PRIVATMEGLEREN

HOV ALLE 5A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig m/hybelleilighet

Hov alle 5 A, 3515 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 86,87, bnr. 479,583, snr. 0,0

Markedsverdi

6 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 15.07.2025 **Rapportdato:** 07.08.2025 **Oppdragsnr.:** 12123-1574 **Referansenummer:** QB1054

Foretak: Norm AS **Takstingeniør:** Rune Kristoffersen **Vår ref:**

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.

Norm AS

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

Selskapet ble stiftet i 2007 og har i dag seks medarbeidere med erfaring fra privat og offentlig sektor. Våre takstingeniører har bred erfaring fra utvikling og forvaltning av eiendom, blant annet innen byggeledelse og som utførende håndverkere både i privat- og næringsmarkedet.
Vi er rådgivere og takstingeniører, og vi er medmennesker som ser det store bildet.

Energieffektivisering:
Vi har bred erfaring med Enova sine støtteordninger for energiøkonomiske tiltak. Har du spørsmål om energimerking, eller ønsker veiledning innen energieffektivisering og energioppgradering av boliger, næringsbygg, sameier og borettslag hjelper vi deg gjerne. Ta kontakt for en uforpliktende samtale.

Ytterligere informasjon finnes på: www.norm.as

norm
TAKST & RÅDGIVNING

Rapportansvarlig



Rune Kristoffersen
Uavhengig Takstingeniør
rune@norm.as
916 57 101

Norsk takst NITO

norm
TAKST & RÅDGIVNING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

BEBYGGELSEN:
Boligen er fra 1959. 2017-19 er bolig tilbygd, ombygget og modernisert. Ombygging av kjeller med rom for hoveddel og ny hybelleilighet ble sluttført i 2022.
Hagestue oppført i 2022.

Bolig har totalt bruksareal på 224 m² hvorav 36 m² utgjør hybelleilighet. I tillegg er det terrasser og sommerstue i hage.

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNIINGER (opplyst av kilde):
2016-17 er bolig totalrenovert og det er oppført tilbygg med nytt inngangsparti, entre og bad, samt at det er ny 2. etasje (opprinnelig loftsetasje er
revet). Ombygging av kjeller har pågått fra ca 2018 og ferdigstilt med ny hybelleilighet i 2022.
2020 er det oppført tilbygg 1. etasje med vintetstue i tilknytning til stue (isolert vinterstue med foldedører til terrasse/uteområde).

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 465,70 m² (inkl tilleggstomt ut mot vei) opparbeidet med gruset gårdsplass/parkering og hage med plen, uteområde med belegningsstein, terrasser og hagestue. Støttemurer/murer i tomtegrense, oppført av betong blokker med betongstøp.

SAMMENDRAG BYGNINGSKONSTRUKSJON OG STANDARD:

Enebolig m/hybelleilighet - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Opprinnelig bolig har kjeller med betonggrunnmur fra byggeår. Ved renovering i 2017-17 ble det montert 5 cm utvendig isolasjon på grunnmur mot syd og mot vest, samt at det er isolert påforing på innvendig grunnmur. Øvrig grunnmur har 10 cm innvendig isolert påforing i tre. Det opplyses at innvendig påforing i tre er satt med ca 1 cm avstand til grunnmur. Yttervegg mot inngangsparti i stue i hybelleilighet er isolert bindingsverksvegg (utfyllende trevegg i grunnmur).

Det er kun opprinnelig grunnmur som er eldre og alle påforinger er nye ved innredning av kjeller.
Tilbygg til 1. etasje er oppført på ringmur med støpt isolert plate på grunn.

Vegger 1. etasje i opprinnelig bolig er murvegger i Ytongblokker med 10 cm isolert påforing utvendig. Innvendig er det uisolert påforing med trekkerør for el. anlegg og duk.

Tilbygg 1. etasje og påbygg 2. etasje har trevegger i 20 cm isolert bindingsverk.

Yttervegger er kledd med liggende dobbeltfalset luftet kledning.

Yttervegger er kledd med liggende dobbeltfalset luftet kledning.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdører i hvit utførelse med glassfelt med 2-lags isolerglass. Vinterstue er det foldedører med 2-lags isolerglass.

Saltakkonstruksjon i tre med kaldtloft og luftet skråtak.
Tilbygg er det sperrekonstruksjon med ensidig fall. Over vinterstue er det noe kaldtloft og øvrig del er det veranda bygget inn i takkonstruksjon. Utvendig bod er det uisolert sperrekonstruksjon. Tilbygg med entre og bad er det sperrekonstruksjon med ensidig fall og kaldtloft, samt sperrekonstruksjon for overbygget inngangsparti.
Taket er tekket med betongtakstein. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i sortlakkert stål. Snøfangere nederst på tak.

Overbygget inngangsparti/terrasse med terrassebord på trykkimpregnert bjelkelag.
Uteområde ved inngangsparti, vinterstue og gangareal til utvendig bod med belegningsstein og murer av betong konstruksjonsblokker.
Treplatting i hage mellom bolig og vinterstue.

Hagestue fra 2022. Gulv med terrassebord på trykkimpregnert bjelkelag, fundamentert på grunn. Takkonstruksjon i tre med bjelker og spikerslag, tekket med terrassetakplater i plastmateriale. Vegger med bærsøyler i tre for tak, kledd med brystning med trelekter, og med betongmur i tomtegrense, oppført i betong konstruksjonsblokker.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i oppholdsrom består hovedsakelig av (egen beskrivelse våtrom og sanitærrom):
Gulv: Fliser i entre og vinterstue, forøvrig laminatgulv.
Varmekabler i rom med fliser. El. varmefolie under laminatgulv i trappegang 1. etasje, kjøkken og stue.
Vegger: MDF panelplater
Himling: MDF panel. Led downlights i alle boligrom i 1. etasje med unntak av bad hvor det er taklampe med led pærer, videre er det downlights i trappegang og bad i 2. etasje.

Etasjeskillere og gulv på grunn:
1. etasje er det opprinnnelig støpt dekke, utbedret med 10 cm isolert tilfarergulv (oppforing) og undergulv av gulvspon. Tilbygg og kjeller er det isolert støpt gulv på grunn.
2. etasje er det opprinnelig etasjeskillere i tre, renovert med ny isolasjon og oppretting med ny gulvspon.
Eier opplyser at ved renovering av kjeller ble det lagt ny sveiset radonduk under gulvstøp i kjeller.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe med ett pipeløp og luftekanal fra kjeller til over tak. Feieluke plassert i soverom hybelleilighet.
Det er tilkoblet peisovn i stue. Luftekanal er i bruk for kjøkkenventilator 1. etasje. Nytt pipebeslag over tak.

Innvendige trapper:
Til 2. etasje er det malt tretrapp med rekkverk i nedre del av trapp. Trapp er eldre pusset opp med maling og med nytt rekkverk og teppeneser i trinn.

Beskrivelse av eiendommen

Til kjeller er det ny lakkert tretrapp med rekkverk og håndløper. Teppeneser i trinn.

Innvendige dører type kompakt i hvitmalt med 3-speil. Smårutet glass i dør mellom soverom/kontor og stue.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Flislagte gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malt mdf panel i himling med downlights.
Utstyrt med vegghengt toalett, baderomsinnredning og dushjørne
El. avtrekksvifte i yttervegg og tilluft via dør.

Bad 2. etasje:
Flislagte gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malt mdf panel i himling med downlights.
Utstyrt med vegghengt toalett, baderomsinnredning med toppmontert servant, badekar og dusjnisje.
Det er avtrekksventil tilkoblet avtrekk på balansert ventilasjon.
Tilluft via spalte under dørblad.

Vaskerom kjeller:
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Sokkelflis og mdf panelplater på vegger, samt noe murvegg. Mdf panel i himling.
Utstyrt med benk med plass for vaskemaskin og tørketrommel.
Bereder plassert i vaskerom.

Bad hybelleilighet:
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Lav sokkelflis og baderomsplater på vegger, malt slett himling.
Utstyrt med toalett, servantinnredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.
El. avtrekksvifte i yttervegg og tilluft via dør.

KJØKKEN Gå til side

Hovedel: Kjøkkeninnredning fra 2017 i hvit utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med underlimt kjøkkenkum.
Integrerte hvitevarer med platetopp (ny 2022), stekeovn, mikro-ovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys skap.
Det er kjøkkenventilator med slange for avkast lagt til luftekanal i mursteinspipe.

Hybelleilighet: Kjøkkeninnredning fra 2021-22 med profilerte fronter i hvit utførelse og laminat benkeplate med kjøkkenkum.
Integrerte hvitevarer med platetopp (ny), stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator i underkant av overskap med avkast ut via spirokanal til ventil ut mot parkering

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er rørskap i bad 1. etasje for bad og kjøkken. Rørskap for bad i 2. etasje.
Rørskap for vaskerom og rørskap for bad og kjøkken i hybelleilighet.
Frostfri utekraner. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2017 for hoveddel og 200 liter fra 2022 i hybelleilighet.

Avløpsrør i plast. Alt røropplegg er nytt ved renovering av bolig.

Ventilasjon:
Hovedleilighet er det naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger og avtrekksventilasjon for bad og vaskerom. 2. etasje er det balansert ventilasjonsanlegg med tilluft til soverom og avtrekk i bad.
Hybelleilighet er det naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger og avtrekksventilasjon for bad.

Oppvarming av bolig:
Oppvarming med strøm og vedfyring for hovedleilighet. Luft-til-luft varmepumpe i stue og varmekabler i rom med fliser. El. varmefolie under laminatgulv i trappegang 1. etasje, kjøkken og stue. Panelovn i soverom/kontor 1. etasje. Vedfyring med peisovn i stue.

Hybelleilighet er det oppvarming med varmekabler i bad og panelovn i stue.

El. anlegg i bolig:
Nytt elektrisk anlegg montert fra 2017. Utvendig inntakskap, sikringsskap med overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater. Skjult el. anlegg i boligrom.
Røykvarslere og brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sandholdige løsmasser. Fuktsikring og drenering fra ca 2016 eller nyere.
Opprinnelig bolig har betonggrunnmur med utvendig isolasjon (isolert ved drenering) på grunnmur mot hage, samt at det er 5 cm isolert påforing på innvendig vegg. Øvrig grunnmur har innvendig 10 cm isolert påforing. Det opplyses at innvendig påforing i tre er satt med ca 1 cm avstand til grunnmur. Yttervegg mot inngangsparti i stue hybelleilighet er isolert bindingsverksvegg.
Det er kun opprinnelig grunnmur som er eldre og alle påforinger er nye ved innredning av kjeller.
Tilbygg til 1. etasje er oppført på ringmur med støpt isolert plate på grunn.
Det er forstøtningsmurer av betong konstruksjonsblokker i tilknytning til uteområder og hage.

Det er nye stikkledninger i plast for vann og avløp fra kommunalt nett og inn til kjeller.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	204 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	204 m²
Totalpris	6 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

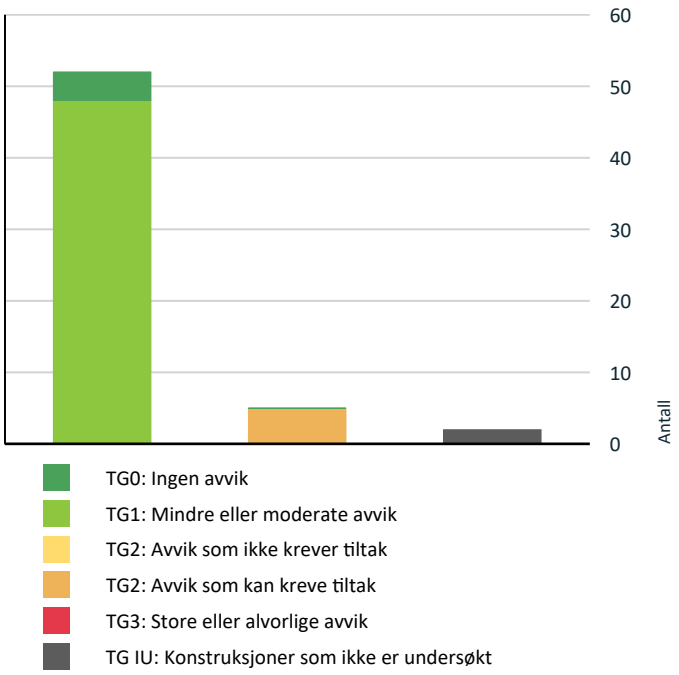
Enebolig m/hybelleilighet

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

Det foreligger tegning av fasader og ferdigattest på tilbygg slik disse er i dag med unntak av tilbygg med vinterstue, som ikke er vist på byggemeldt tegning. Det foreligger ferdigattest på tilbygg og ombygging, samt for bruksendring av tilleggsdel til hoveddel for 36 kvm i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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 m/hybelleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Hagestue	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Boddør	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom m/trapp > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hybelleilighet kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/HYBELLEILIGHET

Byggeår
1959

Standard
Bolig er renovert og har i dag moderne god boligstandard

Vedlikehold
Renovert, tilbygget og påbygget i perioden 2016 - 2022.

Tilbygg / modernisering

2016	Tilbygg	Nytt inngangsparti med hall og bad
2020	Tilbygg	Oppført vinterstue i tilknytning til stue (isolert).
2016	Ombygging/påbygg 2. etasje	2016 -17 er bolig totalrenovert + bygget ny 2. etasje (opprinnelig loftsetasje er revet).
2018	Ombygging	2018 - 2022. Bygget om delere av kjeller til hybelleilighet med eget inngangsparti

UTVENDIG

TG 1 Alder på bygningsdeler

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

1- og 2. etasje har utførelse fra 2016 - 2017 og tilbygg med vinterstue fra 2020. Kjeller er bygget om fra 2018 og hybelleilighet ferdigstilt 2022.

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein.

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i sortlakkert stål. Snøfangere nederst på tak.

TG 1 Veggkonstruksjon

Vegger 1. etasje i opprinnelig bolig er murvegger i Ytongblokker med 10 cm isolert påforing utvendig. Innvendig er det uisolert påforing med trekkerør for el. anlegg og duk.

Tilbygg 1. etasje og påbygg 2. etasje har trevegger i 20 cm isolert bindingsverk.

Yttervegger er kledd med liggende dobbeltfalset luftet kledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon i tre med kaldtloft og luftet skråtak.
Tilbygg er det sperrekonstruksjon med ensidig fall. Over vinterstue er det noe kaldtloft og øvrig del er det veranda bygget inn i takkonstruksjon. Utvendig bod er det uisolert sperrekonstruksjon.
Tilbygg med entre og bad er det sperrekonstruksjon med ensidig fall og kaldtloft, samt sperrekonstruksjon for overbygget inngangsparti.

Eier opplyser at loft er isolert med blåseisolasjon og det ikke er etablert adkomst grunnet stor høyde på blåseisolasjon. Det opplyses at loft er ventilert.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

TG 2 Boddør

Til utvendig bod er det ytterdører i hvit utførelse med glassfelt med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør er gjenbrukt og var tidligere hoveddør. Dør har noe slitasje og noen skruehull på innsiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke behov for tiltak, eventuelt male.

TG 1 Dører

Ytterdører i hvit utførelse med glassfelt med 2-lags isolerglass.
Vinterstue er det foldedører med 2-lags isolerglass.





TG IU Hagestue

Hagestue har gulv med terrassebord på trykkimpregnert bjelkelag, fundamentert på grunn. Takkonstruksjon i tre med bjelker og spikerslag, tekket med terrassetakplater i plastmateriale. Vegger med bærsøyler i tre for tak, kledd med brystning med trelekter, og med betongmur i tomtegrense, oppført i betong konstruksjonsblokker.

Årstall: 2022





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget inngangsparti/terrasse med terrassebord på trykkimpregnert bjelkelag.
Uteområde ved inngangsparti, vinterstue og gangareal til utvendig bod med belegningsstein og murer av betong konstruksjonsblokker.

Tilstandsrapport

Treplatting i hage mellom bolig og vinterstue.



Overbygget inngangsparti med treterrasse



Uteområde ved inngangsparti



Uteområde ved vinterstue og gangareal til utvendig bo



Takterrasse

TG 1 Inngangsparti til hybelleilighet

Nedsenket inngangsparti med støpt gulv på grunn, støttemur av betong konstruksjonsblokker med malt rekkverk i tre.
Trapp med trevanger og trinn i galvanisert stål.
Ved befaring manglet rekkverk og håndløper i trappeløpet. Eier opplyser at dette vil bli montert før visning.

TG 1 Utvendig bod

Utvendig bod med betonggulv, MDF panelplater på vegger og uisolert synlig sperrekonstruksjon. Lager hems over deler av bod.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i oppholdsrom består hovedsakelig av (egen beskrivelse våtrom og sanitærrom):
Gulv: Fliser i entre og vinterstue, forøvrig laminatgulv. Varmekabler i rom med fliser. El. varmefolie under laminatgulv i trappegang 1. etasje, kjøkken og stue.
Vegger: MDF panelplater

Tilstandsrapport

Himling: MDF panel. Led downlights i alle boligrom i 1. etasje med unntak av bad hvor det er taklampe med led pærer, videre er det downlights i trappegang og bad i 2. etasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

1. etasje er det opprinnnelig støpt dekke, utbedret med 10 cm isolert tilfarergulv (oppforing) og undergulv av gulvspon. Tilbygg og kjeller er det isolert støpt gulv på grunn.
2. etasje er det opprinnelig etasjeskillere i tre, renovert med ny isolasjon og oppretting med ny gulvspon.

TG 2 Radon

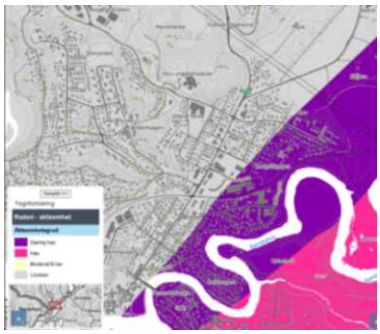
Eier opplyser at ved renovering av kjeller ble det lagt ny sveiset radonduk.

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

På NGU sitt aktsomhetskart for radon, ligger boligen i område med usikker forekomst av radon

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Statens strålevern anbefaler på generelt grunnlag å kartlegge nivå på radon i bolig. For utleieenheter er det krav om radonmåling.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med ett pipeløp og luftekanal fra kjeller til over tak. Feieluke plassert i soverom hybelleilighet.
Det er tilkoblet peisovn i stue. Luftekanal er i bruk for kjøkkenventilator 1. etasje. Nytt pipebeslag over tak.

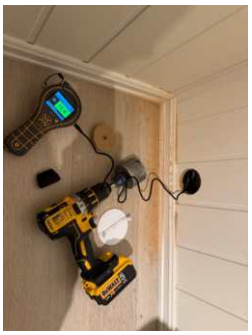


TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller er det isolert støpt gulv på grunn med overflater av fliser eller laminat.
Kjeller og hybelleilighet er det innvendig isolert påforing. Det er boret hull i påforet grunnmur i bod og i soverom hybelleilighet og målt med fuktmåler og pigger i bunnsvill (nedre spikerslag mot gulv). Det ble målt noe forhøyet fuktverdier, men under nivåer hvor det kan utvikles fuktskader. I vaskerom ble det målt relativ luftfuktighet på 15,4% og 13,7% i soverom.

Tilstandsrapport



Fuktmåling bod



Fuktmåling soverom

TG 1 Trapp til 2. etasje

Til 2. etasje er det malt tretrapp med rekkverk i nedre del av trapp. Trapp er eldre pusset opp med maling og med nytt rekkverk og teppeneser i trinn. Ved befaring manglet det håndløper på vegg i trappeløpet. Eier opplyser at denne blir montert før visning.



TG 1 Kjellertrapp

Ny lakkert tretrapp med rekkverk og håndløper. Teppeneser i trinn.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører type kompakt i hvitmalt med 3-speil.
Smårutet glass i dør mellom soverom/kontor og stue.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad har utførelse fra ca 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av bilder fra utførelse.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt mdf panel i himling med downlights.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagte gulv med varmekabler

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran, dokumentert med bilder under utførelse.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med vegghengt toalett, baderomsinnredning og dushjørne

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

El. avtrekksvifte i yttervegg og tilluft via dør.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innvendige delevegger er i mur og en vegg med høy sokkelflis (entre), slik at det ikke er mulig å komme til for måling i bunnsvill i vegg. Det er søkt med fuktindikator på overflater for gulv og vegg i dusjsone, og det var ingen unormale forhold. Dusj i bad har i liten grad vært i bruk og rommet har i hovedsak blitt brukt som toalettrom.

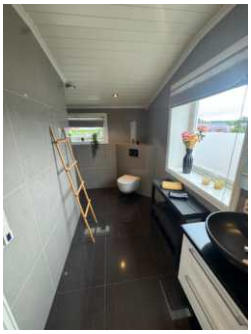
2. ETASJE > BAD

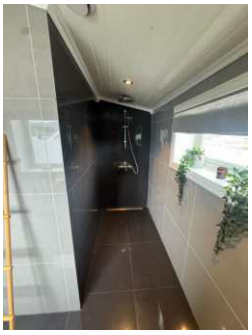
Generell

Bad har utførelse fra ca 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av bilder fra utførelse.

Tilstandsrapport







Dusjnisje

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt mdf panel i himling med dowligthts.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagte gulv med varmekabler. Badekar er plassert på gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Gjelder fliser i område mellom dusjnisje og øvrig bad. Det er ensidig fall på 15 mm i dusjnisje og i øvrig bad er det flatt gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert løse fliser eller avvik på fuger og ikke behov for utbedring. Område med bom på fliser er ikke utsatt for vann fra dusj.

Fall: Det er fuget tett ved dørterskel og således vil lekkasjevann ledes til sluk i dusj, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran, dokumentert med bilder under utførelse.
Badekar har vannlås med tilkobling til røroppstikk i gulv.

Tilstandsrapport





Rennesluk i dusj

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med vegghengt toalett, baderomsinnredning med toppmontert servant, badekar og dusjnisje.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekksventil tilkoblet avtrekk på balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dørblad.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er boret hull i vegg i soverom inn mot dusjnisje.



KJELLER > VASKEROM M/TRAPP

Generell

Vaskerom har utførelse fra ca 2019. Det foreligger dokumentasjon i form av bilder fra utførelse.

KJELLER > VASKEROM M/TRAPP

TG 1 Overflater vegger og himling

Sokkelflis og mdf panelplater på vegger, samt noe murvegg. Mdf panel i himling.

KJELLER > VASKEROM M/TRAPP

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

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

Gulv er flatt uten fall.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vaskerom har ikke utstyr som utsetter gulv for bruksvann (f. eks fra dusj). Det er fuget tett ved dørterskler. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av rommet.

Det er montert automatisk vannstopp, type Waterguard, i vannskap med føler på gulv. Dette er tiltak som vil begrense vannutslipp ved en eventuell lekkasje.

KJELLER > VASKEROM M/TRAPP

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran

KJELLER > VASKEROM M/TRAPP

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerom utstyrt med benk med plass for vaskemaskin og tørketrommel. Bereder plassert i vaskerom.

KJELLER > VASKEROM M/TRAPP

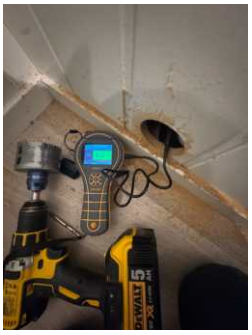
TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk avtrekksvifte i yttervegg.

KJELLER > VASKEROM M/TRAPP

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er boret hull i vegg i bod ved siden av vaskerom.



HYBELLEILIGHET KJELLER > BAD

Generell

Bad har utførelse fra 2021-22. Det foreligger dokumentasjon i form av bilder fra utførelse.

HYBELLEILIGHET KJELLER > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Tilstandsrapport

Lav sokkelflis og baderomsplater på vegger, malt slett himling.

HYBELLEILIGHET KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

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

Det er målt 15 mm fall fra gulv ved dør til sluk.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Gulv har utforming for bruk av dusjkabinett og ved bruk av kabinett vil ikke gulv utsettes for bruksvann.

HYBELLEILIGHET KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

HYBELLEILIGHET KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med toalett, servantinnredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

HYBELLEILIGHET KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

El. avtrekksvifte i yttervegg og tilluft via dør.

HYBELLEILIGHET KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er boret hull i vegg i gang mot bad.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/ÅPEN LØSNING

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra 2017 i hvit utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med underlimt kjøkkenkum.
Integrerte hvitevarer med platetopp (ny 2022), stekeovn, mikro-ovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys skap.





1. ETASJE > KJØKKEN M/ÅPEN LØSNING

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med slange for avkast lagt til luftekanal i mursteinspipe.

HYBELLEILIGHET KJELLER > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2021-22 med profilerte fronter i hvit utførelse og laminat benkeplate med kjøkkenkum.
Integrerte hvitevarer med platetopp (ny), stekeovn og oppvaskmaskin.

HYBELLEILIGHET KJELLER > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator i underkant av overskap med avkast ut via spirokanal med ventil ut mot parkering

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er rørskap i bad 1. etasje for bad og kjøkken. Rørskap for bad i 2. etasje. Rørskap for vaskerom og rørskap for bad og kjøkken i hybelleilighet. Frostfri utekraner.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Hovedleilighet er det naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger og avtrekksventilasjon for bad og vaskerom. 2. etasje er det balansert ventilasjonsanlegg med tilluft til soverom og avtrekk i bad.
Hybelleilighet er det naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger og avtrekksventilasjon for bad.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2017 for hoveddel og 200 liter fra 2022 i hybelleilighet.

Tilstandsrapport

TG 1 Oppvarming generelt

Oppvarming med strøm og vedfyring for hovedleilighet. Luft-til-luft varmepumpe i stue og varmekabler i rom med fliser. El. varmefolie under laminatgulv i trappegang 1. etasje, kjøkken og stue. Panelovn i soverom/kontor 1. etasje. Vedfyring med peisovn i stue.

Hybelleilighet er det oppvarming med varmekabler i bad og panelovn i stue.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Nytt elektrisk anlegg montert fra 2017. Utvendig inntakskap, sikringsskap med overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater. Skjult el. anlegg i boligrom.

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)?
   Ja

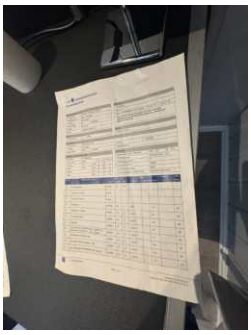
Inntak og sikringsskap

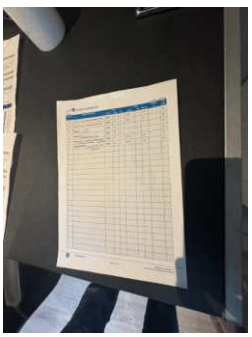
2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det er nylig foretatt en el. kontroll av elektrisk anlegg i bolig og det foreligger samsvarserklæring på alle el. arbeider lagret i boligmappa.
Ved el. kontroll ble det avdekket en mindre feil, ved at det manglet ca 10 cm trekkerør for ledning frem til lampe i bod







TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Sandholdige løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering fra ca 2016.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Opprinnelig bolig har kjeller med betonggrunnmur fra byggeår. Ved renovering i 2017-17 ble det montert 5 cm utvendig isolasjon på grunnmur mot syd og mot vest, samt at det er isolert påforing på innvendig grunnmur. Øvrig grunnmur har 10 cm innvendig isolert påforing i tre. Det opplyses at innvendig påforing i tre er satt med ca 1 cm avstand til grunnmur. Yttervegg mot inngangsparti i stue i hybelleilighet er isolert bindingsverksvegg (utfyllende trevegg i grunnmur).

Det er kun opprinnelig grunnmur som er eldre og alle påforinger er nye ved innredning av kjeller.
Tilbygg til 1. etasje er oppført på ringmur med støpt isolert plate på grunn.

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmurer av betong konstruksjonsblokker.

TG 0 Terrengforhold

Flatt terreng rundt bolig med nivåforskjell mellom gårdsplass og hage/uteområder for 1. etasje.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er nye stikkledninger i plast for vann og avløp fra kommunalt nett og inn til kjeller.

Tilstandsrapport

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Lån/pant/refinansiering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

204 m²/197 m²

Enebolig m/hybelleilighet: Entré, 2 Gang, Trapperom, 3 Bad, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 5 Soverom, 2 Bod, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 900 000

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	**6 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 200 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Opplysninger under "andre opplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Norm AS sine interne verktøy.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi nederst i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

Beregninger

Årlige kostnader

Estimert off. avgifter og eiendomsskatt.	Kr.		25 000
Estimert forsikringspremie bygning	Kr.		12 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.) og oppgaver som omfatter f.eks. maling og overflatebehandling, fordelt over flere år)	Kr.		30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**67 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig m/hybelleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig m/hybelleilighet	Kr.		**5 600 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**5 600 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 900 000**

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

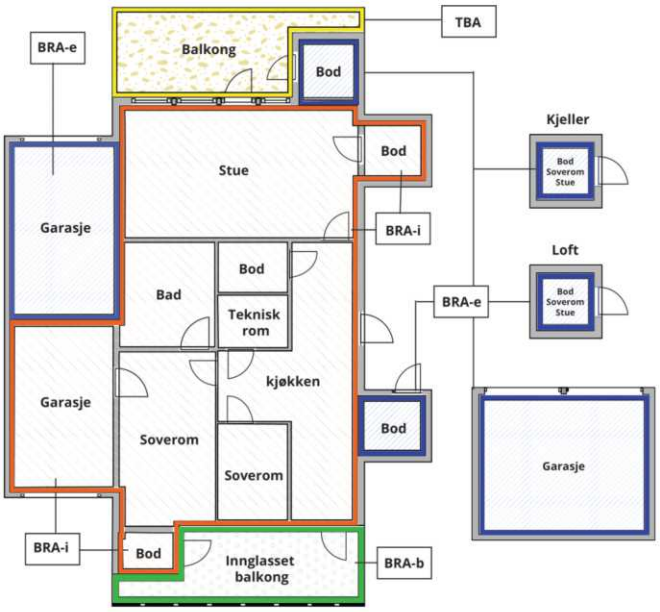
Hva er måleverdig areal?

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 m/hybelleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	84	7		91	92
2. etasje	61			61	7
Kjeller	16			16	
Hybelleilighet kjeller	36			36	9
SUM	**197**	**7**			**108**
SUM BRA	**204**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, Gang m/trapp til 2. etasje, Trapperom til kjeller, Bad, Kjøkken m/åpen løsning, Stue, Vinterstue, Soverom/kontor	Utvendig bod	
2. etasje	Gang/trapperom, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3 m/veranda		
Kjeller	Vaskerom m/trapp, Bod		
Hybelleilighet kjeller	Kjøkken/stue, Bad, Soverom		

Kommentar

Åpent areal gjelder: Inngangsparti for hybel. 1. etasje gjelder det overbygget terrasse i forbindelse med inngangsparti, uteområder med belegningsstein ,terrasseplatting og sommerstue på 19 kvm.. 2. etasje gjelder det takterrasse.

Innvendig takhøyder i bolig: Hybelleilighet målt til 2,31 meter, kjeller målt 2,4 meter, 1. etasje målt 2,19 og 2. etasje målt 2,42 til horisontal himling og yttervegg ved skråtak målt til 2,06 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegning av fasader og ferdigattest på tilbygg slik disse er i dag med unntak av tilbygg med vinterstue, som ikke er vist på byggemeldt tegning. Det foreligger ferdigattest på tilbygg og ombygging, samt for bruksendring av tilleggsdel til hoveddel for 36 kvm i kjeller.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ferdigstilt kjeller og hybelleilighet.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig m/hybelleilighet	190	14

Norm AS
Osloveien 67
3511 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.7.2025	Rune Kristoffersen	Takstingeniør
	Dennis Fagerslett Rønning	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	86	479		0	399.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hov alle 5 A

Hjemmelshaver
Rønning Dennis Fagerslett

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	87	583		0	66.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hov alle 5 A

Hjemmelshaver
Rønning Dennis Fagerslett

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Boligområde i gjeldene kommuneplan

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
2 000 000	2017	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunale opplysninger	05.08.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	05.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2025	
2	07.08.2025	
3	07.08.2025	
4	07.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250120

Selger 1 navn
Dennis Fagerslett Rønning

Gateadresse
Hov alle 5A

Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3515

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.

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: 14250120

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bygget nye bad.
Arbeid utført av	Finns Bygg og interiørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bygget nye bad.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Byggemeldt til Ringerike Kommune.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt rør-i-rør system. Ny bunnledning. Alt arbeid med leilighet i kjeller.
Arbeid utført av	RS Rør AS & Venåsen AS & Skaug og Christoffersen AS

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	Alt er nytt. Koblet noe selv i spisestue - dette er kontrollert og funnet OK av Brødrene Helgesen 04/08-25.
Arbeid utført av	Brødrene Helgelsen

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll av arbeid utført i spisestue som egeninnstats foretatt 04/08-2025.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250120

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt tak i forbindelse av arbeidet rundt heving av tak.
Arbeid utført av	ElFU Bygg AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjellerleilighet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjent av Ringerike Kommune

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjellerleilighet, bod og vaskerom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjent av Ringerike Kommune

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: 14250120

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: 14250120

Hov alle 5A

Nabolaget Ulleråll østre/Hov - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

SKOLER

Ulleråll skole (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	4 min 0.3 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 18 klasser	9 min 0.8 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	5 min 2.2 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	8 min 3.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ringerike Kommune Ulleråll skole	4 min
Hov Øst - Ringerike Kommune	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hønen allé Linje 103, 113, 232	2 min 0.2 km
Hønefoss stasjon Linje F4	6 min 2.5 km
Oslo Gardermoen	56 min

BARNEHAGER

Hov barnehage (1-5 år) 70 barn	7 min 0.6 km
Espira Hovsmarka barnehage (0-5 år... 83 barn	9 min 0.8 km
Ulleråll barnehage (1-5 år) 32 barn	14 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Hønefoss	5 min
Kiwi Hønengata	7 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	6 min
Vitusapotek Hønefoss	7 min
Kuben Vinmonopol	6 min

SPORT

Ullerål skole ballbinge	4 min
Hov ungdomsskole	9 min
Sporty24 Hønefoss Express	5 min
Sporty24 Hønefoss	22 min

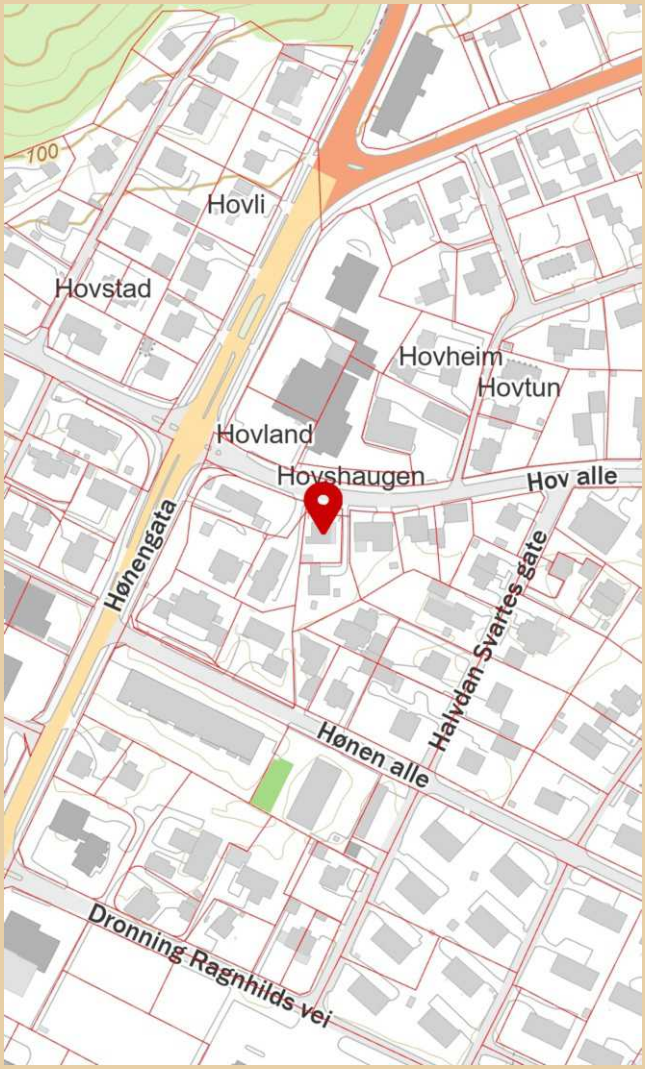
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Gateparkering
Lett 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

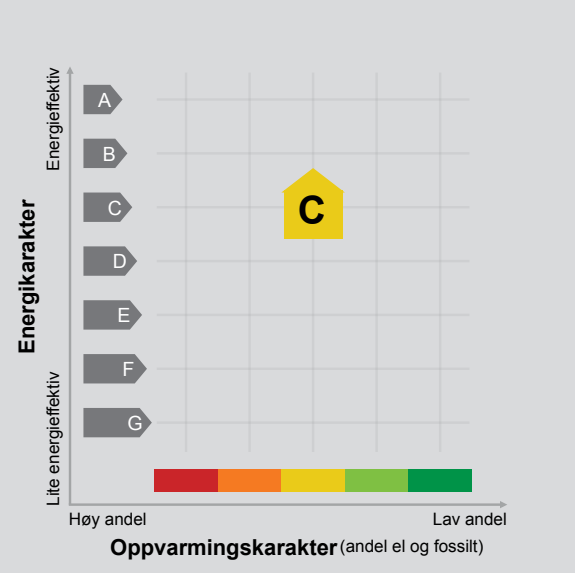
- Egen bil
- Sykkel



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

ENERGIATTEST

Adresse	Hov alle 5A
Postnummer	3515
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	86
Bruksnummer	479
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	159351734
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-152084
Dato	07.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

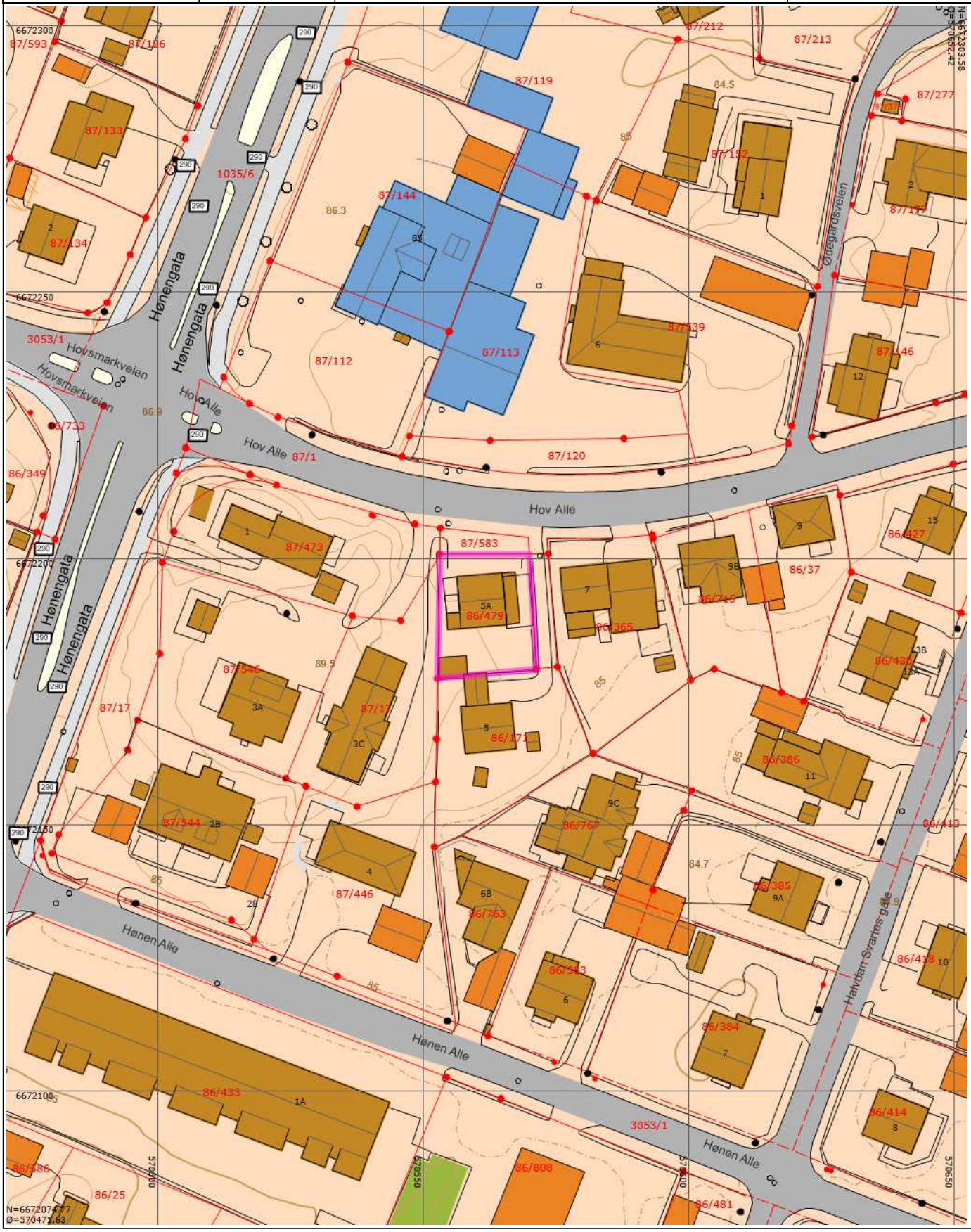
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 479	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hov alle 5A 3515 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 479	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hov alle 5A 3515 HØNEFOSS			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

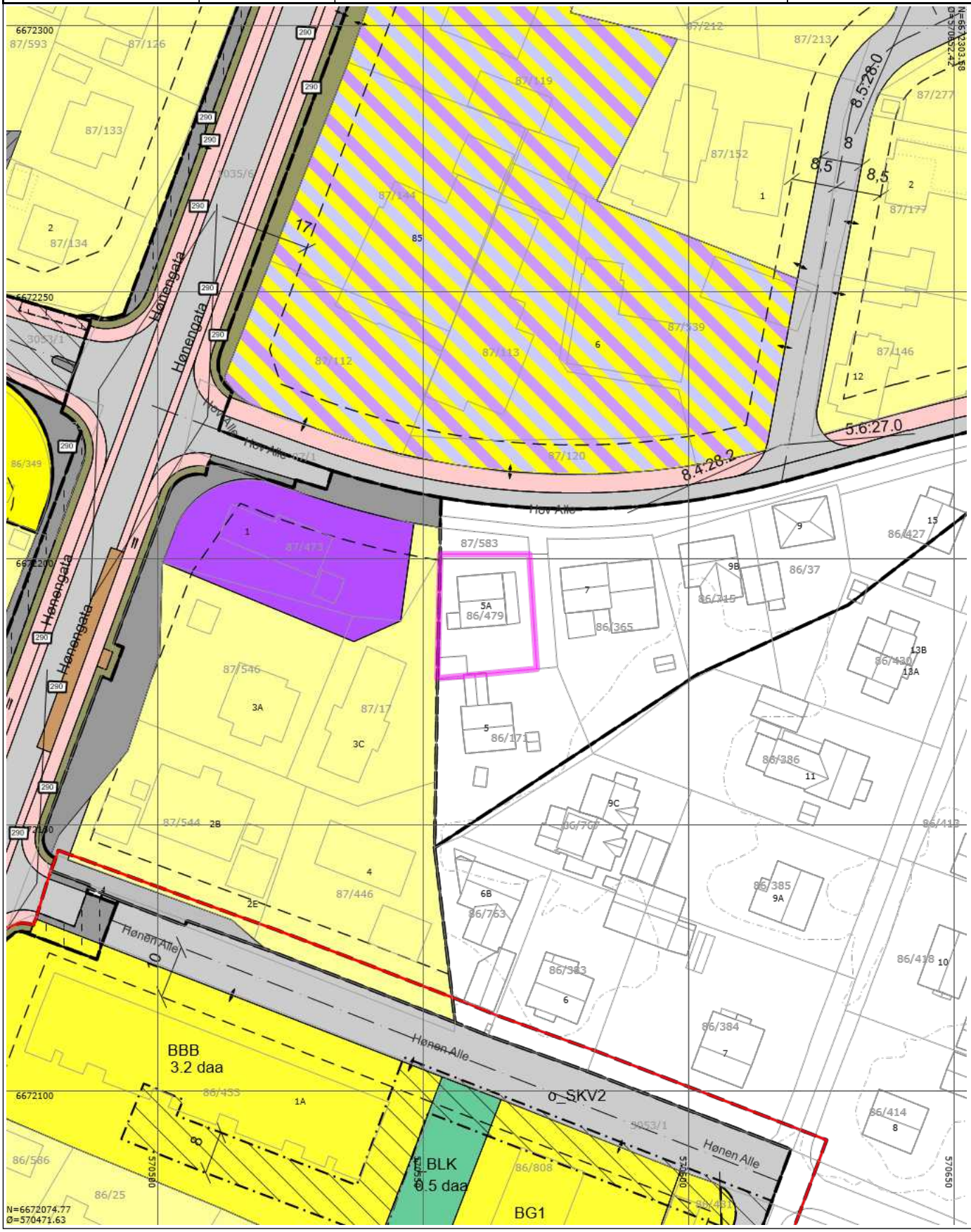
- Høydetall kurver
- Høydetall punkt
- Innmålt tre
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang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

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 479	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hov alle 5A 3515 HØNEFOSS			
Annen info:	Eiendommen Haugom gnr.87 bnr.17			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

Husnummer.

Husnummer med bokstav.

Eiendomsgrense

PblTiltak

Udefinert bygning

Bygning

RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

RpGrense

Grense for midlertidig bygg og anleggsområde

Midlertidig bygg og anleggsområde

RpGrense

RpFormålgrense

RpSikringGrense

RpStøyGrense

Stengning av avkjørsel

Avkjørsel - både inn og utkjøring

Byggegrense

Regulert senterlinje

Frisiktlinje

Måle- og avstandslinje

Boligområde

Frittliggende småhusbebyggelse

Industri

Kjøreveg

Gangveg

Felles avkjørsel

Frisikt

Andre sikringssoner

Rød sone iht. T-1442

Boligbebyggelse

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

Lekeplass

Bolig/forretning/kontor

Veg

Kjøreveg

Fortau

Sykkelanlegg

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Annen veggrunn - grøntareal

Holdeplass/plattform

Leskur/plattformtak

Gang- og sykkelveg

Veg

Bygningsdelelinje

Bygningslinje

Mønelinje

TakoverbyggKant

Taksprang

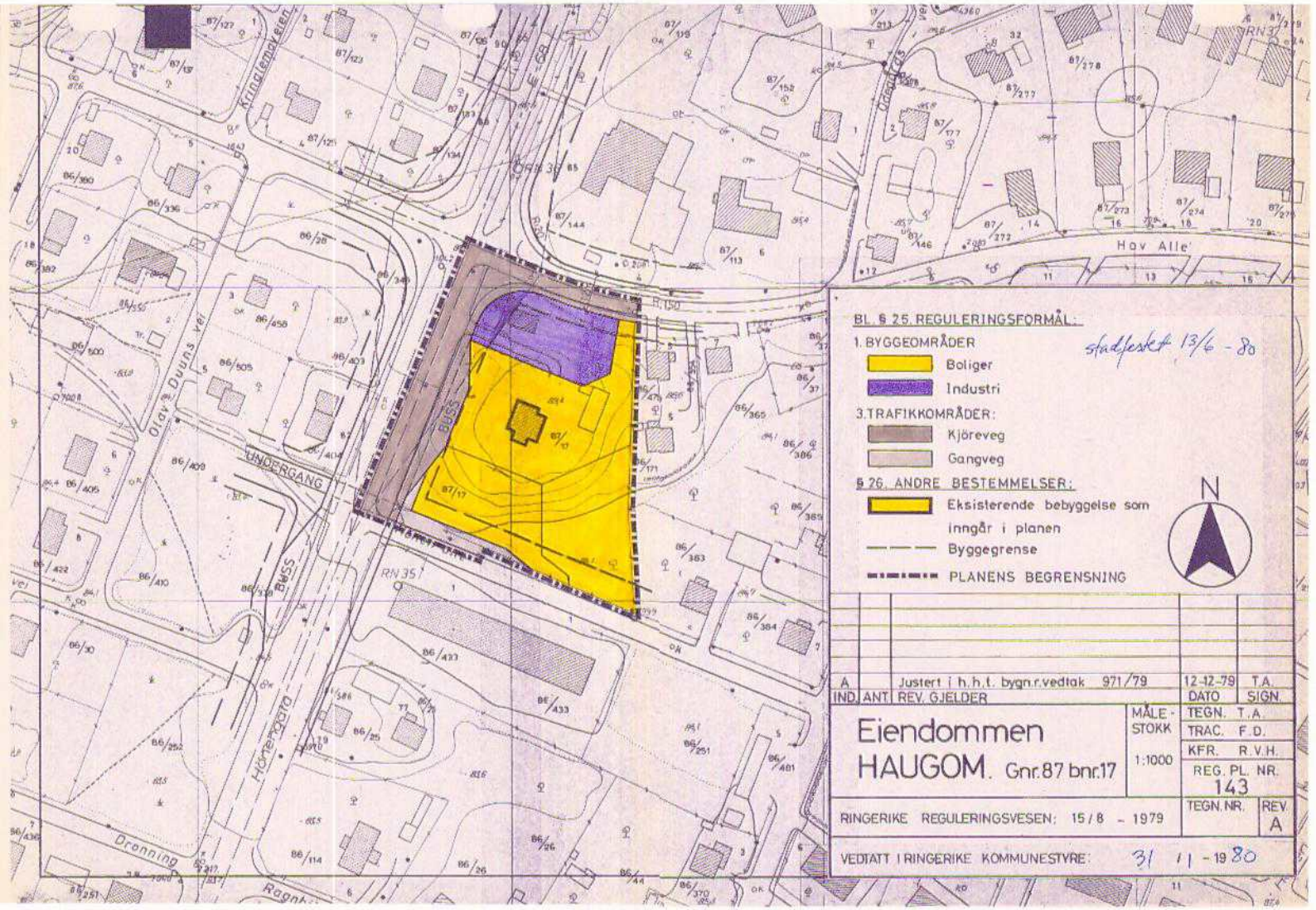
Udefinert bygning

Bygning

Gang- og sykkelveg

Forsenkningskurve

Matrikkelnummer.


Kringlemyrveien
Olav Duuns vei
Hovgata
Hov Alle'
R.150
BUSS
UNDERGANG
RN 35
Dronning
Ragnh
BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL:
1. BYGGEOMRÅDER
Boliger
Industri
3. TRAFIKKOMRÅDER:
Kjöreveg
Gangveg
§ 26. ANDRE BESTEMMELSER:
Eksisterende bebyggelse som inngår i planen
Byggegrense
PLANENS BEGRENSNING
stadfestet 13/6 - 80
N
A Justert i h.h.t. bygn.r.vedtak 971/79 12-12-79 T.A.
IND. ANT. REV. GJELDER DATO SIGN.
Eiendommen
HAUGOM. Gnr. 87 bnr. 17
MÅLE-STOKK 1:1000
TEGN. T.A.
TRAC. F.D.
KFR. R.V.H.
REG. PL. NR. 143
RINGERIKE REGULERINGSVESEN: 15/8 - 1979
TEGN. NR.
REV. A
VEDTATT I RINGERIKE KOMMUNESTYRE: 31/11-1980

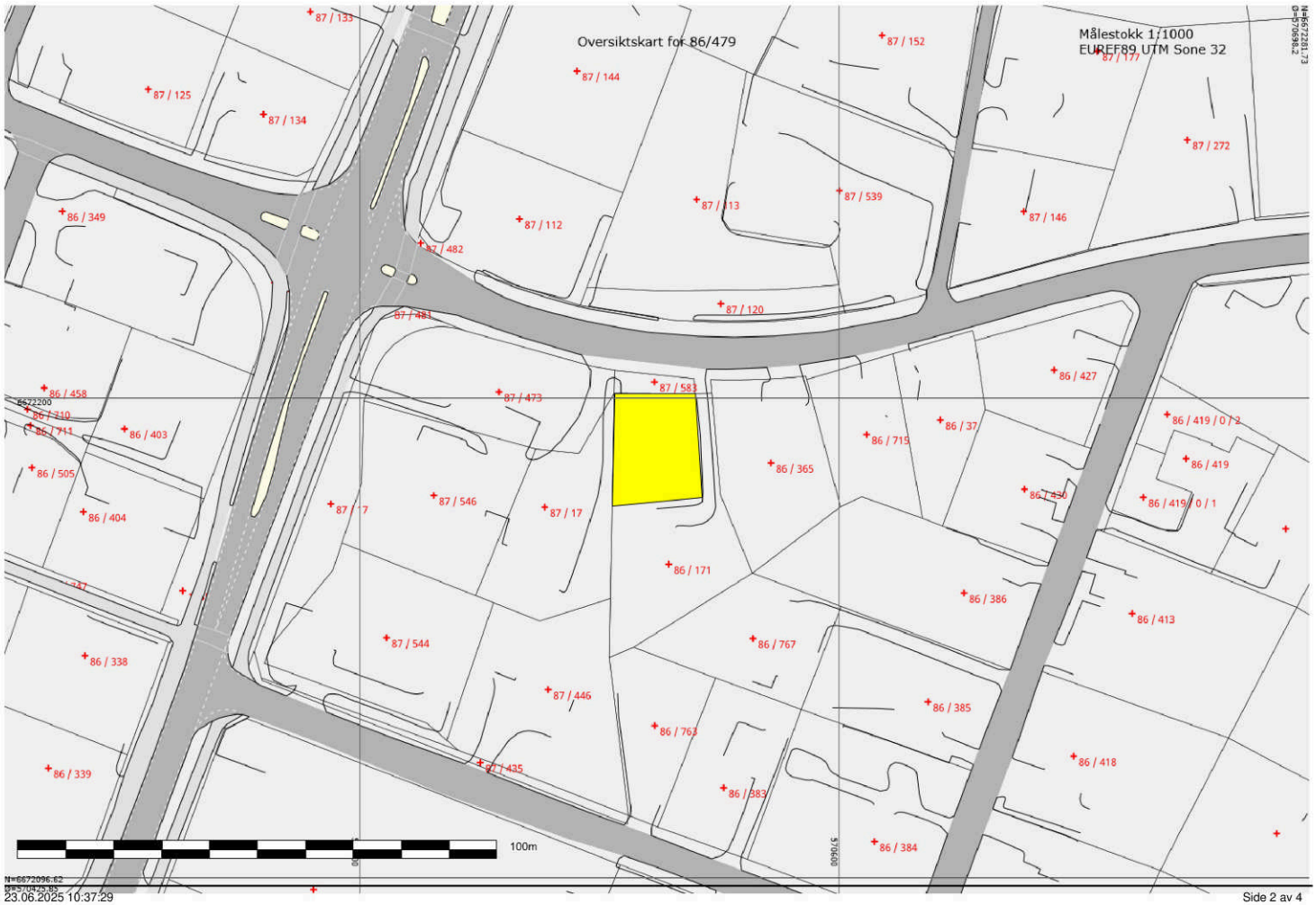
Ringerike kommune

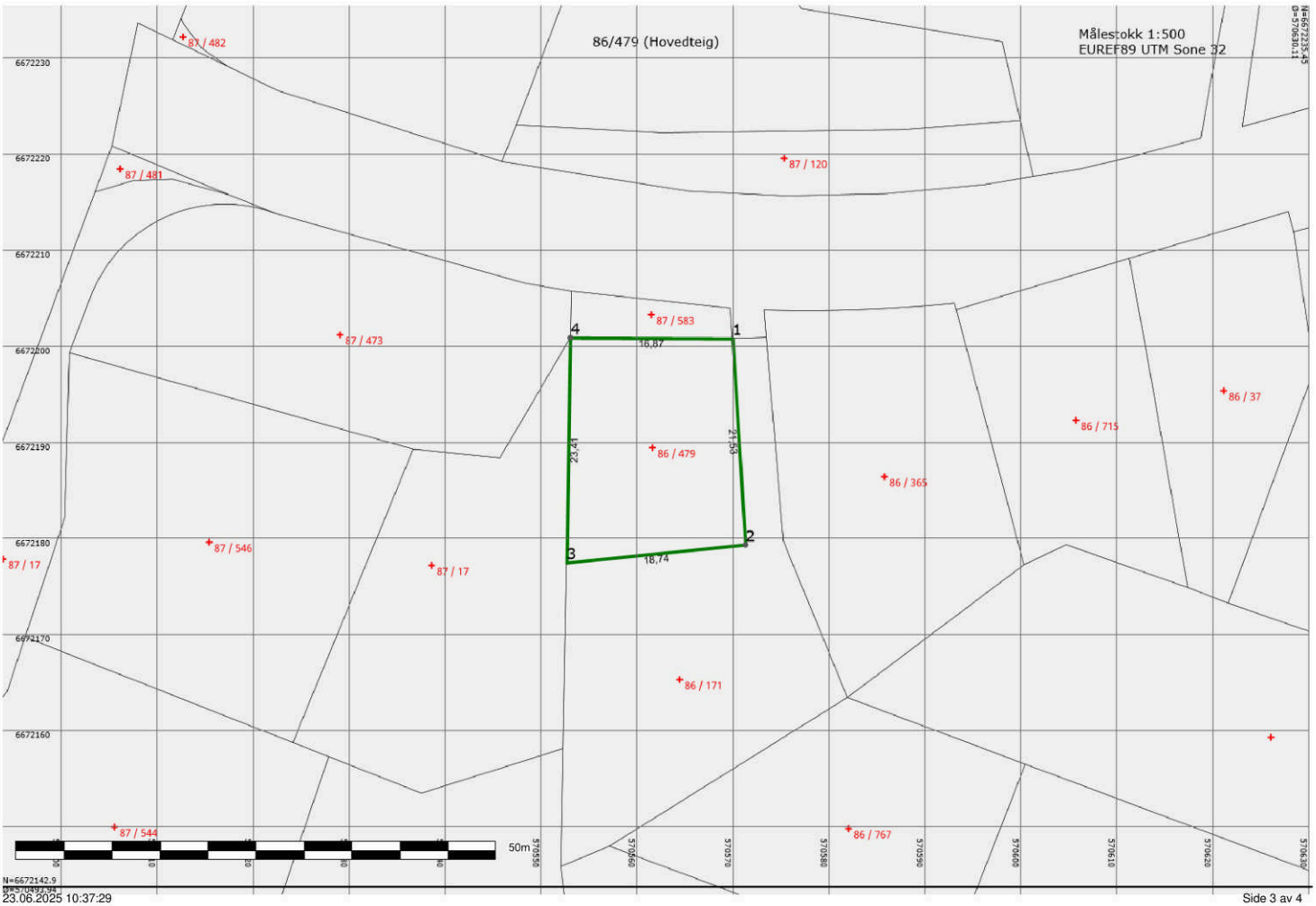
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**86**	**479**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 86/479
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
87 / 133
87 / 125
87 / 134
87 / 144
87 / 152
87 / 177
87 / 272
87 / 539
87 / 113
87 / 112
87 / 146
86 / 349
87 / 482
87 / 120
87 / 483
86 / 458
87 / 473
87 / 583
86 / 427
6672200
86 / 710
86 / 711
86 / 403
86 / 719
86 / 37
86 / 419 / 0 / 2
86 / 505
86 / 365
86 / 419
86 / 404
87 / 546
87 / 17
86 / 430
86 / 419 / 0 / 1
86 / 171
86 / 386
86 / 413
87 / 544
86 / 767
86 / 338
87 / 446
86 / 385
86 / 763
86 / 418
86 / 339
87 / 435
86 / 383
86 / 384
100m
5710600
N=6672096.62
E=704239.35
23.06.2025 10:37:29


86/479 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
87 / 482
87 / 481
87 / 120
87 / 583
87 / 473
86 / 37
86 / 715
86 / 479
86 / 365
87 / 546
87 / 17
87 / 17
86 / 171
87 / 544
86 / 767
16,87
21,53
23,41
18,74
1
2
3
4
50m
6672230
6672220
6672210
6672200
6672190
6672180
6672170
6672160
570550
570560
570570
570580
570590
570600
570610
570620
570630

Areal og koordinater

Areal: 399,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6672189,41 Øst: 570561,67

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6672200,80	570569,98	Jord	Gjerdestolpe	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			21,53	Ikke hjelpelinje		13	
2	6672179,31	570571,35	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			18,74	Ikke hjelpelinje		13	
3	6672177,47	570552,70	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			23,41	Ikke hjelpelinje		13	
4	6672200,88	570553,11	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			16,87	Ikke hjelpelinje		13	

E.



FASADE NORD

Dokid:
16110734
(16/3691-5)
Tegninger

DENNIS RØNNING HØV ALLE' 5 A. 86/479 RINGERIKE KOMMUNE FASADE NORD	MÅLESTOKK 1:100	TEGN. KONTR.
	DATO	12.09.16.
TEGNET Ing. TERJE AURDAL Byggkonsulent Hadelandsveien 621. 3520 Jevnaker. Tlf. 90 17 18 48. E-post: t-aurdal@online.no	TEGNING NR. 06	REV.



FASADE ØST

DENNIS RØNNING HØV ALLE' 5 A. 86/479 RINGERIKE KOMMUNE FASADE ØST	MÅLESTOKK		
	1:100	TEGN.	
		KONTR.	
	DATO	12.09.16	
TEGNET Ing. TERJE AURDAL Byggkonsulent Hadelandsveien 621. 3520 Jevnaker. Tlf. 90 17 16 40. E-post: t-aurdal@online.no	TEGNING NR.		REV.
	07		



FASADE VEST

DENNIS RØNNING HØV ALLE' 5 A. 86/479 RINGERIKE KOMMUNE FASADE VEST	MÅLESTOKK 1:100	TEGN. KONTR.
	DATO	12.09.16.
TEGNET Ing. TERJE AURDAL Byggkonsulent Hadelandsveien 621. 3520 Jevnaker. Tlf. 90 17 16 48. E-post: t-aurdal@online.no	TEGNING NR. 08	REV.



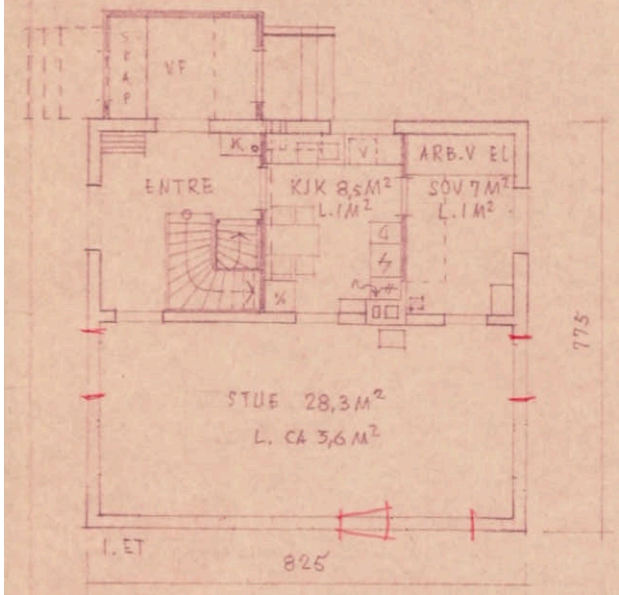
FASADE SYD

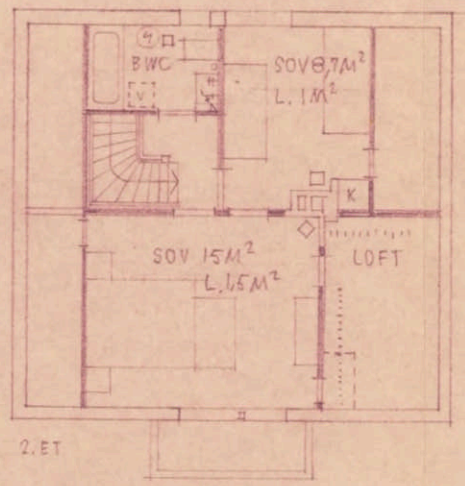
DENNIS RØNNING HØV ALLE' 5 A. 86/479 RINGERIKE KØMMUNE FASADE SYD	MÅLESTOKK 1:100	TEGN. KONTR.
	DATO	12.09.16
TEGNET Ing. TERJE AURDAL Byggkonsulent Hadelandsveien 621. 3520 Jevnaker. Tlf. 90 17 18 48. E-post: t-aurdal@online.no	TEGNING NR. 09	REV.

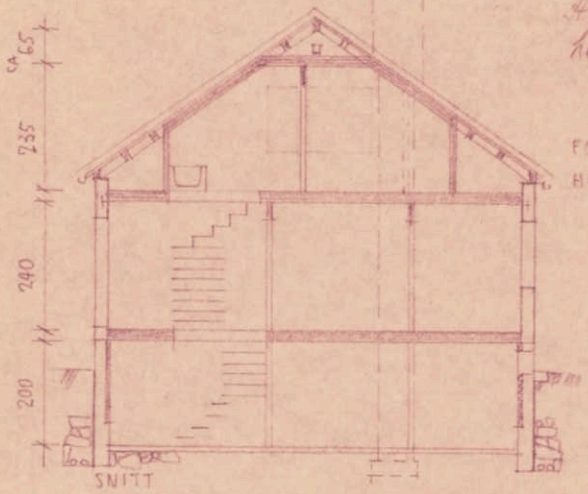
Tegningene må ikke overføres eller endres uten arkitektens samtykke

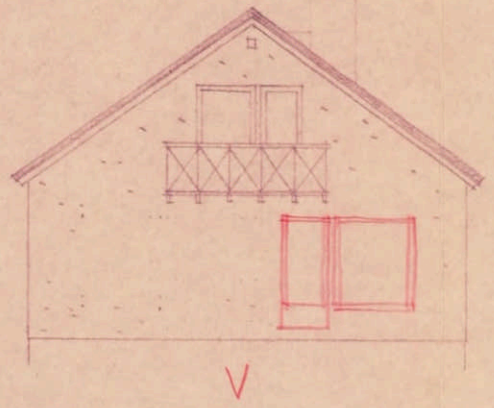
Anmeldelsestegning for
herr S. Johnsrud

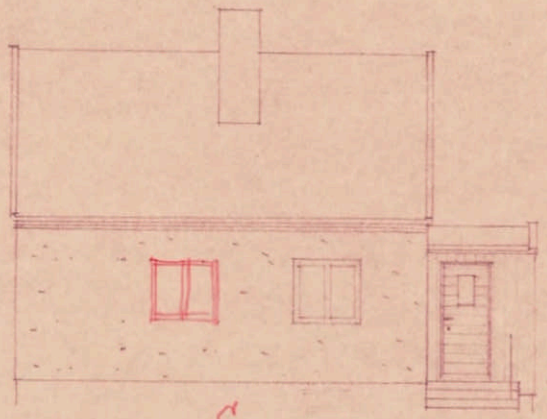
FOR ARBEIDETS UTFØRELSE, SE HOVEDTEGNINGER M. 1:50

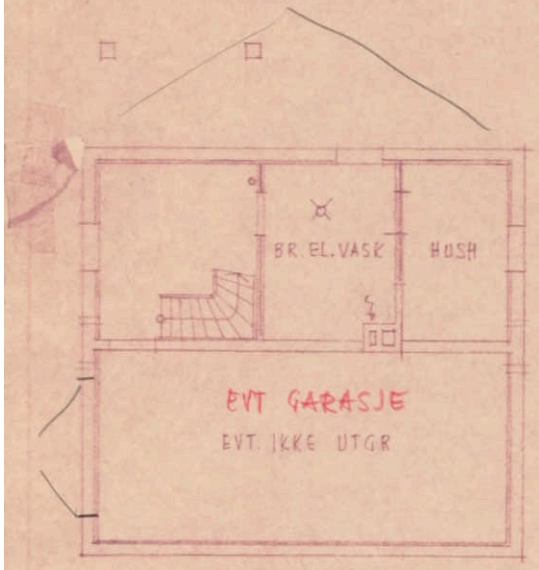


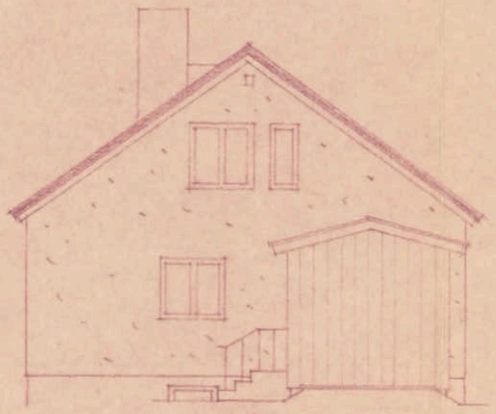


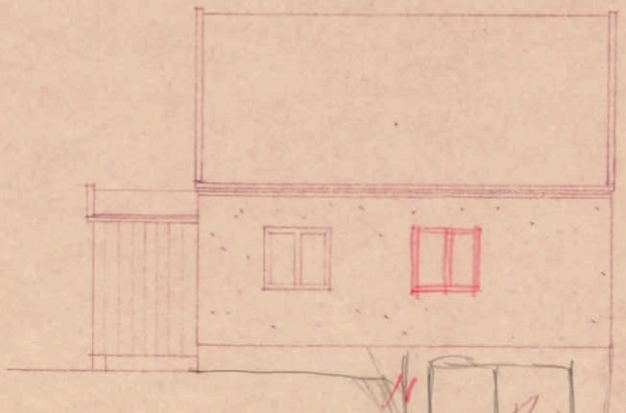












M. sb.råd avn. 24/4/59

1/10-59

ENEBOLIG 1½ ET. M. ÅSTAK, 25 CM YTTERVEGG AV LETTBETONG, LEIEAREAL 85 M²

(1958) DRAMMEN 23.12.1958 Petter Bjerke ARK MNAL 152/601

Særutskrift

av møtebok for Norderhov bygningsråd

i møte den 8. oktober 1959.

Av 6 medlemmer varalle tilstede (medregnet møtende varamenn).
Dessuten var byggekontrolør Rolandsgaard til stede.

Sak 244/59.

Søknad fra herr Sverre Johnsrud, Hov Allé 5, om tillatelse til å føre opp en enebolig med garasje i kjeller på parsell av Sig. Johnsruds eiendom ved Hov Allé.
Det lå ved byggeanmeldelse og tegninger in duplo.

Vedtak:

Det kommer til å bli en skråning ned mot garasjeport og bygningsrådet vil påpeke de vanskeligheter dette har med vannsamling, is og liknende, som vil ikke nekte søkeren å anordne garasje. Det bør legges sluk foran garasjeport med avløp via drenskum til offentlig kloakk.
Garasjen skal luftes ved gulv og tak i diagonalt motstående hjørner. Den nedre ventil skal ikke være til å stenge.
Røykpipe må utføres som 1 steins mur mot garasjen og uten åpninger, sotluke e.l. her. Det tillates ikke dør fra garasje til andre rom i kjeller. Garasjen forutsettes ildfast med flammeskjerm over port.
Terrenget rundt huset skal oppfylles slik at det blir en synlig sokkel på max. 7o cm., bortsett fra garasjeporten der det oppsettes forstøtningsmur mot terrenget.
Bad/w.c.rom skal luftes i egen kanal som føres over tak. Fri høyde i kjeller gjøres 2,1o mtr., og utvendige kjellermurer isoleres med min. 7,5 cm. lettbetong eller treullsementplater eller tilsvarende, som føres via septiktank på min. 2,5 m3 effektivt vannvolum til offentlig ledning.
Drensvann og overflatevann føres utenom septiktanken, via drenskum til offentlig ledning.
Forøvrig kan de innsendte tegninger legges til grunn for arbeidets utførelse i samsvar med bygningslovens bestemmelser og gjeldende vedtekter. Huset settes ut av kommuneingeniøren som også fastsetter topp av grunnmur.
Byggekort følger vedlagt.
Rett avskrift:

Ragnhild Solli.
Ragnhild Solli.

Nr. 561 Eneret: Sem & Stenersen A/S Oslo 1 - 59.

Nr. 561 ul.
ENERETT: SEM & STENERSEN A/S, OSLO
1—58.

Ø. B.råd Jm. 214/59

Særutskrift

av møtebok for Norderhov bygningsråd,
i møte den 17. september 1959.

Av 6 medlemmer var 5 tilstede (medregnet møtende varamenn).
Dessuten møtte tekniker Rolandsgaard.

Sak nr. 214/59.

Søknad fra herr Sverre Johnsrud, Hov Allé 5, om fraskillelse av byggetomt av Frydenborg, g.nr. 86, b.nr. 171.
Det lå ved begjæring om skylddeling fra eieren av 86/171, Sigurd Johnsrud.

Vedtak:
Den påtenkte byggetomt har en meget uheldig form i det den bare er ca. 15 m. bred i nord, der huset skal stå, og på en så smal tomt er det ugjørlig å føre opp noe hus dersom det skal holdes lovlige avstander til nabogrense.
Det må også holdes av en veg inn til hovedbølet Frydenborg.
Bygningsrådet kan derfor ikke tillate tomten fradelt med mindre søkeren får kjøpt, eller makeskiftet, fra g.nr. 87, b.nr. 17 "Haugom", slik at tomten blir min. 2o m. bred mot Hov Allé.

Rett avskrift:
Ragnhild Solli.
Ragnhild Solli.

RINGERIKE KOMMUNE

Utskrift av møtebok

for RINGERIKE BYGNINGSRÅD

i møte den 12/8-81.

Av 7 medlemmer var 7 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Saksbehandler: Ing. Bjørn Småbråten. BS.

SAK: 508/81.

GNR.86 BNR.479 - BENGT ARNE JOHNSRUD - VINDUSUTSKIFTING OG PANELING.

UTSKRIFT SENDES: Bengt Arne Johnsrud, Hov Alle 5, 3500 Hønefoss.

GENERELLE ANMERKNINGER:

Det søkes om tillatelse til å skifte vinduer, panele huset samt legge A-plater på taket av et bolighuset i Hønefoss. Det skal benyttes 1-fags vinduer. Arbeidet er allerede igangsatt.

INNSTILLING

I medhold av bygningslovens prf. 93 godkjennes søknaden på følgende betingelser:

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

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

   Bygningsrådet vil sterkt beklage at det omsøkte arbeidet ble igangfør byggekort ble utstedt.

VEDTAK: Som innstillingen.

Rett utskrift:

Ingebjørg Flatin.

Ingebjørg Flatin.

RINGERIKE KOMMUNE

Byggesak

Dennis Fagerslett Rønning
Hov Alle 5 A
3515 HØNEFOSS

Deres ref.:	Vår reff.:	Dato:
	21/2767 - 2	09.04.2021

Ferdigattest - Gnr/bnr 86/479 - Hov alle 5A - Bygging av tilbygg

Byggesaksavdelingen godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg mottatt 06.04.2021 jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og vilkår som er stilt i tillatelsen og plan- og bygningslovgivningen er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

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

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

Beskrivelse: **Tilbygg, 8 m² BYA**
Bygningsnr: **159351734-2**
Vedtaket viser til saksnr.16/3691 i det forrige sakssystemet vårt.

Vi gjør oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 sjuende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i minst fem år etter ferdigattest.

Klagefristen er 3 uker:
Det er mulig å klage på vedtaket. Klagen må være skriftlig og sendes kommunen innen 3 uker fra dere mottar dette vedtaket. Se mer på våre nettsider www.ringerike.kommune.no.

Med hilsen

Arne Hellum
avdelingsleder

Berit Leine
saksbehandler
Berit.Leine@ringerike.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til
Helge Myhren

Ing Terje Aurdal Hadelandsveien 621 3520 JEVNAKER
Byggkonsulent

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**86**	**479**	**0**	**0**	Hov alle 5A, 3515 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	399.13m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	399.13m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Ja

3305 11	Norderhov (30.10.1942)
3305 143	Eiendommen Haugom gnr.87 bnr.17 (13.6.1980)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Ringerike kommune
Reguleringsplan nr 11

REGULERING AV DEL AV BYGGEBELTET I NORDERHOV.

Vedtekter stadfestet 30.10.1942

§ 1

Det skal være åpen bebyggelse i tre, hvor planen ikke angir noe annet.

§ 2

Murhusene er angitt med rød farge. De framtidige offentlige bygninger er angitt med fiolett farge.

§ 3

Et på planen med gul farge angitt område nord for jernbanelinjen utlegges til industribebyggelse.

§ 4

For trebebyggelsen gjelder bestemmelsene i bygningslovens § 114.

§ 5

Bygningene, så vel tre- som murbygninger, kan oppføres i inntil 2 etasjers høyde. De skal ha sadeltak eller valmtak med takhelling 22^0 - 30^0. Ens takhelling må gjennomføres for bygninger i samme kvartal eller bygningsflukt.

§ 6

Bygningsrådet kan tillate at bygning plasseres tilbaketrukket fra den i byplanen fastsatte byggelinje når en byplanmessig tilfredsstillende ordning av bebyggelsen for hele kvartalet eller gateflukten kan sikres ved tinglysning.

§ 7

Ingen bygning må legges nærmere nabogrensen enn 5 meter. Dobbelt hus og rekkehus kan oppføres med en samlet grunnflate i hver blokk på inntil 250 m^2 når det for trehusenes vedkommende oppføres brannvegg av minst 1 steins tykkelse mellom de selvstendige hus i en blokk.

§ 8

Bedrifter, verksteder, lagere eller opplag som etter bygningsrådets skjønn vil forårsake sjenering for de omboende ved støy, lukt, røyk, støv og liknende henvises til industristrøket. For dettes bebyggelse vil senere bli fastsatt vedtekter.

§ 9

Følgende bestemmelser gjelder for boligstrøkene:

a) Bygningene kan foruten til beboelse innres til forretninger, kontorer og håndverksbedrifter og annen virksomhet som ikke vil medføre ulemper for naboene. Industri tillates ikke. Forretninger kan anbringes som planen viser ved den trekantede plass (A) ved Storløkkevegens nedbøyning til krysset med Rabbavegen. Dessuten også således som planen viser ved bisentrumsplassen ved Hønengata nord for jernbanen.
b) Oppføres flere bygninger på samme tomt, gjelder bygningslovens § 115,2 hvis noen av dem er av tre, dog slik at den der omhandlete avstand må være minst 10 meter. Også mellom murhus må avstanden være minst 10 meter.
c) Uthus uten ildsted med inntil 20 kvadratmeters grunnflate og inntil 5 meters høyde til mønet kan av bygningsrådet, når naboens samtykke foreligger, tillates oppført nærmere nabogrense enn forskrevet. De tillates ikke anbragt ut mot offentlig veg.
d) Garasjer tillates ikke anbragt med direkte utkjørsel til riksveg uten samtykke fra statens vegvesen.
e) Eiendommene skal innhegnes på slik måte som bygningsrådet godkjenner. Gjerder i samme gateflukt skal ha mest mulig ensartet konstruksjon, høyde og farge. Naboer kan sløyfe gjerde i tomtegrense.

§ 10

For de i byplanen angitte offentlige bygninger kan innen rammen av bygningslovens bestemmelse tillates større høyder og etasjeantall enn angitt for bebyggelsen for øvrig.

§ 11

Etter vedtektenes ikrafttredelse er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 12

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelsene ha for øyet at bebyggelsen får en god form og matrialbehandling og at bygninger i samme kvartal eller gateflukt får mest mulig ensartet eller harmonisk utforming med hensyn til fasadebehandling, takform og materialbehandling.

For denne reguleringsplanen skal enhver tids gjeldende kommuneplan-bestemmelser gjelde foran tilsvarende bestemmelser i reguleringsplanen. Denne reguleringsplanen er av eldre dato, og bestemmelsene anses å være mangelfulle/ upresise.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 143 EIENDOMMEN HAUGOM GNR. 87 BNR. 17.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Maksimal utnyttingsgrad og antall etasjer sett til: U=0,2, to etasjer.
Det tillates sadeltak eller valmtak med takhelling 22-30°.

§ 3

Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

§ 4

Ved byggemelding skal det sendes inn situasjonsplan som viser hvordan tomta tenkes planert og opparbeidet.

§ 5

Bestående trær skal i størst mulig grad bevares. Beplatning skal plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn ikke kan virke sjenerende for naboer eller være til ulempe for trafikken.

§ 6

Fra disse bestemmelser kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovens, forskriftene og gjeldende vedtekter, tillate unntak hvor særlige grunner taler for det.

RINGERIKE BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN, 12. desember 1979

Stadfestet den 13/6 1980
FYLKESMANNEN I BUSKERUD

PDF created with FinePrint pdfFactory trial version http://www.fineprint.com

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

Kommunale eiendomsavgifter

Gnr.:	**86**	Bnr.:	**479**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Hov alle 5A, 3515 HØNEFOSS**						

	Ja	Nei
Vannmåler	**x**	

	Dato	Målerstand m^3
Sist avlest	**31.12.2023**	**88**
Kommentar:		

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

Eiendomsskatt, uten merverdiavgift for 2025	kr.	**2234,-**				pr.år
Slamavskiller	Ja		Nei	**x**	m^3	
Skyldig beløp	kr.	**0,-**				
	+ evt. renter og gebyr					
Kommentar:						

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

Eiendommer som ikke er tilknyttet offentlig avløp, vil få tilsyn de nærmeste årene.
Det kan da kreves å bygge nytt eller oppgradere det eksisterende avløpsanlegget.
Det er huskjøpers ansvar å innhente status på boligens avløpsanlegg.

Beregnet forbruk pr. år for vann og kloakk **70** m^3

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

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

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

Tilknytning til offentlig vann, kloakk og vei

Gnr.:	**86**	Bnr.:	**479**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Hov alle 5A, 3515 HØNEFOSS**						

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

Kommentar:

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

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

RINGERIKE KOMMUNE

25.06.2025

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**86**	B.Nr:	**479**	F.Nr:		S.Nr	
Adresse:	Hov Alle 5						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Dato for siste tilsyn:	**24.10.2016**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:	**Ja**	
Dato for siste feiing:	***17.09.2018***	

Antall Skorsteiner: 1
Antall Ildsted: 1

Merknader/Anmerkninger:

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

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato:25.06.2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hov alle 5A, 3515 Hønefoss
Gnr. 86, Bnr. 479 og Gnr. 87, Bnr. 583, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14250120

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.
