PRIVATMEGLEREN

KONVALLVEIEN 8B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Halvpart av tomannsbolig

Konvallveien 8B, 3515 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 87, bnr. 239

Markedsverdi

2 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 21.03.2025 **Rapportdato:** 25.03.2025 **Oppdragsnr.:** 13717-1587 **Referansenummer:** PN1815

Autorisert foretak: Bilben Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørn Erik Bilben **Vår ref:**

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bilben Taksering AS

Bilben Taksering AS ble etablert 2014 og eies og drives av takstmann Bjørn Erik Bilben. Selskapet er godkjent medlemsbedrift av Nito.

Nito er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Nito er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Rapportansvarlig



Bjørn Erik Bilben
Uavhengig Takstingeniør
bjorn@bilbentaksering.no
917 08 067

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

Halvpart av tomannsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen består av sperretak med rupanel / forskalingsbord som undertak. Taktekkingen er av betongtakstein. Utvendige beslag på tak og takrenner / nedløp i metall. Veggene har murkonstruksjon (Siporex/Ytong) med pussede murfasader. Ytterdør i teak med 3-lags glass i dørblad. Hev- og senk terrasse-skyvedør og trevinduer med 2-lags glass. Kjellervinduer i tre med enkle glass og varavinduer. Terrasse med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag, trapp til terreng og malt rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med fliser, laminat og parkett. Vegger er tekket med malt panel, tapet / strie og malt tapet / strie. Himling er tekket med malte flater og himlingsplater. Etasjeskiller er av betong og trebjelkelag. Mursteinspipe med luftekanal og sotluke. For kjeller er det støpt grunnmur i pusset utførelse og støpte gulv på grunn. Malt tretrapp med rekkverk og laminat i inntrinn. Kjellertrapp i betong med belegg i inntrinn. Innvendige behandlede dører og malte tredører. Malte labankdører i kjeller.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom har fliser på veggen og taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg med oppkant mot vegger / dør og fall mot sluk. Strålelampe på vegg for oppvarming. Innredet med speilskap på vegg. Utstyrt med søyle-servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, eik profiler og laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk. Innredningen er beregnet for frittstående kjøle-/fryseskap og komfyr. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hovedvannledning vann inn med stoppekran, reduksjonsventil og digital vannmåler. Vannrør består av plast og av kobber. Avløpsrør av støpejern. Naturlig ventilasjon. Varmtvannstank på ca. 200 liter. Sikringsskap med 25 ampere hovedsikring, jordfeilbryter og skrusikringer for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Åpent elektrisk opplegg. Røykvarslere og tilgjengelig brannslukningsapparat.

Oppvarming med vedfyring og strøm:
- Varme i gulv i entre.
- Varmepumpe og kombiovn i stue.
- Strålelampe på bad/vaskerom.
- Div. panelovner.

Tv/internett:
- Innlagt fiber fra Viken Fiber (Altibox).

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er tilnærmet flat, tilsådd med plen og beplantning.

Betonggrunnmur er fundamentert med betongplate / såle på grunn. Vannledning av plast (PEL), offentlig tilknyttet via private stikkledninger. Avløpsrør av plast, offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	160 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	132 m²
Totalpris	2 250 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Halvpart av tomannsbolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

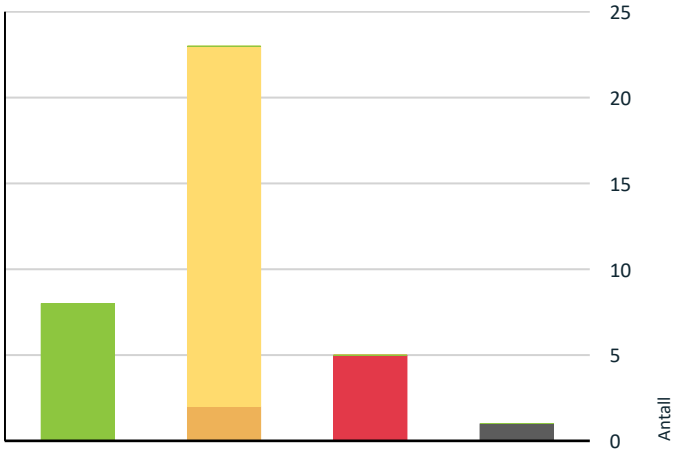
- Det foreligger ingen dokumentasjon for godkjente bygningstegninger på eiendommen i kommunens arkiv.
- Det foreligger godkjente fasadetegninger på eiendommen, fra 1988, i kommunens arkiv.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

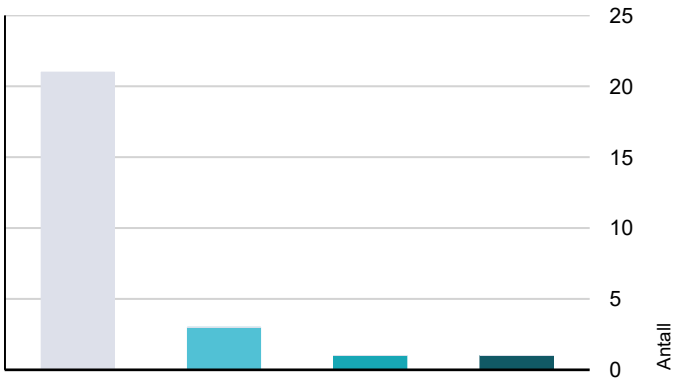
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Halvpart av tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Kjellertrapp	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Loftsetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Kjellervinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig.

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

Vedlikehold
Opplyst ved befaring:
- Nytt vann- og avløp fra grunnmur og frem til kommunalt nett, utført av Venåsen AS i 2024.
- Ny vannmåler og ny utekran, Randsfjord Rørservice AS i 2024.
- Ny varmtvannsbereder Randsfjord Rørservice AS ca. 2022/23.
- Skiftet / utbedret taktekking for en del år tilbake, men usikker på årstallet.

Tilbygg / modernisering

Ferdigattest	Ferdigattest for boligen foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10.
Tilbygg	Fasadeendring og tilbygg mot sør. Tegninger er datert 1988.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.
- Skiftet / utbedret taktekking for en del år tilbake, men usikker på årstallet.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. 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.

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag på tak og takrenner / nedløp i metall. Stigetrinn for feier. Snøfangere.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bilde: Nedløp avsluttes over terreng.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon (Siporex/Ytong) med pussede murfasader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvise sprekkdannelser i utvendig puss (på hjørnet mot nordvest).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold kan påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av sperretak med rupanel / forskalingsbord som undertak. Bjelkelag og skråtak er isolert med glassvatt og mineralull. Lufting via ventiler i gavler. Kaldt loft over horisontalhimling med adkomst via luke i himling.
- Mineralull er av nyere dato / ukjent alder.

Kaldt loft er kun besiktiget fra luke og lyst med lommelykt da det ikke var gangbart areal for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er fuktmerker i deler av undertak mot isolert skråtak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hold konstruksjonsdelen under oppsyn. Da det ikke var gangbart gulv var det ikke mulig å få målt for fukt i undertaket. Det er sannsynlig at merkene stammer fra før taktekkingen ble lagt om / ny.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Fuktmerker i undertak mot isolert skråtak.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Malte trevinduer med 2-lags glass.
- Noen glass er datert 1972/75. Glass i entre er datert 1986. Øvrige glass / vinduer er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er antydning til at glassruter på soverommene i loftsetasje er punktert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Videre undersøkelser anbefales. Vinduer med punkterte glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Antydning til at glassrute er punktert.

TG 2 Kjellervinduer

Kjellervinduer i tre med enkle glass og varavinduer.
- Vinduer er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Karmer er noe slitt og det er tegn på innvendig kondensering på glassene.
Noen varavinduer mangler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommene i kjeller.
Det kan påregnes oppgradering av vinduer på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Karmer er slitt, det er tegn på innvendig kondensering og varavindu mangler.

TG 1 Dører

Ytterdør i teak med 3-lags glass i dørblad, datert 1986. Hev- og senk terrasse-skyvedør i malt tre med 2-lags glass, datert 1988.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag, der bjelkelag er fundamentert med støpte fundamenter ført i grunn. Trapp til terreng og malt rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe gammel råte i et terrassebord.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav og har noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrassebord med råte kan påregnes utskifting på sikt.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men anbefales. Rekkverk kan påregnes utbedring / vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Bilde: Det er noe gammel råte i et terrassebord.


Bilde: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav og har noe skjevheter.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er tekket med fliser, laminat og parkett. Vegger er tekket med malt panel, tapet / strie og malt tapet / strie. Himling er tekket med malte flater og himlingsplater.

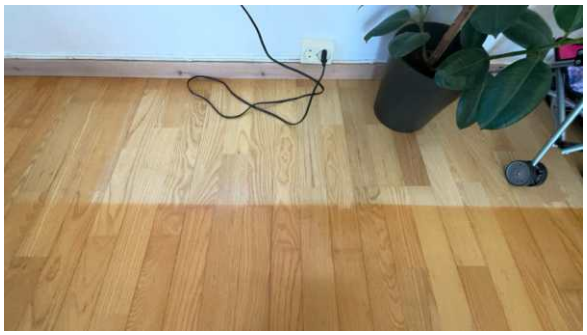
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan påregnes vedlikehold / oppgradering av enkelte innvendige overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Bilde: Skjolder på gulv.


Bilde: Rift / sprekk i tapet / strie.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong og trebjelkelag.

Tilstandsrapport

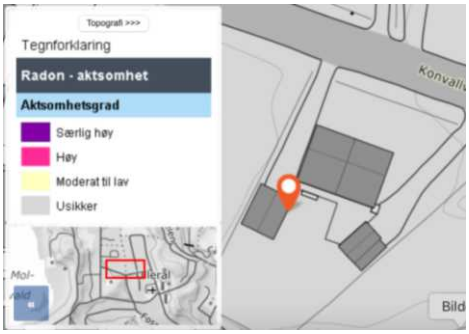
TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Eiendommen ligger i et området hvor radon aktsomheten er satt til usikker.

TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med luftekanal og sotluke. Kombiovn (ved/parafin) i stue tilknyttet dagtank plassert i trapperom ned.
- Ukjent om parafindel eller dagtank er i funksjon, ikke testet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pipevang i gang i loftsetasje er ikke synlig (kledd inn med panel).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Dersom pipen er / blir rehabilitert er det ikke krav om at alle fire sider skal være synlige (kun 2 synlige sider ved rehab).

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde: Pipevange i gang i loftsetasje er ikke synlig (kledd inn med panel).

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

For kjeller er det støpt grunnmur i pusset utførelse og støpte gulv på grunn. Hulltaking er ikke foretatt da rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegger og gulv, dette indikerer fuktvandring.
Det ble ikke benyttet kapillærbrytende sjikt under gulvstøp og fundamenter fra byggeår, fuktopptrekk må derfor påregnes.

Konsekvens/tiltak
• 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. Det anbefales at det er tilstrekkelig ventilasjon og eventuell tilførsel av varme for å bedre klima i kjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegger og gulv.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med rekkverk og laminat i inntrinn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er skruehull i laminat / inntrinn (etter trappeheis).
Rekkverkshøyde (89 cm) er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger i rekkverk (14 cm) er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan påregnes utbedring / vedlikehold av inntrinn.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Skruehull i laminat / inntrinn.

TG 3 Kjellertrapp

Kjellertrapp i betong med belegg i inntrinn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG3: Det er ikke montert rekkverk.
TG2: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG3: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
TG2: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat er basert på monterering av rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde: Ikke montert rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige behandlede dører og malte tredører. Malte labankdører i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje og enkelte dører subber i karm / terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan påregnes småjusteringer / vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom er av eldre dato / ukjent alder.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.



Bilde: Bad/vaskerom.

LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er skruehull i flisfuger i våtsone og øvrig flisfuger har noe riss / sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan påregnes vedlikehold / fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Bilde: Skruehull i flisfuger i våtsone.


Bilde: Flisfuger har riss / sprekker.

LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant mot vegger / dør og fall mot sluk. Strålelampe på vegg for oppvarming.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvoverflaten har noe sprekker og utettheter rundt rørgjennomføringer i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater må utbedres / det kan påregnes vedlikehold.


Bilde: Sprekk i belegg og utettheter rundt rørgjennomføringer i gulv.

LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt. Ukjent hva som er av evt. tettesjikt på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG3: Vegger har ikke tilfredstillende membran / tettesjikt (det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt / membran).
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt / belegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet står foran full oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Bilde: Fuktmåling indikerer unormal fukt i gulv ved vaskemaskin.


Bilde: Ukjent hva som er av evt. tettesjikt på vegger.

LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med speilskap på vegg. Utstyrt med søyle-servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved befaring ble det opplyst om liten drypplekkasje fra kran / opplegg til vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utbedring / vedlikehold.


Bilde: Drypplekkasje fra kran / opplegg til vaskemaskin.

LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med ventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Fuktmåling viser tørt, måleverdi ikke påvisbar.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, eik profiler og laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk. Innredningen er beregnet for frittstående kjøle -/fryseskap og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan påregnes vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Kjøkkeninnredningen har en del slitasje.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Hovedvannledning vann inn med stoppekran, reduksjonsventil og digital vannmåler. Vannrør består av plast og av kobber.
- Ny vannmåler, Randsfjord Rørservice AS i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Det er skade på avløp.
TG2: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG3: Skadet del av avløpsrør må skiftes.
TG2: Stakeluke på avløpsanlegget bør etableres. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat er basert på skadet del av avløpsrør må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde: Skade på avløp (skade i rør er tettet med en trepinne).

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Frostfri utekran.
- Ny utekran, Randsfjord Rørservice AS i 2024.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral

Luft-luft varmepumpe i stue.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter.
- Ny varmtvannsbereder, Randsfjord Rørservice AS ca. 2022/23.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank, men siden varmtvannsbereder er plassert i kjeller er evt. skadepotensial begrenset.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Ikke tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming med vedfyring og strøm:
- Varme i gulv i entre.
- Varmepumpe og kombiovn i stue.
- Strålelampe på bad/vaskerom.
- Div. panelovner.

Tv/internett:
- Innlagt fiber fra Viken Fiber (Altibox).

Det settes ikke tilstandsgrad for andre installasjoner.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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 med 25 ampere hovedsikring, jordfeilbryter og skrusikringer for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Åpent elektrisk opplegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1960 Anlegget er fra byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er montert jordfeilbryter i nyere tid. Ukjent når / alder.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   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?
    Ja Anlegget er fra byggeår og det ikke er fremvist samsvarserklæring for arbeider etter 01.01.1999. Da skal det iht. NS3600 anbefales utvidet el-kontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.

Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag å få en autorisert elektriker til å utføre en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget ved eierskifte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bilde: Sikringsskap.

TG 3 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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

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?
   Ja Slokkemiddelet er for gammelt. For at et pulverapparat skal være godkjent som slokkemiddel i bolig, skal de kontrolleres hvert 5 år og service hvert 10 år. Kontroll / service må utføres av sertifiserte fagpersoner. Kostnadsestimat er basert på kontroll / kjøp av nytt brannslukningsapparat.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde: Slokkemiddelet ble sist kontrollert 08/2005

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er fra byggeår. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betonggrunnmur er fundamentert med betongplate / såle på grunn.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat, tilsådd med plen og beplantning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis manglende fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledning av plast (PEL), offentlig tilknyttet via private stikkledninger. Avløpsrør av plast, offentlig tilknyttet via private stikkledninger.
- Nytt vann- og avløp fra grunnmur og frem til kommunalt nett, utført av Venåsen AS i 2024.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering / lagring

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
- Det er registrert sprekker i støpt såle på grunn og i oppmurt kant.

Opplyst ved befaring:
- Belysning i garasjen fungerer litt av / på, usikkert hvorfor.
- Det forekommer telehiv i gårdsplass foran garasje, noe som kan påvirke garasjeporten.
- Portåpner er i ustand / ikke i funksjon.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Oppført med støpt plate på mark med sokkelmur for yttervegger. Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med stående tømmermannspanel. Liggende kledning i gavler. Saltakkonstruksjon i tre med takstoler og rupanel undertak. Yttertak er tekket med pappshingel. Stål takrenner og nedløp. Garasje-leddport i tre med automatisk portåpner og ytterdør i tre. Vindu i tre med 2-lags glass. Innlagt strøm fra boligen.

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

Tilbygg / modernisering

Oppføring av garasje	Godkjent søknad om oppføring av garasje 21.06.1990. Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

132 m²/132 m²

Halvpart av tomannsbolig: Gang, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Kott, Entré, Hall m/trapp, Trapperom, Kjøkken, Stue, 3 Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 250 000

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

Kr 2 550 000

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	**2 250 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 250 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det gjøres oppmerksom på at teknisk ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning men hensyntatt i markedsverdi.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Trulserudveien 12A ,3515 HØNEFOSS 67 m²	1958	3 sov	12-11-2024	2 550 000	**2 420 000**		2 420 000	**36 119**
2	Flattumveien 10 ,3515 HØNEFOSS 98 m²	1978	2 sov	13-02-2023	2 800 000	**2 750 000**		2 750 000	**28 061**
3	Mosseveien 4A ,3515 HØNEFOSS 121 m²	1952	2 sov	08-05-2022	3 350 000	**3 000 000**		3 000 000	**24 793**
4	Rundtom 2B ,3515 HØNEFOSS 117 m²	1952	3 sov	14-11-2019	2 850 000	**2 725 000**		2 725 000	**23 291**
5	Konvallveien 11 ,3515 HØNEFOSS 118 m²	1961	2 sov	30-04-2020	2 390 000	**2 300 000**		2 300 000	**19 492**
6	Konvallveien 3 ,3515 HØNEFOSS 123 m²	1962	3 sov	23-06-2024	2 000 000	**2 305 000**		2 305 000	**18 740**
7	Mosseveien 4A ,3515 HØNEFOSS 121 m²	1952	2 sov	30-10-2016	1 750 000	**1 950 000**		1 950 000	**16 116**

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, estimat	Kr.		30 000
Vedlikeholdskostnader, estimat	Kr.		38 000
Forsikring	Kr.		9 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**77 000**

Teknisk verdi bygninger

Halvpart av tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 700 000
Sum teknisk verdi - Halvpart av tomannsbolig	Kr.		**2 250 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**320 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 570 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 550 000**

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

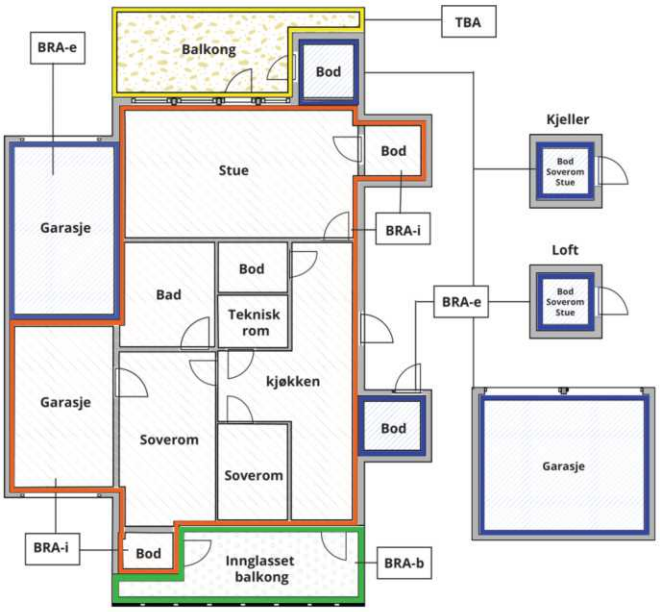
Hva er måleverdig areal?

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

Halvpart av tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loftsetasje	42			42		2	44
1.Etasje	47			47	17		47
Kjeller	43			43			43
SUM	**132**				**17**	**2**	**134**
SUM BRA	**132**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom, Kott		
1.Etasje	Entré, Hall m/trapp, Trapperom ned, Kjøkken, Stue		
Kjeller	Bod 1, Bod 2, Bod 3		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler:
- Takhøyde loftsetasje: målt 1,4-2,25 m, men vil kunne variere.
- Takhøyde 1. etasje: målt 2,45 m, men vil kunne variere.
- Takhøyde kjeller: målt 2,15 m, men vil kunne variere.

Terrasse- og balkongareal (TBA):
- Terrasse ved inngangsparti / utenfor stue på ca 17 m². Inngangsparti og del av terrasse ut fra stue er under tak.

Ikke måleverdig areal (ALH):
- Det er tatt hensyn til skråtak i loftsetasje under oppmålingen, virkelige gulvareal (GUA) er ca 44 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:
- Det foreligger ingen dokumentasjon for godkjente bygningstegninger på eiendommen i kommunens arkiv.
- Det foreligger godkjente fasadetegninger på eiendommen, fra 1988, i kommunens arkiv.

Brannceller

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

Kommentar: - Det er felles loft for boliger og ingen branncelleinndeling.
- Tidligere dør mellom boenhetene i kjeller er murt igjen, men er utett / har synlig glipper.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Nytt vann- og avløp fra grunnmur og frem til kommunalt nett, utført av Venåsen AS i 2024.
- Ny vannmåler og ny utekran, Randsfjord Rørservice as i 2024.
- Ny varmtvannsbereder Randsfjord Rørservice as i 2022/23.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje		Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Halvpart av tomannsbolig	85	47
Garasje	0	28

Kommentar	
Halvpart av tomannsbolig	S-ROM: Kott, trapperom ned og boder i kjeller.
Garasje	S-ROM: Garasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2025	Bjørn Erik Bilben	Takstingeniør
	Kai Ståle Sandli	Fremviste boligen
	Christian Skjørvold	Var tilstede

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	87	239		0	579.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Konvallveien 8B

Hjemmelshaver
Olsen Aslaug Alvilde Sandli

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og sentrumsnær beliggenhet i et veletablert boligområde ved Haldenjordet på nordsiden av Hønefoss sentrum. Det er gangavstand til barnehage, skoler og bussholdeplass. Det er ca. 1 km til Hønengata med flere butikker, forretninger og servicetilbud. Kort avstand til Hovsmarka.

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. Krav vedrørende infrastruktur.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruslagt innkjørsel / gårdsplass, belegningstein ved inngangsparti og hage med plen og div. beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Bebyggelsen

Halvpart av tomannsbolig over halvannen etasje og kjeller, oppført ca. 1960.
Frittliggende garasje over en etasje, oppført 1990.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2003	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	21.03.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	23.03.2025	Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Fremvist		Nei
Del med takstmann	20.03.2025	Eiendomsdata er hentet fra Infoland.no	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	25.03.2025	

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

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250037

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marianne Sandlie Olsen	Hege Trøstheim

Selger 3 navn
Kai Ståle Sandli

Gateadresse
Konvallveien 8B

Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3515

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Aslaug Sandli Olsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250037

Tilleggskommentar

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

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: 14250037

Konvallveien 8B

Nabolaget Ullerål søndre/Hengsle/Storløkka - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Ullerål skole (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	13 min 1 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 18 klasser	14 min 1 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	7 min 2.6 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	9 min 3.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Krokenveien 17 - Ringerike kommun	6 min
Slettåkerveien 28 - Ringerike komm.	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Konvallveien Linje 228	2 min 0.2 km
Hønefoss stasjon Linje F4	6 min 3 km
Oslo Gardermoen	56 min

BARNEHAGER

Ullerål barnehage (1-5 år) 32 barn	6 min 0.4 km
Espira Hovsmarka barnehage (0-5 år... 83 barn	15 min 1 km
Hov barnehage (1-5 år) 70 barn	24 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hønengata	12 min
Coop Mega Hønefoss	14 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 2025

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	7 min
Vitusapotek Hønefoss	14 min
Kuben Vinmonopol	7 min

SPORT

Halden balløkke	6 min
Ringerikshallen	14 min
Sporty24 Hønefoss Express	15 min
Sporty24 Hønefoss	5 min

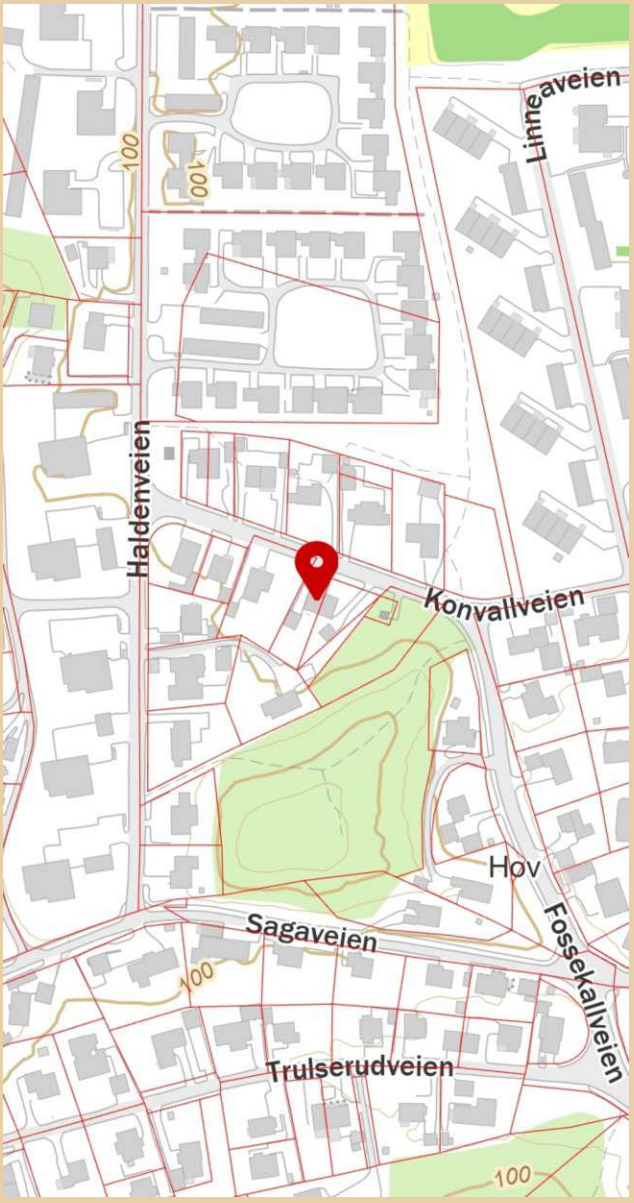
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Gateparkering
Lett 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

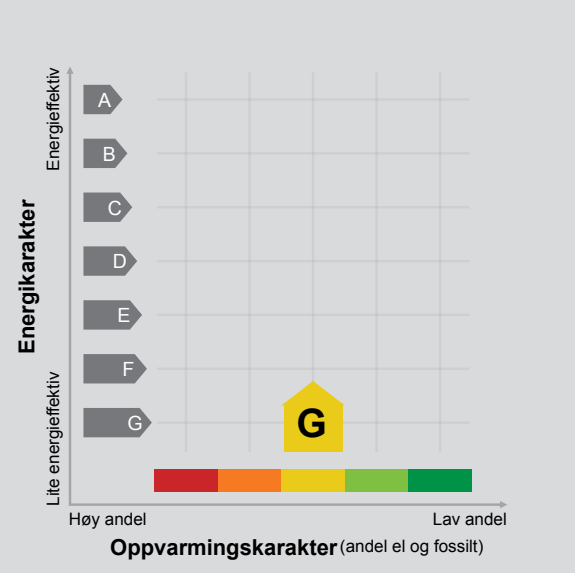
- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Konvallveien 8B
Postnummer	3515
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	87
Bruksnummer	239
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	159292681
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-93786
Dato	18.03.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 87	Bnr: 239	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Konvallveien 8B 3515 HØNEFOSS			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

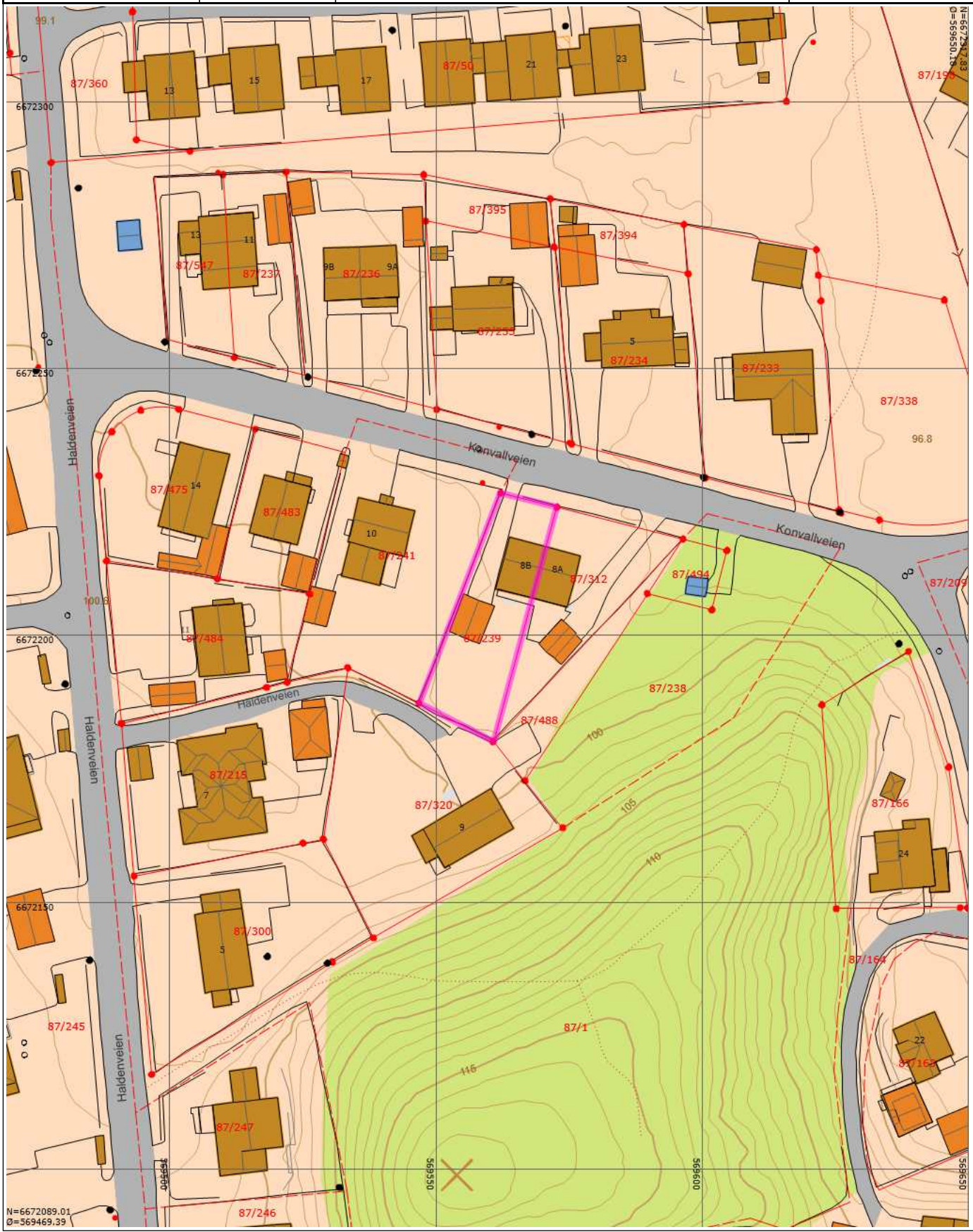
Høydetall kurver	Høydetall punkt	Hekk
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet
Gjerde	Frittstående mur	Loddrett mur
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal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

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 87	Bnr: 239	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Konvallveien 8B 3515 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

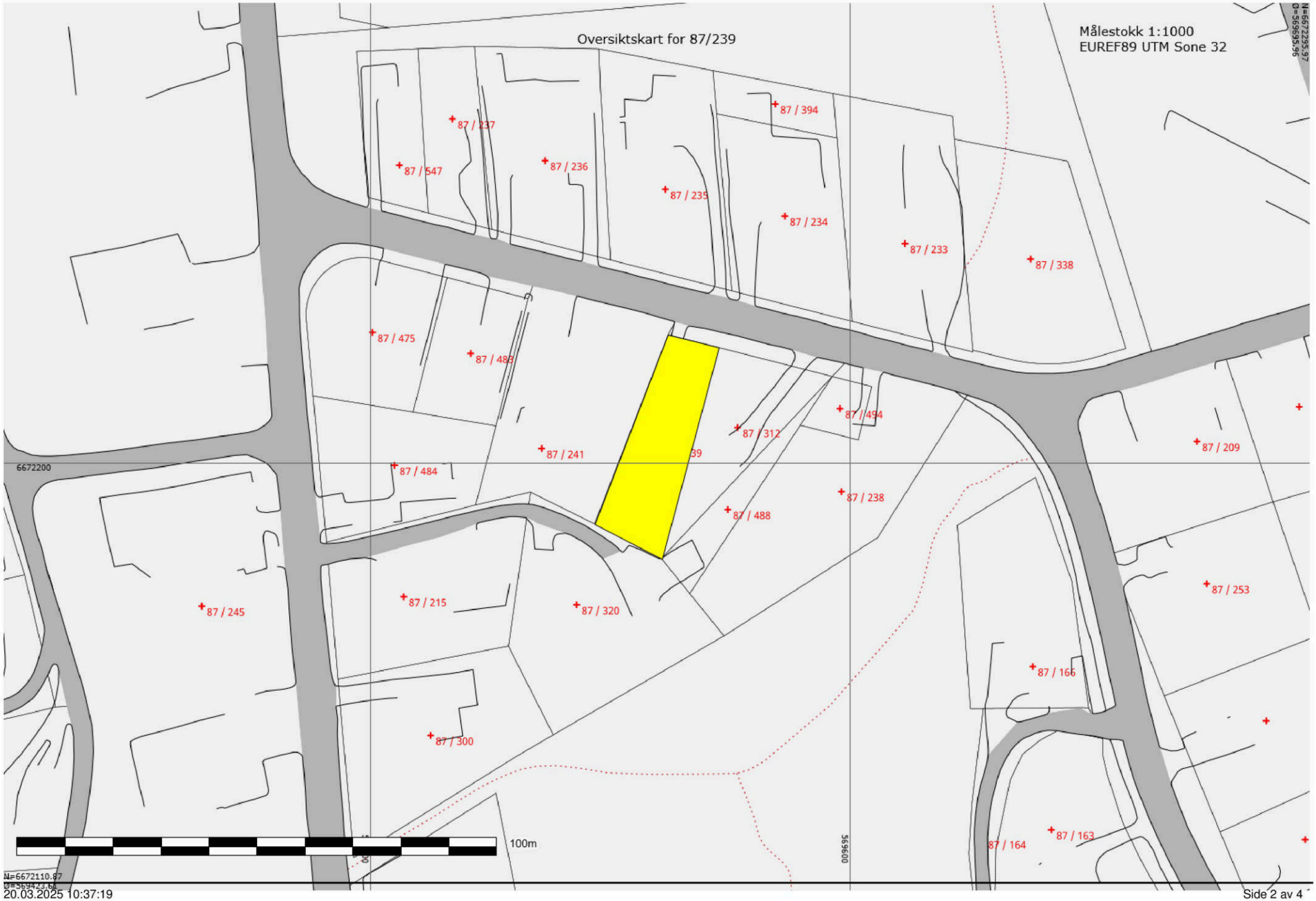
Ringerike kommune

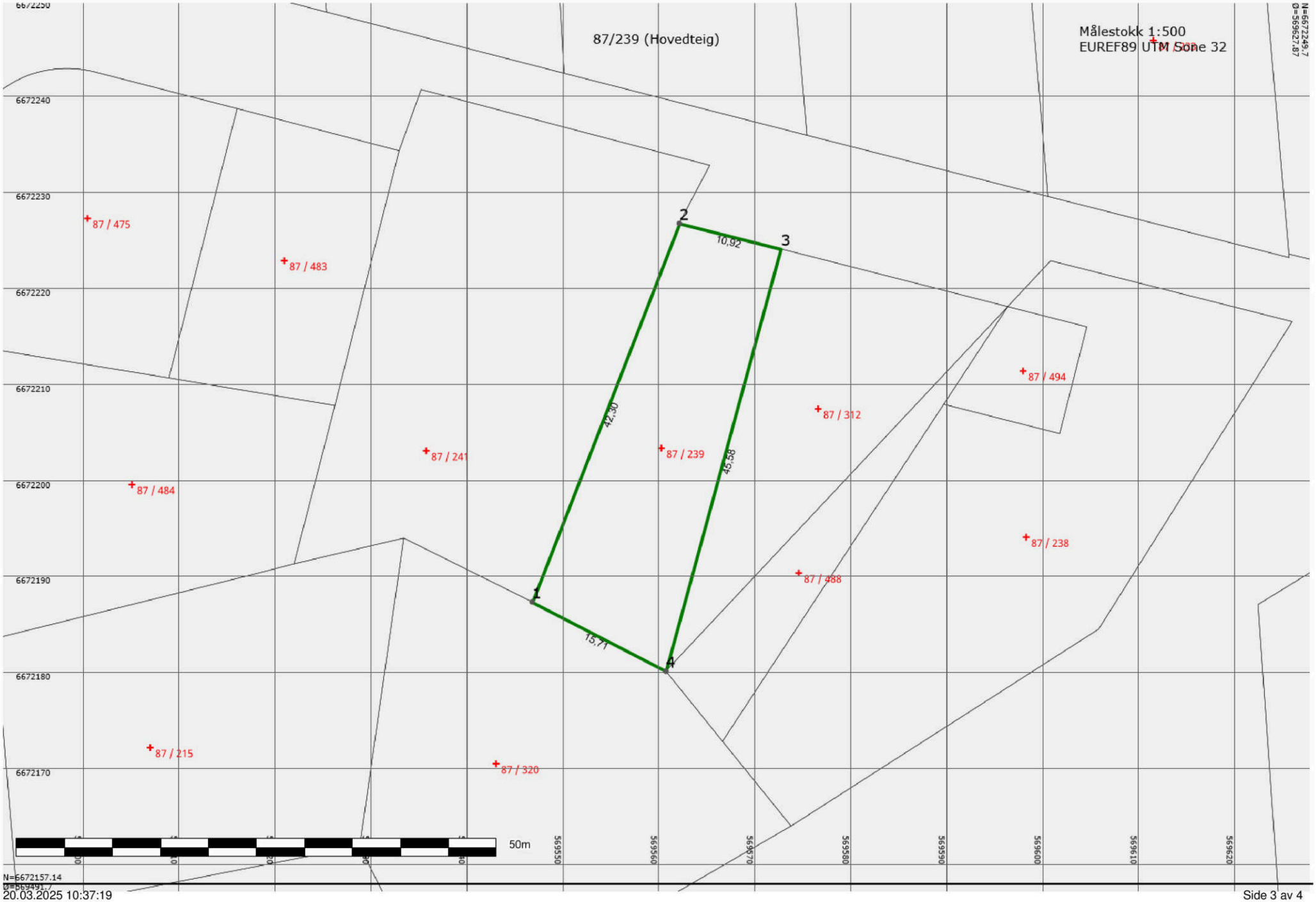
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**87**	**239**	**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 87/239
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6672295.97
Ø=569695.96
87 / 394
87 / 237
87 / 547
87 / 236
87 / 239
87 / 234
87 / 233
87 / 338
87 / 475
87 / 489
87 / 494
87 / 312
87 / 241
87 / 484
87 / 209
6672200
87 / 238
87 / 488
87 / 253
87 / 245
87 / 215
87 / 320
87 / 166
87 / 300
87 / 163
87 / 164
100m
569600
N=6672110.87
Ø=569423.56


87/239 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6672249.7
Ø=569627.87
6672250
6672240
6672230
6672220
6672210
6672200
6672190
6672180
6672170
87 / 475
87 / 483
87 / 494
87 / 312
87 / 241
87 / 239
87 / 484
87 / 238
87 / 488
87 / 215
87 / 320
1
2
3
4
10,92
42,30
45,58
15,71
50m
569550
569560
569570
569580
569590
569600
569610
569620
N=6672157.14
Ø=569491.7

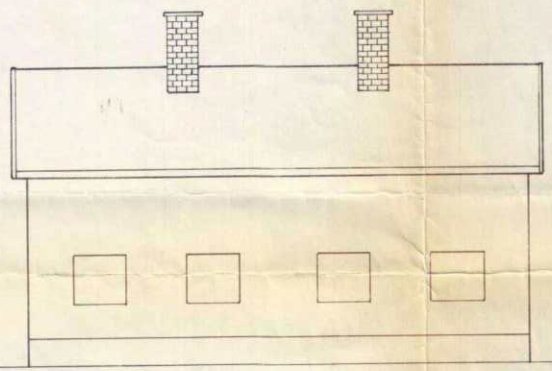
Areal og koordinater

Areal: 579,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6672203,32 Øst: 569560,30

Ytre avgrensning

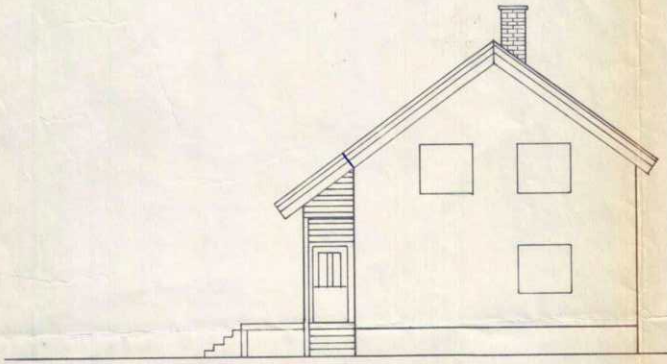
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6672187,32	569546,82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			42,30	Ikke hjelpelinje		13	
2	6672226,74	569562,16	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			10,92	Ikke hjelpelinje		13	
3	6672224,08	569572,75	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			45,58	Ikke hjelpelinje		13	
4	6672180,10	569560,77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			15,71	Ikke hjelpelinje		13	



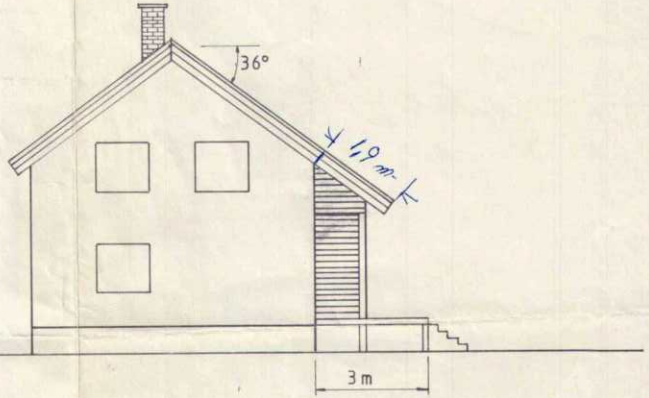
NORD



SYD



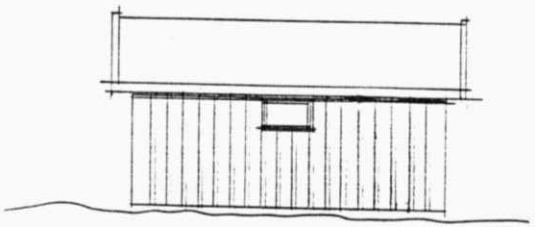
ÖST

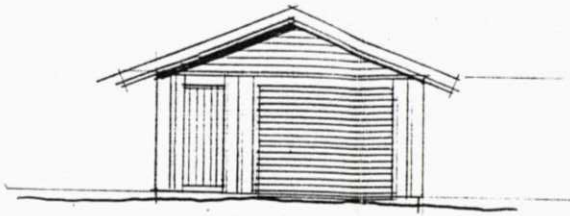


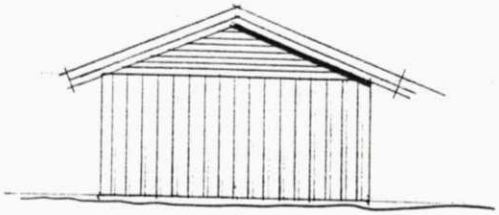
VEST

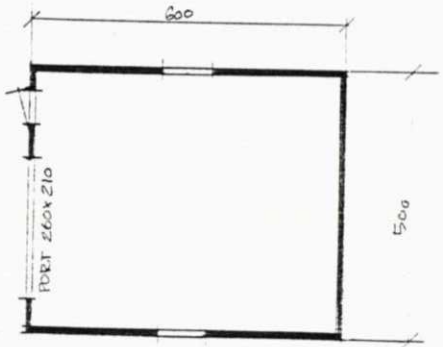
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	KONVALLVEIEN 8.
11/4 - 88	E S		1:100	G.nr B.nr
Fasader Tomannsbolig R.Olsen og I.Odden			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:		

A.s TORRKOPI E9 /NS 1402, NS 1417, NS 1415

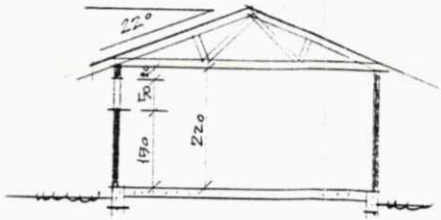








PLAN



SNITT

GARASJE FOR ROALD OLSEN ~ PLAN ~ SNITT ~ FASADER - MÅL 1:100
NORSK HYTTEPLAN A.S

SØKNAD OM ANSVARSRETT

for arbeid etter § 93, jfr. § 98,
plan- og bygningslova av 14 juni 1985
(fylles ut og leveres/innsendes i 2 ekspl.)

Bygningsråd	Ansvarshavende (navn, adresse)
RINGERIKE	ERIK SKJØRVOLD TVERRVEIEN 7 3500 HØNEFOSS

SØKNADEN GJELDER

Eiendom/ byggested	Adresse: KONVALLVEIEN 8	Gnr.: 87	Bnr.: 239	Festenr.	Seksjonsnr.
Byggherre	Navn: ROALD OLSEN	Adresse: KONVALLVEIEN 8	[redacted]		
Arbeidets art	SNEKKER ARBEID, OPPSETTING AV FERDIG-GARAGE				
Byggets art	GARAGE				

Dato for byggesøknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Saksnr.

FYLLES UT AV ANSVARSHAVENDE

Søknaden gjelder	☐ hele arbeidet ☒ del av arbeidet	- spesifisér: OPPSETTING AV FERDIGGARAGE
Søkerens kvalifikasjonar ☐ vedlegges bilag ☐ innsendt tidl.	BYGGHERRE OG ANSVARLIG FOR EGEN GARAGE FERDIG 1989.	

Jeg påtar meg å forestå ovennevnte byggearbeid. Arbeidet blir utført fagmessig i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven, bygningsvedtekter, byggeforskrift og gjeldende plan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Jeg forplikter meg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende.

Jeg er å treffe på tlf.nr.:
Privat [redacted]
Arb.

Sted	Dato	Underskrift
Hønefoss	21/5 90	Erik Skjørvold

FYLLES UT AV BYGGHERREN

Jeg forplikter meg som byggherre for nevnte arbeid til å rette meg etter alle krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter og vedtekter.
Kontraktsforholdet mellom meg og ansvarshavende er bygningsmyndighetene uvedkommende.
Hvis ansvarshavende slutter før arbeidet er ferdig, plikter jeg å sørge for å få en ny ansvarshavende godkjent før arbeidet fortsetter.

Sted	Dato	Underskrift
HØNEFOSS	21/5 90	Roald Olsen

FYLLES UT AV BYGNINGSRÅDET

☐ Søknaden er godkjent (vedlagt følger retningslinjer for ansvarshavende). Ansvarshavende skal gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Ansvarshavende må gi melding til bygningssjefen om eventuell stedfortreder på byggeplassen.

☐ Søknaden er avslått av følgende grunn (klageadgang, se baksiden):

☐ Søknaden er ikke behandlet da byggesøknaden er avslått/bortfalt.

Sted	Dato	Underskrift

Vedlegg	☐ Byggetillatelse	☐	Instruks for ansvarshavende	☐		☐	
Kopi sendes til	☐ Byggherren	☐		☐		☐	

K-blankett **5136** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

SØKNAD OM ANSVARSRETT

for arbeid etter § 93, jfr. § 98, plan- og bygningslova av 14 juni 1985

(fylles ut og leveres/innsendes i 2 ekspl.)

Bygningsråd	Ansvarshavende (navn, adresse)
RINGERIKE	ERIK SKJØRVOLD TVERRVEIEN 7 3500 HØNEFOSS

SØKNADEN GJELDER

Eiendom/ byggested	Adresse: KONVALLVEIEN 8	Gnr.: 87	Bnr.: 239	Festenr.	Seksjonsnr.
Byggherre	Navn: ROALD OLSEN	Adresse: KONVALLVEIEN 8	[redacted]		
Arbeidets art	SNEKKER ARBEID, OPPSETTING AV FERDIG-GARAGE				
Byggets art	GARAGE				

Dato for byggesøknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Saksnr.

FYLLES UT AV ANSVARSHAVENDE

Søknaden gjelder	☐ hele arbeidet ☒ del av arbeidet	- spesifiser: OPPSETTING AV FERDIGGARAGE
Søkerens kvalifikasjonar ☐ vedlegges bilag ☐ innsendt tidl.	BYGGHERRE OG ANSVARLIG FOR EGEN GARAGE FERDIG 1989.	

Jeg påtar meg å forestå ovennevnte byggearbeid. Arbeidet blir utført fagmessig i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven, bygningsvedtekter, byggeforskrift og gjeldende plan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Jeg forplikter meg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende.

Jeg er å treffe på tlf.nr.: Privat [redacted] Arb.

Sted	Dato	Underskrift
Hønefoss	21/5 90	Erik Skjørvold

FYLLES UT AV BYGGHERREN

Jeg forplikter meg som byggherre for nevnte arbeid til å rette meg etter alle krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter og vedtekter.
Kontraktsforholdet mellom meg og ansvarshavende er bygningsmyndighetene uvedkommende.
Hvis ansvarshavende slutter før arbeidet er ferdig, plikter jeg å sørge for å få en ny ansvarshavende godkjent før arbeidet fortsetter.

Sted	Dato	Underskrift
HØNEFOSS	21/5 90	Roald Olsen

FYLLES UT AV BYGNINGSRÅDET

☐ Søknaden er godkjent (vedlagt følger retningslinjer for ansvarshavende). Ansvarshavende skal gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Ansvarshavende må gi melding til bygningssjefen om eventuell stedfortreder på byggeplassen.

☐ Søknaden er avslått av følgende grunn (klageadgang, se baksiden):

☐ Søknaden er ikke behandlet da byggesøknaden er avslått/bortfalt.

Sted	Dato	Underskrift

Vedlegg	☐ Byggetillatelse	☐	Instruks for ansvarshavende	☐		☐	
Kopi sendes til	☐ Byggherren	☐		☐		☐	

K-blankett **5136** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE OG MELDING OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Planløsningsblad G 241.010 - Byggesaksbehandling fra Norges byggforskningsinstitutt gir retningslinjer for utfylling av blanketten. De viktigste avsnitt er:

Krav til søknaden/ meldingen

Byggeforskriftenes kap. 14 angir nærmere detaljer for søknadens/meldingens innhold og utforming. Kap. 15 behandler spesielt melding om mindre byggearbeid på boligeiendom.
Med mindre bygningsrådet i det enkelte tilfelle finner det overflødig, skal søknaden som regel ha følgende vedlegg:
- beskrivelse
- situasjonsplan som viser tiltaket /anlegget med omgivelser
- planer, snitt og fasader i mål 1:100
- statiske beregninger eller annen dokumentasjon som viser at kravene til bæreevne og sikkerhet i byggeforskriftens kap. 51 er oppfylt
- gjenpart av nabovarsel etter plan- og bygningslovens § 94 pkt. 3.

Krav til situasjonsplan

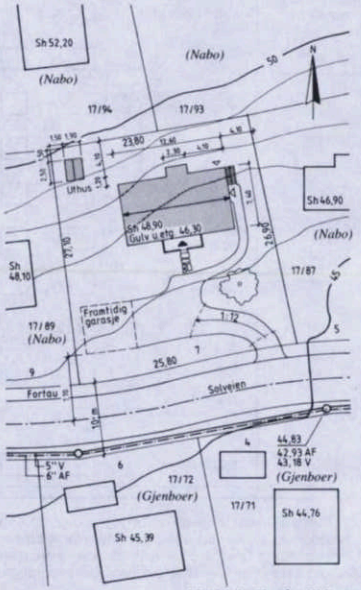
Det eller de planlagte byggearbeidene eller meldepliktige tiltakene skal tegnes inn på kartet. Alle nye bygningsformål bør fargelegges eller avmerkes spesielt på kartkopiene. Situasjonsplanen/ kartet skal vise følgende:
- grunnriss av bygningen påført ytre hovedmål
- ev. terasse, støttemur, utvendig trapp eller levegg forbundet med bygningen
- møneretning på taket
- forslag til sokkelhøyde (overkant grunnmur) og/ eller til høyde på overkant golv (ved golv på grunnen). Høydene angis i meter over havet beregnet ut fra cotehøydene angitt på kartet.
- avstand fra bygningen /anlegget til nærmeste nabogrenser, til ev. andre bygninger på eiendommen og til vegens/kjørebanens midtlinje.
- avkjørsel til offentlig veg med angitt stigningsforhold på avkjørselen
- biloppstillingsplasser m/snuplass og ev. forslag til plassering av garasje
- større terrengforandringer, frittliggende støttemurer o.l.

Nabovarsling

I henhold til plan- og bygningslovens § 94 er man pliktig til å varsle naboer og gjenboere ved søknad om byggetillatelse. Det samme gjelder ved innsending av melding til bygningsrådet. Eventuelle merknader eller protester fra naboene må være kommet til bygningsrådet innen to uker etter at varslet er sendt. Nabovarsling bør foretas på fastsatt skjema, og kvittert gjenpart av varselbrevene skal vedlegges søknaden / meldingen.

Dispensasjonssøknader

Hvis det planlagte byggearbeidet krever dispensasjon, d.v.s. fritak fra bestemmelser i lov, forskrift, reguleringsplan o.l., må dette angis på søknadsskjemaet. Det kan f.eks. gjelde høyere utnyttingsgrad enn gjeldende regulering gir adgang til, mindre avstand fra offentlig veg enn veglovens bestemmelser, dispensasjon fra brannkapitlene i byggeforskriften o.a. Slike søknader bør begrunnes og som regel drøftes på forhånd med angjeldende myndighet som ofte vil kunne opplyse om dispensasjonssøknaden har rimelig sjanse til å bli innvilget. Det må som regel foreligge særlige grunner for at dispensasjon skal kunne gis.



SITUASJONSKART Mål 1:500 Ekv.1m
Gnr. 17 Bnr. 88 Areal 669,6 m²
Solveien 7 Enebolig

Situasjonsplan som viser enebolig, uthus og forslag til plassering av framtidig garasje:

Naboer og gjenboere som er angitt på kartet, skal ha nabovarsel.

Eneboligen krever byggetillatelse etter søknad til bygningsrådet.

Uthuset kan oppføres etter melding til bygningsrådet, hvis ikke bygningsrådet / bygningssjefen innen tre uker krever innsendt vanlig søknad om byggetillatelse.

Framtidig oppføring av garasje vil kreve byggetillatelse etter søknad da garasjens avstand til vegens midtlinje er mindre enn 12,5 m. Dette forutsetter dispensasjon fra veglovens § 29.

☒ **SØKNAD OM BYGGETILLATELSE**
for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 93
(søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

☐ **MELDING OM ARBEID** etter plan- og bygningsloven
☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☒ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86 a
(ved melding fylles kun ut rubrikker merket **M** *)*

RINGERIKE KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
11. JUN. 1990
J. nr. 2362
Ark. nr. 87/239

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.

Til bygningsrådet i	Godkjent	Igangsatt	Tatt i bruk
RINGERIKE KOMMUNE	19	19	

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Byggingstekniske etat og skal godtas i alle kommuner. BF87 kap.14:1

Søknaden / meldingen gjelder

M Eiendom/ byggested: Gnr. 87 | Bnr. 239 | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse: KONVALLVEIEN 8, 3500 HØNEFOSS

M Arbeidets art: ☒ Nybygg ☐ Påbygg/ tilbygg ☐ Endring ☒ Riving ☐ Masseuttak/ fylling
☐ Annet - beskriv

M Byggets art: ☐ Bolig ☒ Garasje ☒ Uthus ☐ Fritids-bolig ☐ Drifts-bygning
☐ Annet - beskriv

Melding til GAB
Fylles ut av kommunen

Melding sendt
Dato
Dato
Dato

Påbygg / tilbygg
Bygningstype
Næringsgruppe
Type byggherre

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)
Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: ☐ Plan- og bygningslov ☐ Bygge-forskrift ☐ Vedtekter ☐ Plan
Dispensasjonen gjelder:

Koordinater
Kartplate
Koordinatsystem
X-koordinat
Y-koordinat
Z-koordinat

Vedlegg

M pbl § 94.3 BF 87 kap. 14
☒ Gjenpart av nabovarsel ☒ Situasjonsplan påført naboers/gjenboers navn
☒ Fasade-tegninger ☐ Etasjeplan ☐ Snitt ☐ Konstruksj.-tegninger ☐ Statiske beregninger
☐ Rapp. om grunnundersøkelser ☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
Andre vedlegg

Byggesaksreferanse mm.	
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

M Byggherre	**M** Søker / melder
Navn: ASLAUG OG ROALD OLSEN	Navn: ROALD OLSEN
Adresse: KONVALLVEIEN 8	Adresse: KONVALLVEIEN 8
Postnr. 3500 Poststed HØNEFOSS	Postnr. 3500 Poststed HØNEFOSS
☐ Enkeltperson ☐ Selskap / lag ☐ Offentlig virksomhet	
Dato 21/5-90 Sign. Roald Olsen.	Dato Sign. Roald Olsen.

K-blankett **5131** Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Sept 21/6-90 OK

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN/MELDINGEN

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

M Regulert område: [X] Ja [ ] Nei — Tillatt utnyttelsesgrad:

M Oppmålt tomt: [X] Ja [ ] Nei — Tomteareal:

M Avstander (pbl § 70, BF 87 kap. 30, Vegloven)

Minste avstand fra det planlagte bygg til:

	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
	1 M	28 M	4,5 M

Avstanden er målsatt på situasjonsplan: [X] Ja [ ] Nei

Går det høyspent kraftlinje/kabel over tomta: [ ] Ja [X] Nei

Atkomst (Vegloven pbl §§ 66,67)

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

[ ] Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt	[ ] Ja	[ ] Nei
[X] Kommunal veg	Er kommunenes avkj. tillatelse gitt	[X] Ja	[ ] Nei
[ ] Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring	[ ] Ja	[ ] Nei

M Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold: [ ] Ja [X] Nei

M Bygge-grunn: [ ] Fjell [X] Grus [ ] Sand [X] Leire [ ] Annet -beskriv:

M Fundament: [ ] Grunnmur [X] Bankett/såle [ ] Peler [ ] Annet -beskriv:

M Vann-forsyning (pbl §§ 65,67)

Tilknyttet [X] -offentlig vannverk [ ] -privat vannverk [ ] -annen privat vannforsyning innlagt vann -beskriv:

[ ] Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

M Avløp (pbl §§ 66,67): [ ] Off. avløps-anlegg [ ] Privat avl.-anl.

Skal det install. vannklosett: [ ] Ja [ ] Nei

Foreligger utslippstillatelse: [ ] Ja [ ] Nei

M Drenering (BF 87 kap. 42): [X] Selv-drenering [ ] Kultgrøft [ ] Rør

Drensvann føres til: [ ] Avløpssystem [X] Terreng

M Overvann: Takvann/overvann føres til: [ ] Avløpssystem [X] Terreng

Heis (pbl § 106a, BF 87 kap. 18): Skal bygningen ha heis [ ] Ja [ ] Nei — Dersom ja, kreves egen søknad

M Bebyggelsen (pbl §§ 70-77, BF 87 kap. 23, BF 87 kap. 30-39)

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer		1	
Antall bruksenheter (boliger)			
Bruksareal (NS 3940)	m²	30 m²	m²
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m²	30 m²	m²

Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Materialer i bærekonstr.

-vertikale konstr. (maks. 3 kryss)

[1] Tre [2] Lett-betong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [9] Annet

- horisontale konstr. (maks 3 kryss)

[1] Tre [2] Lett-betong [3] Betong [4] Metall [9] Annet

Materiale i yttervegg (maks 3 kryss)

[1] Tre [2] Lett-betong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [9] Annet

Oppvarming (maks 1 kryss)

[0] Ved [1] Oljefyr-anlegg [2] Oljefyrt ildsted [3] El. [4] Oljefyr-anl./el. [5] Oljefyr-anl./ved [6] Oljefyrt ildst./el. [7] Oljefyrt ildst./ved [8] El./ved [9] Annet

Etasje-spesifikasjon

Etg.	ant. boliger	Bruksareal bolig	annet	totalt
Sum				

Boligspesifikasjon/bygningens adresse

Bolig nummer	Bruks-areal til bolig	Ant. rom	Kjøk. -kode	Antall bad	Antall WC	Adressenavn	Gate/omr. kode el. gnr.	Hus nr. eller bnr.	Evt. bokst./ festenr.	Evt. under-nr.

TEKNISKE KRAV

skriv ikke her

BF 87 kap. 12: Brukes sentralt godkjente materialer og systemer [ ] Ja [ ] Nei

Brann-vern

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse

[ ] 1 [ ] 2 [ ] 3 [ ] 4 -beskriv:

[ ] Ikke krav

BF 87 Del 3

Har forskriftene krav til			Er evt. krav oppfylt		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
- branncelleinndeling	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
- arealgrenser/ brannvegger	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
- rømningsveier	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
- brannalarm/røykvarsler	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
- slukningsredskap	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
- brannventilasjon/ sprinkler	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	

BF 87

Kap. 41	Har forskriftene krav til			Er evt. krav oppfylt		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
	- rom	[X] Ja		[ ] Ja	[ ] Nei	
- 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
- 42	- grunn og fundamenter	[X] Ja		[ ] Ja	[ ] Nei	
- 43	- bygningsdeler	[X] Ja		[ ] Ja	[ ] Nei	
- 44	- trapp og rampe	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
- 45	- heis,rulletrapp,rullende fortau (tekniske krav)	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
- 46	- sanitæranlegg	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
- 47	- ventilasjonsanlegg	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
- 48	- elektriske installasjoner og antenner	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
- 49	- røykkanal og varmeanlegg	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
- 51	- bæreevne og sikkerhet	[X] Ja		[ ] Ja	[ ] Nei	
- 52	- lydforhold	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
- 53	- varmeisolasjon og tetthet	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
- 54	- tilfluktsrom	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	

De tekniske kravene i plan- og bygningsloven og byggforskriftene anses oppfylt dersom det benyttes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard (NS), men bygningsmyndighetene kan ikke kreve at Norsk Standard blir fulgt. Brukes andre metoder, materialer eller utførelser, kan det bli nødvendig å dokumentere at valgte løsninger er holdbare. Dette kan medføre lenger saksbehandlingstid.

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE OG MELDING OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Planløsningsblad G 241.010 - Byggesaksbehandling fra Norges byggforskningsinstitutt gir retningslinjer for utfylling av blanketten. De viktigste avsnitt er:

Krav til søknaden/ meldingen

Byggeforskriftenes kap. 14 angir nærmere detaljer for søknadens/meldingens innhold og utforming. Kap. 15 behandler spesielt melding om mindre byggearbeid på boligeiendom.
Med mindre bygningsrådet i det enkelte tilfelle finner det overflødig, skal søknaden som regel ha følgende vedlegg:
- beskrivelse
- situasjonsplan som viser tiltaket /anlegget med omgivelser
- planer, snitt og fasader i mål 1:100
- statiske beregninger eller annen dokumentasjon som viser at kravene til bæreevne og sikkerhet i byggeforskriftens kap. 51 er oppfylt
- gjenpart av nabovarsel etter plan- og bygningslovens § 94 pkt. 3.

Krav til situasjonsplan

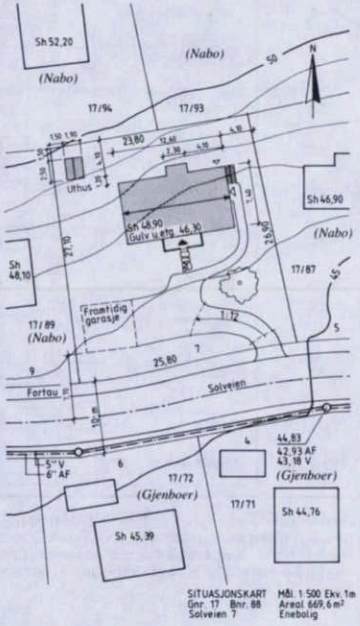
Det eller de planlagte byggearbeidene eller meldepliktige tiltakene skal tegnes inn på kartet. Alle nye bygningsformål bør fargelegges eller avmerkes spesielt på kartkopiene. Situasjonsplanen/ kartet skal vise følgende:
- grunnriss av bygningen påført ytre hovedmål
- ev. terasse, støttemur, utvendig trapp eller levegg forbundet med bygningen
- møneretning på taket
- forslag til sokkelhøyde (overkant grunnmur) og/ eller til høyde på overkant golv (ved golv på grunnen). Høydene angis i meter over havet beregnet ut fra cotehøydene angitt på kartet.
- avstand fra bygningen /anlegget til nærmeste nabogrenser, til ev. andre bygninger på eiendommen og til vegens/kjørebanens midtlinje.
- avkjørsel til offentlig veg med angitt stigningsforhold på avkjørselen
- biloppstillingsplasser m/snuplass og ev. forslag til plassering av garasje
- større terrengforandringer, frittliggende støttemurer o.l.

Nabovarsling

I henhold til plan- og bygningslovens § 94 er man pliktig til å varsle naboer og gjenboere ved søknad om byggetillatelse. Det samme gjelder ved innsending av melding til bygningsrådet. Eventuelle merknader eller protester fra naboene må være kommet til bygningsrådet innen to uker etter at varslet er sendt. Nabovarsling bør foretas på fastsatt skjema, og kvittert gjenpart av varselbrevene skal vedlegges søknaden / meldingen.

Dispensasjonssøknader

Hvis det planlagte byggearbeidet krever dispensasjon, d.v.s. fritak fra bestemmelser i lov, forskrift, reguleringsplan o.l., må dette angis på søknadsskjemaet. Det kan f.eks. gjelde høyere utnyttingsgrad enn gjeldende regulering gir adgang til, mindre avstand fra offentlig veg enn veglovens bestemmelser, dispensasjon fra brannkapitlene i byggeforskriften o.a. Slike søknader bør begrunnes og som regel drøftes på forhånd med angjeldende myndighet som ofte vil kunne opplyse om dispensasjonssøknaden har rimelig sjanse til å bli innvilget. Det må som regel foreligge særlige grunner for at dispensasjon skal kunne gis.



Situasjonsplan som viser enebolig, uthus og forslag til plassering av framtidig garasje:

Naboer og gjenboere som er angitt på kartet, skal ha nabovarsel.

Eneboligen krever byggetillatelse etter søknad til bygningsrådet.

Uthuset kan oppføres etter melding til bygningsrådet, hvis ikke bygningsrådet / bygningssjefen innen tre uker krever innsendt vanlig søknad om byggetillatelse.

Framtidig oppføring av garasje vil kreve byggetillatelse etter søknad da garasjens avstand til vegens midtlinje er mindre enn 12,5 m. Dette forutsetter dispensasjon fra veglovens § 29.

RINGERIKE KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
11. JUNI 1990
J. nr.
Ark. nr 87/239

☒ **SØKNAD OM BYGGETILLATELSE**
for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 93
(søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

☐ **MELDING OM ARBEID** etter plan- og bygningsloven
☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☒ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86 a
(ved melding fylles kun ut rubrikker merket **M** *)*

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.

Til bygningsrådet i: RINGERIKE KOMMUNE

Godkjent	Igangsatt	Tatt i bruk
19	19	

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og skal godtas i alle kommuner. BFB7 kap.14.1

Søknaden / meldingen gjelder

M Eiendom/ byggested: Gnr. 87 | Bnr. 239 | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse: KONVALL VEIEN 8, 3500 HØNEFOSS

M Arbeidets art: ☒ Nybygg ☐ Påbygg/ tilbygg ☐ Endring ☒ Riving ☐ Masseuttak/ fylling
☐ Annet - beskriv

M Byggets art: ☐ Bolig ☒ Garasje ☒ Uthus ☐ Fritids-bolig ☐ Drifts-bygning
☐ Annet - beskriv

Melding til GAB
Fylles ut av kommunen

Melding sendt
Dato
Dato
Dato

Påbygg / tilbygg
Bygningstype
Næringsgruppe
Type byggherre

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)
Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: ☐ Plan- og bygningslov ☐ Bygge-forskrift ☐ Vedtekter ☐ Plan
Dispensasjonen gjelder:

Koordinater
Kartplate
Koordinatsystem
X-koordinat
Y-koordinat
Z-koordinat

Vedlegg

M pbl § 94.3 BF 87 kap. 14
☒ Gjenpart av nabovarsel ☒ Situasjonsplan påført naboers/gjenboers navn
☒ Fasade-tegninger ☐ Etasjeplan ☐ Snitt ☐ Konstruksj.-tegninger ☐ Statiske beregninger
☐ Rapp. om grunnundersøkelser ☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
Andre vedlegg

Byggesaksreferanse mm.	
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

M Byggherre	**M** Søker / melder
Navn: ASLAUG OG ROALD OLSEN	Navn: ROALD OLSEN
Adresse: KONVALLVEIEN 8	Adresse: KONVALLVEIEN 8
Postnr. 3500 Poststed HØNEFOSS	Postnr. 3500 Poststed HØNEFOSS
☐ Enkeltperson ☐ Selskap / lag ☐ Offentlig virksomhet	
Dato 21/5-90 Sign. Roald Olsen.	Roald Olsen.

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN/MELDINGEN

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

M Regulert område [X] Ja [ ] Nei — Tillatt utnyttelsesgrad:

M Oppmålt tomt [X] Ja [ ] Nei — Tomteareal:

M Avstander pbl § 70, BF 87 kap. 30, Vegloven

Minste avstand fra det planlagte bygg til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
1 M	28 M	4,5 M

Avstanden er målsatt på situasjonsplan [X] Ja [ ] Nei

Går det høyspent kraftlinje/kabel over tomta [ ] Ja [X] Nei

Atkomst Vegloven pbl §§ 66,67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

[ ] Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt	[ ] Ja	[ ] Nei
[X] Kommunal veg	Er kommunenes avkj. tillatelse gitt	[X] Ja	[ ] Nei
[ ] Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring	[ ] Ja	[ ] Nei

M Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold [ ] Ja [X] Nei

M Bygge-grunn [ ] Fjell [X] Grus [ ] Sand [X] Leire [ ] Annet -beskriv:

M Fundament [ ] Grunnmur [X] Bankett/såle [ ] Peler [ ] Annet -beskriv:

M Vann-forsyning pbl §§ 65,67

Tilknyttet [ ] -offentlig vannverk [ ] -privat vannverk [ ] -annen privat vannforsyning innlagt vann -beskriv:

[ ] Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

M Avløp pbl §§ 66,67

[ ] Off. avløpsanlegg [ ] Privat avl.-anl.

Skal det install. vannklosett [ ] Ja [ ] Nei

Foreligger utslippstillatelse [ ] Ja [ ] Nei

M Drenering BF 87 kap. 42

[X] Selvdrenering [ ] Kultgrøft [ ] Rør

Drensvann føres til: [ ] Avløpssystem [X] Terreng

M Overvann

Takvann/overvann føres til: [ ] Avløpssystem [X] Terreng

Heis pbl § 106a, BF 87 kap. 18

Skal bygningen ha heis [ ] Ja [ ] Nei Dersom ja, kreves egen søknad

M Bebyggelsen pbl §§ 70-77, BF 87 kap. 23, BF 87 kap. 30-39

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer		1	
Antall bruksenheter (boliger)			
Bruksareal (NS 3940)	m²	30 m²	m²
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m²	30 m²	m²

Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Materialer i bærekonstr.

-vertikale konstr. (maks. 3 kryss)

[1] Tre [2] Lettbetong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [9] Annet

- horisontale konstr. (maks 3 kryss)

[1] Tre [2] Lettbetong [3] Betong [4] Metall [9] Annet

Materiale i yttervegg (maks 3 kryss)

[1] Tre [2] Lettbetong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [9] Annet

Oppvarming (maks 1 kryss)

[0] Ved [1] Oljefyranlegg [2] Oljefyrt ildsted [3] El. [4] Oljefyranl./el. [5] Oljefyranl./ved [6] Oljefyrt ildst./el. [7] Oljefyrt ildst./ved [8] El./ved [9] Annet

Etasje-spesifikasjon

Etg.	ant. boliger	Bruksareal bolig	annet	totalt
Sum				

Boligspesifikasjon/bygningens adresse

Bolig nummer	Bruksareal til bolig	Ant. rom	Kjøk. -kode	Antall bad	Antall WC	Adressenavn	Gate/omr. kode el. gnr.	Hus nr. eller bnr.	Evt. bokst./ festenr.	Evt. undernr.

TEKNISKE KRAV

skriv ikke her

BF 87 kap. 12 Brukes sentralt godkjente materialer og systemer [ ] Ja [ ] Nei

Brannvern

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse

[ ] 1 [ ] 2 [ ] 3 [ ] 4 [ ] Ikke krav -beskriv:

BF 87 Del 3

Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
- branncelleinndeling	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
- arealgrenser/ brannvegger	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
- rømningsveier	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
- brannalarm/røykvarsler	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
- slukningsredskap	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
- brannventilasjon/ sprinkler	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	

BF 87

	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
Kap. 41	- rom	[X] Ja	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 42	- grunn og fundamenter	[X] Ja	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 43	- bygningsdeler	[X] Ja	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 44	- trapp og rampe	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 45	- heis,rulletrapp,rullende fortau (tekniske krav)	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 46	- sanitæranlegg	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 47	- ventilasjonsanlegg	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 48	- elektriske installasjoner og antenner	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 49	- røykkanal og varmeanlegg	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 51	- bæreevne og sikkerhet	[X] Ja	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 52	- lydforhold	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 53	- varmeisolasjon og tetthet	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 54	- tilfluktsrom	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	

De tekniske kravene i plan- og bygningsloven og byggforskriftene anses oppfylt dersom det benyttes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard (NS), men bygningsmyndighetene kan ikke kreve at Norsk Standard blir fulgt. Brukes andre metoder, materialer eller utførelser, kan det bli nødvendig å dokumentere at valgte løsninger er holdbare. Dette kan medføre lenger saksbehandlingstid.

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**87**	**239**	**0**	**0**	Konvallveien 8B, 3515 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	579.14m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	579.14m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Ja

3305 31	Haldenjordet (14.6.1958)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

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.:	**87**	Bnr.:	**239**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Konvallveien 8B, 3515 HØNEFOSS**						

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

Kommentar:

Pris for vann pr m3: kr 39,43+mva for 2025, Pris for Vann Abonnementsgebyr fastledd 2025: kr 995

Pris for avløp pr m3: 66,48+mva for 2025, Pris for Avløp Abonnementsgebyr fastledd 2025: kr 1 638

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

Kommunale eiendomsavgifter

Gnr.:	**87**	Bnr.:	**239**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Konvallveien 8B, 3515 HØNEFOSS**						

	Ja	Nei
Vannmåler		

	Dato	Målerstand m^3
Sist avlest		

Kommentar: **Demontert. Det foreligger mangel ved ferdigmelding for vannmåler - Gnr/bnr 87/239 - Konvallveien 8b. Se vedlagte brev fra Johanna Braathen.**

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.	**2175,-**					pr.år
Slamavskiller	Ja	**x**	Nei		**3**	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 **…** m^3

Pris for vann pr m3: kr 39,43+mva for 2025, Pris for Vann Abonnementsgebyr fastledd 2025: kr 995

Pris for avløp pr m3: 66,48+mva for 2025, Pris for Avløp Abonnementsgebyr fastledd 2025: kr 1 638

RINGERIKE KOMMUNE

21.03.2025

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**87**	B.Nr:	**239**	F.Nr:		S.Nr	
Adresse:	Konvallveien 8						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Dato for siste tilsyn:	**12.02.2020**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**nei**
Dato for siste feiing.	***15.07.2024***	

Antall Skorsteiner: 1
Antall Ildsted: 1

Merknader/Anmerkninger.

Slokkemiddelet er for gammelt: For at et pulverapparat skal være godkjent som slokkemiddel i bolig, skal de kontrolleres hvert 5 år og service hvert 10 år. Kontroll/service må utføres av sertifiserte fagpersoner. Vi anbefaler seriekoblet røykvarsler i boligen.

Årlig gebyr for ildsted påkoblet skorstein for Hus og Hytter Kr: 533.00.u/mva.pr skorstein/skorsteinsløp.

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato: 21.03.2025

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:
Konvallveien 8B, 3515 Hønefoss
Gnr. 87, Bnr. 239, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14250037

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.
