PRIVATMEGLEREN

ALMEMOEN 74

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Almemoen 74, 3516 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 89, bnr. 292

Markedsverdi

7 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 216 m²



Befaringsdato: 24.04.2026 **Rapportdato:** 10.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13717-1790 **Eiendomsverdi ref nr:** LY6018

Foretak: Bilben Taksering AS **Takstingeniør:** Bjørn Erik Bilben

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

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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Saltakkonstruksjon i tre med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med betongtakstein. Utvendige beslag på tak og takrenner / nedløp i metall. Isolerte bindingsverksvegger med stående kledning. Ytterdør med slette flater og sidefelt med 3-lags isolerglass. Vinduer og terrassedør i PVC med 3-lags isolerglass / argongass og aluminiums-bekledning utvendig. Takvinduer med utvendig beslagstekking. Utvendige persienner og myggnetting for flere vinduer. Markterrasse ut fra stue/kjøkken. Markterrasse ut fra gang har utelamper på levegg og pergola i metall med screens og sjalusi-paneler.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med fliser og laminat. Vegger er tekket med malte slette gipsvegger. Himling er tekket med malte gipshimlinger. Etasjeskiller i tre med bjelkelag. Trapp med lakkert stål midtvange, heltre eiketrinn og rekkverk med laminerte glass. Innvendige behandlede dører. Garasje har lik utførelse som øvrig bolig med isolert stålport og el. portåpner, flislagt gulv, sokkelflis og malte vegger og himling.

VÅTROM Gå til side

Bad i loftsetasje har fliser på veggene og himling har malte flater. Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og vannbåren varme. Utstyrt med vegghengt klosett med innebygd sisterne, servantinnredning med heldekkende dobbelt servant og dusjnisje. Balansert ventilasjon og tilluft ved dør.

Bad i 1.etasje har fliser på veggene og himling har malte flater. Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og vannbåren varme. Stjernehimmel i dusjnisje. Utstyrt med vegghengt klosett med innebygd sisterne, servantinnredning med doble servanter og stor dusjnisje. Balansert ventilasjon og tilluft ved dør.

Vaskerom i 1.etasje har malte plater på veggene og taket er malt. Gulvet er flislagt og har fall mot sluk. Innredning med underskap og overskap, stål benkebeslag med kum, laminat benkeplate og fliser på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Plass for tørketrommel. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med høyglansfronter og laminat benkeplate med komposit oppvaskkum. Høyskap på en vegg. Utstyrt med stekeovn, kombinert steke og mikrobølgeovn, kaffemaskin og oppvaskmaskin. Kjøkken-øy med laminat benkeplate og 80 cm induksjon platetopp. Komfyrvakt. Kjøkkenventilator med kullfilter og forsert avtrekk ut via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast vannledning inn i bolig med stoppekran, reduksjonsventil, vannstoppsystem og vannmåler. Plast (rør i rør) system med fordelingsskap. Balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Sikringsskap med 40 amp. overbelastningsvern og kurser med jordfeilautomater. Strømmåler med fjernavlesning. Skjult elektrisk opplegg. Sentralvarmeanlegg tilkoblet Vardar fjernvarmeanlegg. Oppvarming med vannbåren gulvvarme og radiatorer. I tillegg er det luft til luft varmepumpe.

Alarmsystemer (krever abonnement):
- Sector Alarm.

Belysning:
- Led downlights i entre, kjøkken og bad, led vegglamper i stue, innfelt up-lights og veggbelysning for trapp med gang.

Sentralstøvsuger:
- Sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer og i garasje.

Tv/internett (krever abonnement):
- Fiberkabel for TV og internett (Telenor/Altibox).

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er tilnærmet flat. Byggegrunn er sandholdige masser. Bolig er oppført på selvdrenerende masser og isolert støpt plate på grunn med ringmurselementer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	235 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	216 m²
Totalpris	7 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	7 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

- Ferdigattest for enebolig er gitt 27.08.2015.
- Det er oppført ekstra soverom ved å sette opp en skillevegg i et soverom i loftsetasje 2020. Det er ikke balansert ventilasjon i det ekstra soverommet.

Utebod, isolert

• Det foreligger ikke tegninger

- Det er ingen krav til godkjente og byggemeldte tegninger.

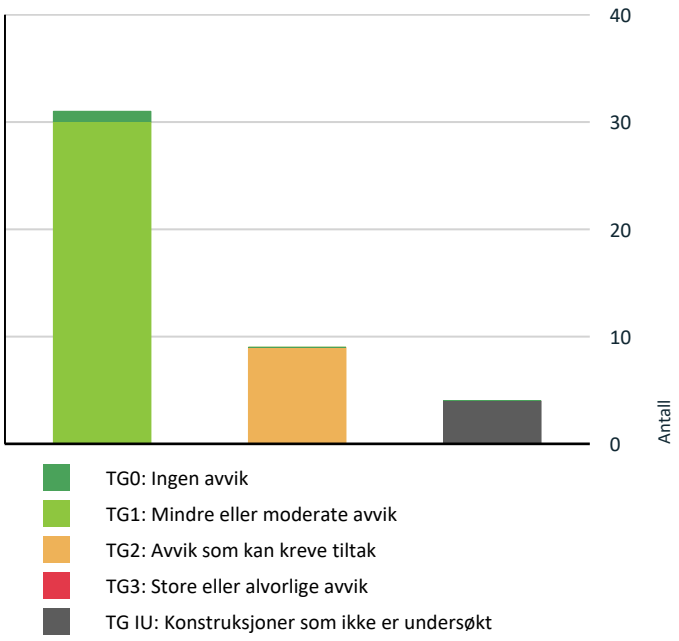
Utebod, uisolert

• Det foreligger ikke tegninger

- Det er ingen krav til godkjente og byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	Gå til side
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2015

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.
- Oppvarming med sentralvarmeanlegg tilkoblet fjernvarme.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Garasje er det oppvarming med radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg.

Vedlikehold
Opplyst av eier:
- Montert Easee-lader i garasje, utført på egeninnsats. Jeg har fagbrev som elektriker, har også jobbet i Kople med elbil-lading.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.





Bilder: Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag på tak og takrenner / nedløp i metall. Nedløpsrør er ført ned i grunnen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Isolerte bindingsverksvegger med stående kledning. Kledning er type Kebony.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bordkledning på fremside av boligen går stedvis ned i terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring må foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning





Bilder: Bordkledning på fremside av boligen går stedvis ned i terreng.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon i tre med sperrekonstruksjon (skråtak i hele 2. etasje).

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i PVC med 3-lags isolerglass / argongass og aluminiums-bekledning utvendig. Takvinduer med utvendig beslagstekking for soverom i 2. etasje.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør (hoveddør) med slette flater og sidefelt med 3-lags isolerglass. Terrassedør i PVC med 3-lags isolerglass / argongass og aluminiums-bekledning utvendig.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse med spaltegulv av terrassebord og trykkimpregnert bjelkelag lagt på grunn. Levegger med sokkelmur av konstruksjonsblokker med betongstøp, stolper av trykkimpregnert og liggende terrassebord. Belysning med utelamper på levegg og på yttervegg for bolig. Pergola i metall har søyler/vegger med screens og tak med sjalusi-paneler.
Markterrasse, ut fra stue/kjøkken med spaltegulv av terrassebord og trykkimpregnert bjelkelag lagt på grunn.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendige persienner og myggnetting for flere vinduer.

- Det settes ikke tilstandsgrad på andre utvendige forhold.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv er tekket med fliser og laminat. Vegger er tekket med malte slette gipsvegger. Himling er tekket med malte gipshimlinger. Åpent rom med skråtak i stue og hall. Skråtak i hele loftsetasje.



Bilde: Det er påvist (hulrom) under enkelte fliser. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

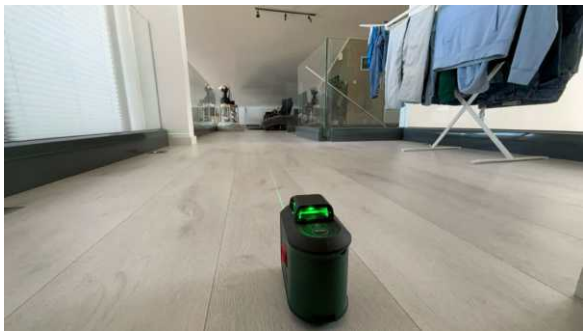
Etasjeskiller i tre med bjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Bilde: Det er målt høydeforskjell på 20 mm gjennom hele loftstue.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Spesiallaget trapp med lakkert stål midtvange, heltre eiketrinn og rekkverk med laminerte glass. Tilsvarende rekkverk for mellomgang til soverom (ut mot hall) og i loftstue ut mot stue i 1. etasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige behandlede dører.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i hall, garderobeskap i gang til vaskerom. Innredning i Walk inn closet for soverom i 1. etasje. Garderobeskap i alle soverom i loftsetasje.
- Det settes ikke tilstandsgrad på andre innvendige forhold.

TG 1 Garasje

Beskrivelse

Garasje har lik utførelse som øvrige bolig med støpt gulv på grunn, isolerte vegger og etasjeskiller mot soverom. Vindu med 3-lags glass og isolert hvitlakkert stålport med el. portåpner. Flislagt gulv, sokkelflis og malte vegger og himling. Uttak for sentralstøvsuger. Oppvarming med radiator.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i loftsetasje fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og himling har malte flater.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og vannbåren varme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp flis ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedring. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran.
- Membran er opplyst utført med dokumentert utførelse, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at uavhengig kontroll foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Dette legges til grunn i vurderingen.



Bilde: Plastsluk og synlig smøremebran.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med vegghengt klosett med innebygd sisterne, servantinnredning med heldekkende dobbelt servant og dusjnisje.
- Klosett er type med berørings fritt panel og innebygget luft- avtrekk fra klosett-skål med avkast ut via yttervegg.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon og tilluft ved dør.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg for våtsone uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Fuktmåling viser tørt, måleverdi ikke påvisbar.

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vaskerom i 1.etasje fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater og taket er malt.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist utett løsning i oppkant på vegg, rundt trekkerør i gulv/vegg. Det er krav til 5 cm oppkant på vegg.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp flis ved dørterskel er mindre enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må foretas utbedring av utett løsning i oppkant på vegg.
Det er ikke behov for utbedring av høydeforskjell fra sluk til flis ved dørterskel. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Bilde: Det er påvist utett løsning i oppkant på vegg, rundt trekkerør i gulv/vegg.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran.
- Membran er opplyst utført med dokumentert utførelse, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at uavhengig kontroll foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Dette legges til grunn i vurderingen.

Tilstandsrapport



Bilde: Plastsluk.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med underskap og overskap, stål benkebeslag med kum, laminat benkeplate og fliser på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Plass for tørketrommel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist enkle avslutninger / småskader på laminat benkeplate.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det kan påregnes vedlikehold.





Bilder: Det er påvist enkle avslutninger / småskader på laminat benkeplate.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

1.ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakning er ikke foretatt på vaskerom da dette er vurdert som ikke nødvendig i henhold til dagens installasjoner.

Tilstandsrapport

- Det ble ikke indikert unormal fukt på overflater. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader fra våtrommet.

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1.etasje fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og himling har malte flater.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og vannbåren varme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp flis ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedring. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran.
- Membran er opplyst utført med dokumentert utførelse, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at uavhengig kontroll foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Dette legges til grunn i vurderingen.



Bilde: Plastsluk.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Stjernehimmel i dusjnisje. Utstyrt med vegghengt klosett med innebygd sisterne, servantinnredning med doble servanter og stor dusjnisje.
- Klosett er type med berørings fritt panel og innebygget luft- avtrekk fra klosett-skål med avkast ut via yttervegg.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon og tilluft ved dør.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg for våtsone uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Fuktmåling viser tørt, måleverdi ikke påvisbar.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med høyglansfronter og laminat benkeplate med komposit oppvaskkum. Høyskap på en vegg. Utstyrt med stekeovn, kombinert steke og mikrobølgeovn, kaffemaskin og oppvaskmaskin. Kjøkken-øy med laminat benkeplate og 80 cm induksjon platetopp. Komfyrvakt.

1.ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter og forsert avtrekk ut via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plast vannledning inn i bolig med stoppekran, reduksjonsventil, vannstoppsystem og vannmåler, i vaskerom. Plast (rør i rør) system med fordelingsskap i vegg i soverom 1. etasje. Drenering fra skap i garderobe ut på vegg i bad.
- Forbruksvann varmes opp med fjernvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rørskap var ikke tilgjengelig ved befaring. Rørskapet er plassert bak garderobeinnredning og er derfor ikke besiktiget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Aggregat plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på tilbygget soverom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres balansert ventilasjon på tilbygget soverom.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert Aqua-stopp (automatisk vannstopp) med magnetventil på hovedvanntilførsel med føler i kjøkkenbenk og på vaskerom.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Bolig har sentralvarmeanlegg tilkoblet Vardar fjernvarmeanlegg for Hønefoss området. Oppvarming med vannbåren gulvvarme i hall, stue/kjøkken, gangområde ved trapp, soverom 1. etasje, samt begge bad. Vannbåren varme med radiatorer for soverom i loftsetasje og garasje.
I tillegg til sentralvarmeanlegg er det luft til luft varmepumpe i stue.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Alarmsystemer (krever abonnement):
- Sector Alarm.

Belysning:
- Led downlights i entre, kjøkken og bad, led vegglamper i stue, innfelt up-lights og veggbelysning for trapp med gang.

Sentralstøvsuger:
- Sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer og i garasje. Støvsugerenhet plassert i garasje.

Tv/internett (krever abonnement):

- Fiberkabel for TV og internett (Telenor/Altibox).

Det settes ikke tilstandsgrad for andre installasjoner.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

400 V anlegg inn til bolig. Sikringsskap med 40 amp. overbelastningsvern og kurser med jordfeilautomater. Strømmåler med fjernavlesning. Skjult 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.
   2015 Anlegget er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Montert Easee-lader i garasje, utført på egeninnsats. Eier har fagbrev som elektriker, har også jobbet i Kople med elbil-lading.

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 ikke fremvist samsvarserklæring fra oppføring av anlegget. Det eksister ikke samsvarserklæring for arbeid utført på egeninnsats.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

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

Tilstandsrapport

el-kontroll?

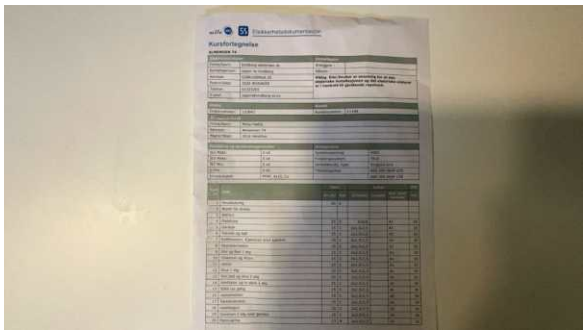
Ja Da det ikke er fremvist / ikke eksisterer samsvarserklæring for alle arbeider etter 01.01.1999 skal det iht. NS3600 anbefales utvidet el-kontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.

Generell kommentar

Takstmann er ikke el.fagmann og vurdering av elektrisk anlegg er begrenset. På et generelt grunnlag anbefales det gjennomgang av elektrisk anlegg ved omsetning av bolig/leilighet.



Bilde: Sikringsskap.



Bilde: Kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er sandholdige masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen skal være oppført på selvdrenerende masser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bolig oppført på isolert støpt plate på grunn med ringmurselementer bestående av isolasjon med armert plasstøpt kjerne og sementbaserte fasadeplater utvendig.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannledning av plast (PEL), offentlig tilknyttet via private stikkledninger. Avløpsrør av plast, offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er registert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Innvendige trapper.
- Rasfare.

Det er ikke registert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Radon.
- Balkonger, terrasser og rom under balkong.
- Brannteknisk.
- Rømningsvei
- Flomfare.

Vurdering av avvik:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er ikke behov for rassikring på eiendommen.

Tilstandsrapport



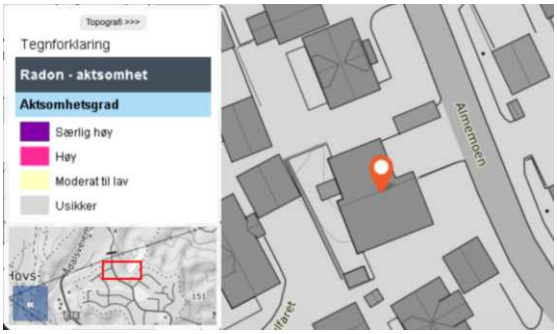
Bilde: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.



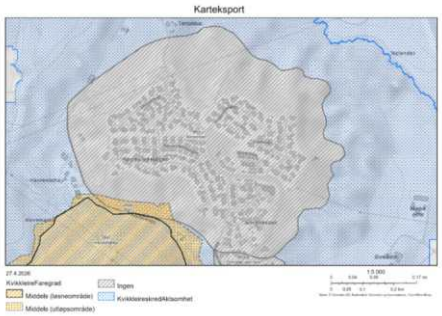
Bilde: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



Bilde: Brannslukningsapparat datert 2020.



Bilde: Radon - akstsomhetsgrad er usikker. Boligen skal iht byggeår være utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Dette legges til grunn i vurderingen.



Bilde: Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Bygninger på eiendommen

Utebod, isolert



Anvendelse
Arbeidsrom/lagring

Byggeår
2018

Kommentar
Opplyst ved forrige omsetning.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Utebod er fundamentert med type steinblokker satt ned på grunn med singeldekke. Gulvkonstruksjon med bjelkelag med sponplategulv. Bindingsverksvegger med stående kledning av samme type som på bolig. Vegger og tak er isolert. Sperretak med ensidig fall (pulttak) og tekking med takpapp. Isolert ytterdør i hvit utførelse og vindu med 2-lags isolerglass. Innvendig er det sponplater og teppefliser på gulv, malte gipsplater for vegger og himling. Innlagt strøm med taklamper og kontakter. Luft til luft varmepumpe. Innlagt strøm fra boligen. Eget bodrom med dør.

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

Utebod, uisolert



Anvendelse
Lagring

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Utebod oppført på terrassegulv. Yttervegger i bindingsverk med vindsperre og utvendig stående kledning. Pulttak med sperrer og rupanel undertak. Yttertak er tekket med takpapp. Tredører og vindu med enkelt glass. Innvendig kledd med sponplater/panel. Enkel innredning / hyller. Innlagt strøm fra boligen.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

216 m²/216 m²

Enebolig: Loftstue, 2 Bad, 5 Soverom, 2 Gang, Entré, Vaskerom, Garasje, Stue/kjøkken, Garderobe

Andre bygg: Utebod, isolert, Utebod, uisolert
Bruksareal andre bygg: 19 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 7 550 000

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	**7 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**7 500 000**

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	Almemoen 73 ,3516 HØNEFOSS 121 m² 2017 3 sov	14-10-2025	4 990 000	**5 000 000**		5 000 000	**40 000**
2	Tørrjulfaret 7 ,3516 HØNEFOSS 219 m² 2016 3 sov	17-02-2026	8 690 000	**8 250 000**		8 250 000	**37 671**
3	Tørrjulfaret 16 ,3516 HØNEFOSS 166 m² 2017 5 sov	04-12-2025	6 700 000	**6 300 000**		6 300 000	**36 842**
4	Almemoen 71 ,3516 HØNEFOSS 208 m² 2018 5 sov	11-05-2024	7 700 000	**7 500 000**		7 500 000	**35 377**
5	Havreslettskogen 10 ,3516 HØNEFOSS 168 m² 2008 4 sov	25-06-2024	6 100 000	**6 000 000**		6 000 000	**34 483**
6	Havreslettskogen 22 ,3516 HØNEFOSS 190 m² 2009 5 sov	07-04-2024	6 490 000	**6 450 000**		6 450 000	**33 420**
7	Havreslettskogen 44 ,3516 HØNEFOSS 149 m² 1957 4 sov	12-02-2024	4 990 000	**4 825 000**		4 825 000	**32 383**
8	Tørrjulfaret 3 ,3516 HØNEFOSS 227 m² 2017 4 sov	27-05-2025	9 800 000	**9 225 000**		9 225 000	**29 567**

Kilde :
Eiendomsverdi

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.		35 000
Forsikring, estimat	Kr.		8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**73 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**7 350 000**

Utebod, isolert

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Utebod, isolert	Kr.		**120 000**

Utebod, uisolert

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

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**7 540 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**7 550 000**

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

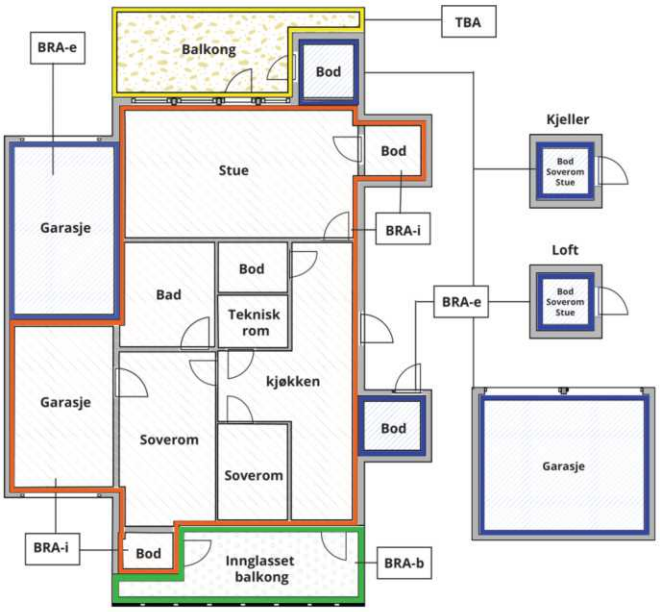
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	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	68			68		39	107
1.Etasje	148			148	144		148
SUM	**216**				**144**	**39**	**255**
SUM BRA	**216**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje	Loftstue, bad, soverom 1, gang, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1.Etasje	Entre, gang, vaskerom, garasje, kjøkken/stue, bad, soverom, garderobe		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler:
- Takhøyde loftsetasje: målt 0,79 - 3,45 m, men vil kunne variere.
- Takhøyde 1. etasje: målt 2,39 / 3,57 - 6,2 m, men vil kunne variere.

Terrasse- og balkongareal (TBA):
- Markterrasse på ca 9 m².
- Markterrasse på ca 135 m².

Areal ved lav himlingshøyde (ALH):
- Det er tatt hensyn til skråtak i loftsetasje under oppmålingen, virkelige gulvareal (GUA) er ca 107 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Ferdigattest for enebolig er gitt 27.08.2015.
- Det er oppført ekstra soverom ved å sette opp en skillevegg i et soverom i loftsetasje 2020. Det er ikke balansert ventilasjon i det ekstra soverommet.

Nyere håndverkstjenester

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

Utebod, isolert

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Arbeidsrom, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: - Det er ingen krav til godkjente og byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Utebod, uisolert

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod 1, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: - Det er ingen krav til godkjente og byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	175	41
Utebod, isolert	0	12
Utebod, uisolert	0	7

Kommentar	
Enebolig	S-ROM: Garderobe (ca 5 m²), garasjerom (ca 36 m²).
Utebod, isolert	S-ROM: Arbeidsrom, bod.
Utebod, uisolert	S-ROM: Boder.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Bjørn Erik Bilben	Takstingeniør
	Jarle Byberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	89	292		0	681.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Almemoen 74

Hjemmelshaver
Byberg Jarle, Byberg Liv Merete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Almemoen nord for Hønefoss sentrum og Hønengaten. Kort vei til barnehager, skoler og forretninger i Hønengaten. Fine friluftsområder i nærmiljøet.

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. Ras- og skredfare.
- Planid 519 er igangsatt i nærområdet.

Om tomten

Gårdsplass med belegningsstein på 100 kvm med belysning i randsoner, samt belegningsstein på område utenfor stue. Videre det markterrasse på hele 134 kvm på sydvestsiden av bolig bygget inn med panelt levegger som hindrer innsyn. Øvrig tomt opparbeidet med plen og Tujahekk i tomtegrense.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Bebyggelsen

Enebolig oppført 2015 med 1. etasje og 2 etasje med skråtak i deler av etasjen. Oppvarmet garasje med adkomst direkte inn til bolig via gang.
Ved gårdsplass er det frittstående arbeidsrom/bodbygg fra 2018, som er isolert i vegger og tak.
I hage er det frittstående bodbygg fra 2020.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
1 299 670	2024	Som sekundærbolig: kr 5 198 681

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	00023020654			

Kommentar
Opplyst i egenerklæringsskjema

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	24.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	22.04.2026	Kommunale opplysninger er innhentet av megler og delt med takstmann.	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	24.04.2026		Ikke vist		Nei
Eier	24.04.2026	Var tilstede og ga informasjon	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14260050

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jarle Byberg	Liv Merete Byberg

Gateadresse
Almemoen 74

Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3516

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 00023020654

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14260050

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Montert elbil-lader i garasje. Jeg har fagbrev som elektriker, har også jobbet i Kople med elbil-lading.

Arbeid utført av: Jarle Byberg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert Easee-lader i garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14260050

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14260050

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14260050

Almemoen 74

Nabolaget Ulleråls søndre/Hengsle/Storløkka - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ulleråls skole (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	22 min 1.7 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 18 klasser	5 min 2.3 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	9 min 3.9 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	11 min 4.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Solbakken Linje 232	7 min 0.5 km
Hønefoss stasjon Linje F4	9 min 4.2 km
Oslo Gardermoen	59 min

BARNEHAGER

Almemoen Fus barnehage (0-5 år) 73 barn	6 min 0.5 km
Hov barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 2.2 km
Espira Hovsmarka barnehage (0-5 år... 83 barn	5 min 2.4 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Hønefoss	4 min
Kiwi Hønengata	4 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	9 min
Vitusapotek Hønefoss	4 min
Kuben Vinmonopol	9 min

SPORT

Ullerål skole ballbinge	23 min
Hov ungdomsskole	4 min
Sporty24 Hønefoss Express	4 min
Sporty24 Hønefoss	7 min

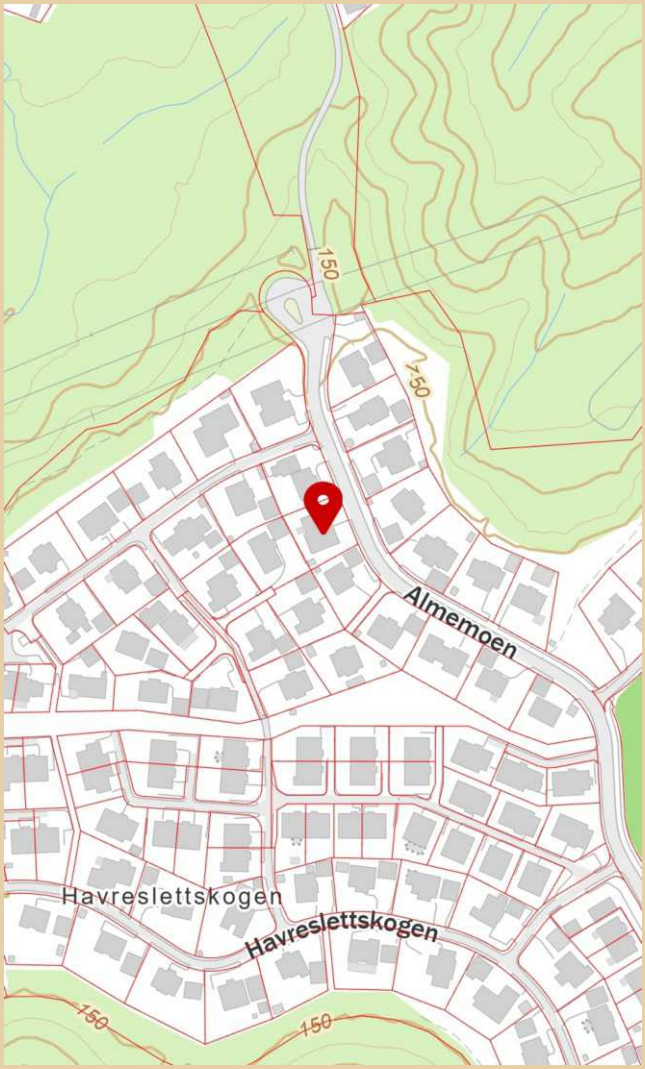
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Gateparkering
Lett 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

enova

Energiattest



Adresse **Almemoen 74, 3516 HØNEFOSS**	
Dato for energimerking **09.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279027**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300433225**
Gårdsnummer **89**	Bruksnummer **292**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2014**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **214,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **214,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **93,95 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

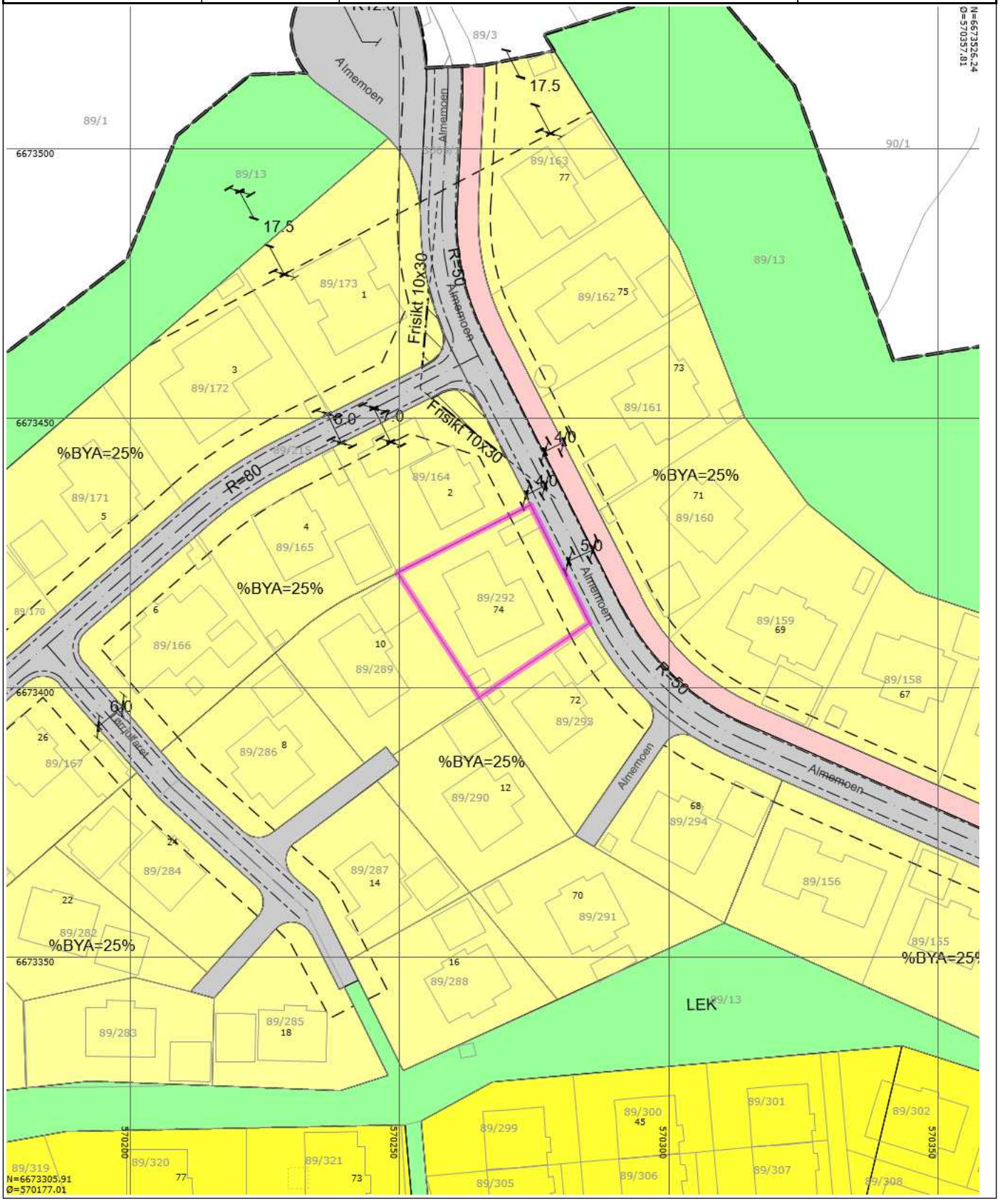
Pr. KVM pr. år **100,29 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 176 kWh**

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 89	Bnr: 292	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Almemoen 74 3516 HØNEFOSS			
Annen info:	Almemoen			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.

Eiendomsgrense

Bygning

RpGrense

Regulert tomtegrense

Frisiktlinje

Frisikt

Kjøreveg

Veg

Mønelinje

Udefinert bygning

Kanal og grøft

Privatveg gatenavn.

PblTiltak

Kanal og grøft

RpFormålgrense

Byggegrense

Regulert kant kjørebane

Boligbebyggelse, frittliggende småhus

Fortau

Bygningsdelelinje

TakoverbyggKant

Bygning

Matrikkelnummer.

Husnummer.

Udefinert bygning

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

RpSikringGrense

Regulert senterlinje

Måle- og avstandslinje

Boligbebyggelse, konsentrerte småhus

Friområde

Bygningslinje

Taksprang

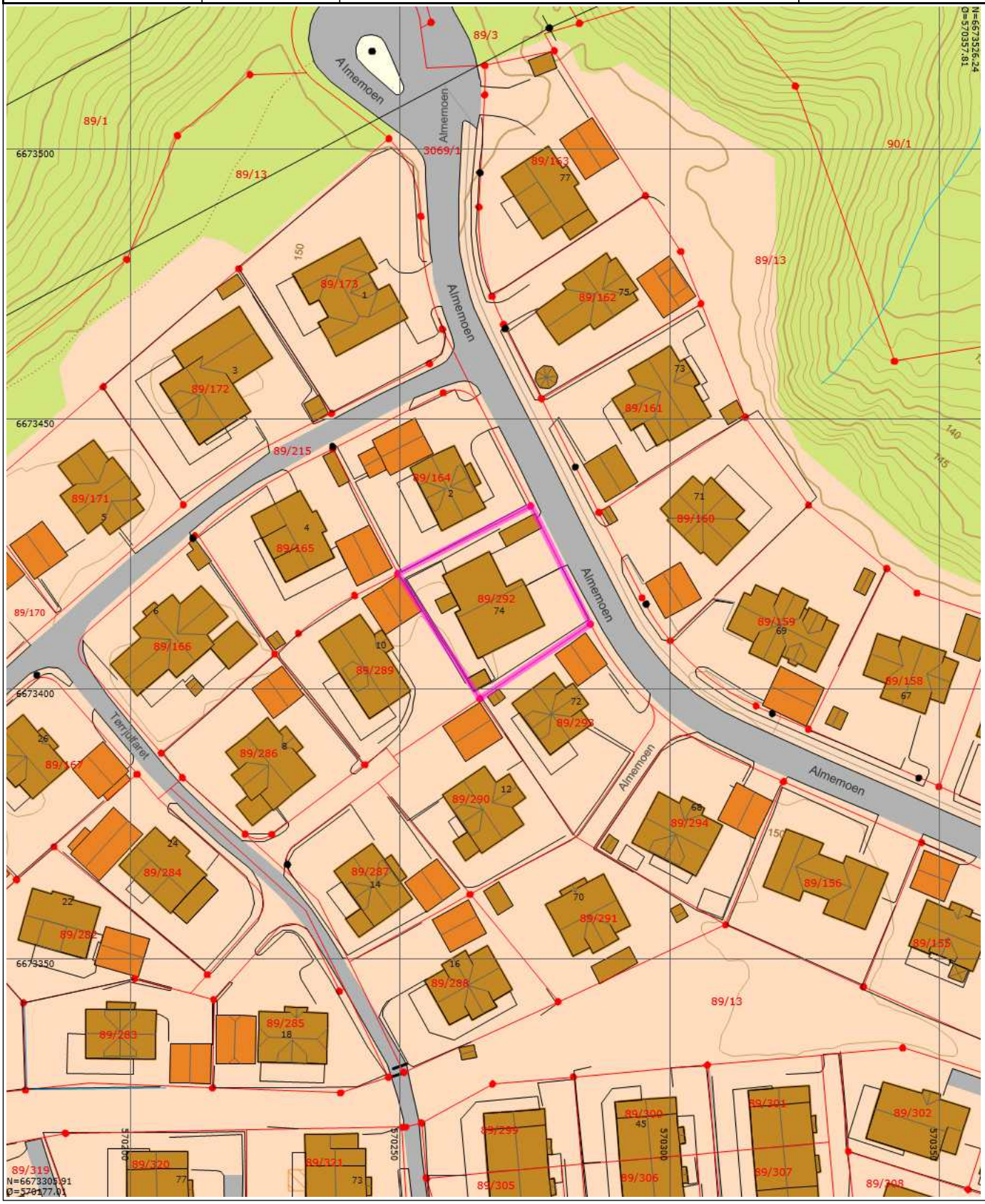
Elv og bekk

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 89	Bnr: 292	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Almemoen 74 3516 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Høydetall kurver
- Mast
- Trase
- Gjerde
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegbom
- Sti
- Bolig
- Veg
- Elv og bekk
- Høydekurve 5m
- Bebygd område
- Matrikkelnummer
- Hekk
- Skap
- Teiggrensepunkt
- Loddrett mur
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Kommunalveg gatenavn.
- Kanal og grøft
- Husnummer.
- Skog
- Gatelys (belysningspunkt)
- Masteomriss
- Teiggrense god nøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Fortau
- Udefinerte bygg
- Byggetiltak
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Annet

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**89**	**292**	**0**	**0**	Almemoen 74, 3516 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)	681.72m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	681.72m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	681.72m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3305 312-06	Almemoen (12.8.2013)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	681.72m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Nei		

KOMMENTARFELT:

Planid 519 er igangsatt i nærområdet.

Det tas forbehold om feil og mangler.

RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning, Areal- og byplankontoret

REGULERINGSBESTEMMELSER
0605_312-06 Detaljregulering for Almemoen

1.gangs behandling i planutvalget 11.10.04, sak 0147/04
Offentlig høring 23.10.04 – 20.11.04
2.gangs behandling i planutvalget 02.05.05, sak 0052/05
Formannskapet 09.05.05, sak 0078/05
Vedtatt av kommunestyret 26.05.05, sak 0065/05
Mindre vesentlig endring, vedtatt 08.08.05, delegasjonssak 0012/05
Mindre vesentlig endring, vedtatt 14.12.05, delegasjonssak 0202/05 (kun endring på plankart, ikke i bestemmelsene)
Mindre vesentlig endring, vedtatt 23.08.07, delegasjonssak 8/07 (kun endring i bestemmelsene, ikke plankartet)
Mindre endring, vedtatt 19.01.12, delegasjonssak 1/12
Mindre endring, vedtatt 15.05.13, delegasjonssak 5/13
Mindre endring, vedtatt 12.08.13, delegasjonssak 13/13 (kun endring på plankart, ikke i bestemmelsene)

Reguleringsformål

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

	Feltnavn
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BF 1-27
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BKS 1-10
Barnehage	o_Barnehage
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	K1
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg	o_kjøreveg 1-3 og f_kjøreveg 1-7
Fortau	FTA 1-4
Gang-/sykkelveg	GS 1-6
Annen veggrunn-grøntareal	
Holdeplass/plattform	HP 1-4
Grønnstruktur	
Turveg	f_turveg
Friområde	FO 1-5
Landbruks-, natur og friluftsområder	
Friluftsformål	LF
Hensynssone	
Sikringssone – frisikt	H140_1-10

De ulike formålene er vist på plankartet.

§ 1. Bebyggelse og anlegg

§ 1.0 Felles bestemmelser

1. Utnyttingsgrad
Maks utnyttingsgrad beregnes i % BYA og skal være som vist på plankartet.

2. Byggegrense
Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrenser er vist på plankartet.

3. Byggesøknad
Ved byggesøknad skal følgende være dokumentert: Plassering av bygninger, tilpasning til omgivelsene, planlagt gjerde med høyde over 0,5meter, utnyttelse av ubebygd areal.

4. Takform
Bygningene skal ha saltak/valmet med takvinkler mellom 24° og 38°.

5. Gjerder
Gjerde skal ikke være til hinder for sikt i utkjørsler, vegkryss osv. I frisiktsone som er vist på plankart, samt i øvrige kryss og i utkjørsler, kan gjerde ha høyde inntil 0,5m.
Gjerde skal plasseres i nabogrense og kan utenom frisiktsone ha høyde inntil 1.0m.

6. Tetthet
Det tillates ikke utparsellert tomter fra byggeområdene.

7. Parkeringsdekning
Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunal vedtekt.

8. Støy
Byggeområdet med tilhørende uteoppholdsarealer skal sikres akseptable støyforhold i tråd med gjeldende grenseverdier (jf. MDs retningslinje for støy i arealplansaker, T-1442).

9. Kulturminner
Dersom det skulle dukke opp kulturminner i forbindelse med byggearbeidene skal alt arbeid stanses og kulturmyndighetene varsles, jf. kulturminneloven § 8-2.

§ 1.1 Bebyggelse og anlegg – frittliggende småhusbebyggelse

1. Formål
Områdene BF 1-27 skal nyttes til formål bebyggelse og anlegg, underformål frittliggende småhusbebyggelse.

2. Boligtype
I disse områdene kan det bygges småhus som eneboliger eller eneboliger med sekundærleilighet.

3. Ekstra boligenhet
I områdene BF 11 og BF 15–22 kan det bygges eneboliger som kan ha en ekstra boligenhet/sekundærleilighet pr tomt. Den ekstra boligenheten kan ha bruksareal (BRA) inntil 65 m^2 beregnet etter NS 3940. (Ekstra boenhet krever flere bilplasser, se vedtekt for Ringerike kommune.)

4. Byggehøyde
I områdene BF 1-27 kan maksimal mønehøyde være 7 m over høyeste planert terreng. Maksimal gesimshøyde kan være 4 m over høyeste planert terreng, gesimshøyde på arker mindre enn 1/3 av takflaten medregnes ikke.

5. Garasjeplassering
Garasje tillates plassert inntil 1 m fra nabogrense. Garasje som har innkjøring parallelt med vegen gjennom området, kan plasseres inntil 2 m fra formålsgrensen mot vegen.
Garasjenes plassering skal byggeanmeldes sammen med boligene. Garasje/uthus skal bygges i 1 etasje, og være tilpasset boligen mht materialvalg, form og farge.

6. Fjernvarme
Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, men felt BF 1-4 og BF 11-24 er unntatt tilknytningsplikten.

§ 1.2 Bebyggelse og anlegg – konsentrert småhusbebyggelse

1. Formål
Område BKS 1-10 skal nyttes til formål bebyggelse og anlegg, underformål konsentrert småhusbebyggelse.

2. Boligtype
I områdene BKS 1-10 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse innenfor angitte utnyttingsgrader. Områdene skal fortrinnsvis ha tunbebyggelse. BKS 5 bør ha rekkehus.

3. Byggehøyde
I områdene BKS 1-10 kan maksimal mønehøyde være 8 meter over høyeste planert terreng.

4. Transformatorkiosker
Innen områdene BKS 1-10 kan det plasseres transformatorkiosker for elforsyning og avløpspumpestasjoner til flere delområder. Tomter til dette innpasses i bebyggelsesplanene.

5. Uteoppholdsareal
Det skal i områdene BKS 1-10 avsettes tilstrekkelig fellesarealer til parkering og opphold innen hvert område. Planens felles lekearealer inngår som en del av tilbudet for alle delområdene. Det skal utarbeides utomhusplan.

6. Utbygging og tilbygg
Utbygg/tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse med tanke på farger, materialbruk, takvinkel, takform o.l.

§ 1.3 Bebyggelse og anlegg – barnehage

1. Underformål
Området o_Barnehage skal nyttes til bebyggelse og anlegg, underformål barnehage.

2. Byggehøyde
Maksimal mønehøyde er 7 meter over planert terreng.

3. Utomhusplan
Det skal utarbeides utomhusplan for området.

§ 1.4 Bebyggelse og anlegg - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1. Underformål
Området K1 skal nyttes til bebyggelse og anlegg, med underformålene forretning/tjenesteyting/bolig. I området K1 kan det bygges bygg for servicebygg/fellesfunksjoner for flere boliger innenfor planområdet.

2. Byggehøyde
Maksimal mønehøyde er 8 meter over planert terreng.

3. Utforming
Bygget skal tilpasses øvrig bebyggelse i nærheten. Det skal utarbeides utomhusplan for området K1.

§ 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 2.0 Felles bestemmelser

1. Tekniske planer
Anlegg som kommunen skal overta og ha vedlikehold av skal utføres i henhold til planer som på forhånd er godkjent av kommunen.

2. Vegstandard
Vei med tilhørende avkjørsler o.l. skal være utformet med en standard som det fremgår av kommunalteknisk veinorm utgitt av Norske Kommuners Sentralforbund 1981, eller bedre.

3. Vegers stigningsforhold
Veg skal ha stigning maksimalt 10 %.

4. Avkjøringsforhold
Avkjørsler er vist på plankartet. Avkjørsler skal være iht. kommunal norm.

5. Skjæringer og fyllinger
Veiskjæringer og fyllinger skal tilsås eller behandles på en tiltalende måte.

§ 2.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg

1. Formål
Områdene o_kjøreveg 1-3 og f_kjøreveg 1-7 skal nyttes til formål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, underformål kjøreveg.

2. Eiendommer som er deltakere
Alle eiendommer som benytter felles kjøreveg (f_kjøreveg 1-7), skal være medeiere i disse med like andeler.

3. Fartsdemping
Det kan etableres fartsdempere på f_kjøreveg 1-7.

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau

1. Formål
Områdene FTA 1-4 skal nyttes til formål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, underformål fortau**.**

2. Fortau FTA 4
Området FTA 4 skal tilknyttes landbruksveg ned til E16 nord for planområdet.

§ 2.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gang-/sykkelveg

1. Formål
Områdene GS 1-6 skal nyttes til formål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, underformål gang-/sykkelveg.

§ 2.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – annen veggrunn-grøntareal

1. Formål

Områdene VG skal nyttes til formål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, underformål annen veggrunn-grøntareal.

2. Annen veggrunn VG 1

Området VG 1 kan opparbeides som gangareal og sammenkobles med GS 2. Annen veggrunn beliggende ved E16 skal fylles opp og skal behandles tiltalende mht. terrengformer og vegetasjon.

3. Påstigningsfelt for buss i VG 4

Det kan etableres et påstigningsfelt for buss i VG 4. Området VG 4 skal ellers behandles tiltalende mht. terrengformer og vegetasjon.

§ 2.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – holdeplass/plattform

1. Formål

Områdene HP skal nyttes til formål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, underformål holdeplass/plattform.

§ 3. Grønnstruktur

§ 3.1 Grønnstruktur – turveg

1. Formål

Området f_turveg skal nyttes til formål grønnstruktur, underformål turveg.

§ 3.2 Grønnstruktur – friområde

1. Formål

Områdene FO 1-5 skal nyttes til formål grønnstruktur, underformål friområde.

2. Eiendommer som er deltakere

For områdene FO 1-5 skal alle eiendommene i planområdet være medeiere i fellesarealet med like andeler.

3. Drift

Tomteeiere i feltet er pliktig til å delta i Velforening. Velforeningen får som ansvar å eie og drifte fellesarealene.

4. Skjøtsel

Friområdene behandles etter egen skjøtselsplan.

5. Lekeplasser/ballplasser

I friområdene kan det opparbeides lekeplasser/ballplasser som vist i påskrift på planen.

6. Stier

Det kan opparbeides nye stier. Stiene kan påføres løsmasser for å bedre fremkommelighet.

7. Tilgjengelighet

Felles grønnstruktur skal ha tilgjengelighet for allmennheten.

§ 4. Landbruks-, natur og friluftsområder

§ 4.1 Landbruks-, natur og friluftsområder – friluftsformål

1. Formål

Område LF skal nyttes til landbruks-, natur og friluftsområde, med underformål friluftsformål.

2. Bruk

Gangstier tillates opparbeida i området. Det er ikke tillatt å drive virksomhet som er til hinder for områdets bruks som friluftsområde. Skogsdrift tillates i friluftsområdet, men må foregå på en slik måte at ikke områdets verdi som friluftsområde og inntrykket av sammenhengende skog ødelegges.

§ 5. Hensynssoner

§ 4.1 Sikringssone – frisikt

Frisiktsone er vist med skravur og mål på plankartet, og har betegnelse H140 1-10.
I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

§ 6. Rekkefølgebestemmelser

1. Utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer

Dersom kommunen skal overta tekniske anlegg, må utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer mellom utbygger og kommunen foreligge før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene.

2. Brannvann

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

3. Veg, vann og avløp og andre anlegg som skal overtas av kommunen

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før følgende anlegg er i samsvar med utbyggingsavtale og godkjent og overtatt av kommunen: o_kjøreveg 2, gang- og sykkelveger og fortau langs kommunale veger, vann og avløpsanlegg.

4. Veg, vann og avløp, lekearealer og andre fellesanlegg som skal overtas av beboerne i feltet

Det kan ikke gis brukstillatelse for bygninger før følgende anlegg er i samsvar med det som er beskrevet i reguleringsbestemmelsene og godkjent av kommunen: f_kjøreveg og grønnstruktur som ligger inntil eiendommen. Lekeplasser skal opparbeides i tråd med den etappevise utbyggingen av feltene.

5. Skolekapasitet

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for boliger før det er dokumentert fra kommunen at grunnskolekapasiteten er sikret.

6. Utomhusplan

For områdene BF 1-14, BF 25-27, o_barnehage og K1 kreves det at utomhusplan foreligger før det gis igangsettingstillatelse for bygninger i disse områdene. Utomhusplanen skal inneholde:

- Omsøkte bygg/tiltak.
- Terrengforhold med nødvendige koter.
- Trafikkforhold med parkering, atkomst for gående og kjørende, tilgjengelighet for

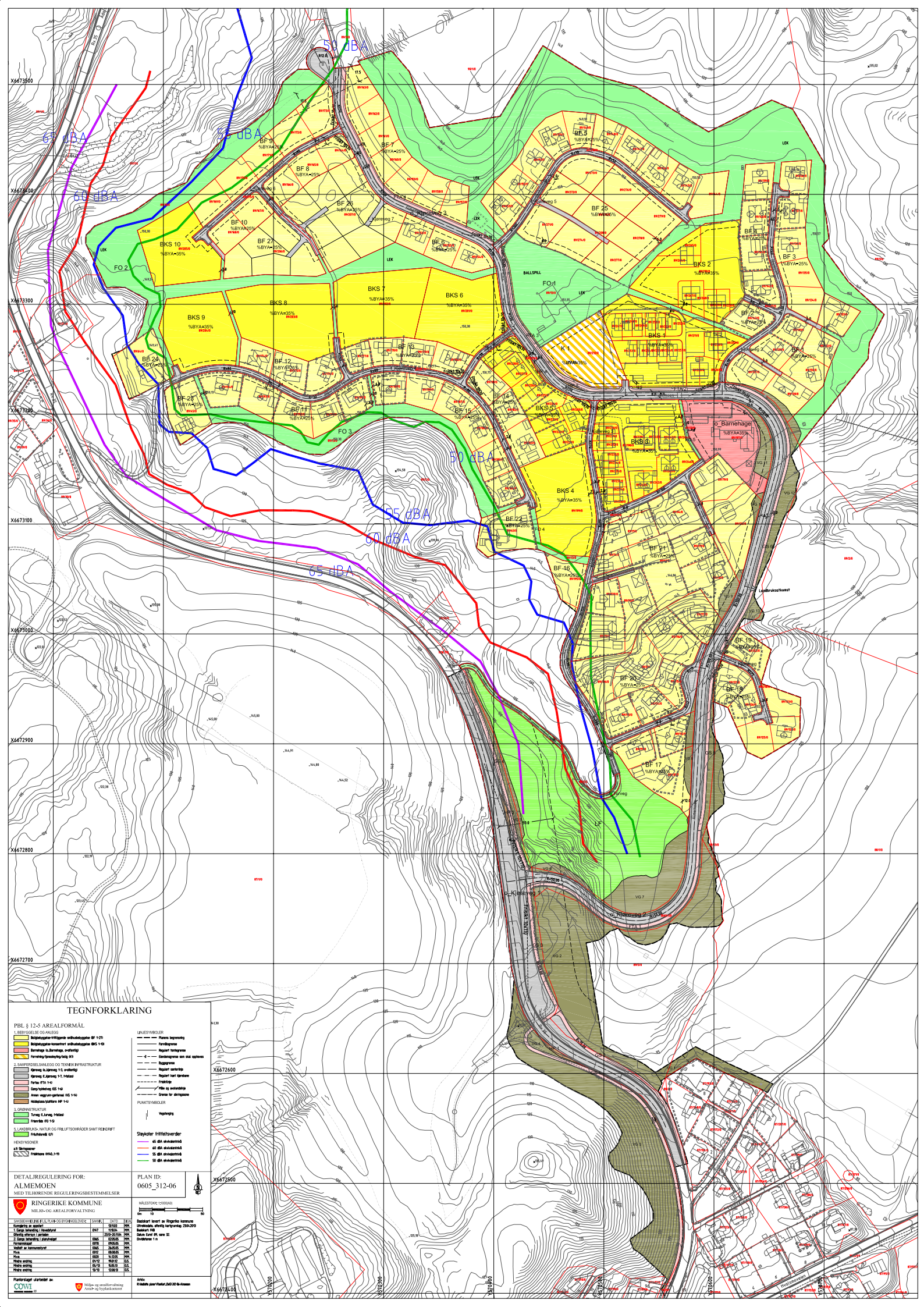
bevegelseshemmede, vegbredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for utrykningskjøretøy og renovasjonskjøretøy.
- Tekniske forhold som avrenning og håndtering av overflatevann.
- Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall iht. renovasjonsforskriftene.
- Byggets/tiltakets estetikk i forhold til omgivelsene.

7. Adkomst til BF 23-24

Eksisterende atkomst fra E16 for boliger i BF 23-24 skal stenges ved snuhammer i f_kjøreveg 4 og ved E16 med fysisk sperre, før det gis brukstillatelse til boliger i BF 11.

8. Almemobakken, Fe6

Eksisterende adkomst fra E16, som har betegnelsen f_turveg, skal stenges med fysisk sperre både i enden av f_kjøreveg 3 og ved E16, før det gis brukstillatelse til boliger i BF 17 og 20.



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BF 1-27)
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BKS 1-10)
- Barnehage (o_Barnehage, avviklet/gl)
- Forretning/tjenesteyting/bolig (K1)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjørevei (o_Kjørevei 1-3, avviklet/gl)
- Kjørevei, fl.kjørevei 1-7, i-/utgår
- Fortau (FTA 1-4)
- Gang/sykkelveg (GS 1-6)
- Annen veggrunn-grøntareal (VG 1-15)
- Holdeplass/plattform (HP 1-4)

3. GRØNNSTRUKTUR
- Turveg, fl.turveg, i-/utgår
- Friområde (FO 1-3)

5. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT
- Friluftsområde (LF)

HENSYNSSONER
- H_Skjermgjerder
- Fritidshytter (H560_1-19)

LINJESYMBOLER
- Planens begrensning
- Formålsgrenser
- Regulert hovedgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Fritidshytter
- Kløe og avstandshytter
- Grense for skiringssone

PUNKTSYMBOLER
- Vegstengning

Støykoter: frittfeltsverdier
- 65 dBA ekvivalentnivå
- 60 dBA ekvivalentnivå
- 55 dBA ekvivalentnivå
- 50 dBA ekvivalentnivå

DETALJREGULERING FOR:
ALMEMOEN
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

PLAN ID:
0605_312-06

RINGERIKE KOMMUNE
MILJØ- OG AREALFORVALTNING

MÅLESTOKK 1:2000(A0)
0m 10 50

SAKSBEHANDLINGER (FELLES, PLAN- OG BYGNINGSLOVEN)	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Kunngjøring av oppstart		13/1103	MRK
1. Gangs behandling i Hovedutvalget	05/7	11/0504	MRK
Offentlig ettersyn i perioden		23/0-30/1004	MRK
2. Gangs behandling i planutvalget	05/65	02/0505	MRK
Kommunestyret	05/70	09/0505	MRK
Vedtatt av kommunestyret	05/65	24/0505	MRK
Klage	05/2	06/0605	MRK
Klage	05/70	14/0205	MRK
Mindre endring	05/12	19/0512	GLS
Mindre endring	05/13	16/0513	GLS
Mindre endring	13/13	12/0613	GLS

Planforslaget utarbeidet av:
COWI
Miljø- og arealforvaltning
Areal- og byplankontoret

Arkiv:
R:\Kartdata planer\Kartdat_0605\312-06-Almemoen

Basiskart levert av Ringerike kommune
Utmarksdata, offentlig kartgrunnlag 2304-2013
Ekvidistanse 1 m
Datum: Euref 89, sone 32

Vedtekter for Almemoen velforening

Stiftet 28. mars 2007

Revisjonshistorie:
Vedtatt 28. mars 2007
Endret i ekstraordinært årsmøte 7. oktober 2008: § 6 pkt 2 og § 9
Endret i ordinært årsmøte 23. april 2009: § 10 pkt 3

Endret i ordinært årsmøte 29. april 2010: § 10 pkt 1 og § 12 pkt 3

Endret i ordinært årsmøte 28. april 2011: §12. Årsmøte

§1. Navn

1.1. Foreningens navn er ALMEMOEN VELFORENING, og ligger i Ringerike kommune med følgende organisasjonsnummer: 991 113 665.

§2. Formål og virkemidler

2.1. Velforeningens formål er å fremme medlemmenes felles interesse i området og virke for stedets sosiale og fysiske miljø og beboernes trivsel og sikkerhet.

2.2. Foreningen er partipolitisk uavhengig

2.3. Foreningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse

§3. Formål og virkemidler

3.1. Velforeningens område er definert slik: Almemoen Boligfelt, reguleringsplan nr. 312.03, som består av felles private veier med gatelys, 1 ballbane og 6 leke- og friområder.

3.2. Området er inntegnet på vedlagte kart og inngår som en del av vedtektene.

§4. Juridisk person

4.1. Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld

§5. Medlemskap

5.1. Enhver eiendom innen området, som er udefinert i §3 skal være medlem av foreningen, i henhold til kjøpekontrakt og reguleringsbestemmelsene. Vedkommende må godta foreningens vedtekter og formål, og må også betale den til enhver tid fastsatte kontingent. Medlemskapet er først gyldig fra den dagen kontingenten er betalt. Utbygger av område er medlem av foreningen så lenge de er hjemmelshaver til tomter i området.

5.2. Medlemmer som flytter ut av foreningens område strykes som medlem.

5.3. Ved flytting refunderes ikke innbetalt kontingent.

5.4. Beboere som gjennom en årrekke har vist stor innsats og interesse for stedet og velarbeidet, kan gis æresmedlemskap av årsmøtet, etter innstilling fra styret.

§6. Kontingent

6.1. Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales til fastsatt frist. Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen regnskapsårets utgang, mister stemmeretten på årsmøtet inntil kontingent i sin helhet er betalt.

6.2. Utbyggere, nærmere bestemt RBA Eiendom AS og Tronrud Eiendom AS, betaler ikke kontingent for tomter de har i området, før tomten tas i bruk.

§7. Regnskap og revisjon

7.1. Regnskapsåret går fra 1/4 - 31/3.

7.2. Styret skal påse at regnskap blir ført.

§8. Sammenslutning

8.1. Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (). Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

§9. Ordensregler – Vedlikehold – Dugnad

9.1. For alle medlemmer i Almemoen velforening gjelder egne ordensregler, fastsatt av årsmøtet.

9.2. Det vil bli avholdt dugnader på fellesarealer etter behov, vurdert av styret. De som av ulike grunner ikke kan delta, vil bli avkrevd et gebyr, der beløpet fastsettes av årsmøtet. Dugnad skal varsles med 14 dagers frist.

§10. Velforeningens ledelse (styre)

10.1. Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal bestå av minst *5 personer: styreleder, økonomiansvarlig, sekretær* og 2 styremedlemmer. Det skal også velges 2 varamedlemmer. Styret skal gjennomføre den alminnelige forvaltning av foreningen.

10.2. Styret skal:

- iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser
- stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesse overfor andre instanser
- stå for den alminnelige forvaltningen av foreningen, herunder å forvalte velforeningens eiendeler og eiendom, og føre kontroll med foreningens økonomi
- oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver, etter behov
- etter beste evne søke og oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter
- representere foreningen utad
- sørge for at foreningen er forsvarlig forsikret ut i fra de verdier foreningen innehar og den virksomhet som bedrives

10.3. Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og ett styremedlem før utbetaling. Styret har imidlertid ikke adgang til uten samtykke fra årsmøtet å treffe beslutninger som har en større økonomisk konsekvens enn 10.000 kroner eller salg av fast eiendom.

10.4. Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Varamedlemmene kan møte på samtlige styremøter, men har kun stemmerett når styret ikke er fulltallig.
Alle saker og all korrespondanse skal legges frem på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig, og eventuelle dissenser protokolleres. Alle medlemmene har rett til innsyn i protokollene fra styremøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det eller dersom andre saklige grunner for nektelse foreligger.

10.5. Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder, er til stede. Leder eller i hans/hennes fravær nestleder, leder styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme.
Et styremedlem kan ikke være med å stemme i saker hvor vedkommende har særinteresser.

§11. Medlemsmøter

11.1. Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut. Det bør avholdes minst ett medlemsmøte mellom hvert årsmøte.

§12. Årsmøte

12.1. Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av mai måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 4 ukers varsel. Forslag til årsmøtet må være sendt til styret innen to uker før årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

12.2. Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Ingen har mer enn en stemme, og stemmegivning kan skje ved fullmakt. For å ha stemmerett på årsmøtet må kontingenten være betalt innen den fristen som styret har satt, med unntak av utbygger.

12.3. Årsmøtet behandler:
- Årsmelding fra styret
- Regnskap i revidert stand
- Innkomne forslag
- Planer for kommende år og budsjett, herunder å fastsette kontingent
- Valg av:
  - leder (særskilt valg)
  - *økonomiansvarlig (særskilt valg)*
  - *sekretær*
  - to styremedlemmer

- to varamedlemmer
- en revisor
- valgkomité på to medlemmer
- eventuelle komiteer

Styrets leder vil representere Almemoen velforening på Norges velforbund sitt landsmøte. Skulle denne være forhindret, rykker ett av styremedlemmene opp.

12.3. Det velges dirigent til å lede årsmøtet og en referent. Årsmøtets beslutninger og dissenser som forlanges protokollert, sendes samtlige medlemmer

12.4. Leder og styremedlemmer velges for to år av gangen. Ved første valg velges ett styremedlem for ett år, slik at en er på valg hvert år. Leder velges for to år første gang. Varamedlemmer og revisorer velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges.

12.5. Ingen kan ha samme styreverv lenger enn 6 år av gangen.

12.6. Stemmegivning på årsmøtet:
Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmeseddelen innholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommende avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, teller ikke og stemmene skal anses som ikke avgitt.

12.7. Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet.

12.8. Revisor og valgkomiteen rapporterer direkte til årsmøtet.

12.9. Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringen trer i kraft umiddelbart, dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet. Vedtektsendringer vil aldri ha tilbakevirkende kraft.

§13. Ekstraordinært årsmøte

13.1. Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 10 prosent av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. § 12.
Innkallingsfristen er minst 14 dager.

Ringerike kommune

Byggesakskontoret

Oversendes:
Brannvesen
Teknisk tjeneste
Eiendomsskattekontoret
Matrikkelføring

Hus Tegner Istogu
Gulliveien 23

2208 KONGSVINGER

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
15/7195-2	22921/15	GNR 89/292		27.08.2015

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

Gnr/bnr 89/292 - Almemoen 74 - Enebolig

Vi har 27.08.2015 mottatt anmodning om ferdigattest fra Hustegner Istogu, vedlagt revidert gjennomføringsplan hvor det bekreftes at samsvarserklæringer foreligger.

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

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

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

Vi forutsetter at det er sendt inn rørleggermelding til Ringerike kommune, tekniske tjenester.

Beskrivelse: **Enebolig**
Bygningsnummer: **300433225**

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

Med hilsen

Arne Hellum
Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Marie Irene Norberg
Telefon: 32 11 75 68
E-post: Marie.Irene.Norberg@ringerike.kommune.no

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til:
Ringerike kommune, tekniske tjenester
Mirza Hodzic, Begnaveien 9, 3517 HØNEFOSS

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Saksgåtnr.: 172/14



Nord
1 : 100



Vest
1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
2	27.03.2014	SØKNADSTEGNING	AI	AI
1	12.01.2014	FORPROSJEKT	AI	AI

Tegningsnavn: Fasade Nord/Vest

Tegningsnr.: A3-250

Tegningsstatus: SØKNADSTEGNING

Tegnet av:
HusTegner ISTOGU
Gullivegen 23
2208 Kongsvinger
Tlf: +47 95 45 80 82

hustegner@istogu.no
www.istogu.no

Prosjekt: Almemoen

Gårdsnr.: 89

Bruksnr.: 292

Kommune: Ringerike

Oppdragsgiver: Mirza Hodzic

Dato: 27.03.2014

Tegnet av: AI

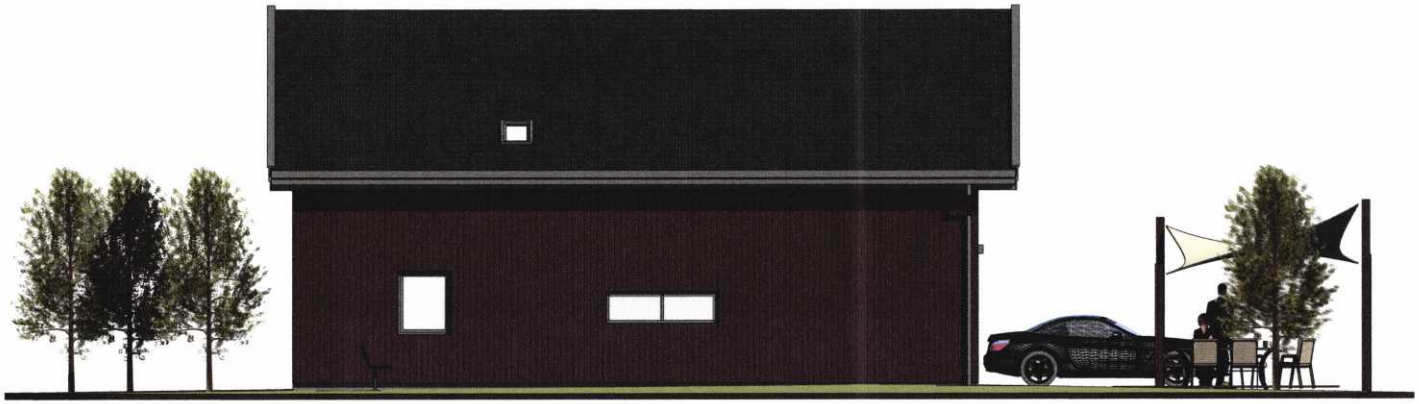
Prosjektnr.: 01-128

Målestokk: 1:100

Kontrollert av: AI

Revisjon: 2

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 172/14



Sør
1 : 100



Øst
1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
2	27.03.2014	SØKNADSTEGNING	AI	AI
1	12.01.2014	FORPROSJEKT	AI	AI

Tegningsnavn: Fasade Sør/Øst

Tegningsnr.: A3-251

Tegningsstatus: SØKNADSTEGNING

ISTOGU HUS TEGNER

Tegnet av:
HusTegner ISTOGU
Gullivegen 23
2208 Kongsvinger
Tlf: +47 95 45 80 82

hustegner@istogu.no
www.istogu.no

Prosjekt: Almemoen

Gårdsnr.: 89

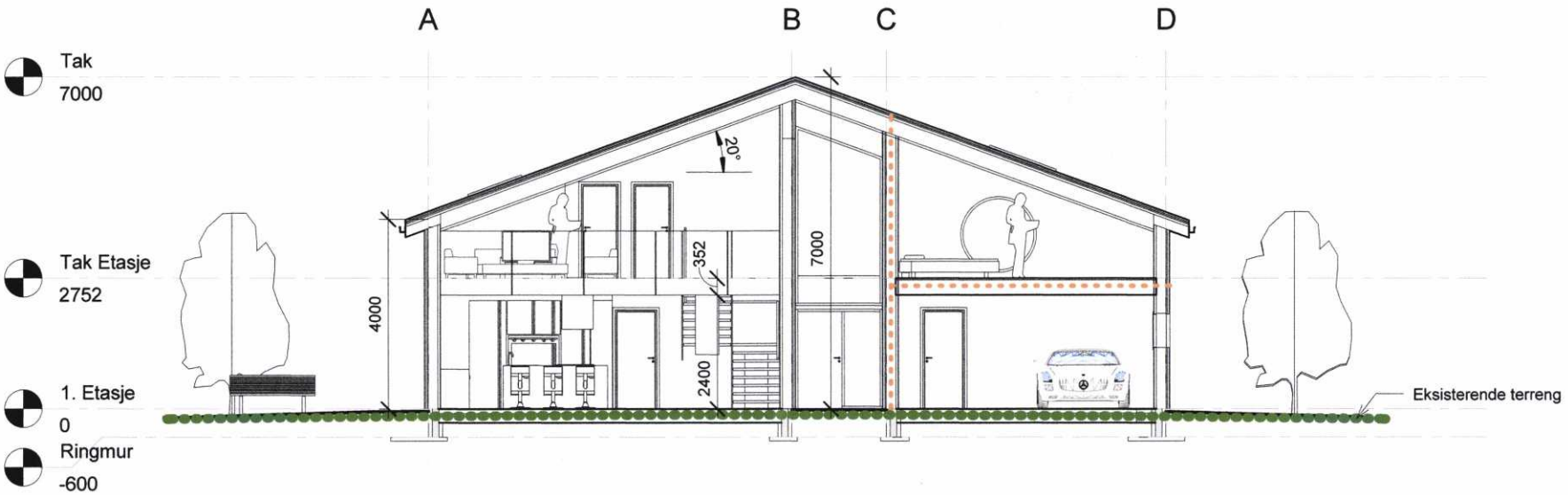
Bruksnr.: 292

Kommune: Ringerike

Oppdragsgiver: Mirza Hodzic

Dato:	Tegnet av:	Prosjektnr.:
27.03.2014	AI	01-128
Målestokk:	**Kontrollert av:**	**Revisjon:**
1:100	AI	2

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 172/14



Snitt A-A

1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
2	27.03.2014	SØKNADSTEGNING	AI	AI
1	12.01.2014	FORPROSJEKT	AI	AI

Tegningsnavn: Snitt A-A

Tegningsnr.: A3-300

Tegningsstatus: SØKNADSTEGNING

Tegnet av:
HusTegner ISTOGU
Gullivegen 23
2208 Kongsvinger
Tlf: +47 95 45 80 82
hustegner@istogu.no
www.istogu.no

Prosjekt: Almemoen

Oppdragsgiver: Mirza Hodzic

Gårdsnr.: 89

Bruksnr.: 292

Kommune: Ringerike

Dato: 27.03.2014

Tegnet av: AI

Prosjektnr.: 01-128

Målestokk: 1:100

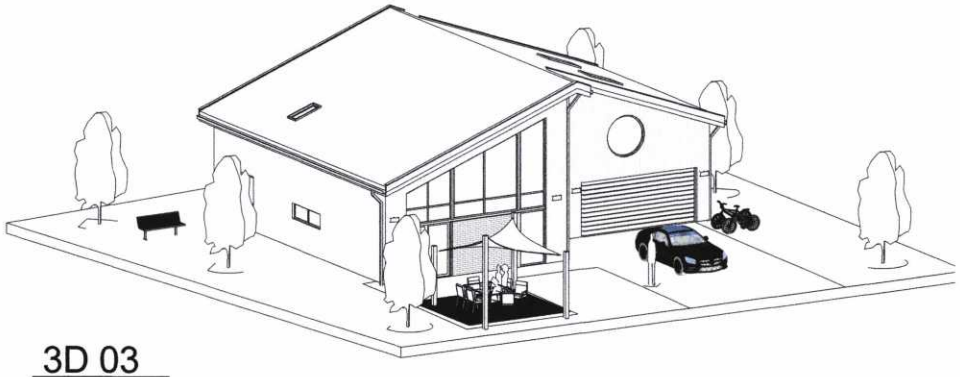
Kontrollert av: AI

Revisjon: 2

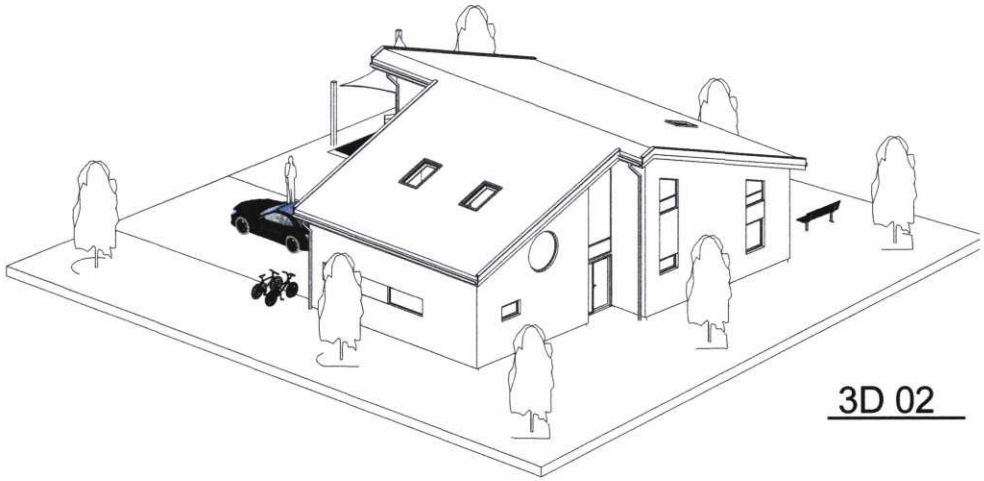
RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr 172/14



3D 01



3D 03



3D 02

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
2	27.03.2014	SØKNADSTEGNING	AI	AI
1	12.01.2014	FORPROSJEKT	AI	AI

Tegningsnavn: 3D Perspektiv

Tegningsnr.: A3-450

Tegningsstatus: SØKNADSTEGNING

ISTOGU HUS TEGNER

Tegnet av:
HusTegner ISTOGU
Gullivegen 23
2208 Kongsvinger
Tlf: +47 95 45 80 82

hustegner@istogu.no
www.istogu.no

Prosjekt: Almemoen

Gårdsnr.: 89

Bruksnr.: 292

Kommune: Ringerike

Oppdragsgiver: Mirza Hodzic

Dato:	Tegnet av:	Prosjektnr.:
27.03.2014	AI	01-128
Målestokk:	**Kontrollert av:**	**Revisjon:**
1:100	AI	2

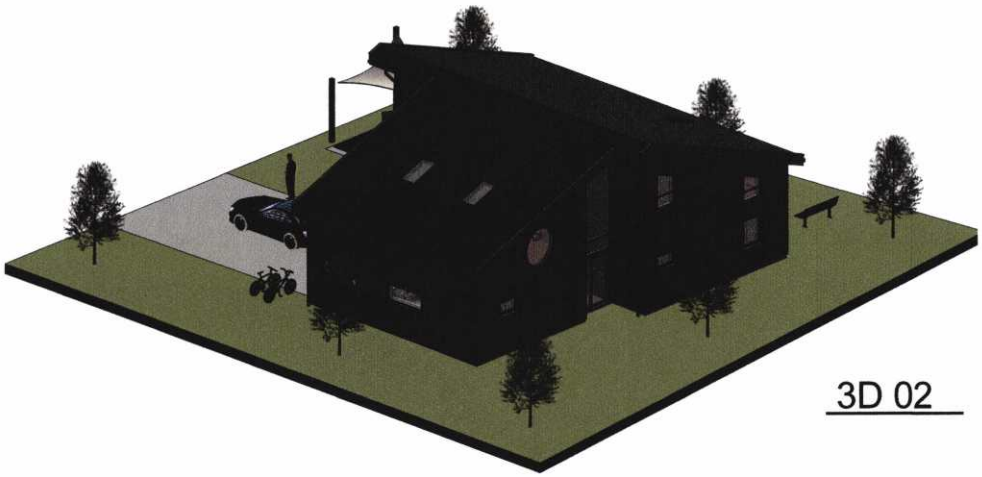
RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 172/14



3D 01



3D 03



3D 02

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
2	27.03.2014	SØKNADSTEGNING	AI	AI
1	12.01.2014	FORPROSJEKT	AI	AI

Tegningsnavn: 3D Realistisk

Tegningsnr.: A3-460

Tegningsstatus: SØKNADSTEGNING

ISTOGU HUS TEGNER

Tegnet av:
HusTegner ISTOGU
Gullivegen 23
2208 Kongsvinger
Tlf: +47 95 45 80 82
hustegner@istogu.no
www.istogu.no

Prosjekt: Almemoen

Gårdsnr.: 89

Bruksnr.: 292

Kommune: Ringerike

Oppdragsgiver: Mirza Hodzic

Dato: 27.03.2014

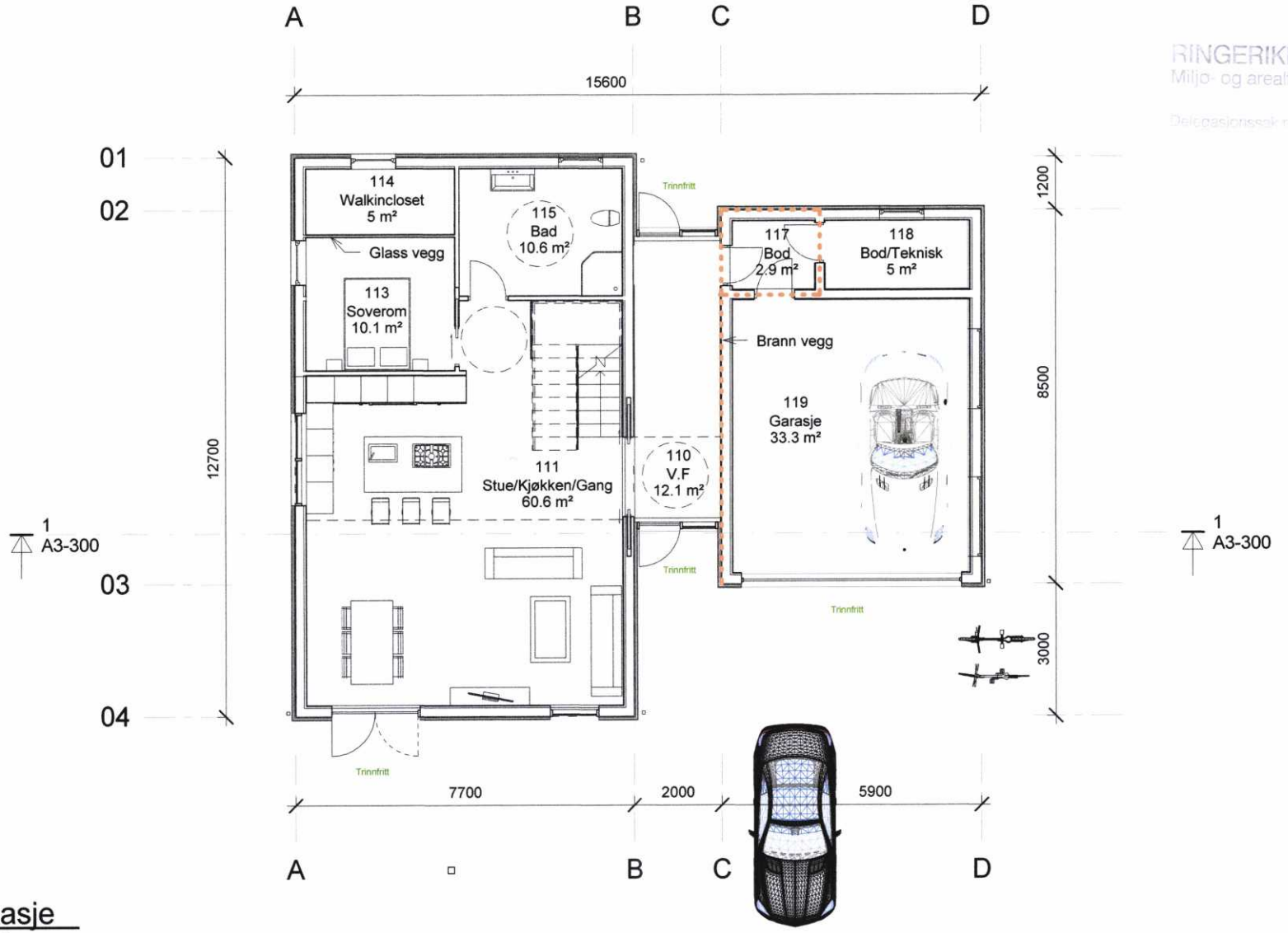
Tegnet av: AI

Prosjektnr.: 01-128

Målestokk: 1:100

Kontrollert av: AI

Revisjon: 2



RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 172/14

1. Etasje
1 : 100

Areal BYA
169.9 m2

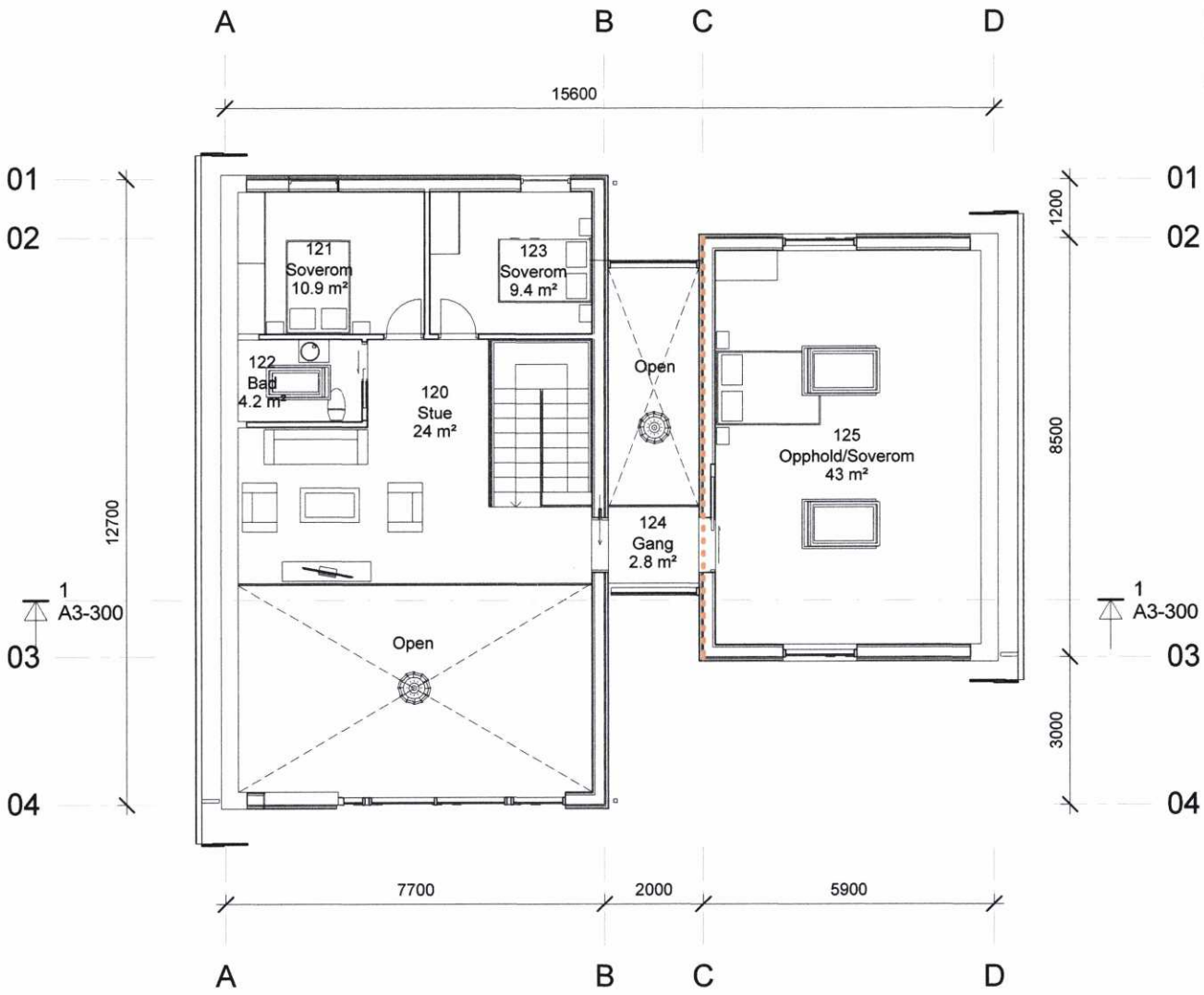
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
2	27.03.2014	SØKNADSTEGNING	AI	AI
1	12.01.2014	FORPROSJEKT	AI	AI

Tegningsnavn: Plan 1. Etasje
Tegningsnr.: A3-110
Tegningsstatus: SØKNADSTEGNING

Tegnet av:
HusTegner ISTOGU
Gullivegen 23
2208 Kongsvinger
Tlf: +47 95 45 80 82
hustegner@istogu.no
www.istogu.no

Prosjekt: Almemoen
Oppdragsgiver: Mirza Hodzic
Gårdsnr.: 89
Bruksnr.: 292
Kommune: Ringerike
Dato: 27.03.2014
Tegnet av: AI
Prosjektnr.: 01-128
Målestokk: 1:100
Kontrollert av: AI
Revisjon: 2

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø og arealforvaltning
Dellegesjonssak nr. 172/14



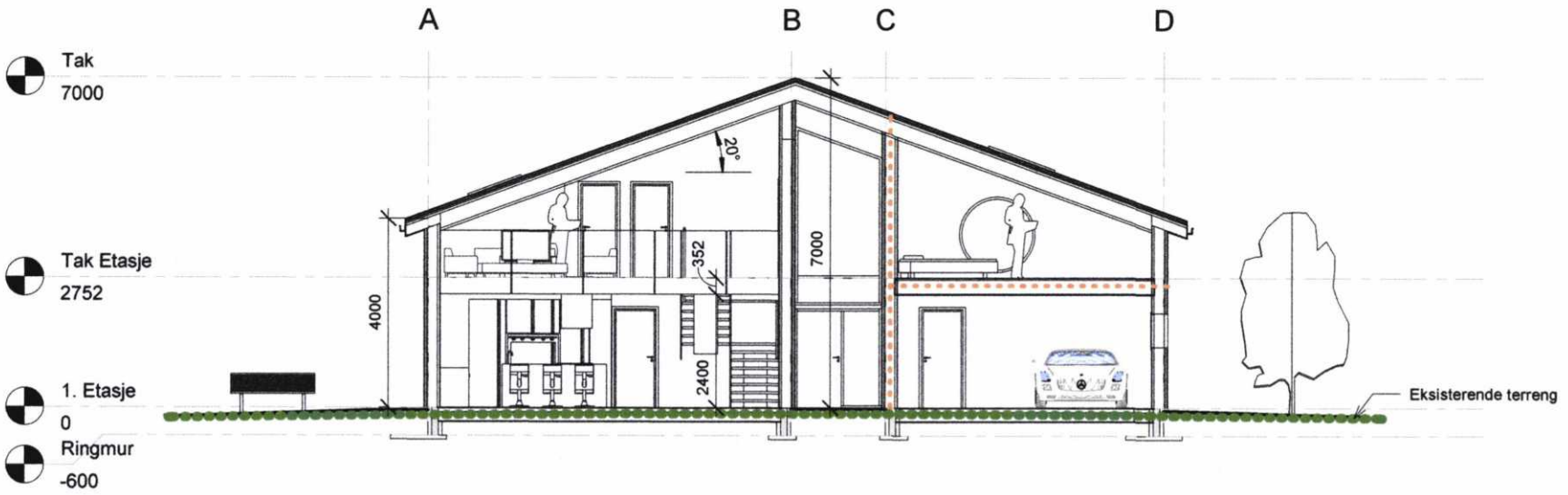
Tak Etasje
1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
2	27.03.2014	SØKNADSTEGNING	AI	AI
1	12.01.2014	FORPROSJEKT	AI	AI

Tegningsnavn: Plan Tak Etasje
Tegningsnr.: A3-120
Tegningsstatus: SØKNADSTEGNING

Tegnet av:
HusTegner ISTOGU
Gullivegen 23
2208 Kongsvinger
Tlf: +47 95 45 80 82
hustegner@istogu.no
www.istogu.no

Prosjekt: Almemoen
Gårdsnr.: 89
Bruksnr.: 292
Kommune: Ringerike
Oppdragsgiver: Mirza Hodzic
Dato: 27.03.2014
Tegnet av: AI
Prosjektnr.: 01-128
Målestokk: 1:100
Kontrollert av: AI
Revisjon: 2



Snitt A-A
1 : 100

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 172/14

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
2	12.03.2014	SØKNADSTEGNING	AI	AI
1	12.01.2014	FORPROSJEKT	AI	AI

Tegningsnavn: Snitt A-A
Tegningsnr.: A3-300
Tegningsstatus: SØKNADSTEGNING

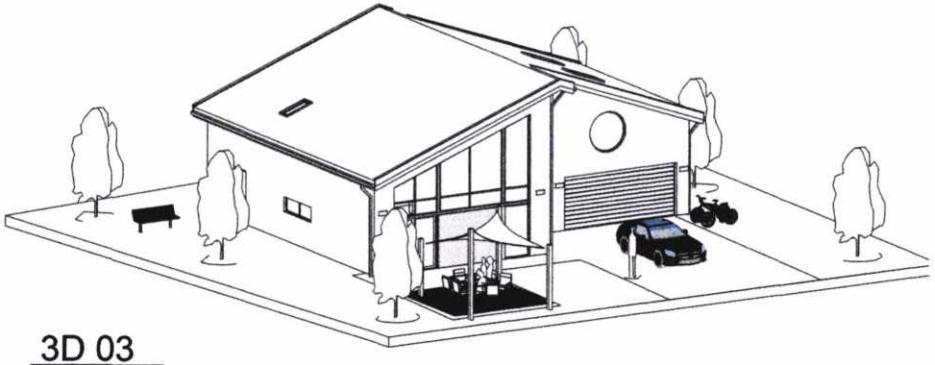
Tegnet av:
HusTegner ISTOGU
Gullivegen 23
2208 Kongsvinger
Tlf: +47 95 45 80 82
hustegner@istogu.no
www.istogu.no

Prosjekt: Almemoen
Oppdragsgiver: Mirza Hodzic
Gårdsnr.: 89
Bruksnr.: 292
Kommune: Ringerike
Dato: 12.03.2014
Tegnet av: AI
Prosjektnr.: 01-128
Målestokk: -
Kontrollert av: AI
Revisjon: 2

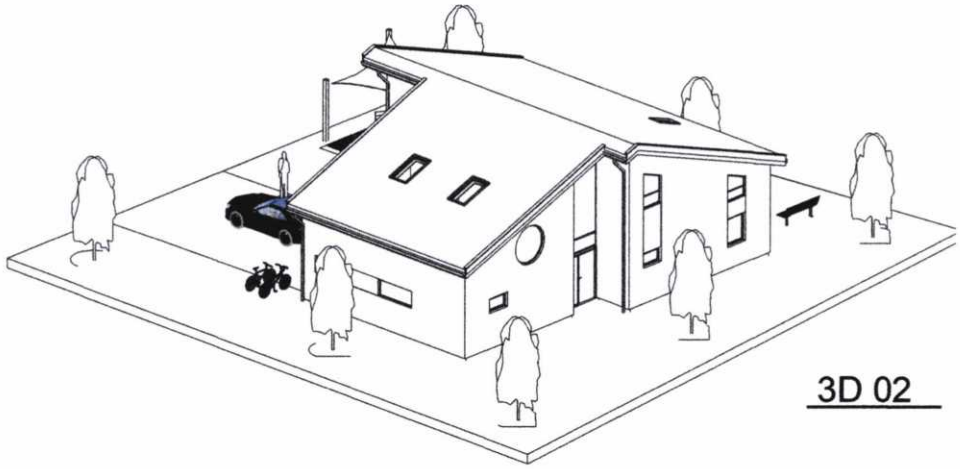
RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 172/14



3D 01



3D 03



3D 02

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
2	12.03.2014	SØKNADSTEGNING	AI	AI
1	12.01.2014	FORPROSJEKT	AI	AI

Tegningsnavn: 3D Perspektiv

Tegningsnr.: A3-450

Tegningsstatus: SØKNADSTEGNING

ISTOGU HUS TEGNER

Tegnet av:
HusTegner ISTOGU
Gullivegen 23
2208 Kongsvinger
Tlf: +47 95 45 80 82

hustegner@istogu.no
www.istogu.no

Prosjekt: Almemoen

Oppdragsgiver: Mirza Hodzic

Gårdsnr.: 89

Bruksnr.: 292

Kommune: Ringerike

Dato: 12.03.2014

Tegnet av: AI

Prosjektnr.: 01-128

Målestokk: -

Kontrollert av: AI

Revisjon: 2



Nord
1 : 100



Vest
1 : 100

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 172/14

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
2	12.03.2014	SØKNADSTEGNING	AI	AI
1	12.01.2014	FORPROSJEKT	AI	AI

Tegningsnavn: Fasade Nord/Vest

Tegningsnr.: A3-250

Tegningsstatus: SØKNADSTEGNING

Tegnet av:
HusTegner ISTOGU
Gullivegen 23
2208 Kongsvinger
Tlf: +47 95 45 80 82

hustegner@istogu.no
www.istogu.no

Prosjekt: Almemoen

Oppdragsgiver: Mirza Hodzic

Gårdsnr.: 89

Kommune: Ringerike

Bruksnr.: 292

Dato: 12.03.2014

Tegnet av: AI

Prosjektnr.: 01-128

Målestokk: -

Kontrollert av: AI

Revisjon: 2



Sør
1 : 100

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 172/14



Øst
1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
2	12.03.2014	SØKNADSTEGNING	AI	AI
1	12.01.2014	FORPROSJEKT	AI	AI

Tegningsnavn: Fasade Sør/Øst

Tegningsnr.: A3-251

Tegningsstatus: SØKNADSTEGNING

Tegnet av:
HusTegner ISTOGU
Gullivegen 23
2208 Kongsvinger
Tlf: +47 95 45 80 82

hustegner@istogu.no
www.istogu.no

Prosjekt: Almemoen

Oppdragsgiver: Mirza Hodzic

Gårdsnr.: 89

Bruksnr.: 292

Kommune: Ringerike

Dato: 12.03.2014

Tegnet av: AI

Prosjektnr.: 01-128

Målestokk: -

Kontrollert av: AI

Revisjon: 2

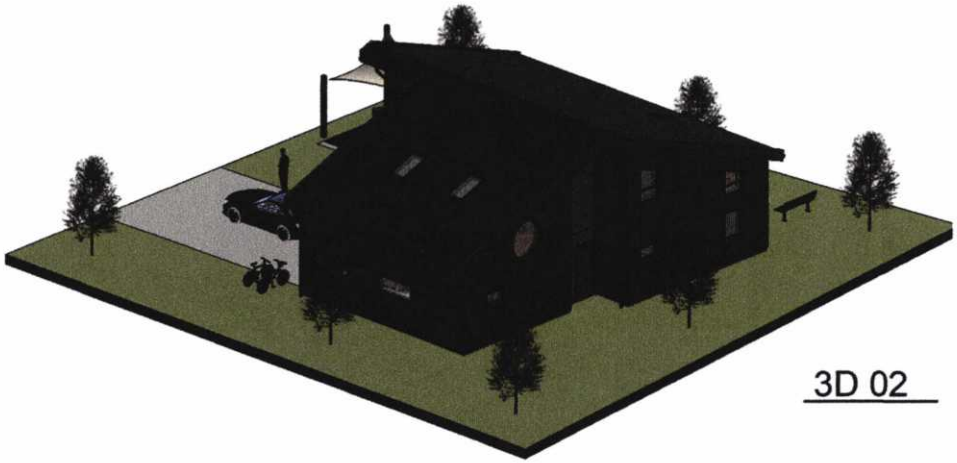
RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 172/14



3D 01



3D 03



3D 02

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
2	12.03.2014	SØKNADSTEGNING	AI	AI
1	12.01.2014	FORPROSJEKT	AI	AI

Tegningsnavn: 3D Realistisk

Tegningsnr.: A3-400

Tegningsstatus: SØKNADSTEGNING

Tegnet av:
HusTegner ISTOGU
Gullivegen 23
2208 Kongsvinger
Tlf: +47 95 45 80 82

hustegner@istogu.no
www.istogu.no

Prosjekt: Almemoen

Oppdragsgiver: Mirza Hodzic

Gårdsnr.: 89

Kommune: Ringerike

Bruksnr.: 292

Dato: 12.03.2014

Tegnet av: AI

Prosjektnr.: 01-128

Målestokk: -

Kontrollert av: AI

Revisjon: 2

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:
Almemoen 74, 3516 Hønefoss
Gnr. 89, Bnr. 292, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14260050

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.
