2024 Pris pr m3 avløp kr 66,48 + mva for 2024

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



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ringveien 109, 3517 Hønefoss
Gnr. 49, Bnr. 218 og Gnr. 49, Bnr. 247, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14240093

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Cato Fegri

Mobil: 975 33 470

E-post: cato.fegri@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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