PRIVATMEGLEREN

ANNA COLBJØRNSDATTERS GATE 23

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Tegninger / ferdigattest

Kommunalinformasjon

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Takst AS

Enebolig

Anna Colbjørnsdatters gate 23, 3510 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 318, bnr. 220

Markedsverdi

11 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 372 m² BRA-i: 336 m²



Befaringsdato: 05.03.2025 **Rapportdato:** 01.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22440-1004 **Referansenummer:** YJ2021

Foretak: JS TAKST AS **Vår ref:** Jonny Sandnes

Takst AS

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

JS Takst AS

JS Takst AS er en takstbedrift fra Dokka med avdeling i Hønefoss. Nedslagsfeltet er Innlandet og deler av Buskerud.
Daglig leder er Bygningskyndig Takstmann og Murmester med over 30 års erfaring fra bygg og anleggsbransjen.
Han har ledet flere rehabiliteringsprosjekter og nybygg for både privat og offentlig sektor av ulik størrelse og vanskelighetsgrad.
Erfaringen tilsier god bygningsforståelse og dette gir deg som kunde trygghet.
Daglig leder har utdanningen fra byggmesternes takserings forbund og Mesterskolen.
JS Takst AS tilbyr tjenester som Tilstandsrapport, Skadetakst, Naturskadetakst, Reklamasjonstakst, Termofotografering, Rådgivning,
Bistand ved overtagelse eller kjøp og salg av bolig, Byggelånsoppfølging, energirådgivning, Prosjekt- og Byggeledelse og så mye mer.
JS Takst AS er en del av Bovena på skadetakst. Bovena har avtaler med de fleste forsikringsselskaper i Norge.

Gå inn på vår hjemmesiden www.jstakst.no for mer informasjon og hvilke tjenester som tilbys.



Rapportansvarlig

Jonny Sandnes

Jonny Sandnes

post@jstakst.no

902 88 619

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Boligen fremstår godt vedlikeholdt og med høy standard på befaringsdagen. Bygningens referansenivå er byggeår og byggeskikk på oppføringstidene. Med utgangspunkt i dette er teknisk utførelse og overflater, generelt vurdert mot hva som kan forventes av standard som følge av bygningens alder. Ellers viser vi til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i tilstandsrapporten, dette er vurdert som normal slitasje.

Enebolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG Gå til side

Glassert takstein på taket. Pipe over tak beslått med pipebeslag. Beslag, renner og nedløp i stål. Enkel rassikring på deler av taket.
Bolig fra 1930 bygget med murstein som er pusset. Valmet tak.
Vinduer fra forskjellige årstider i boligen. Sjarmerende vinduer som står i stil til byggeskikken når det ble bygget.
Profilert ytterdør med sidefelt av glass.
Terrassedører fra forskjellige årstall.

INNVENDIG Gå til side

Hjemmelshaver har renovert det meste av overflater i boligen. Det gamle panelgulvet er dratt frem og overflatebehandlet.
Flott plassbygget peis inne i stuen.
Dører fra forskjellige årstider og med forskjellig utforming.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt bad med 120cm sort innredning med 4 skuffer, , natursteinsservant plassert på heldekkende sort benkeplateservant, 1-greps blandebatteri, 120x120cm speil med varmekabel bak speil for å hindre kondensering, sort høyskap 40x170cm, glassvegg med glassdør mot dusj, Innfelt flislagt hylle i dusjen, dusjbatteri m/garnityr og rainshower, innebygget wc, fuktstyrt vifte, Varmekabel i gulv med termostat.
Flislagte vegger med 60x60cm flis, malte plater i himling. Gulv flislagt med 60x60cm fliser. Badet er utstyrt med fuktstyrt vifte.
Flis og membranarbeidene er utført av Ringerike bad og bygg AS.

Bad/vaskerom
Flislagt bad med 60cm sort innredning med 2 skuffer, heldekkende sort moderne servant,1-greps blandebatteri, 60x90cm speil med varmekabel bak speil for å hindre kondensering, 80x90cm glassdører i dusj, dusjbatteri m/garnityr og rainshower, innfelt flislagt hylle i dusj, innebygget wc, rør i rør skap, Opplegg for vaskemaskin, skyvedører mot vaskemaskinsone, fuktstyrt vifte, Varmekabel i gulv med termostat.
Flislagte vegger med 60x60cm flis, malte plater i himling. Gulv flislagt med 60x60cm fliser. Badet er utstyrt med fuktstyrt vifte.
Flis og membranarbeidene er utført av Ringerike bad og bygg AS.

Badstu med dusjrom
Eldre badstue med skifterom som har dusj. Det er lagt et gulvbelegg inne på badstugulvet mens vegger tak og innredninger er i ubehandlet tre. skifterom med dusj er flislagt på gulv, det er sokkelflis og baderomsplater på veggene. Malt himling. Badstue skal fungere fint iht opplysninger fra hjemmelshaver.

KJØKKEN Gå til side

Mørkt Kvik kjøkken med slette fronter og sort naturstein benkeplate, 50cm nedfelt vask, 1 greps kjøkkenbatteri av typen Quooker med egen varmtvannsbereder for kokende vann rett fra krana, innebygd oppvaskmaskin, induksjonsplatetopp med avtrekk, stekeovn, kombiovn, innebygget kjøleskap, innebygget fryseskap.
Det er montert komfyrvakt i himling over platetopp. Det er montert lekkasjevakt i kjøkkenbenken.
Induksjonsplatetopp med integrert avtrekksvifte og kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Wc med flislagt gulv og varmekabel, gulvstående toalett, natursteinsvask montert på innredning, 1 greps batteri, speil med belysning over.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninstallasjon fra forskjellige årstider, noe i kobber, mens det nye er lagt opp som rør i rør med skap på vaskerom i 2 etasje i 2021.
Vanninntak, hovedstoppekran, reduksjonsventil og vannmåler plassert i teknisk rom/bod i kjeller. Nye avløpsrør i plast fra renoveringer i 2021, noe eldre avløpsrør i stål. Sluk fra 2021 i bad/vaskerom og bad. Det er en liten kum med rør i kjelleren utenfor badstuen. Det er montert en kondensavfukter i kjeller med slange for vann den samler opp som går ned i denne kummen.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk avtrekk. Frist luft blir tilført gjennom ventiler i yttervegg, vinduer, eller gjennom aktiv lufting med vinduer eller dører. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift. Luftvandring i boligen via åpninger ved dørterskler. Mekanisk avtrekksvifte på bad, bad/vaskerom og vifte i kjeller etabler ca 2021.
Det er en stor tank som er delvis innebygget i en bod i kjelleren.
Det er også noen tanker plassert i klesskap på loftet. Ingen av disse er i bruk i følge hjemmelshaver.
Luft/vann varmepumpe og ny VV bereder med akkumulator tank satt inn i 2021. Radiatorer ved flere rom i boligen.
Det er i tillegg en varmepumpe med innerdel i spisestue. (ukjent årstall)
203 / 92 liters Ozo Varmtvannsbereder plassert i teknisk rom/bod i kjeller hvor det er sluk i rommet.
Sikringsskap er plassert på vegg i kjeller. 230V sikringsskap med automatsikringer og 63A hovedsikring og overspenningsvern. Kursfortegnelse på skapdør. Det er montert et lite underfordelingsskap i 2 etg med automatsikringer. El-bil lader montert opp i garasjen i 2022.
Det er installert alarm og seriekoblet røykvarslere tilknyttet Sector Alarm.
Det er tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.
Underetasje i mur/betong som er pusset, ikke kjent om det er benyttet plasstøpt betong eller om veggen er murt.
På gårdsplass og adkomst side og hage har terrenget for det meste ett naturlig fall i terreng bort fra boligen.
Det er flatet ut og det meste av terreng langs grunnmur er

Beskrivelse av eiendommen

bearbeidet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	372 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	336 m²
Totalpris	11 000 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	11 000 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

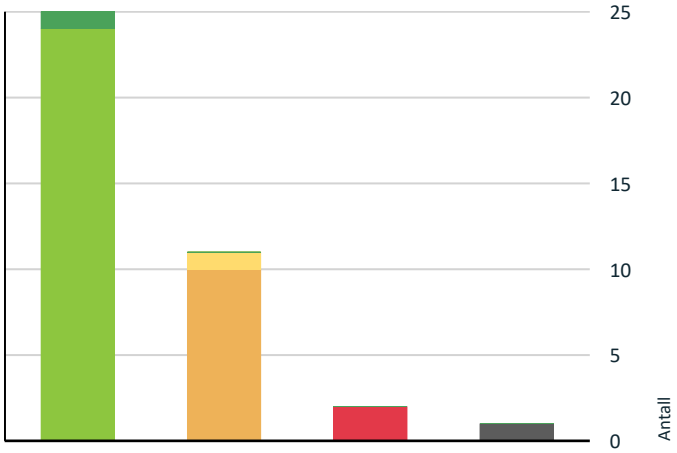
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger tegninger fra byggeår datert 20 mars 1930. Iht de gamle tegningene var loftet ikke innredet, det er foretatt mindre endringer i kjeller og 1 etasje. i 2 etasje er området ved badene endret en del fra de opprinnelige tegningene. Tomtegrensene er ikke koordinatmålt. Anslått areal er ca. 610 m2. Eiendommen er etablert i 1917 og ligger i et verneverdig område. Ferdigattest er gitt havestue den 19/7-1991. Den 10/4-1997 er det godkjent søknad om oppføring av ny garasje. Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulighet å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. plan og bygningsloven § 21-10.

Sammendrag av boligens tilstand

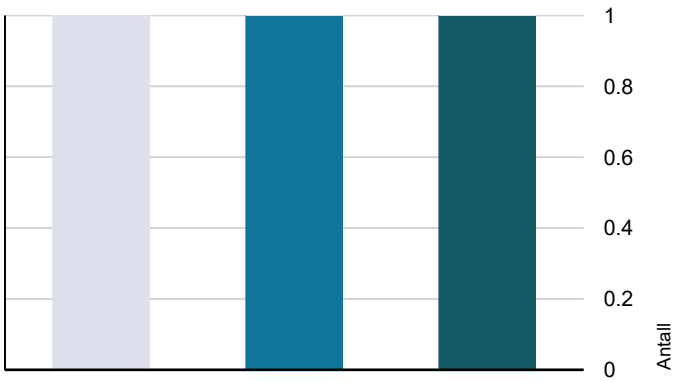
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er målt for høyt innhold av fukt på kjellervegg mot det sørvestre hjørnet. Målt fukt på 24,4%, bør ligge under 18%, og helst noe lavere. Det lukter ikke fukt i kjelleren. Grunnen til dette er nok siden dagens hjemmelshaver har montert en vifte som går kontinuerlig og trekker ut fuktig luft av kjelleren. Det er også montert en avfukter i kjelleren som suger til seg fuktig luft. Avfukter er tilkoblet slange som sender fuktighet ned i en kum som er ved kjellergulvet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Kjeller > Badstu med dusjrom > Generell Gå til side

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

Det er manglende membran i skifterom med dusj.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Sammendrag av boligens tilstand

Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Det er kun krav til snøfangere på steder hvor folk ferdes under, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket. Rassikring på taket er enkel og man må vurdere om denne skal oppjusteres mot dagens regler.

Utvendig > Vinduer Gå til side

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

Noen vindu av eldre årgang er noe treg å åpne og lukke. Pga. alder er enkelte pakninger harde med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Takvindu er en risikokonstruksjon i boliger i forhold til vannlekkasjer. Viktig å holde oversikt etter fukt rundt takvinduer. Fuktsjekket uten funn av fuktighet.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Målt til å være 66cm, dagens krav er 100cm.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

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

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Målt rekkverkshøyde på 85cm. Dagens krav er 90cm.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det mangler luftespalte ved dørkarmer inne i boligen, dette kan føre til dårlig luftvandring i boligen.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Preakseptert ytelse TEK 10 og TEK 17: Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > Kjeller > Badstu med dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1930

Kommentar
I henhold til tidligere salgsprospekt.

Standard
Boligen har en høy standard og er godt bygget og vedlikeholdt. Dagens hjemmelshaver har renovert store deler av boligen.
Bygningens referansenivå er byggeår og byggeskikk på oppføringstiden. Med utgangspunkt i dette er teknisk utførelse og overflater, generelt vurdert mot hva som kan forventes av standard som følge av bygningens alder. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Vedlikehold
Dagens eier har gjort en del flid med vedlikehold av eiendommen, velstelt hage og hyggelig uteplass.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Ny verandadør stue 1 etg og hovedsoverom 2 etg.
2023	Modernisering	Nytt ildsted, Brunner, montert av Byggmesteren Hønefoss AS
2022	Modernisering	Montering av El-bil lader
2021	Modernisering	Nytt kjøkken levert av Kvik.
2021	Modernisering	Luft/vann varmepumpe og ny VV bereder med akkumulator tank
2021	Modernisering	Rør i rør, alt skiftet i forbindelse med renovering av kjøkken og bad
2021	Modernisering	Totalrenovering av bad og bad/vaskerom i 2 etasje
2021	Modernisering	Nytt stigeskap med automat sikringer til 2 etg, alle kabler nye 2,5 mm2
2018	Modernisering	Oljetank fjernet
2017	Modernisering	Mur ble malt
2016	Modernisering	Pipebeslag byttet
2015	Modernisering	Byttet ut 2 vindu i stue 1 etg
2012	Modernisering	Nytt sikringskap
2005	Modernisering	1 Takvindu skiftet
2004	Modernisering	Drenering (omfang ukjent)
2004	Modernisering	Nye kjellervindu
2003	Modernisering	Ny stikkledning fra kommunalt nett til kjeller
2000	Modernisering	Ny verandadør spisestue
2000	Modernisering	Renner nedløp og beslag
1980	Modernisering	Takvindu og verandadør treningsrom 2 etg.
1980	Modernisering	Innvendig utforing med 7cm isolasjon.

Tilstandsrapport

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Utfra eldre takst skal taket være lagt rundt 1980 tallet. Tak observert fra takvindu på loft og fra bakkenivå, tynne sløyfer, taksteinslekt og glassert takstein på taket. Tak observert fra takvindu på loft og fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) hovedsakelig er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Pipe over tak beslått med pipebeslag. Pipebeslag byttet ut i 2016 iht opplysninger fra hjemmelshaver.

Årstall: 1980 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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



Undertak, Bilde tatt ved å løfte opp takstein ved takvindu

TG 2 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i stål. Enkel rassikring på deler av taket.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Det er kun krav til snøfangere på steder hvor folk ferdes under, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket. Rassikring på taket er enkel og man må vurdere om denne skal oppjusteres mot dagens regler.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Folk kan få takras over seg.

Tilstandsrapport





Ikke montert stigetrinn til feier, enkel rassikring

TG 1 Veggkonstruksjon

Bolig fra 1930 bygget med murstein som er pusset. Ytterveggene er nok ikke isolert.

Årstall: 1930 **Kilde:** Offentlig informasjon

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet tak. Takkonstruksjon virker til å være bygget som en sperrekonstruksjon. Innredet loftsetasje.

Årstall: 1930 **Kilde:** Offentlig informasjon

TG 2 Vinduer

Vinduer fra forskjellige årstall i boligen. De dårligste vinduene er byttet ut. Kjellervindu 2004, takvindu 1980 (et vindu skiftet i 2005) 1 etg 1 vindu i hver stue vindu fra 2015, øvrige er nok fra byggeår. Sjarmerende vinduer som står i stil til byggeskikken når det ble bygget. De eldre vinduene er godt vedlikeholdt og malt.
Takvindu i loftsetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Noen vindu av eldre årgang er noe treg å åpne og lukke. Pga. alder er enkelte pakninger harde med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Takvindu er en risikokonstruksjon i boliger i forhold til vannlekkasjer. Viktig å holde oversikt etter fukt rundt takvinduer. Fuktsjekket uten funn av fuktighet.

Eldre vindu har dårligere U-verdi enn nyere vindu. Det kan føre til trekk og dårligere isolering som kan medføre til økte fyringsutgifter.



Eldre 2 lags vindu med Hasp

TG 1 Dører

Profilert ytterdør med sidefelt av glass.
Terrassedører fra forskjellige årstall. Verandadør spisestue 2000, stue med peis 2024
2 etg. Treningsrom 1980, master soverom 2024.
Ytterdør og Terrassedør fremstår i normalt god stand og er lette å åpne og lukke. Pakning er litt harde på de eldre dørene.

Tilstandsrapport

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong bygget i betong i 2 etasje. Rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til å være 66cm.

Årstall: 1930 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Målt til å være 66cm, dagens krav er 100cm.

Man bør montere på et rekkverk som sikrer at man får nok høyde. Ved for lavt rekkverk kan man risikere fallskader.



Lavt rekkverk balkong

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Hjemmelshaver har renovert det meste av overflater i boligen. Det gamle panelgulvet er dratt frem og overflatebehandlet. Noen overflater med bruksmerker.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Eksakt utførelse er ikke kjent da det ikke foreligger detaljerte tegninger. Støpt plate på mark, etasjeskille i tre. Mot kjelleretasje er det pusset på undersiden i noen rom, andre rom har synlig stubbloftgulv. Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser. Noen høydeforskjeller mellom og i rom i boligen.

Årstall: 1930 **Kilde:** Offentlig informasjon

TG 2 Radon

Det er ikke lagt noen radonduk når boligen ble oppført. Krav om radontiltak på nybygg kom 1 Juli 2010. TEK 10 Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. TEK 10 er tidligere regelverk. Det nyeste regelverket er TEK 17. https://dibk.no § 13-5.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke krav om at det skal utføres radonmålinger for eneboliger, men dette anbefales på generelt grunnlag for alle eiendommen hvor dette ikke er utført. Radon kan være kreftfremkallende. Det finnes flere løsninger/tiltak for å fjerne radon hvis dette skulle være et tema hos deg.

TG 1 Pipe og ildsted

Flott plassbygget peis inne i stuen. Pipe og ildsted er begrenset kontrollert av takstmann, det er i all hovedsak synlige overflater som er kontrollert.

Tilstandsrapport

Utvendig er pipen kontrollert fra bakkenivå.
Det kommunale brannvesen/feier holder jevnlig tilsyn. Dato for sist feiing var 05.06.2024. Dato for siste tilsyn var 28.03.2022. Anmerkninger "Rømningsve i fra 3.etg/loft?"

Årstall: 1930 **Kilde:** Offentlig informasjon

TG 2 Rom Under Terreng

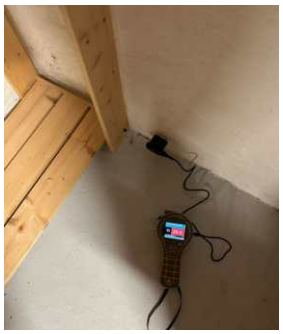
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble registrert høye fuktverdier på nedre del av kjellermur og gulv. Fuktmåling viste 24,4% nede mot gulv mot sørvest. Det ble også målt høy verdi på vegg mot fasade nord og fasade sør. I følge hjemmelshaver skal det ha vært gjort noe med dreneringen i 2004, men omfanget og hva som faktisk er utført er ikke kjent. Det er ingen fuktig luft i kjelleren. Hjemmelshaver har montert en avfukter og en avtrekksvifte som står å går kontinuerlig i kjelleren.

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

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

Punktet må ses i sammenheng med utvendig drenering. Fuktighet kan føre til saltutslag i muren. Fuktig luft kan føre til lukt på ting man oppbevarer i rommet.



Målt 24,4% fuktighet på kjellermur mot sørvest. Bør være under 18%

TG 2 Innvendige trapper

Rekkverkshøyde og åpninger innvendige rekkverk undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringstidspunktet. Det samme gjelder hvis den bygningssakyndige ser at boligen mangler rømningsvei, eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Dagens regler TEK 17, §12-14.
Trapp fra 1 etasje til loft med gulvteppe. Trapp fra 2 etasje til loft har lav takhøyde, det er på midten av trappen målt en høyde på ca 170cm fra trappetrinn til himling. Trapp fra 1 etasje og ned til kjeller er enkelt bygget uten rekkverk, håndløper og har for stor åpning mellom trinn. Høyde fra trappetrinn til himling er målt til å være ca 170cm i kjellertrappen.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Målt rekkverkshøyde på 85cm. Dagens krav er 90cm.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



Trapp til kjeller mangler rekkverk, håndløper og har for store åpninger mellom trinn



Lav takhøyde i trapp fra 2 etasje til loft.

TG 1 Innvendige dører

Dører fra forskjellige årstall og med forskjellig utforming. Innvendige dører generelt med 2 speil og glass-felt. Skyvedører inn til noen rom.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad med 60cm sort innredning med 2 skuffer, benkeplate av naturstein, moderne servant,1-greps blandebatteri, 60x90cm speil med varmekabel bak speil for å hindre kondensering, 80x90cm glassdører i dusj, dusjbatteri m/garnityr og rainshower, innfelt flislagt hylle i dusj, innebygget wc, rør i rør skap, Opplegg for vaskemaskin, skyvedører mot vaskemaskinsone, fuktstyrt vifte, Varmekabel i gulv med termostat.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger med 60x60cm flis, malte plater i himling.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv flislagt med 60x60cm fliser.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Man ser ved sluk at det er benyttet mansjett og smøremembran. Flis og membranarbeidene er utført av Ringerike bad og bygg AS.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Mørk baderomsinnredning med heldekkende sort servant.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Badet er utstyrt med fuktstyrt vifte. Tilluft via spalte ved dørterskel.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hullboring vanskelig siden det ved dusj er yttervegg på den ene siden og dusjen til det andre badet på andre siden. Det var åpning i vegg mot gulv like utenfor badene og det ble foretatt fuktmåling i veggen uten funn av fukt. Slukene til begge bad i 2 etg er lokalisert i etasjen over kjøkkenet i 1 etasje. Det ble foretatt en fuktmåling i himlingen på kjøkkenet uten funn av fukt.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Flislagt bad med 120cm sort innredning med 4 skuffer, natursteinsservant plassert på heldekkende sort benkeplateservant, 1-greps blandebatteri, 120x120cm speil med varmekabel bak speil for å hindre kondensering, sort høyskap 40x170cm, glassvegg med glassdør mot dusj, Innfelt flislagt hylle i dusjen, dusjbatteri m/garnityr og rainshower, innebygget wc, fuktstyrt vifte, Varmekabel i gulv med termostat.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger med 60x60cm flis, malte plater i himling.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv flislagt med 60x60cm fliser. Det er målt ca 22 mm høydeforskjell på gulv fra ok flis ved dørterskel til topp slukrist. Dørterskel er hevet fra gulvet og membran er nok ført opp bak feielisten opp mot dørterskelen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Man ser ved sluk at det er benyttet mansjett og smøremembran. Flis og membranarbeidene er utført av Ringerike bad og bygg AS.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Mørk baderomsinnredning med heldekkende sort benkeplate.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet er utstyrt med fuktstyrt vifte. Tilluft via spalte ved dørterskel.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hullboring vanskelig siden det ved dusj er yttervegg på den ene siden og dusjen til det andre badet på andre siden. Det var åpning i vegg mot gulv like utenfor bad/vaskerom og det ble foretatt fuktmåling i veggen mot badet uten funn av fukt. Slukene til begge bad i 2 etg er lokalisert i etasjen over kjøkkenet i 1 etasje. Det ble foretatt en fuktmåling i himlingen på kjøkkenet uten funn av fukt.

KJELLER > BADSTU MED DUSJROM

TG 3 Generell

Eldre badstue med skifterom som har dusj. Det er lagt et gulvbelegg inne på badstugulvet mens vegger tak og innredninger er i ubehandlet tre. skifterom med dusj er flislagt på gulv, det er sokkelflis og baderomsplater på veggene. Malt himling. Badstue skal fungere fint iht opplysninger fra hjemmelshaver. Skifterom med dusj er gått ut på dato og det er også derfor TG3 er benyttet. Man kan ikke se at det er blitt benyttet membran i sluket.

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

Det er manglende membran i skifterom med dusj.

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

Utett bad kan føre til vannlekkasjer som kan gi sopp og råteskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skifte og dusjrom badstue er gått ut på dato.

KJELLER > BADSTU MED DUSJROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hullboring ikke utført da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Mørkt Kvik kjøkken med slette fronter og sort naturstein benkeplate, 50cm nedfelt vask, 1 greps kjøkkenbatteri av typen Quooker med egen varmtvannsbereder for kokende vann rett fra krana, innebygd oppvaskmaskin, induksjonsplatetopp med avtrekk, stekeovn, kombiovn, innebygget kjøleskap, innebygget fryseskap. Det er montert komfyrvakt i himling over platetopp. Det er montert lekkasjevakt i kjøkkenbenken.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Induksjonsplatetopp med integrert avtrekksvifte og kullfilter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc med flislagt gulv og varmekabel, gulvstående toalett, natursteinsvask montert på innredning, 1 greps batteri, speil med belysning over.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vanninstallasjon fra forskjellige årstall, noe i kobber, mens det nye er lagt opp som rør i rør med skap på vaskerom i 2 etasje i 2021. Vanninntak, hovedstoppekran, reduksjonsventil og vannmåler plassert i teknisk rom/bod i kjeller. Hovedstoppekran testet og funnet i orden.

TG 1 Avløpsrør

Nye avløpsrør i plast fra renoveringer i 2021, noe eldre avløpsrør i stål. Avløpsrør for det meste synlig i kjeller, men bygget inn i etasjene over. Stakeluke observert i kjeller. Sluk fra 2021 i bad/vaskerom og bad. Det er en liten kum med rør i kjelleren utenfor badstuen. Det er montert en kondensavfukter i kjeller med slange for vann den samler opp som går ned i denne kummen.



Kum i kjeller like utenfor badstue

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk avtrekk. Frist luft blir tilført gjennom ventiler i yttervegg, vinduer, eller gjennom aktiv lufting med vinduer eller dører. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift. Luftvandring i boligen via åpninger ved dørterskler. Mekanisk avtrekksvifte på bad, bad/vaskerom og vifte i kjeller etabler ca 2021.

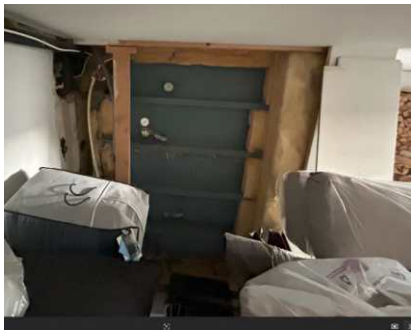
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det mangler luftespalte ved dørkarmer inne i boligen, dette kan føre til dårlig luftvandring i boligen.

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang med utdannet fagmann for ventilasjon for å vurdere boligens ventilasjon.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Det er en stor tank som er delvis innebygget i en bod i kjelleren. Det er også noen tanker plassert i klesskap på loftet. Ingen av disse er i bruk i følge hjemmelshaver.



Eldre innbygget tank i kjeller, trolig for varmt vann til fyringsanlegg. Ikke i bruk.



Tanker bygget inn i klesskap på loft. ikke i bruk.

TG 1 Varmesentral

Luft/vann varmepumpe og ny VV bereder med akkumulator tank satt inn i 2021. Radiatorer ved flere rom i boligen.
Det er i tillegg en varmepumpe med innerdel i spisestue. (ukjent årstall)

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

203 / 92 liters Ozo Varmtvannsbereder plassert i teknisk rom/bod i kjeller hvor det er sluk i rommet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

Sikringsskap er plassert på vegg i kjeller. 230V sikringsskap med automatsikringer og 63A hovedsikring og overspenningsvern. Kursfortegnelse på skapdør. Det er montert et lite underfordelingsskap i 2 etg med automatsikringer og kursfortegnelse. El-bil lader montert opp i garasjen i 2022.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012 Nytt hovedsikringsskap i 2012, nytt stigeskap med automat sikringer til 2 etg, alle kabler nye 2,5 mm2 i 2021. (iht opplysninger fra eier)
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alle arbeider utført av autorisert personell. (iht opplysninger fra eier)
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for nytt el anlegg datert 09.02.2012.
   14/12-2021 -Ny 32A kurs til varmepumpe, Ny 3x25A til backup kolbe, Tilkobling vvb og sirkulasjonspumpe på eksisterende kurs, Tilkobling kontrollpanel til varmepumpe. Utførende EAH ELEKTRO AS.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Hjemmelshaver kjenner ikke til at sikringen løses ut ofte.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Hjemmelshaver kjenner ikke til at det har vært brann, branntilløp eller varmgang.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det en grundig sjekk av det elektriske anlegget ved bruk av autorisert personell.

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.

Det er installert alarm og seriekoblet røykvarslere tilknyttet Sector Alarm.
Det er tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.
Tilstandsgrad er ikke vurdert. Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn.

Tilstandsrapport

Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er oppdatert, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

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



Branntau på rom i loftsetasje. Ikke godkjent rømningsvei.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

I følge opplysninger fra dagens eier skal det ha blitt gjort noe med drenering i 2004 av tidligere eier. Omfanget er ikke kjent. Det er målt fuktighet på deler av kjellergulv og kjellervegger.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er målt for høyt innhold av fukt på kjellervegg mot det sørvestre hjørnet. Målt fukt på 24,4%, bør ligge under 18%, og helst noe lavere. Det lukter ikke fukt i kjelleren. Grunnen til dette er nok siden dagens hjemmelshaver har montert en vifte som går kontinuerlig og trekker ut fuktig luft av kjelleren. Det er også montert en avfukter i kjelleren som suger til seg fuktig luft. Avfukter er tilkoblet slange som sender fuktighet ned i en kum som er ved kjellergulvet.

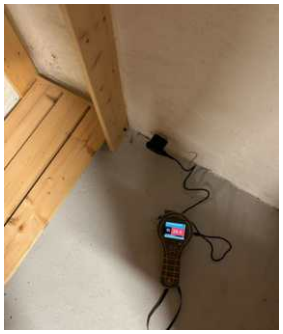
Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Fukt kan skape lukt og saltutslag på de murte veggene. Ved oppbevaring av organiske produkter kan det oppstå sopp.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Målt 24,4% på kjellervegg inne i bod mot sørvest hjørne. Bør ligge under 18%.



Knotteplast ikke ført opp og klemt langs kjellermur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Underetasje i mur/betong som er pusset, ikke kjent om det er benyttet plasstøpt betong eller om veggen er murt.

Årstall: 1930 **Kilde:** Offentlig informasjon

TG 2 Terrengforhold

På gårdsplass og adkomst side og hage har terrenget for det meste ett naturlig fall i terreng bort fra boligen.
Det er flatet ut og det meste av terreng langs grunnmur er bearbeidet. Iht risikorapport ligger boligen i - Kvikkleire aktsomhetsområde og Radon aktsomhetsområde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Preakseptert ytelse TEK 10 og TEK 17: Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Punktet må ses i sammenheng med fuktsikring og drenering. Fare for vannansamling rundt muren noen steder. Vann må ledes bort fra yttervegg slik at ikke kjellervegg blir utsatt for vann. Anbefales utbedret sammen med legging av ny drenering. Kostnad er derfor ikke satt for dette punktet.

Bygninger på eiendommen

Hagestue



Anvendelse
Utvendig hagestue enkelt bygd med bindingsverk i tre. Takplater med lysinnslipp. Levegger på sidene. Brosteinsbelagt uteområde.

Byggeår
1991

Kommentar
Iht ferdigattest.

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard. Hagestue er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1997

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Uisolert garasje med leddet treport og elektrisk garasjeportåpner. Garasje er bygd med støpt plate på mark og murte lecavegger som er pusset, tak bygd med takstoler, rupanel, sløyfer og lekter. Utvendig er det lagt glassert takstein. Dør er tettet innenfra og ikke lengre i bruk, 1 lags glass i garasjevindu. Det er lagt frem strøm og belysning i garasjen. Det er montert EL-bil lader av typen Easee 32 amp. Det er en sprekk i lecamur mot baksiden av garasjen som trolig har kommet som følge av røttene til et tre som nå er fjernet. Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

336 m²/336 m²

Enebolig: Entré, Toalettrom, Kjøkken, Spisestue, 2 Stuer, Omkledningsrom, 3 Gang, Bad/vaskerom, Bad, 2 Soverom, Trimrom, Arbeidsrom, Teknisk rom, 2 Bod, Badstu med dusjrom

Andre bygg: Hagestue, Garasje
Bruksareal andre bygg: 36 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 11 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 11 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**11 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**11 000 000**

Markedsvurdering

Markedsverdi kan defineres som den faktiske verdien markedet er villig til å betale. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Boligen har en attraktiv beliggenhet i Hønefoss og er stilfullt renovert. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		11 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 120 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**8 050 000**

Hagestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Hagestue	Kr.		

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**330 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**8 380 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		2 000 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**2 600 000**

Kommentar
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normaltomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**11 000 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

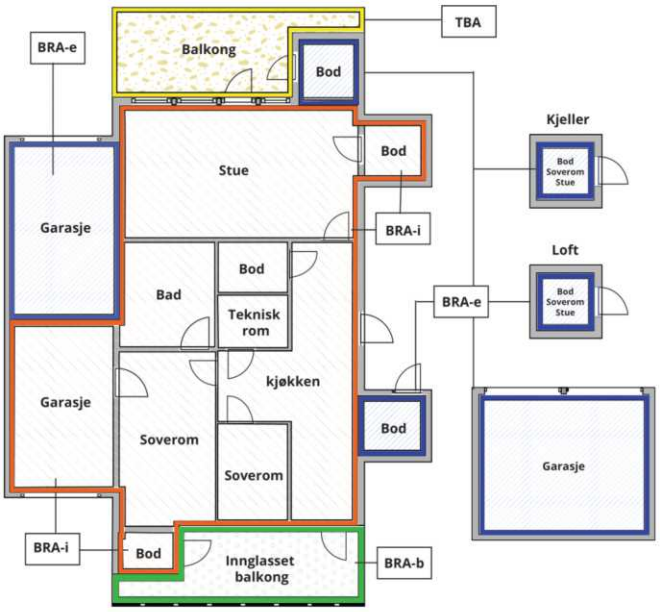
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje 1	96			96	23		96
Etasje 2	96			96	7		96
Loft	48			48		56	104
Kjeller	96			96			96
SUM	**336**				**30**	**56**	**392**
SUM BRA	**336**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, Toalettrom, Kjøkken, Spisestue, Stue, Omkledningsrom		
Etasje 2	Gang m/trapp, Bad/vaskerom, Bad, Soverom, Trimrom/soverom, Soverom 2		
Loft	Gang m/trapp, Loftstue, Arbeidsrom/soverom		
Kjeller	Gang m/trapp, Bod/Teknisk rom, Bod, Bod 2, Badstu med dusjrom		

Kommentar

MÅLING AREAL:
- Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer rommene, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.
TOMTEAREAL:
- Tomtearealet ble ikke oppmålt på befaringen, kun visuelt besiktiget. Informasjon hentet fra matrikkelen.
LOFT:
Loftsetasje har skråhimlinger og areal er målt etter måleregler 1,90m + 0,6m slik at gulvarealer er noe større enn angitt areal. I kjelleretasje er det himlingshøyde som varierer og det er målt 193 og 197 cm i 2 av bodene. Kjelleretasje er medtatt som BRA-i siden etasjehøyden er over 190cm. Det er noe lavere høyde inne i badstue med dusj som er bygget som et frittstående rom inne i ene kjellerboden.
ROMHØYDE:
-1 etasje 2,71m. Målt i spisestue.
-2 etasje 2,52m. Målt i soverom.
-Loft 2,32m. Målt i arbeidsrom/soverom.
-Kjeller 1,93-1,97m. Målt i 2 boder.
-Det bemerkes at trapp opp til loftsetasje har for lav høyde mot himling. I svingen mot yttervegg er det i midten av trappen målt ca 173cm høyde fra gulv til skråhimling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Det foreligger tegninger fra byggeår datert 20 mars 1930. Iht de gamle tegningene var loftet ikke innredet, det er foretatt mindre endringer i kjeller og 1 etasje. i 2 etasje er området ved badene endret en del fra de opprinnelige tegningene. Tomtegrensene er ikke koordinatmålt. Anslått areal er ca. 610 m2. Eiendommen er etablert i 1917 og ligger i et verneverdig område. Ferdigattest er gitt havestue den 19/7-1991. Den 10/4-1997 er det godkjent søknad om oppføring av ny garasje. Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulighet å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. plan og bygningsloven § 21-10.

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

Kommentar: Se liste på punkt tilbygg/modernisering iht liste fra hjemmelshaver for oversikt over hva som er utført når og av hvem.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Loftsetasjen har ikke godkjent rømningsvei ut av vindu. Det er plassert ut rømningstau/stige, men denne er ikke godkjent til rømning.
Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.
I byggverk i risikoklasse 1, 2 og 4 kan utgangen være rømningsvindu som har underkant til og med 5,0 meter over planert terreng, eller til og med 7,5 meter over planert terreng dersom det er atkomst til fastmontert stige med ryggbøyler. Ved større høyder må det være atkomst fra rømningsvindu til utvendig trapp. Hoveddelen av kravene til sikkerhet ved brann finnes i byggteknisk forskrift kapittel 11 Sikkerhet ved brann. (se https://dibk.no/verktoy-og-veivisere/brannsikkerhet/om-regelverket-til-brannsikkerhet/)

Hagestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje					18
SUM					**18**
SUM BRA					

Romfordeling

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

Kommentar

Hagestuen er medtatt som TBA under arealmåling for boligen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

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

Kommentar

Den 10/4-1997 er det godkjent søknad om oppføring av ny garasje. Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulighet å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. plan og bygningsloven § 21-10.

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	240	96
Hagestue	0	0
Garasje	0	36

Kommentar	
Enebolig	MÅLING AREAL: - Det er nye måleregler gjeldende fra og med 1 januar 2024. P-rom og S-rom vil i en overgangsperiode medtas i rapportene, men det er viktig å nevne at dette ikke er riktig målebenevnelse etter 1 januar 2024 og at takstmann ikke fokuserer målingen etter de gamle reglene, men har fokus på de nye målereglene. P og S-rom kan derfor ha blitt feilt eller ukorrekt benevnt i denne rapporten. Garasje ikke medtatt i målingen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2025	Jonny Sandnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	318	220		0	610.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Anna Colbjørnsdatters gate 23

Hjemmelshaver

Waaler Christian Helliesen, Helliesen Marit Waaler

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

En stor ærverdig og innholdsrik enebolig beliggende like ved Hønefoss sentrum. Her bor du i rolige og familievennlige omgivelser med gangavstand til alle byens fasiliteter. Fra eiendommen er det kort avstand til Schjongstangen med fine rekreasjonsområder og turstier.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat inngjerdet tomt. Tomten er opparbeidet med brostein på gårdsplass, garasje, plen, beplantning, havestue med levegger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 500 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand	2281419			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2025	Ferdig rapport

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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

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

På befaringsdagen var det lettskyet vær. Boligen er møblert og møbler er ikke flyttet på under befaringen. Tak er besiktiget fra bakkenivå og fra takvindu.
Det er vedlagt bilder i rapporten som viser avvik som er oppdaget. Dette betyr nødvendigvis ikke at det gjelder alle registrerte avvik og at det kan være avvik som ikke er registrert med bilder.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14240130

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marit Waaler Helliesen	Christian Helliesen Waaler

Gateadresse
Anna Colbjørnsdatters gate 23

Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3510

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 2281419

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14240130

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Desember 2021. Total renovering av begge bad i 2 etg.
Arbeid utført av	Ringerike Bad og Bygg A/S

Filer

Tilbud Marit Helliesen.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Desember 2021. Ny flytende membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Desember 2021. Nytt rør i rør system på begge bad 2 etg. Nytt avløp fra begge bad i 2 etg. og kjøkken i første etg.
Arbeid utført av	Ringerike Bad og Bygg A/S

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe salt utslag på vegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Innstallering av luft/vann varmepumpe
Arbeid utført av	CMC Varme

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	14 desember 2021

Document reference: 14240130

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee 32 amp

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14240130

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14240130

Anna Colbjørnsdatters gate 23

Nabolaget Sydsiden - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn

SKOLER

Benterud skole (1-7 kl.) 358 elever, 25 klasser	18 min 1.3 km	
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 333 elever, 12 klasser	7 min 3.4 km	
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 283 elever, 10 klasser	8 min 3 km	
Haugsbygd ungdomsskole (8-10 kl.) 210 elever, 9 klasser	10 min 5.7 km	
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	6 min 0.4 km	
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	17 min 1.2 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Storgata Totalt 4 ulike linjer	6 min 0.5 km	
Hønefoss stasjon Linje F4	16 min 1.3 km	
Oslo Gardermoen	59 min	

BARNEHAGER

Hønefoss barnehage (0-5 år) 115 barn	8 min 0.6 km	
Eikli barnehage (0-5 år) 64 barn	14 min 1 km	
Dalsbråten barnehage (1-5 år) 47 barn	19 min 1.4 km	

DAGLIGVARE

Meny Kuben	10 min
Rema 1000 Sentrumskvartalet	11 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	10 min
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	12 min
Kuben Vinmonopol	10 min

SPORT

Ringerike videregående	6 min
Hønefoss Arena	6 min
MOVA Hønefoss	6 min
EVO Hønefoss	10 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

—

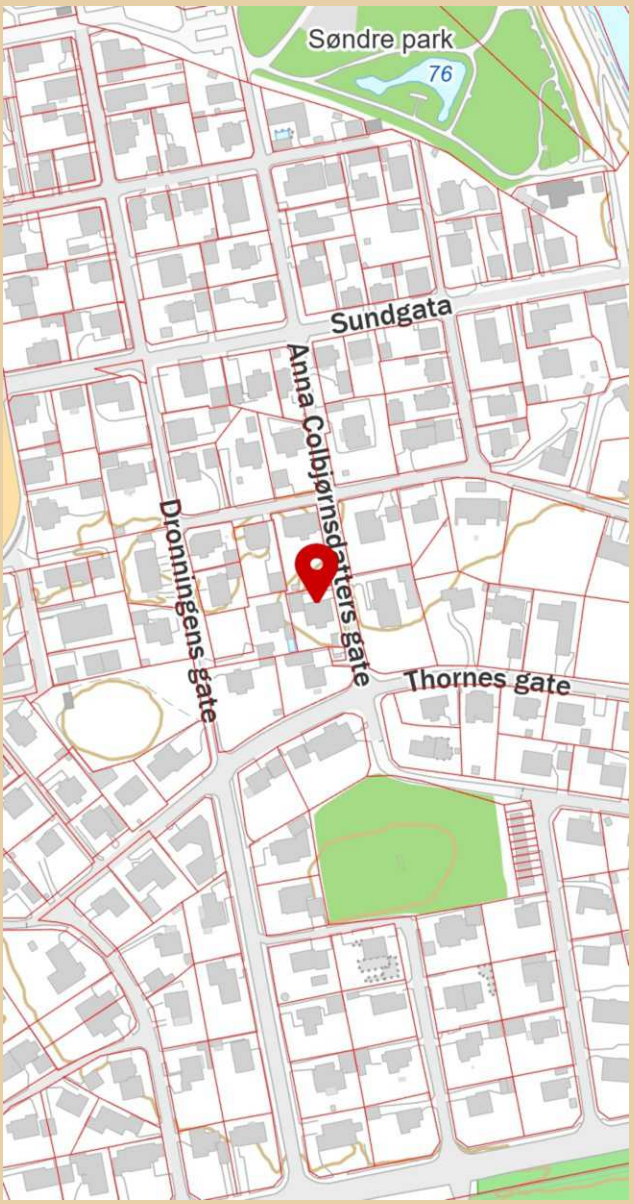
Matvareutvalg
Stort mangfold 77/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 77/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

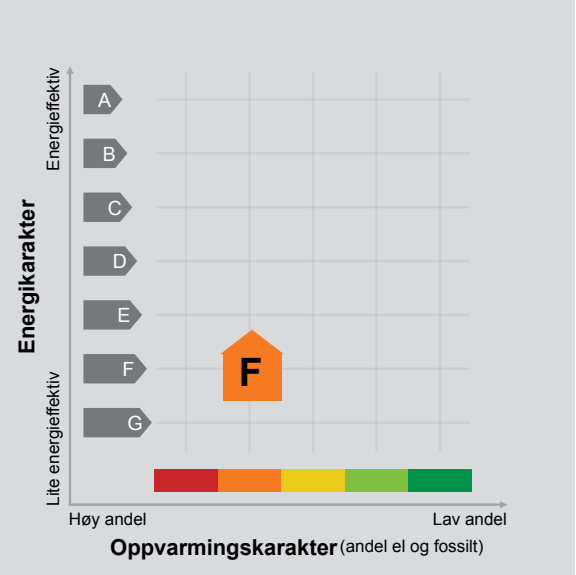
- Egen bil
- Buss
- Gående



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

ENERGIATTEST

Adresse	Anna Colbjørnsdatters gate 23
Postnummer	3510
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	318
Bruksnummer	220
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	159185486
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-112729
Dato	29.04.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 30 102 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

30 102 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 318	Bnr: 220	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Anna Colbjørnsdatters gate 23 3510 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Ringerike kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 318	Bnr: 220	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Anna Colbjørnsdatters gate 23 3510 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Høydetall kurver
- Hekk
- Skap
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Påkoplingspunkt
- Stengeventil
- Overvannsledning
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Byggetiltak
- Kommunalveg gatenavn.
- Høydekurve
- Husnummer med bokstav.
- Park
- Høydetall punkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrensepunkt
- Flaggstang
- Frittstående mur
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegbom
- Brannventil
- Septiktank
- Avløp_felles
- Vannledning
- Bolig
- Trapp
- Gang- og sykkelveg
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve 5m
- Eiendomsteig
- Matrikkelnummer
- Innmålt tre
- Mast
- Teiggrense god nøyaktighet
- Steingjerde
- Loddrett mur
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Kum
- Sluk
- Spillvannsledning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Svømmebasseng
- Veg
- Forsenkningskurve
- Husnummer.
- Forsenkningskurve

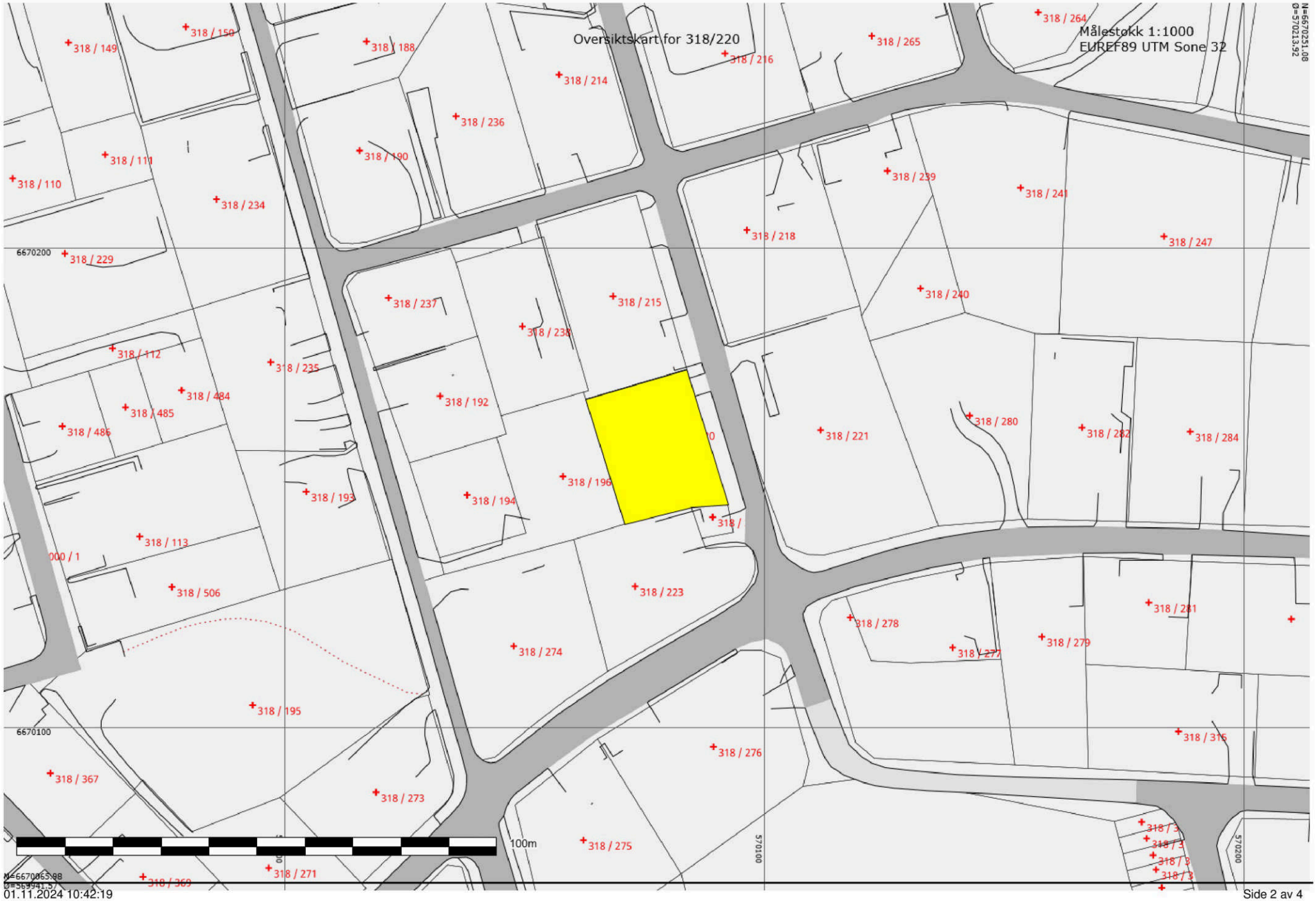
Ringerike kommune

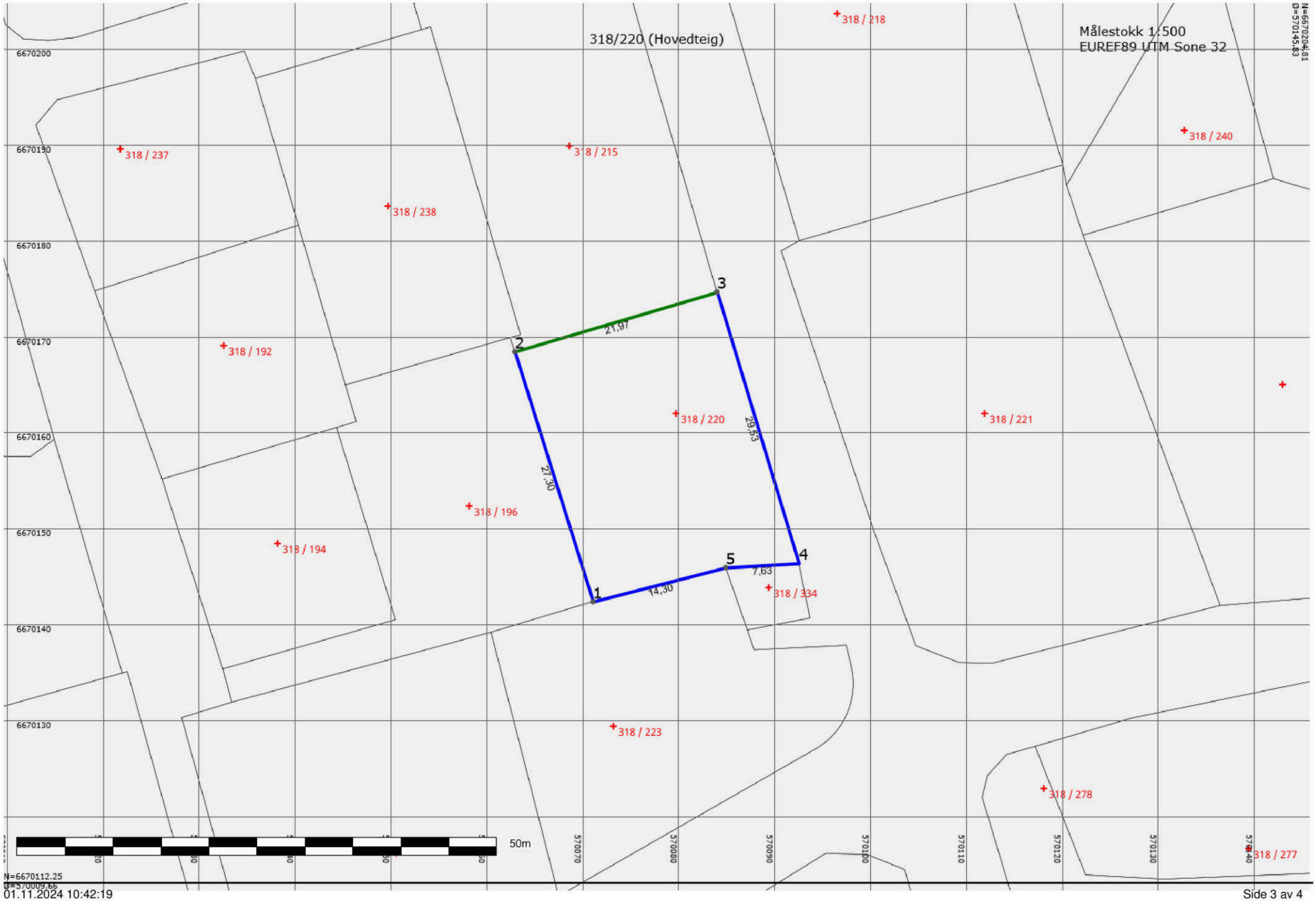
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**318**	**220**	**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 318/220
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6670251.08
Ø=570213.92
318 / 149
318 / 150
318 / 188
318 / 214
318 / 216
318 / 265
318 / 264
318 / 236
318 / 190
318 / 111
318 / 110
318 / 234
318 / 239
318 / 241
318 / 218
318 / 247
6670200
318 / 229
318 / 237
318 / 215
318 / 238
318 / 240
318 / 112
318 / 235
318 / 484
318 / 485
318 / 192
318 / 486
318 / 280
318 / 282
318 / 284
318 / 221
318 / 193
318 / 196
318 / 194
318 / 113
318 / 506
318 / 223
318 / 278
318 / 281
318 / 277
318 / 279
318 / 274
318 / 195
6670100
318 / 276
318 / 315
318 / 367
318 / 273
318 / 275
100m
570100
570200
318 / 369
318 / 271
N=6670065.88
Ø=569941.57


318/220 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6670204.81
Ø=570145.83
318 / 218
318 / 240
318 / 237
318 / 215
318 / 238
318 / 192
318 / 220
318 / 221
318 / 196
318 / 194
318 / 334
318 / 223
318 / 278
318 / 277
1
2
3
4
5
21,97
29,53
27,30
7,63
14,30
6670200
6670190
6670180
6670170
6670160
6670150
6670140
6670130
570070
570080
570090
570100
570110
570120
570130
570140
50m
N=6670112.25
Ø=570009.66

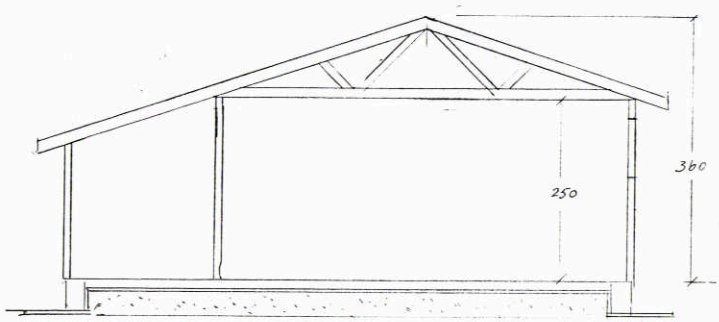
Areal og koordinater

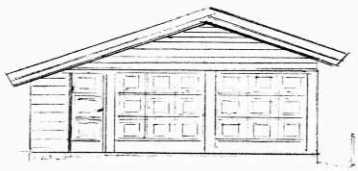
Areal: 610,30 Arealmerknad:

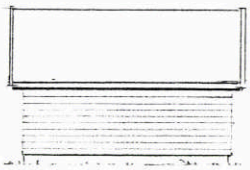
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6670161,99 Øst: 570079,75

Ytre avgrensning

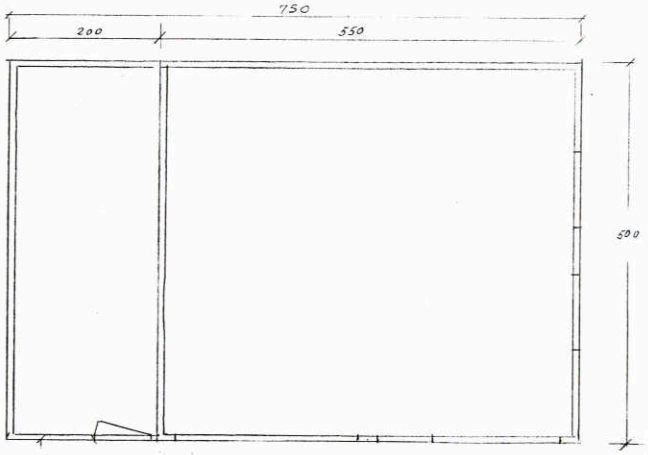
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6670142,38	570071,08	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			27,30	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
2	6670168,44	570062,94	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			21,97	Ikke hjelpelinje		13	
3	6670174,68	570084,01	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			29,53	Ikke hjelpelinje		36	
4	6670146,41	570092,55	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			7,63	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
5	6670145,94	570084,93	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			14,30	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	



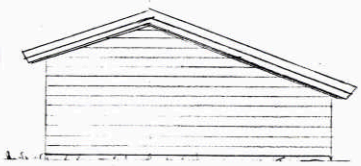


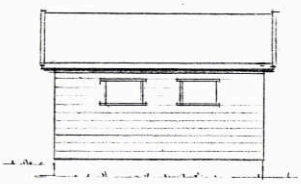


MÅL: 1:100



MÅL: 1:50



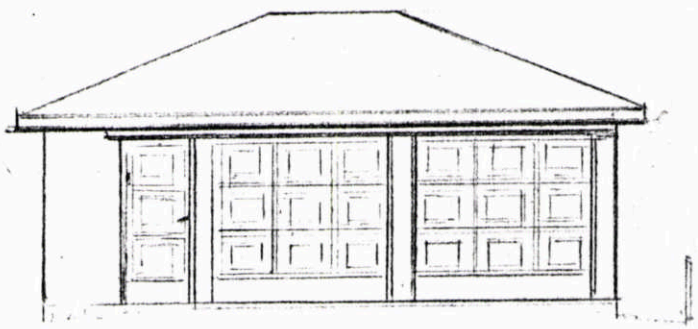


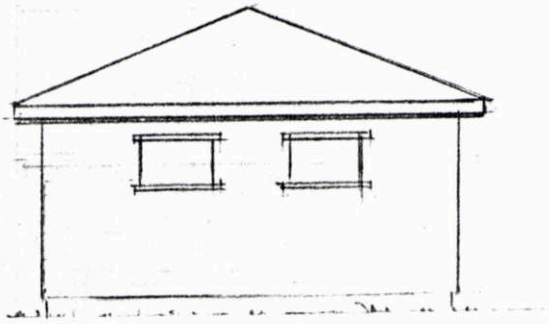
Bolig

DR. ODDMUND GRØNVOLD.

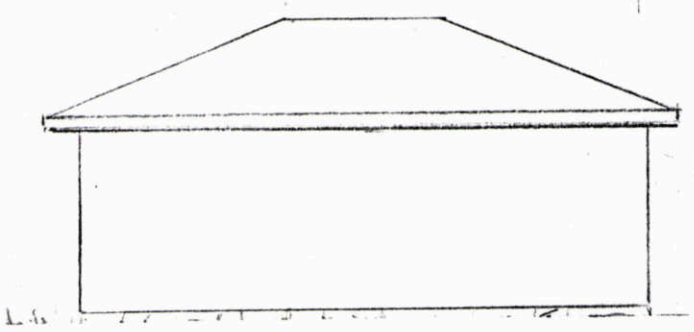
RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsleder
Delegasjonssak nr. 96/0420

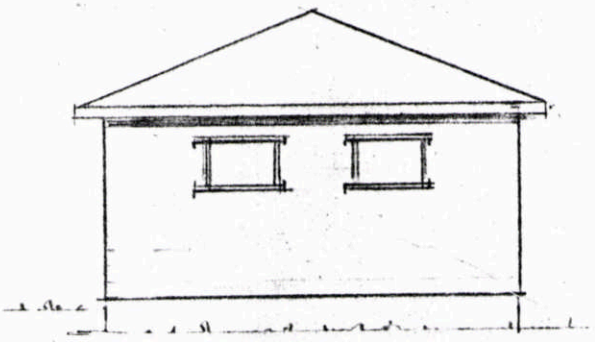
Lege
ODDMUND GRØNVOLL
Spesialist i almenmedisin
Søndre Torv 7
3500 HØNEFOSS





MÅL= 1:100.

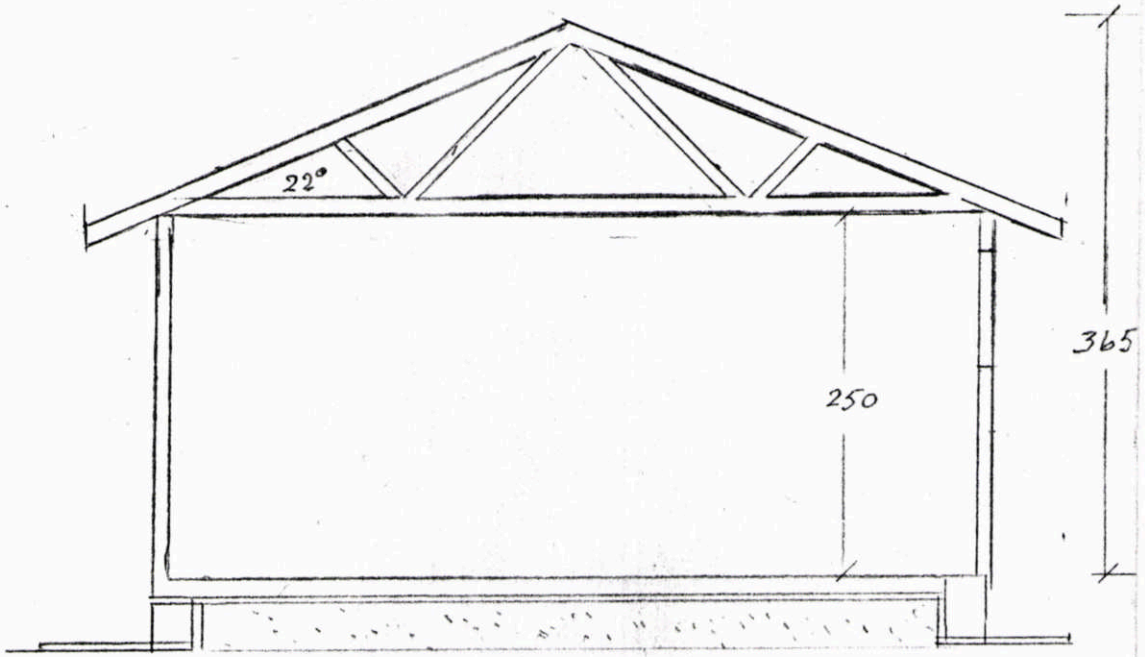


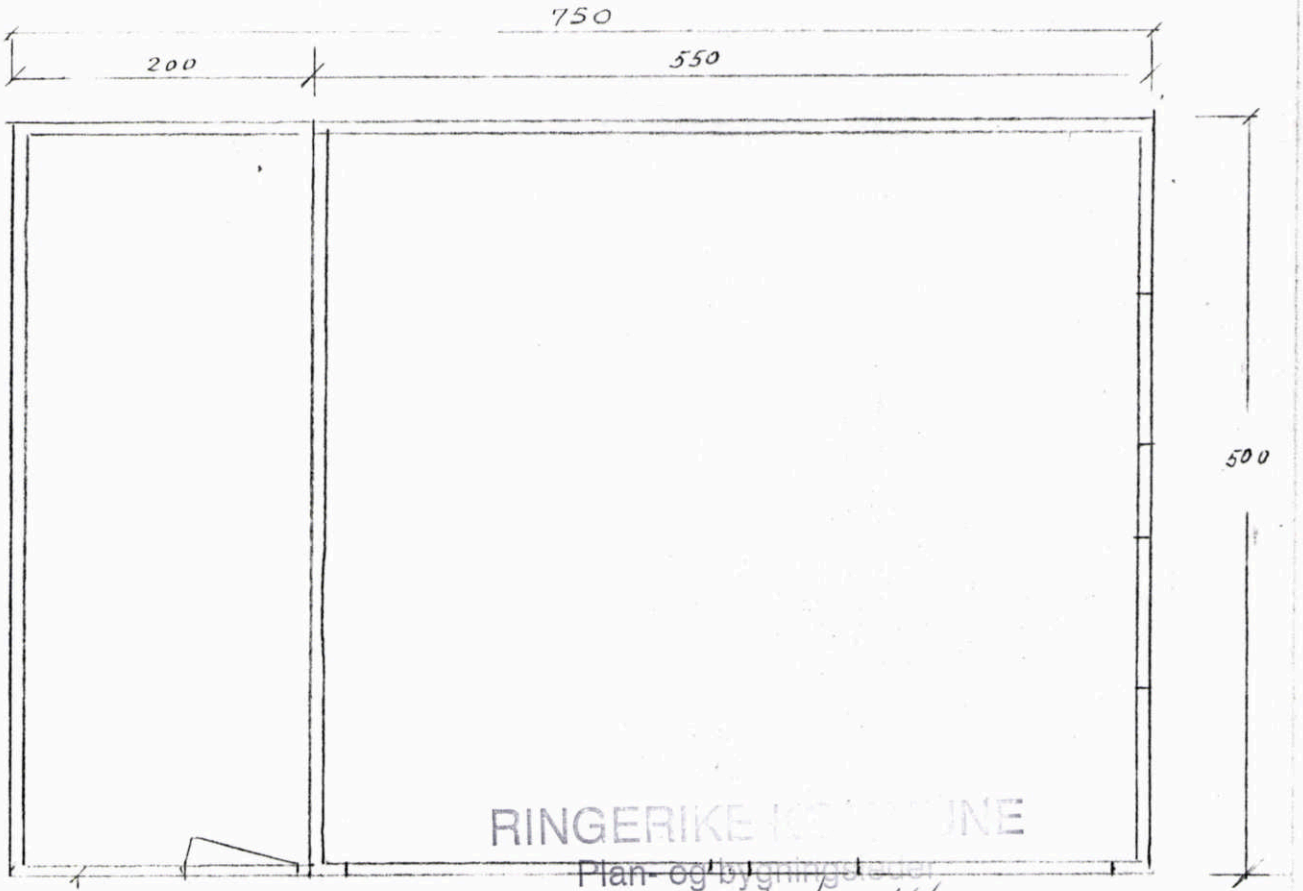


DR. ODDMUND GRØNVOLD.

RINGERIKE [illegible]NE
Plan- og bygningsleder
Delegasjonssak nr. 97/0114

Lege
ODDMUND GRØNVOLL
Spesialist i almenmedisin
Søndre Torv 7
3500 HØNEFOSS





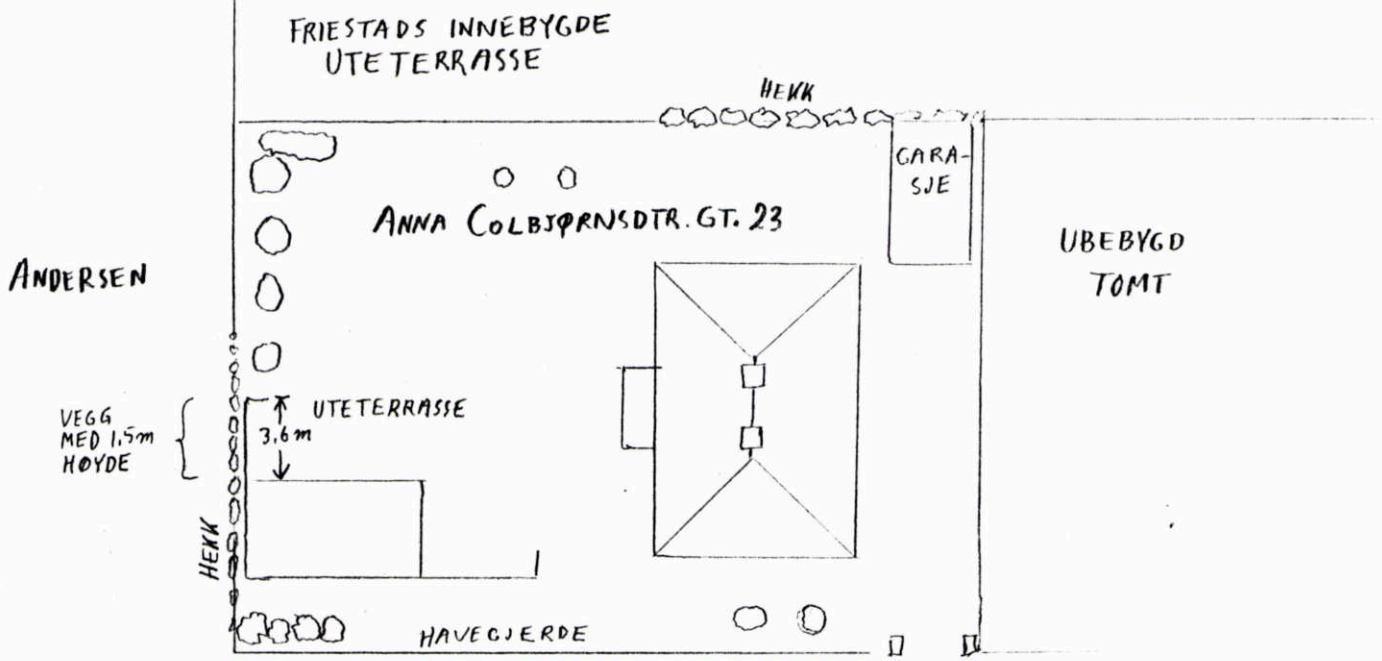
RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og byggningsetaten
Delegasjonssak nr. 97/0114

MÅL 1:50.

Bolig

37,5 m²

HØNEFOSS AUGUST 1990.



← ASFALTERT GATE. →

AVSTAND FRA ASFALTKANT TIL UTETERRASSE ER 4m.

SETT MED INNVENDINGER.

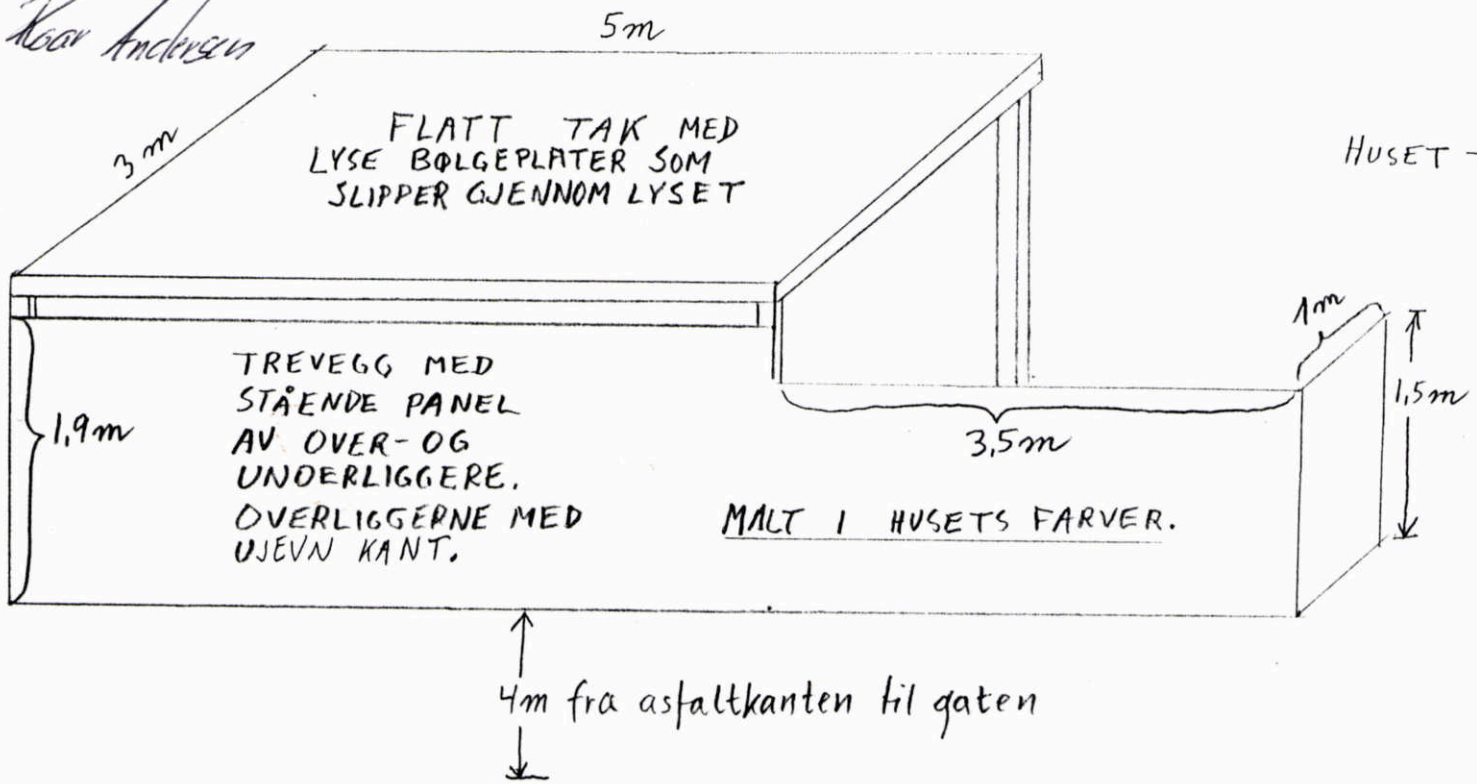
SETT UTEN INNVENDINGER:

FAM. STUB

UTETERRASSEN I HAVEN TIL ANNA COLBJØRNSDTR. GT. 23

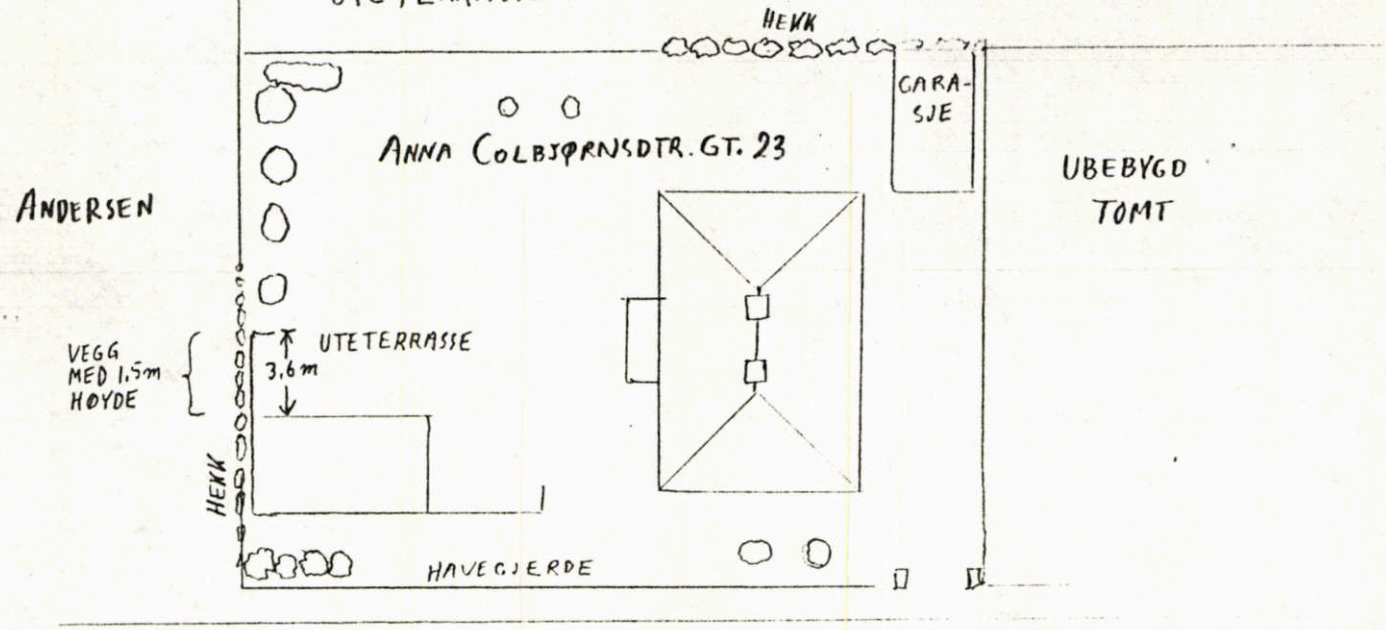
Den 2. Stub (Ac. 21. 24)

Oscar Andersen



Lege
ODDMUND GRØNVOLL
Spesialist i almenmedisin
Søndre Torv 7
3500 HØNEFOSS

FRIESTADS INNEBYGDE
UTETERRASSE



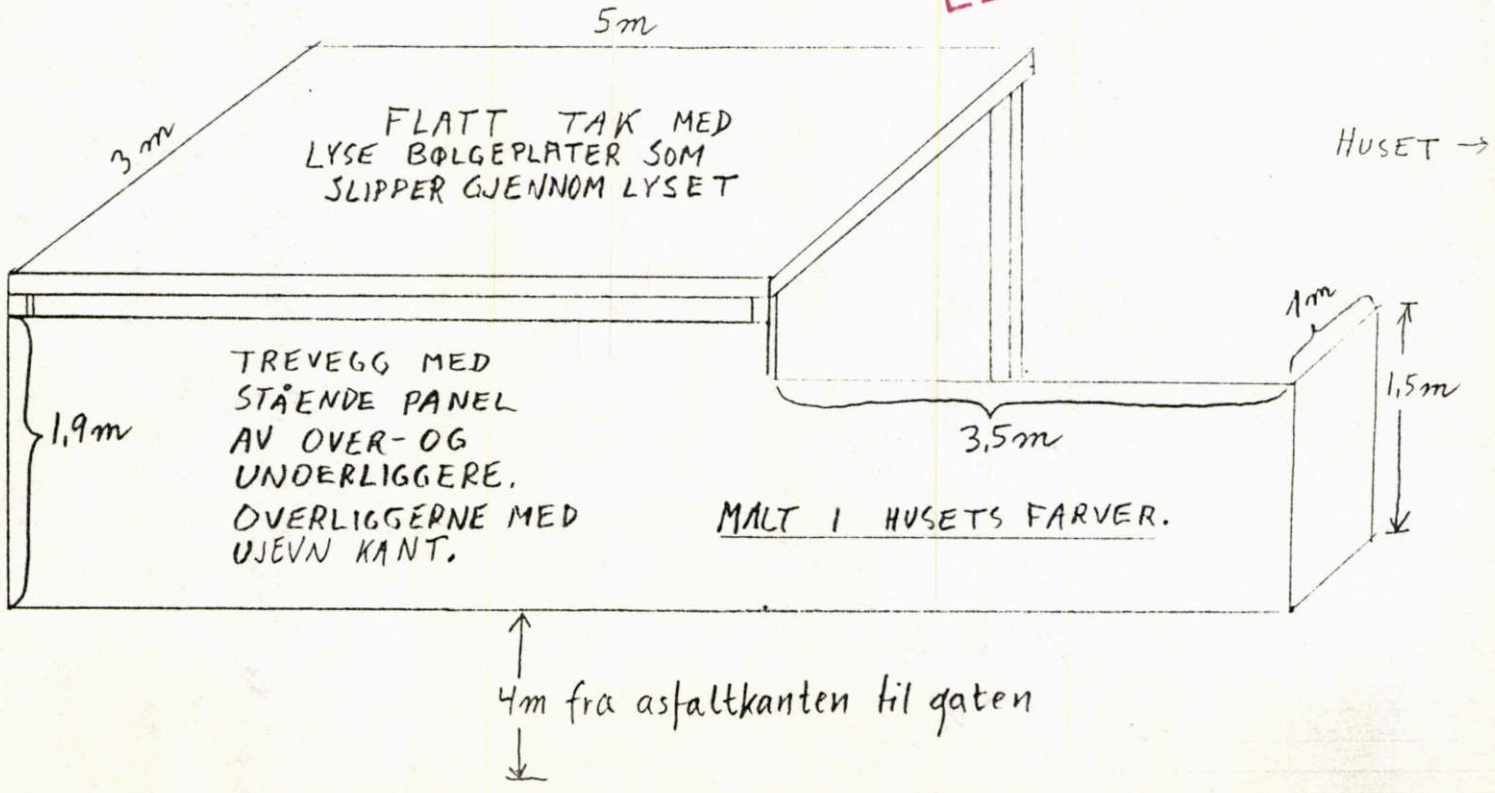
← ASFALTERT GATE. →

AVSTAND FRA ASFALTKANT TIL
UTETERRASSE ER 4m.

↓
FAM. STUB

UTETERRASSEN
I HAVEN TIL
ANNA COLBJØRNSDTR. GT. 23

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak nr 1217/90



ARKIV

RINGERIKE KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSTJENESTEN

DELEGASJONSSAK: 97/0114

Oddmund Grønvoll
Anna Colbjørnsdattersgt.23

3500 HØNEFOSS

J.nr.	Reg.nr.	Gnr/bnr.	Saksbeh.	Dato
96/03085	011585/97	318/220	N30	10.04.97

GNR 318/220 - GARASJEN ØNSKES OPPFØRT I MUR MED VALMTAK ISTEDEN FOR TRE OG SALTAK - VEDLAGT NABOVARSEL

Det vises til søknad datert 26.12.96, mottatt 20.3.97. Søknaden gjelder endring av tidligere godkjenning, delegasjonssak 96/0420.

Under henvisning til delegert myndighet, jfr. kommunens delegasjonsreglement vedtatt i Ringerike kommunestyre 17. desember 1992, godkjennes søknaden i medhold av plan- og bygningslovens § 93 på følgende betingelser:

Betingelsene i delegasjonssak 96/0420 vedrørende riving og oppføring av ny garasje må følges.

Gebyr for nytt saksbehandlingen frafalles, kfr. betalingsreg. pk. 1.01.

Arne Sørland
Plan og bygningsleder.
e.f.

Saksbehandler: Overarkitekt Odd Garm
telefon: 32 11 74 59

POSTADRESSE	KONTORADRESSE	TELEFAX	TELEFON
Oslovn. 1, 3501 Hønefoss	Oslovn. 1, 3500 Hønefoss	32 11 77 13	Sentralbord 32 11 74 00

RINGERIKE KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSTJENESTEN

DELEGASJONSSAK: 96/0420

Oddmund Grønvold
Anna Colbjørnsdattersgt.23
3500 HØNEFOSS

J.nr.	Reg.nr.	Gnr/bnr.	Saksbeh.	Dato
96/03085	030993/96	318/220	N30	02.10.96

GNR.318/220 - SØKNAD OM RIVING AV GARASJE/OPPFØRING AV NY

Det vises til søknad, datert 29.09.96.

Under henvisning til delegert myndighet, jfr. kommunens delegasjonsreglement vedtatt i Ringerike kommunestyre 17. desember 1992, godkjennes søknaden i medhold av plan- og bygningslovens § 93 på følgende betingelser:

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

Gjenboer eier av gnr. 318/221, Jan Lauritz Stubb, Anna Colbjørnsensgate 24, er ikke varslet. Godkjenningen er gitt under forutsetning av at vedkommende varsles og at han ikke har merknader.

Garasje med bruttoareal under 50 m2.
Avstand fra garasje til bygning i annen bruksenhet (naboeiendom skal være min. 2 meter med mindre garasjen skilles) fra den andre bygningen med bygningsdeler i kl. 1-A, f.eks. gipsplater, kalsiumsilikatplater o.l. med minst 9 mm tykkelse.

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

Søknad om å stå som ansvarshavende for dette arbeid må sendes inn for godkjenning.

Når gebyr for saksbehandling (2GG, Kr. 990.-) er betalt, punkt 2 og 5 er oppfylt, kan byggekort utstedes.

Arne Sørland
Plan og bygningsleder

Odd Garm
overarkitekt

RINGERIKE KOMMUNE
Teknisk Sektor

FERDIGATTEST

Bygningsrådssak: 1217/90

Byggherre: Oddmund Grønvoll

Adresse: Anna Colbjørnsdattersgt. 23, 3500 Hønefoss.

Byggeplassadresse: " - "

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 bevitnes herved at anmeldt byggearbeid på eiendommen gnr. 318 bnr. 220 er utført i samsvar med godkjente tegninger, bygningsrådets vedtak og gjeldende bestemmelser.

Anmerkninger:

Havestue på ca. 15 m2 oppført av tre.

Teknisk sektor, byggesakskontoret, 19. juli 1991

for sektorsjefen

Ivar Blakkisrud
avdelingsingeniør

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 700/1937, 19/5. 173
Ringerike sorenskriverembede

E r k l æ r i n g

Undertegnede eier av matr.nr.23 til Anna Colbjørnsdatters gate i Hønefoss har faatt bygningsraadet-s tillatelse til aa opføre en garasje på betingelse blandt annet av at jeg ved tinglest erklæring forplikter mig til naarsomhelst paa bygningsraadets forlangende aa bortta garasjen på egen bekostning.

Jeg erklær-er herved at jeg godtar denne betingelse som skal forplikte saavel mig som eventuelt senere eiere av matr.nr.23 til Anna Colbjørnsdatters gate.

Hønefoss den 23. april 1937.

Hartvig Norbye.

f. 5/5-1886.

Til vedlegg
hørsommy
ådv.

Undertegnede Helene Ask, født 2/10-1887 samtykker herved som hjemmelsinnehaver i tinglysingen.

Helene Ask (s)

Bekreftes at ~~utstederen~~ frk Ask har underskrevet dokumentet i vaart nærvær og at hun er over 21 aar.

Helga Bøvre (s) Odvar Berg (s)

Hf. Ask
G. J. J.

Ringerike Kommune

RINGERIKE
KOMMUNE

Til eiere av gårds-/bruksnummer: 318/220

Refnr.	*Saksnr.*	*Dato*
RMSP8042	20247281	HØNEFOSS, 16.09.2024

Krav om installasjon av vannmåler for gnr/bnr 318/220 1 i Ringerike kommune

Det vises til varsel om pålegg av 28.05.2024 saksnummer RMSP8042 hvor det ble anmodet om utbedring av feil/mangler før digital vannmåler kan monteres.

I dette tilfellet er det behov for utbedring av stoppekran før ny måler kan monteres.

Vi kan ikke se å ha mottatt tilbakemelding eller på annen måte fått beskjed om at vår anmodning om utbedring er etterkommet.

Som eier av gnr/bnr 318/220 pålegger Ringerike kommune deg med dette snarest og senest innen 16.10.2024 å kontakte godkjent rørleggerfirma slik at utbedring av feil/mangler blir utført. Rørlegger eller huseier skal deretter melde fra til Ringerike kommune, vann og avløp, straks feil/mangler er utbedret. Det bes om at saksnummer benyttes ved henvendelse til oss. Saksnummer fremgår ovenfor.

Obs! Det er Drammen Rørservice som skal bytte vannmåler. Dersom rørleggerfirmaet som utbedrer feil/mangler bytter vannmåler samtidig, må du som kunde selv dekke kostnadene ved bytte av vannmåler.

Begrunnelsen for kravet er at bruk av digital vannmåler i alle boligeiendommer både vil kunne redusere vannforbruket, og bidra til at kommunen får best mulig oversikt over vannmengdene som lekker ut av ledningsnettet. Videre vil tiltaket bli kombinert med fjernavlesning, lekkasjesøking og utbedring av ledningsnettet.

Når utbedringene av feil/mangler hos deg er utført, vil du bli kontaktet av Drammen Rørservice slik at tidspunkt for montering av digital vannmåler kan avtales. Det er viktig at du svarer på henvendelsen du får.

Skulle det likevel være slik at feil/mangler er utbedret, men tilbakemelding ikke er gitt, ber vi deg straks kontakte oss på epost: vannmaler@ringerike.kommune.no eller tlf. 904 70 028 i tidsrommet 12.00 – 15.00.

Du har anledning til å klage på denne avgjørelsen, jf. forvaltningsloven § 28. Klagefrist er tre uker, jf. forvaltningsloven § 29. En klage skal fremsettes skriftlig, og sendes til postmottak@ringerike.kommune.no

Vi svarer gjerne på spørsmål på telefon 904 70 028 i tidsrommet 12.00 – 15.00, eller du kan sende e-post til vannmaler@ringerike.kommune.no

RMSP8042

Saksbehandler: Rita Sørlie

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

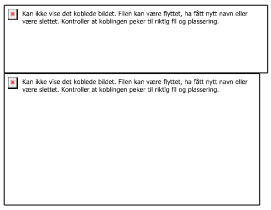
Fra: Janine Egeberg [janine.egeberg@ringseptik.no]
Til: postmottak [postmottak@ringerike.kommune.no]
Kopi:
Sendt: 14.12.2018 13:26:31
Emne: varsel om utført tankrens Anna Colbjørnsdatters gate 23, 3510 Hønefoss, gårds og bruksnummer 318/220
Vedlegg:
Varsler herved om utført tømming og rens av 1 stk stål fyringsoljetank på 6000l på adresse Anna Colbjørnsdatters gate 23, 3510 Hønefoss, gårds og bruksnummer 318/220. Anlegget viste ingen tegn til skader og ingen synlig forurensning. Påfylling og lufterør er blitt demontert. Entrepenør står for destruksjon av tank. Oljeavfallet blir transportert til godkjent avfallsmottak. Dato for utførelse av rens var 03.12.2018.

For mer informasjon, vennligst kontakt oss på mail@ringseptik.no eller 32121390

Mvh

Janine Egeberg
Driftskoordinator
Farlig avfall

Mob: +47 48 02 35 12
Tlf: +47 32 17 13 90
E-post: janine.egeberg@ringseptik.no
Nettside: www.norva24.no



Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**318**	**220**	**0**	**0**	Anna Colbjørnsdatters gate 23, 3510 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Båndlegging for regulering etter pbl.	Kommuneplan (5.9.2019)	610.32m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (5.9.2019)	610.32m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplan (5.9.2019)	610.32m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3305 120-03	Løkka og Schjongstangen (10.4.2014)	Bevaring kulturmiljø	610.28m^2
	3305 120-03	Løkka og Schjongstangen (10.4.2014)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	610.32m^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:

Planid 497 er igangsatt i nærområdet.

RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning, Areal- og byplankontoret

REGULERINGSBESTEMMELSER
For reguleringsplan nr. 120-3 "Løkka og Schjongstangen"

Utarbeidet av Ringerike kommune, Miljø- og arealforvaltning, 18. juli 2011.

Oppstart i HMA 23.05.06, sak 60/05
1.gangs behandling i planutvalget 12.02.07, sak 23/07
Offentlig høring 17.02.07 – 19.03.07
Begrenset høring mars-april 2011
2.gangs behandling i planutvalget 22.08.11, sak 96/11
Formannskapet 23.08.11, sak 136/11
Vedtatt av kommunestyret 01.09.11, sak 117/11
Varsel om mindre endring 23.10.12, sak 6/12
Mindre endring vedtatt 12.12.12, sak 8/12
Mindre endring vedtatt 10.04.14, sak 3/14

Endringsliste:

Nr	endring	dato	sign
01	Veigeometri i Tyristrandgate		
02	Fortau Dronningens gate	10.04.14	IF

Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet.
Området reguleres til følgende formål (Pbl § 12-5):

	Reguleringsplanformål
1. Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (Ene- og tomannsboliger)	BBF-1-38
Boligbebyggelse – konsentrert blokkbebyggelse (Fire- og seksmannsboliger)	BBB-1-14
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	BGA-1
Øvrige kommunaltekniske anlegg	BØK-1-3
Uteoppholdsareal	BU-1-2
Lekeplass	BL-1
Bolig/kontor	B/K-1
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg	SK-1-4
Fortau	SF-1-17
Gang-/sykkelveg	SGS-1-3
3. Grønnstruktur	
Turveg	GT-1-2
Friområde	GF-1-3

Hensynssoner
(Pbl § 12-6)

a1) Frisiktsone	H140_1-6
a2) Støysoner	
Rød sone iht. T-1442	H210_1-3
Gul sone iht. T-1442	H220_1
a3) Faresoner	
Flomfare (200-årsflom)	H320_1-2
c) Sone med angitte særlige hensyn	
Bevaring naturmiljø	H560_1
Bevaring kulturmiljø	H570_1-4

De ulike formålene er vist på plankartet.

FORMÅLSBESTEMMELSER
DET ENKELTE FORMÅL MED UNDERFORMÅL

§ 1. Bebyggelse og anlegg

§ 1.0 Bebyggelse og anlegg - felles bestemmelser

1. Byggegrense
Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrenser er vist på plankartet.
(Pbl § 12-7 nr. 2)

2. Byggehøyde
Maksimal byggehøyde for gesims er 8,0 m og for møne 9,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå.
(Pbl § 12-7 nr. 1)

3. Utnyttingsgrad
Maksimal utnyttingsgrad beregnes i %-BYA (bebygd areal), og er 30 %, inkludert garasje.
(Pbl § 12-7 nr. 1)

4. Garasje
Garasjen kan ha areal inntil 40 m² BYA inkl. bod, og maks 1 etasje. Garasjen skal plasseres innenfor byggegrensen.
For garasje er maksimal byggehøyde 3,5 m for gesims og 5,0 for møne, over gjennomsnittlig terrengnivå. Garasjen skal være tilpasset bolighuset på tomta mht. materialvalg, form og farge.
(Pbl § 12-7 nr. 1)

5. Parkering
Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunal vedtekt.
(Pbl § 12-7 nr. 7)

6. Støy og solforhold

a) Alle rom for støyfølsom bruk (soverom og/ eller stue) skal ha vindu i fasade med støynivå i tråd med grenseverdiene i retningslinje T-1442.
b) Byggeområdet med tilhørende uteoppholdsarealer skal sikres akseptable støyforhold i tråd med gjeldende grenseverdier (jf. MD's retningslinjer T-1442). Dersom støynivået blir høyere enn grenseverdier, må utbygger sørge for at nødvendige støytiltak gjennomføres.
c) Støyforholdene for utearealer, veranda/ balkonger bør sikres ved å sette opp gjerder el. lignende.
d) Nødvendige støytiltak for nye boligenheter skal være ferdigstilt før de nye boligene kan tas i bruk.
e) Det fastsettes forbud mot etablering mot nye boligenheter i rød støysone.

(Pbl § 12-7 nr. 4)

7. Utforming, plassering og høyde på gjerde
I planområdet kan det oppføres gjerde. Gjerde skal ikke være til hinder for sikt i utkjørsler, vegkryss osv. I frisiktsone som er vist på plankart, samt i øvrige kryss og i utkjørsler, kan gjerde ha høyde inntil 0,5 m. Gjerde skal plasseres i nabogrense og, kan, bortsett fra i frisiktsoner, ha høyde inntil 1,0 m.
(Pbl § 12-7 nr. 2)

8. Radon
For ny bebyggelse skal det gjennomføres bygningsmessige tiltak for å redusere inntrenging av radongass i samtlige boliger – så fremt det ikke for den enkelte tomt er gjennomført radonundersøkelser av byggegrunnen som dokumenterer at dette ikke er nødvendig.
(Pbl § 12-7 nr. 4)

9. Plassering av bebyggelse
Nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur og terreng skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av tomter. Ny bebyggelse innenfor etablert bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Ved vurdering av dominerende bebyggelsesstruktur skal det legges vesentlig vekt på eksisterende bebyggelses avstand til vei og bygningers plassering i forhold til hverandre. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden videreføres. Ny bebyggelse skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og mot nabotomtene. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tillates ikke. Ny bebyggelse skal plasseres slik at større trær kan beholdes.
(Pbl § 12-7 nr. 2)

10. Utforming av bebyggelse
Nye tiltak skal på en harmonisk måte opprettholde nærområdets bygningsmessige og byplanmessige karakter. Nye tiltak skal sikre kvalitet i utformingen både i forhold til eksisterende bebyggelse i nærområdet og i det nye tiltaket. Ved etablering av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse skal nye bygninger ha en størrelse/volum tilsvarende nærområdets eksisterende bebyggelse. Nye bygninger, eller andre tiltak, skal gjennom sin

høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med eksisterende bygninger og terreng i nærområdet. I områder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal kravet til tilpasning til eksisterende bebyggelse tillegges særlig vekt.
(Pbl § 12-7 nr. 1)

11. Fradeling
Fradeling av boligtomter kan tillates dersom forholdene ligger til rette for det blant annet med hensyn til terrengforhold, naboforhold, tomtestørrelse og teknisk infrastruktur.
(Pbl § 12-7 nr. 1)

12. Dokumentasjon ved byggesøknad
Ved søknad om oppføring av nye boliger innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon foreligge:

a) Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert. Bebyggelsens høyder (kote- og målsatt) og utformingen skal vises sammen med eksisterende bebyggelse på nabotomter/ i nærområdet. Tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol og miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold skal også belyses i saken.
b) Disponering av tomten: plassering av bebyggelse, atkomst, parkering, solforhold og uteoppholdsareal med vegetasjon.
c) Analyse og beskrivelse av tiltakets plantegninger, snitt og fasader.
d) Dokumentasjon som viser at tiltaket ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
e) Hensynet til universell utforming skal dokumenteres i henhold til den enhver tid gjeldende teknisk forskrift.
f) Kapasitet i ledningsnettet og avstand til brannvannskum skal være etter de gjeldende krav.

Ved søknad om rammetillatelser som omfatter ny støyfølsom arealbruk, skal det innenfor støysonene foreligge dokumentasjon på ivaretakelse av støykrav og aktuelle støytiltak.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av tomt, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.
(Pbl § 12-7 nr. 2)

§ 1.1 Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse

1. Formål

I område BBF-1-38 kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse:
- I områdene BBF-1-2-3-5-6-8-9-12-13-14-15-16-17-18-19-20-22-24-26-28-31-33-34-37 kan det oppføres eneboliger
- I områdene BBF-4-7-10-11-21-23-29-30-32-36-38-39-40 kan det oppføres tomannsboliger.
- I områdene BBF-25-27-35 tillattes det oppført enebolig og/eller tomannsbolig.

I område BBB-1-14 kan det oppføres blokkbebyggelse, i form av firemannsboliger eller seksmannsboliger.

(Pbl § 12-7 nr. 1)

2. Ny bebyggelse
- I område BBF-25 og BBF-27 (Eiendommen gnr/bnr 318/247, bestående av to felt) tillattes det oppført enebolig og/eller tomannsbolig, til sammen maks 6 boenheter per felt.
Dersom det bygges en eller flere tomannsboliger, skal det opparbeides en sandlekeplass innenfor hver av feltene BBF-25 og BBF-27.
- I område BBF-35 (Eiendommene gnr/bnr 318/277, 278) tillattes det oppført enebolig og/eller tomannsbolig, til sammen maks 4 boenheter, og maks 2 boenheter per eiendom.

§ 1.2 Bebyggelse og anlegg – garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

1. Formål
Område BGA-1 skal nyttes til felles garasjeanlegg for boligbebyggelse i området.
(Pbl § 12-7 nr. 1)

2. Eiendomsforhold
De eiendommene som benytter fellesgarasjene skal være medeiere.
(Pbl § 12-7 nr. 14)

§ 1.3 Bebyggelse og anlegg – øvrige kommunaltekniske anlegg

1. Formål
Områdene BØK-1-3 skal nyttes til kommunaltekniske anlegg.
(Pbl § 12-7 nr. 1)

2. Ombygging
Ved en ombygging av de kommunaltekniske anleggene skal anleggene utformes i henhold til de gjeldende standardene.
(Pbl § 12-7 nr. 1)

3. Avvikling av BØK-1
Ved en eventuell avvikling av det kommunaltekniske anlegget i BØK-1 skal BØK-1 tilbakeføres til BU-1.
(Pbl § 12-7 nr. 2)

§ 1.4 Bebyggelse og anlegg – uteoppholdsareal

1. Formål
Område BU-1-2 skal nyttes til rekreasjon og opphold for allmenheten.
(Pbl § 12-7 nr. 1)

§ 1.5 Bebyggelse og anlegg – lekeplass

1. Formål
Område BL-1 skal nyttes til rekreasjon og opphold for allmenheten.

(Pbl § 12-7 nr. 1)

2. Utforming
Området kan opparbeides til lekeplass/park.
(Pbl § 12-7 nr. 1)

§ 1.6 Bebyggelse og anlegg – bolig/kontor

1. Formål
Område B/K-1 kan benyttes til byggeområde for bolig og kontor.
(Pbl § 12-7 nr. 1)

§ 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 2.0 Felles bestemmelser for trafikkområder

1. Formål
Områdene skal nyttes til formål offentlig trafikkområde, med underformål som angitt på plankartet.
(Pbl § 12-7 nr. 1)

2. Tekniske planer
Anlegg som kommunen skal overta og ha vedlikehold av skal utføres i henhold til planer som på forhånd er godkjent av kommunen.
(Pbl § 12-7 nr. 4)

3. Vegstandard
Vei med tilhørende avkjørsler og lignende skal være utformet med en standard som det fremgår av kommunalteknisk vegnorm utgitt av Norske Kommuners Sentralforbund 1981, eller bedre.
(Pbl § 12-7 nr. 4)

4. Vegers stigningsforhold
Veg skal ha stigning maksimalt 10 %.
(Pbl § 12-7 nr. 4)

5. Avkjøringsforhold
Avkjørsler er vist på plankartet. Avkjørsler skal være iflg kommunal norm.
(Pbl § 12-7 nr. 4)

6. Fartsdemping
Det kan etableres fartsdempere på alle kjøreveger.
(Pbl § 12-7 nr. 4)

7. Stenging av innkjørsler

Innkjøring til Kahrs gate fra Fv35 skal stenges.
Innkjørslene til gnr/bnr 318/227 og 318/109 skal stenges.
(Pbl § 12-7 nr. 7)

§ 2.1 Kjøreveg

1. Formål
Områdene SK-1-4 skal nyttes til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med underformål kjøreveg.
(Pbl § 12-7 nr. 1)

2. Eiendomsforhold
Område SK-1-3 skal være privat, og skal eies og driftes av de eiendommene som i følge planen benytter område SK-1-3 som avkjørsler.
Område SK-4 skal være offentlig, og skal eies og driftes av kommunen.
(Pbl § 12-7 nr. 14)

3. Bruk
Blindveiene innenfor områdene SK-1-4 kan benyttes til snuing av kjøretøy type LL, dersom det er nødvendig.
(Pbl § 12-7 nr. 1)

§ 2.2 Fortau

1. Formål
Område SF-1-17 skal nyttes til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, underformål fortau.
(Pbl § 12-7 nr. 1)

2. Eiendomsforhold
Område SF-1-17 skal være offentlig, og skal eies og driftes av kommunen.
(Pbl § 12-7 nr. 14)

3. Bruk
Område samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, underformål fortau skal brukes til gang- og sykkeltrafikk.
Områdene kan nyttes av kjøretøyer for vedlikehold, brann og redning.
(Pbl § 12-7 nr. 1)

4. Utforming
Fortau skal være opphøyet fra kjørebanen.
(Pbl § 12-7 nr. 1)

§ 2.3 Gang/sykkelveg

1. Formål
Område SGS-1-3 skal nyttes til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, underformål gang- / sykkelveg.

(Pbl § 12-7 nr. 1)

2. Eiendomsforhold
Område SGS-1-3 skal være offentlig, og skal eies og driftes av kommunen.
(Pbl § 12-7 nr. 14)

3. Bruk
Område samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, underformål gang-/ sykkelveg skal brukes til gang- og sykkeltrafikk.
Områdene kan nyttes av kjøretøyer for vedlikehold, brann og redning.
(Pbl § 12-7 nr. 1)

§ 3. Grønnstruktur

§ 3.1 Turveg

1. Formål
Områdene GT-1-2 skal nyttes til formål grønnstruktur, med underformål turveg.
(Pbl § 12-7 nr. 1)

2. Utforming
GT-2 skal ha bredde 3 m, og fast dekke.
(Pbl § 12-7 nr. 1)

§ 3.3 Friområde

1. Formål
Områdene GF-1-3 skal nyttes til formål grønnstruktur, med underformål friområde.
Området GF1 skal ha naturlig vegetasjon. Områdene GF-2-3 skal være skogkledd med naturlig vegetasjon og høye trær. Det er ikke tillatt å drive virksomhet som er til hinder for områdets bruk som friområde.
(Pbl § 12-7 nr. 1)

2. Bygg og anlegg
Gangstier og benker tillates opparbeidet i friområdet.
Det kan ikke anlegges brygger eller båtutsettingsplasser i friområdet.
Bygninger tillates ikke oppført i friområdet.
(Pbl § 12-7 nr. 1,2)

3. Skogsdrift
Skogsdrift tillates ikke i friområdet.
Inngrep i terreng og vegetasjon ut over alminnelig skjøtsel er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av arealene, når det etter kommunens skjønn vil komme i strid med reguleringsplanens målsetting.
(Pbl § 12-7 nr. 9)

4. Kantvegetasjon langs elva
Det er spesielt viktig å ta hensyn til kantvegetasjon langs elva. Inngrep som berører elvekanten tillates ikke. Dersom det likevel er behov for inngrep, skal det søkes Fylkesmannen om tillatelse, og naturverdiene og inngrepets konsekvens for disse verdiene skal dokumenteres. Det skal også redegjøres for alternative muligheter for løsning av behovet som er årsaken til inngrepssaken. Elveforebygning kan etableres ved behov.
(Pbl § 12-7 nr. 6)

§ 4. Hensynsoner

§ 4.1 Frisiktsone ved vei

1. Reguleringsformål
Områdene med frisiktsone er vist med skravur på plankartet og har betegnelse H140_1-6.
(Pbl § 12-7 nr. 1)

2. Høyde
I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

§ 4.2 Flomfare

1. Bruk
Områdene med flomfare er vist med skravur på plankartet og har betegnelse H320_1-2.
Skravuren angir 200-års flom.
Det tillates ikke nye boenheter innenfor område med flomfare.
(Pbl § 12-7 nr. 4)

2. Vilkår
Vilkår for å etablere virksomhet på område med flomfare, er at flomsikringstiltak gjennomføres.
(Pbl § 12-7 nr. 4)

§ 4.3 Bevaring naturmiljø (vegetasjon og landskap)

1. Reguleringsformål
Områdene er vist med skravur på plankartet og har betegnelsene H560_1. (Pbl § 12-7 nr. 1)
BU-1 er regulert til uteoppholdsareal i kombinasjon med hensynssone bevaring naturmiljø.
Det er mulige gravhauger i BU-1 og området er derfor automatisk fredet. (Pbl § 12-7 nr. 6)

§ 4.4 Bevaring kulturmiljø (bygninger)

1. Reguleringsformål
Områdene er vist med skravur på plankartet og har betegnelsene H570_1-4.
(Pbl § 12-7 nr. 1)

2. Hensikt

Hensikten med bevaringsformålet med tilhørende bestemmelser er å bevare områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø.
(Pbl § 12-7 nr. 6)

3. Riving av bestående bebyggelse. Gjenoppføring.
Den bestående bebyggelse i området tillates ikke revet. En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke anses som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen. Dersom et skadet bygg erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at eventuell ny bygning skal gjenoppføres på samme sted med samme kote, etasjehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg og med eksteriør ihht. §1.0, pkt. 10, om utforming av bebyggelse, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.
(Pbl § 12-7 nr. 6)

4. Tilbygg og ombygging av bestående bebyggelse
Bestående bygninger kan tilbygges, utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til størrelse, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter. Ved tilbygg, utbedring, reparasjon, evt. gjenoppføring, skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Ved utskifting av vinduer skal vinduer føres tilbake til opprinnelige stil på bygningen. Dersom vinduene har tre med glass i faste gjennomgående sprosser med kittfals i ytre ramme, skal dette videreføres. Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, bygningskonstruksjoner og andre deler av bygningsmiljøet, skal alle inngrep som medfører utskiftning av materialer på forhånd forelegges kommunen til behandling. Bygninger skal holdes i slik stand at verneverdiene ikke settes i fare og den enkelte eiendom ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til resten av bevaringsområdet.
(Pbl § 12-7 nr. 6)

5. Nybygg
Nybygg kan oppføres i planområdet under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger og lignende som harmonerer med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området.
(Pbl § 12-7 nr. 6)

§ 5. Rekkefølgebestemmelser

1. Utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer
Dersom kommunen skal overta tekniske anlegg, må utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer mellom utbygger og kommunen foreligge før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene.
(Pbl § 12-7 nr. 10)

2. Brannvann
Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før det er dokumentert at brannvannforsyningen tilfredsstiller brannvesenets krav.

(Pbl § 12-7 nr. 10)

3. VA-anlegg
Det skal være minimum 4 meters avstand fra kommunens VA-ledninger og signalkabler til bygninger og faste konstruksjoner. Hvis bygg/konstruksjoner kommer i konflikt med eksisterende VA-anlegg, må disse flyttes. Det kan ikke gis igangsettingstillatelser før disse er flyttet og opparbeidet i henhold til utbyggingsavtale med kommunen.
(Pbl § 12-7 nr. 10)

4. Flomsikring
Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før det er dokumentert at alle bygg og installasjoner sikres mot 200-årsflommen inkludert en sikkerhetsmargin på 0,5, slik at de ikke tar skade av flom opp til kote + 69,7.

Før det blir gitt igangsettingstillatelse for veier og bygninger må det dokumenteres at veier fungerer som sikre rømningsveier ved eventuell flom.
(Pbl § 12-7 nr. 10)

5. Støy
Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggstiltak innenfor reguleringsplanen før lokale støytiltak er planlagt og gjennomført for følgende eiendommer: gnr.318/ bnr. 103, 104, 106, 107, 108, 146, 147, 110, 229, 486, 109, 227 og 363. Tiltak skal være i henhold til T-1442 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" i form av at støy på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk ikke skal overskride 55dB. Hva slags type tiltak som skal gjennomføres for å oppnå ønsket effekt, må vurderes for hver enkelt eiendom.

Til informasjon (ikke en del av planens juridiske bestemmelser):

Kulturminner
Dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunen varsles, jmf. Kulturminneloven § 8.2.

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

Kommunale eiendomsavgifter

Gnr.:	**318**	Bnr.:	**220**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Anna Colbjørnsdatters gate 23, 3510 HØNEFOSS**						

	Ja	Nei
Vannmåler	**x**	

	Dato	Målerstand m^3
Sist avlest	**31.12.2023**	**2720**
Kommentar:		

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.	**5588,-**				pr.år
Slamavskiller	Ja		Nei	**x**	m^3	
Skyldig beløp	kr.	**0,-**				
	+ evt. renter og gebyr					
Kommentar:						

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.

Beregnet forbruk pr. år for vann og kloakk **135** m^3

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

RINGERIKE KOMMUNE

04.11.2024

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**318**	B.Nr:	**220**	F.Nr:		S.Nr	
Adresse:	Anna Colbjørnsdatters Gate 23						

	JA	**NEI**
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Dato for siste tilsyn:	**28.03.2022**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**nei**
Dato for siste feiing.	***05.06.2024***	

Antall Skorsteiner: 1
Antall Ildsted: 1

Merknader/Anmerkninger.

Rømningsvei i fra 3.etg/loft?

Årlig gebyr for ildsted påkoblet skorstein for Hus og Hytter Kr: 484.00 monteres.u/mva.pr skorstein/skorsteinsløp.

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato: 04.11.2024

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.:	**318**	Bnr.:	**220**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Anna Colbjørnsdatters gate 23, 3510 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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Anna Colbjørnsdatters gate 23, 3510 Hønefoss
Gnr. 318, Bnr. 220, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14240130

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.
