PRIVATMEGLEREN

SCHJONGS GATE 17

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Schjongs gate 17 , 3510 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 318, bnr. 356

Markedsverdi

5 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 08.07.2025 **Rapportdato:** 03.08.2025 **Oppdragsnr.:** 21108-1647 **Referansenummer:** WX1193

Foretak: Norm AS **Takstingeniør:** Daniel Sætrang Torgersbråten **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



Rapportansvarlig

Daniel Sætrang Torgersbråten

daniel@norm.as

957 79 366

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.



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.



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.



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.



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.



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:
Enebolig i veletablert boligområde på Schjongstangen, sør for Hønefoss sentrum. Gangavstand til alt av byens fasiliteter med blant annet skoler, barnehager, dagligvare samt næring og handel. På Schjongstangen er det rekreasjonsområder lags Storelva, aktivitetstilbud, fotballbaner, ishockyhall og stor idrettsarena.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Enebolig med kjeller, 1. etasje og loftsetasje.
Frittstående enkelgarasje.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 191 m²
Terrasse mot sør.
Garasje med en biloppstillingsplass, og carport i tilknytting til boligen med en biloppstillingsplass.

STANDARD:
Boligen er fra 1950.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent og skjult anlegg.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 728 m² som er flat/ svakt skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Belegningsstein i gårdsplass ved carport og gruset område foran garasjen.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Boligen er i senere år overmalt.
Normal utførelse og slitasje hensyntatt alder.
Tak som saltakkonstruksjon i tre.
Kaldt møneloft med adkomst via trappeluke.

Vinduer i varierende alder og utførelse.
Hovedsaklig er det trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass.
Vinduer i loftesetasje fra 2007 og 2014.
Enkelte vinduer fra 2007 og 1993.
Hovedytterdør fra 2016 med to lags glass. Kodelås montert på dør.
Innadslående dør til fransk balkong i loftsetasje fra 2007.
Terrassedør fra soverom i 1 etasje med 2-lags isolerglass.
Fra stue/ kjøkken er de montert skyvedør fra 2011.
Terrasseplating med utgang fra stue og soverom.
Konstruksjoner og overflater i treverk med spaltegulv av terrassebord.

Fundamentering er ikke synlig.
Carport fra 2015.
Fundamentert med tresøyler til jordspyd samt boligens yttervegg.
Tak med ensidig fall.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Vinylplank.
Vegger: Panel. Tapet.
Himlinger: Panel. Takplater.
Vinylplank i 1- og 2. etasjen.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen ligger i område med høye radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.
Boligen har mursteinspipe hvor det ble gjennomført pipefornying i 2014. Ferdigattest er fremvist.
Ildsted i stue fra 2014.
Kjeller oppført med fliser på gulv og pusset overflate for vegger.
Tilbygget soverom med støpt plate på mark.
Tilbygget entre med ringmur og ventilert kryprom. Det er ikke adkomst til kryprom.
Karnapp i stue er oppført på støpte søyler.
Boligen har malt tretrapp. Rekkverk på én side.
Innvendig har boligen hovedsaklig nyere malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Veggene har panel. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse på gulv.
Vegger hvor det ikke er etablert tettesjikt.
Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speil med tilhørende belysning. Vegghengte skap. Dusjkabinett. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.
Innredning og speil fra ca 2018.
Det er mekanisk avtrekk. Tilluft under dør.

Bad
Veggene har panel. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse på gulv.
Jordingskabel er synlig i sluk.
Servantinnredning med heldekkende dobbelservant. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Toalett.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Nybo montert 2014 med profilerte fronter, laminat benkeplate og planlimt kompositt kum.
Kjøkkenplater på bakvegg over benkeplate.
Belysning under overskap.
Integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjon platetopp, kjøleskap, oppvaskmaskin og mikro.
Motor montert på avfallsskuff.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i kjeller med fliser på gulv, malte glatte flater/slemmet overflate for vegger og malte glatte flater for himling.
Oppvarming med elektrisk gulvvarme.
Utstyrt med servantinnredning med heldekkende servanttopp, speilbelysning og toalett.
Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

I bolig er det synlig plast hovedvannledning med stoppekran og vannmåler.
Synlige vannføringer i: Kobber/metall og plast rør-i-rør med vannfordelingsskap plassert på bad i loftsetasje.
Det er synlig avløpsrør av plast.
Det er gjennomført rørfornying av avløpsrør under gulv i 2024.
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.
Nyere varmtvannstanken på ca. 200 liter.
Fiber fra Altibox og Telenor til boligen.
Sentralstøvsuger opplyst fra 2023.
Oppvarming med: Vedfyring og strøm.
Hovedsakelig ved hjelp av: Ildsted, panelovner og gulvvarme.

Det er kun foretatt stikkprøver av oppvarmingskilder. Tilstandsgrad er ikke satt.
Sikringsskapet er plassert i kjeller.
El-anlegg med automatsikringer.
Åpent og skjult ledningsnett.
Strømmåler med fjernavlesning.
I 2024 ble det montert elbillader i carport.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Selger opplyser: Vegg mot nord og vest ble drenert i 2015.
Alder for øvrig drenering er ikke kjent.
Grunnmur i støpt utførelse med pusset overflater utvendig og innvendig.
Innvendig er det stedvis synlig tresonittplater.
Deler av grunnmur er i senere tid behandlet med fiberpuss utvendig.

Det er etablert forstøtningsmurer mot naboer mot nord og øst.
Forstøtningsmurer er av betongelementer.
Flat/ svakt skrånende tomt.
I kjeller er det synlig avløpsrør av plast og vannledninger av plast.
Utvendig vann og avløpsledninger er nedgrav og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger er fra 2008. Det er gjennomfør rørfornying av utvendig avløpsrør og avløpsrør under gulv i 2024.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	214 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	191 m²
Totalpris	5 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

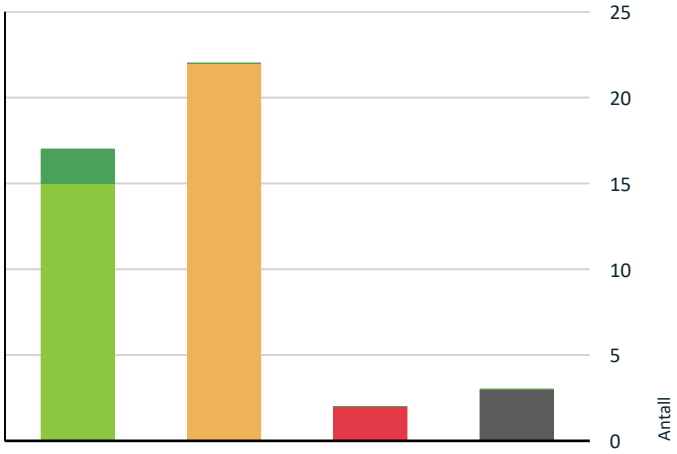
I loftsetasje er det satt opp en vegg i loftstue for å dele av til soverom3/ kontor. Denne fremkommer ikke på byggemeldte tegninger.
Plantegning for kjeller fremkommer uten rombeskrivelse. Det er etablert toalettrom i kjeller.
Grensene er ikke koordinatmålt. Anslått areal er ca. 724 m².
Ferdigattest for enebolig er gitt 23.02.1950. Godkjent søknad om ombygging og garasje 04.04.1977. Godkjent søknad om tilbygg
til enebolig 15.12.1993. Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21 -10.
Godkjent melding om tilbygg til enebolig 24.10.2001, tatt i bruk 15.06.2002. Melding om ferdige tiltak (fasadeendring) er mottatt 15.10.2008. Ferdigattest for piperehabilitering er gitt 18.08.2014.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

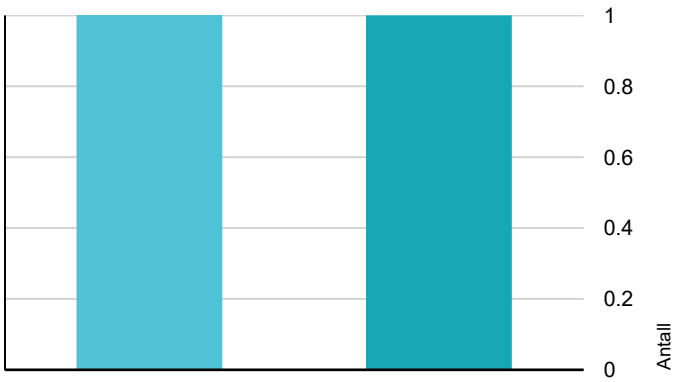
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme generelt	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1950

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

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

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Frostsprengt takrennenedløp.
Slitasje/ folieflass er registrert på beslag.

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

For å fjerne avvik vedrørende frostsprengt taknedløp må dette skiftes, men det vil normalt være stor sannsynlighet for at frostsprengning vil kunne oppstå igjen. Frostsprengning oppstår normalt som følge av at smeltevann fryser i taknedløp, eventuelt i drensledninger.

Tilstandsrapport







TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Boligen er i senere år overmalt.
Normal utførelse og slitasje hensyntatt alder.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak som saltakkonstruksjon i tre.
Kaldt møneloft med adkomst via trappeluke.

Tilgjengelige deler av takkonstruksjon ble Inspisert via gangbart areal på loft, der det ble lyst med lommelykt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer.
Ved enkle fuktsøk/fuktmålinger ble det ikke registrert unormale verdier (stikkprøvebasert).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.
Etablering av flere ventiler på loft bør vurderes.

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer

Vinduer i varierende alder og utførelse.
Hovedsaklig er det trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass.
Vinduer i loftesetasje fra 2007 og 2014.
Enkelte vinduer fra 2007 og 1993.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på isolerglass tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
Justering/ smøring av vinduer må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre vinduer.

TG 2 Dører

Hovedytterdør fra 2016 med to lags glass. Kodelås montert på dør.
Innadslående dør til fransk balkong i loftsetasje fra 2007.
Terrassedør fra soverom i 1 etasje med 2-lags isolerglass.
Fra stue/ kjøkken er de montert skyvedør fra 2011.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruks- og slitasjemerker registrert.
Innadslående dør til fransk balkong i subber i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Smøring/ justerint påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplating med utgang fra stue og soverom.
Konstruksjoner og overflater i treverk med spaltegulv av terrassebord.
Fundamentering er ikke synlig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje for overflater registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer/ utskiftinger bør gjennomføres.

Tilstandsrapport



TG 1 Carport

Carport fra 2015.
Fundamentert med tresøyler til jordspyd samt boligens yttervegg.
Tak med ensidig fall.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Vinylplank.
Vegger: Panel. Tapet.
Himlinger: Panel. Takplater.
Vinylplank i 1- og 2. etasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte skader i et området for vinylplank i loftsetasje. Selger opplyser at det skyldes lekkasje fra frittstående aircondition. Det måles tørre verdier i vinylplank på befaringen.
Øvrig slitasje på overflater må påregnes og anses som normal vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men dette avhenger om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Størst høydeforskjell registreres i loftsetasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Ved legging av nye gulvflater må det påregnes opprettinger.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen ligger i område med høye radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling er kun et krav ved utleie.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe hvor det ble gjennomført pipefornying i 2014. Ferdigattest er fremvist.
Ildsted i stue fra 2014.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller oppført med fliser på gulv og pusset overflate for vegger.
Tilbygget soverom med støpt plate på mark.
Tilbygget entre med ringmur og ventilert kryprom. Det er ikke adkomst til kryprom.
Karnapp i stue er oppført på støpte søyler.

Selger opplyser at det tidvis er benyttet avfukter i kjeller etter flommen "Hans", dette for å føre tilsyn om det er fukt - avfukter har gitt lite fuktighet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er utført fuktsøk som indikerer forhøyede fuktverdier på enkelte steder som nedre del av grunnmur i området ved trapp og rom med varmtvannstank.
Det opplyses at under flommen "Hans" var det tilbakeslag på kloakk i kjeller. Dette ble utbedret av forsikringselskapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden rommene fungerer med dagens bruk. Videre bruk av kjeller vil avgjøre eventuelle tiltak.
Se tiltak under drenering.

Tilstandsrapport






TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Rekkverk på én side.

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

Bruks- og slitasjemerker må påregnes.

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


Trapp til kjeller.


Trapp til loftsetasje.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen hovedsaklig nyere malte profilerte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu er plassert i våtsonen.
Det er uegnede materialer i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vindu er ikke utsatt for direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan i teorien føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen hvis ikke forhold er hensyntatt ved utførelse. Forhold vil også kunne forkorte levetiden til vinduet ved fuktpåkjenning. Vann i område rundt vindu bør unngås/begrenses.

Materiale/veggflater er ikke utsatt for direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen hvis ikke forhold er hensyntatt ved prosjektering. Forhold vil også kunne forkorte levetiden til materialet ved fuktpåkjenning. Vann i område rundt/på uegnet materiale må unngås.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å fjerne bom (hulrom) må det utføres tiltak. Dette er normalt ikke nødvendig/hensiktsmessig hvis fliser ikke er løse.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse på gulv.
Vegger hvor det ikke er etablert tettesjikt.

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

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

Videre bruk av dusjkabinett med tett avløp til sluk er en forutsetning for videre bruk av våtrom, da vann på overflater må unngås.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speil med tilhørende belysning. Vegghengte skap. Dusjkabinett. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.
Innredning og speil fra ca 2018.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er foretatt i bjelkelag under toalett, uten å påvise unormale forhold.

Stikkprøvebasert. Fuktsøk/fuktmåling kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen. Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600.



2. ETASJE > BAD

Generell

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu er plassert i våtsonen.
Det er uegnede materialer i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vindu er ikke utsatt for direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan i teorien føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen hvis ikke forhold er hensyntatt ved utførelse. Forhold vil også kunne forkorte levetiden til vinduet ved fuktpåkjenning. Vann i område rundt vindu bør unngås/begrenses.

Materiale/veggflater er ikke utsatt for direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen hvis ikke forhold er hensyntatt ved prosjektering. Forhold vil også kunne forkorte levetiden til materialet ved fuktpåkjenning. Vann i område rundt/på uegnet materiale må unngås.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har 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 påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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.
For å fjerne bom (hulrom) må det utføres tiltak. Dette er normalt ikke nødvendig/hensiktsmessig hvis fliser ikke er løse. Kontakt fagperson for vurdering av behov for tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse på gulv.
Jordingskabel er synlig i sluk.

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

Vegger har ikke tilstrekkelig tettesjikt.

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

Videre bruk av dusjkabinett med tett avløp til sluk er en forutsetning for videre bruk av våtrom, da vann på overflater må unngås.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Servantinnredning med heldekkende dobbelservant. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Toalett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

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

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

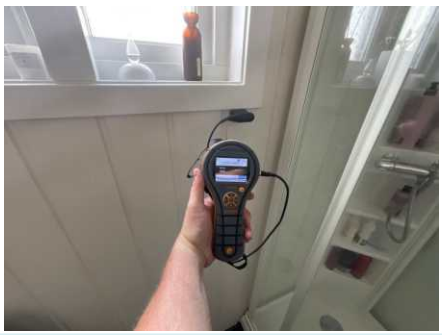
2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk i trepanel er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Stikkprøvebasert. Fuktsøk/fuktmåling kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen. Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600.









KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Nybo montert 2014 med profilerte fronter, laminat benkeplate og planlimt kompositt kum.
Kjøkkenplater på bakvegg over benkeplate.
Belysning under overskap.
Integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjon platetopp, kjøleskap, oppvaskmaskin og mikro.
Motor montert på avfallsskuff.

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller med fliser på gulv, malte glatte flater/slemmet overflate for vegger og malte glatte flater for himling.
Oppvarming med elektrisk gulvvarme.
Utstyrt med servantinnredning med heldekkende servanttopp, speilbelysning og toalett.
Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

I bolig er det synlig plast hovedvannledning med stoppekran og vannmåler.
Synlige vannføringer i: Kobber/metall og plast rør-i-rør med vannfordelingsskap plassert på bad i loftsetasje.



TG 1 Avløpsrør

Det er synlig avløpsrør av plast.
Det er gjennomført rørfornying av avløpsrør under gulv i 2024.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 0 Varmtvannstank

Nyere varmtvannstanken på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport



TG IU Andre installasjoner

Fiber fra Altibox og Telenor til boligen.
Sentralstøvsuger opplyst fra 2023.

TG IU Varme generelt

Oppvarming med: Vedfyring og strøm.
Hovedsakelig ved hjelp av: Ildsted, panelovner og gulvvarme.

Det er kun foretatt stikkprøver av oppvarmingskilder. Tilstandsgrad er ikke satt.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i kjeller.
El-anlegg med automatsikringer.
Åpent og skjult ledningsnett.
Strømmåler med fjernavlesning.
I 2024 ble det montert elbillader i carport.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Selger opplyser at enkelte elektriske arbeider er utført av faglært vennetjeneste.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for gjeldene arbeider er fremvist:
   Montering ny kurs sikringsskap
   Ny 15A jordfeilautomat til varmtvannsbereder grunnet overbelastning på eksisterende kurs.
   Feste kabel til varmtvannsbereder.
   Brødrene Helgesen Eftf AS - Datert 09.01.2024

   Montert elbillader i carport med 40A sikring og 32A lading med TFXP 5g6 pin 6400sn. EHUTT9DC.
   Av & På Elektro AS - Datert 20.12.2020.

   Ettersyn El Anlegg. Feilsøkt og byttet automatsikring.
   Brødrene Helgesen Eftf AS - Datert 16.12.2019.

Tilstandsrapport

Levering utelys 2- stk og tilkobling speilbelysning.
Brødrene Helgesen Eftf AS - Datert 19.12.2018

Installasjon ifølge tilbud av 6 juli 2007. Sluttoppgjør jfr vedlagg.
Brødrene Helgesen Eftf AS - Datert 10.01.2008.

Installasjon i vindfang tilkoblet av varmekabel med termostat.
Brødrene Helgesen Eftf AS - Datert 18.06.2008

Skifting av kabel og brytere
Brødrene Helgesen Eftf AS - Datert 02.01.2009.

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Utført i 2023

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

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

Generelt om anlegget

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

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det ikke er fremvist samsvarserklæring for alle arbeider (også før 01.01.1999 da krav kom) skal det iht. NS3600 anbefales utvidet el-kontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El-sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.

Generell kommentar

Kostnadsestimat er gitt for utvidet elkontroll. Ved eventuelle feil eller mangler, må øvrige kostander påregnes.
Bygningssakkyndig er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Selger opplyser: Vegg mot nord og vest ble drenert i 2015.
Alder for øvrig drenering er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Gjelder mot sør og øst.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Grunnmur i støpt utførelse med pusset overflater utvendig og innvendig.
Innvendig er det stedvis synlig tresonittplater.
Deler av grunnmur er i senere tid behandlet med fiberpuss utvendig.

Det fremkommer i tidligere takst:
Yttervegger er isolert med 5 cm Tresonittplater innvendig for grunnmur over terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte avskallinger på grunnmur registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for stakstilatak.
Eventuell utbedring av murpuss må påregnes.





TG IU Forstøtningsmurer

Det er etablert forstøtningsmurer mot naboer mot nord og øst.
Forstøtningsmurer er av betongelementer.
Forstøtningsmurer er opplyst oppført i 2015 og 2024.
Forstøtningsmur er passert utenfor boligens tomt og er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

TG 2 Terrengforhold

Flat/ svakt skrånende tomt.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng stedvis inn mot grunnmur mot nord (bak carport) og dermed muligheter for vannansamlinger mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mindre terrengjusteringer bør foretas.



Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

I kjeller er det synlig avløpsrør av plast og vannledninger av plast.
Utvendig vann og avløpsledninger er nedgrav og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger er fra 2008. Det er gjennomfør rørfornying av utvendig avløpsrør og avløpsrør under gulv i 2024.

TG 3 Oljetank

Selger opplyser ar der er nedgravd oljetank av ukjent utførelse.
Alder ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ringerike kommune anbefaler sanering og/eller fjerning av tanker som ikke er i bruk, men det er ikke et krav. Eier er allikevel ansvarlig for eventuell forurensing, så i praksis må det utføres tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oljetank må saneres og eventuelt fjernes iht. regler for gjeldene kommune. Ta kontakt med kommunen og/eller se på kommunens hjemmesider for mer informasjon. Kostandsestimat avhenger av plassering for tank og valgt løsning for sanering eller fjerning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

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

Vedlikehold
Bygningen er ikke teknisk vurdert, se "Konstruksjoner".

Beskrivelse
Garasje oppført med støpt plate på mark.
Yttervegger hovedsaklig oppført i Leca forblendet med teglstein, øvrige yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre med utvendig kledningsbord.
Tak som saltakkonstruksjon i tre, tekket med takstein og takrenner, nedløp og beslag.
Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert og det er ikke satt tilstandsgrad.
Selger opplyser:
Det er nyere støpt betongplate/ gulv i garasjen.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

191 m²/191 m²

Enebolig: Kjøkken, Bad/vaskerom, Entré, 3 Gang, Trapperom, 2 Stuer, 4 Soverom, Bad, Toalettrom, 2 Bod, Annet

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 23 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 200 000

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

Kr 4 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**5 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 200 000**

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. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning.

Beregninger

Årlige kostnader

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.		32 000
Offentlige avgifter, estimert	Kr.		22 000
Stipulert forsikringspremie, estimert	Kr.		10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**64 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 800 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**180 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 980 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 000 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

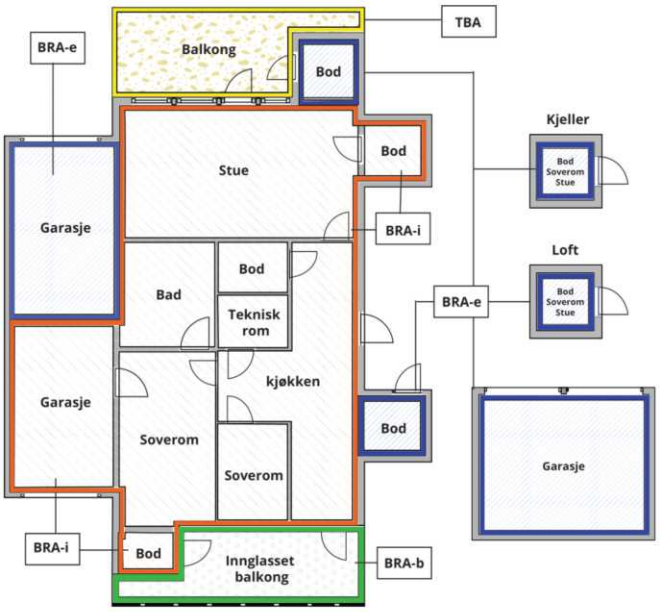
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	79			79	64
2. Etasje	62			62	
Kjeller	50			50	
SUM	**191**				**64**
SUM BRA	**191**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Kjøkken, Bad/vaskerom, Entré, Gang, Trapperom, Stue, Soverom		
2. Etasje	Gang, Soverom, Bad, Soverom 2, Soverom 3/kontor, Loftstue		
Kjeller	Gang, Toalettrom, Bod, Bod 2, Annet		

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

I tillegg til oppgitt areal er det carport i tilknytting til boligen på ca 17 m²

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 2,33m og skråhimling.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,41 m.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 2,07 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I loftsetasje er det satt opp en vegg i loftstue for å dele av til soverom3/ kontor. Denne fremkommer ikke på byggemeldte tegninger.
Plantegning for kjeller fremkommer uten rombeskrivelse. Det er etablert toalettrom i kjeller.
Grensene er ikke koordinatmålt. Anslått areal er ca. 724 m². Ferdigattest for enebolig er gitt 23.02.1950. Godkjent søknad om ombygging og garasje 04.04.1977. Godkjent søknad om tilbygg
til enebolig 15.12.1993. Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10.
Godkjent melding om tilbygg til enebolig 24.10.2001, tatt i bruk 15.06.2002. Melding om ferdige tiltak (fasadeendring) er mottatt 15.10.2008. Ferdigattest for piperehabilitering er gitt
18.08.2014.

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:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	152	39
Garasje	0	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2025	Daniel Sætrang Torgersbråten	Takstingeniør
	Ståle Strømsodd	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	318	356		0	727.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Schjongs gate 17

Hjemmelshaver

Syversen Hege Marie, Strømsodd Ståle

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Bebyggelse - blokkbebyggelse.
Krav vedrørende infrastruktur.
Flomfare.
Båndlegging for regulering etter pbl.

Tinglyste/andre forhold

Planid 497 er igangsatt i nærområdet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.07.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	28.07.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

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.

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.

Forutsetninger

•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.

•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 funksjonstid: 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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte

Forutsetninger

som boligen.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når
det gjelder å vise alle typer avvik.

Gyldigheten på tilstandsrapporten varer i ett år fra rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250129

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hege Marie Syversen	Ståle Strømsodd

Gateadresse
Schjongs gate 17

Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3510

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 1974473

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: 14250129

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Gulv og vegger i toalettrom i kjeller egeninnsats og tilkobling toalett og servant
Arbeid utført av	Ødegaard VVS (bad 1. etasje og kraner 2. etasje) og Varme &Sanitær (tilkobling toalett kjeller)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Under flommen "Hans" kom vann inn i kjeller. Utbedret ved forsikringsoppgjør.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørfornying avløp.
Arbeid utført av	Ringerike Miljøservice

Filer

Nytt rør garanti.pdf Sluttrapport rørfornying.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fuktmerker før rehabilitering etter flommen "Hans"

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

Beskrivelse	Huset fra 1949 har skjevheter i gulvene, ingen endring mens vi har bodd der

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	Elbillader, Av og på Elektro Br Helgesen: ny VV bereder Elektrikere i familien, mindre arbeider (brytere, kontakter, koblingsbokser, kontakter ute).
Arbeid utført av	Av og På Elektro, Brødrene Helgesen Eftf AS, andre elektrikere

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	Eltilsyn ca 2024. Ingen avvik.

Document reference: 14250129

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee billader etablert av "Av og på elektro" i 2024

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

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt dekke i 2024

Arbeid utført av: ØMF Asker Entreprenør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ferdigattest for carport ikke mottatt ved utfylling av egenerklæringsskjema. Søknad er sendt til kommunen og forventes behandlet innen utgangen av august.

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: 14250129

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: 14250129

Schjongs gate 17

Nabolaget Sydsiden - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn

SKOLER

Benterud skole (1-7 kl.) 338 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 16 klasser	7 min 3.1 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 18 klasser	8 min 3.2 km
Haugsbygd ungdomsskole (8-10 kl.) 218 elever, 9 klasser	11 min 6 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	7 min 0.6 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	13 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Schjongslunden Linje 223	2 min 0.2 km
Hønefoss stasjon Linje F4	17 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 2 min

BARNEHAGER

Hønefoss barnehage (0-5 år) 115 barn	9 min 0.7 km
Eikli barnehage (0-5 år) 64 barn	11 min 0.9 km
Dalsbråten barnehage (1-5 år) 47 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Meny Kuben	9 min
Coop Extra Osloveien. Øst	10 min

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

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	9 min
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	12 min
Kuben Vinmonopol	9 min

SPORT

Hønefoss Arena	4 min
Eikli skole	7 min
MOVA Hønefoss	4 min
EVO Hønefoss	10 min

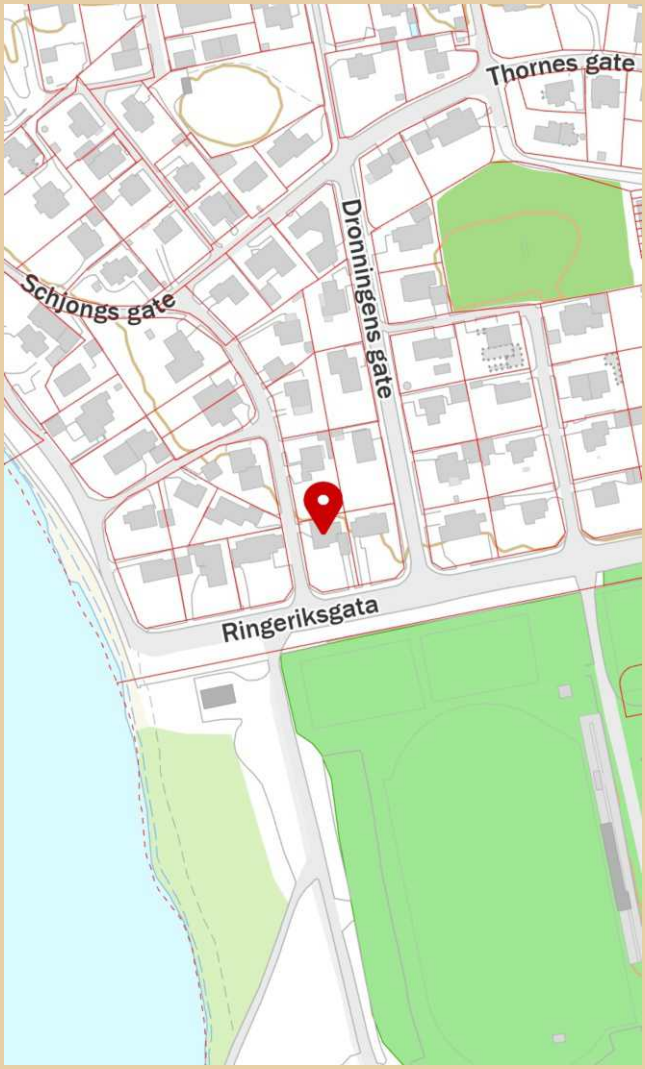
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 78/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 77/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

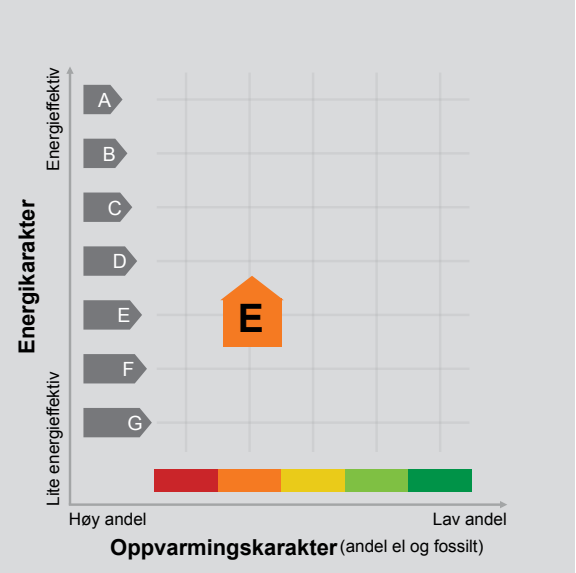
- Egen bil
- Buss
- Gående



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

ENERGIATTEST

Adresse	Schjongs gate 17
Postnummer	3510
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	318
Bruksnummer	356
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	159186555
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-150923
Dato	04.08.2025



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

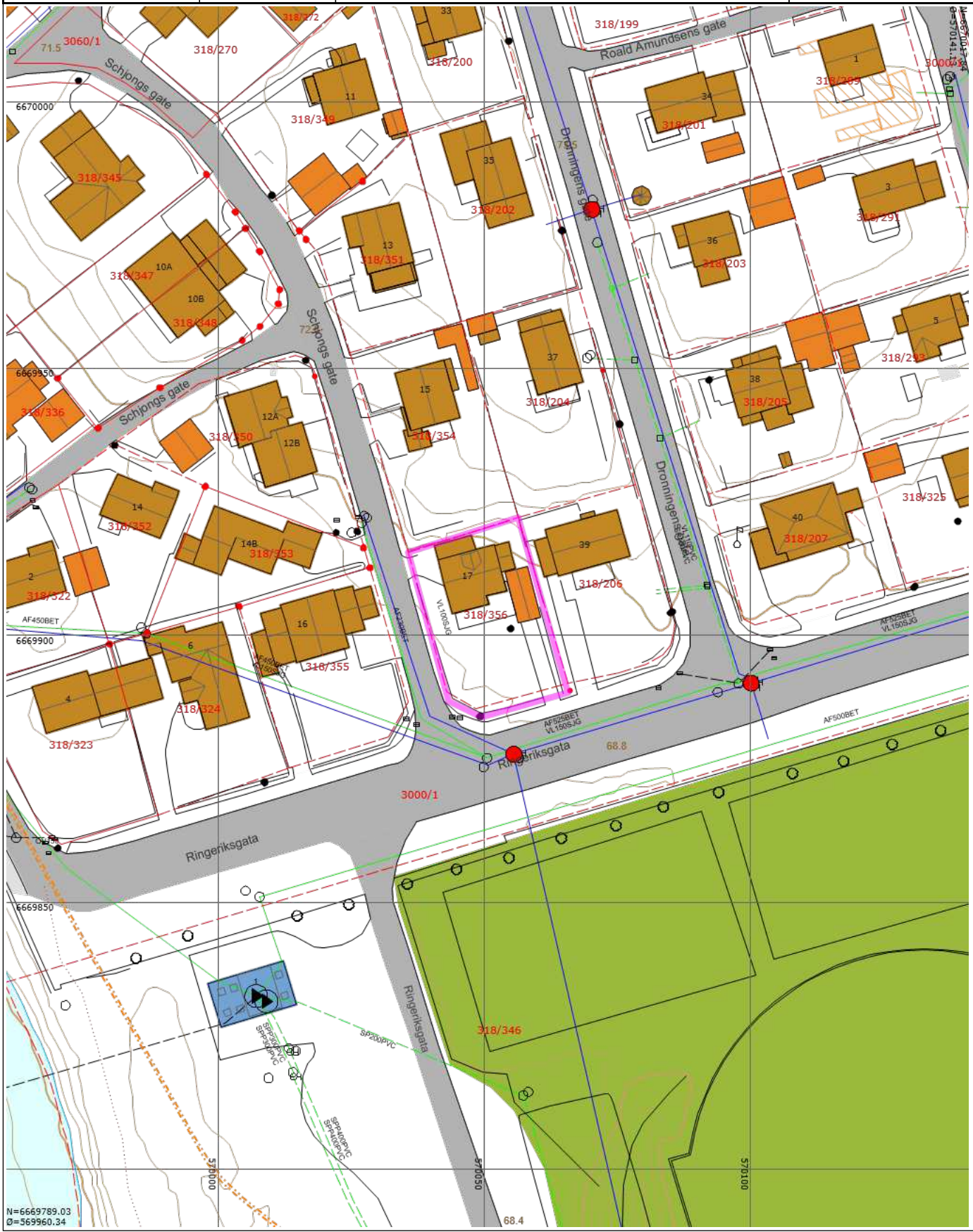
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Ringerike kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 318	Bnr: 356	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Schjongs gate 17 3510 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

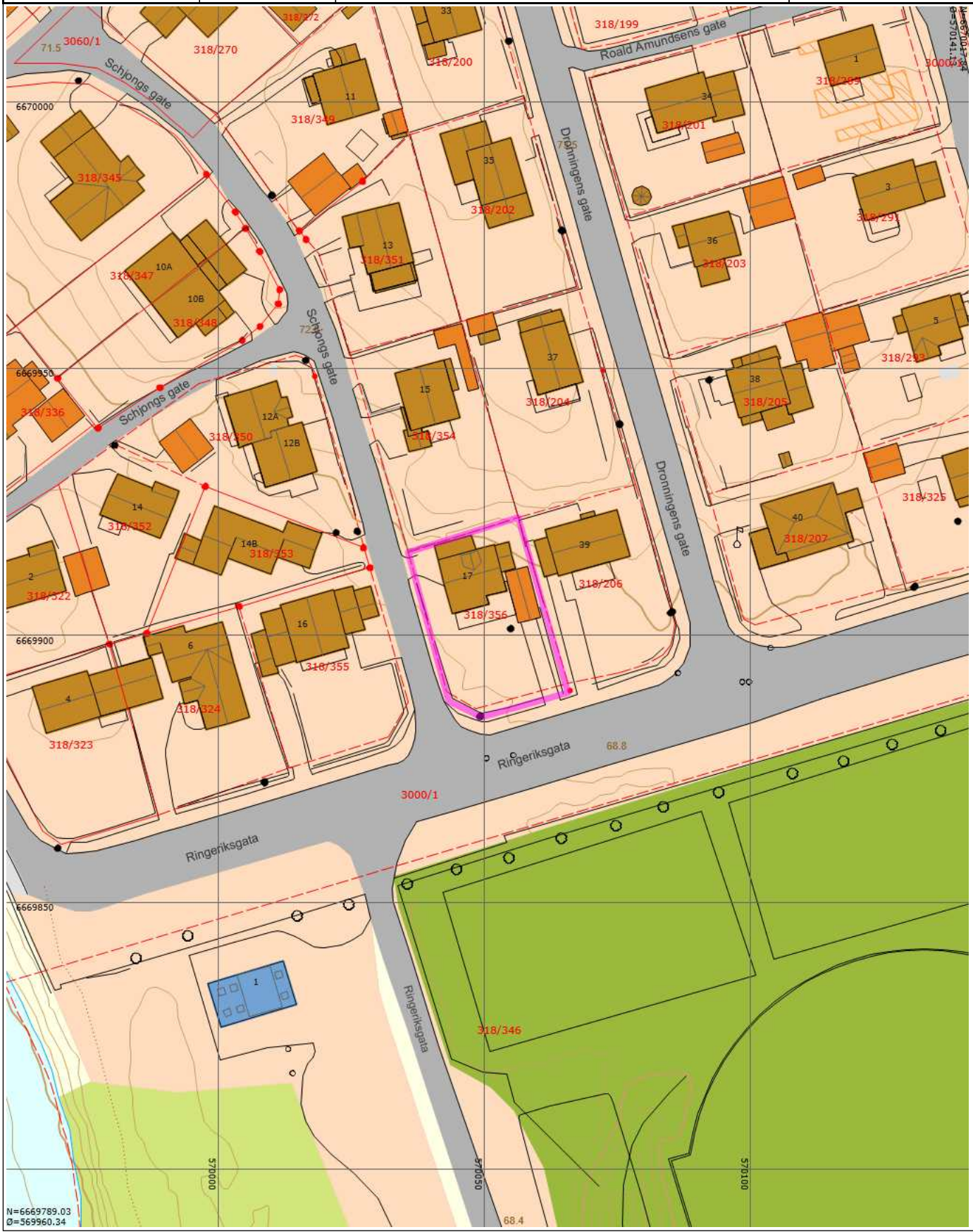
- Høydetall punkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Idrettsanlegg
- Voll
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Brannventil
- Pumpestasjon
- Stengeventil
- Spillvannsledning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Byggetiltak
- Veg
- Elvekant
- Husnummer.
- Elv
- Matrikkelnummer
- Innmålt tre
- Mast
- Teiggrense god nøyaktighet
- Flaggstang
- Frittstående mur
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Grenpunkt
- Påkoplingspunkt
- Fjernvarme - varme
- Overvannsledning
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Riving
- Kommunalveg gatenavn.
- Høydekurve
- Husnummer med bokstav.
- Park
- Hekk
- Skap
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Kum
- Sluk
- Avløp_felles
- Vannledning
- Bolig
- Trapp
- Gang- og sykkelveg
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve 5m
- Eiendomsteig
- Sport- og idrettsplass

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 318	Bnr: 356	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Schjongs gate 17 3510 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

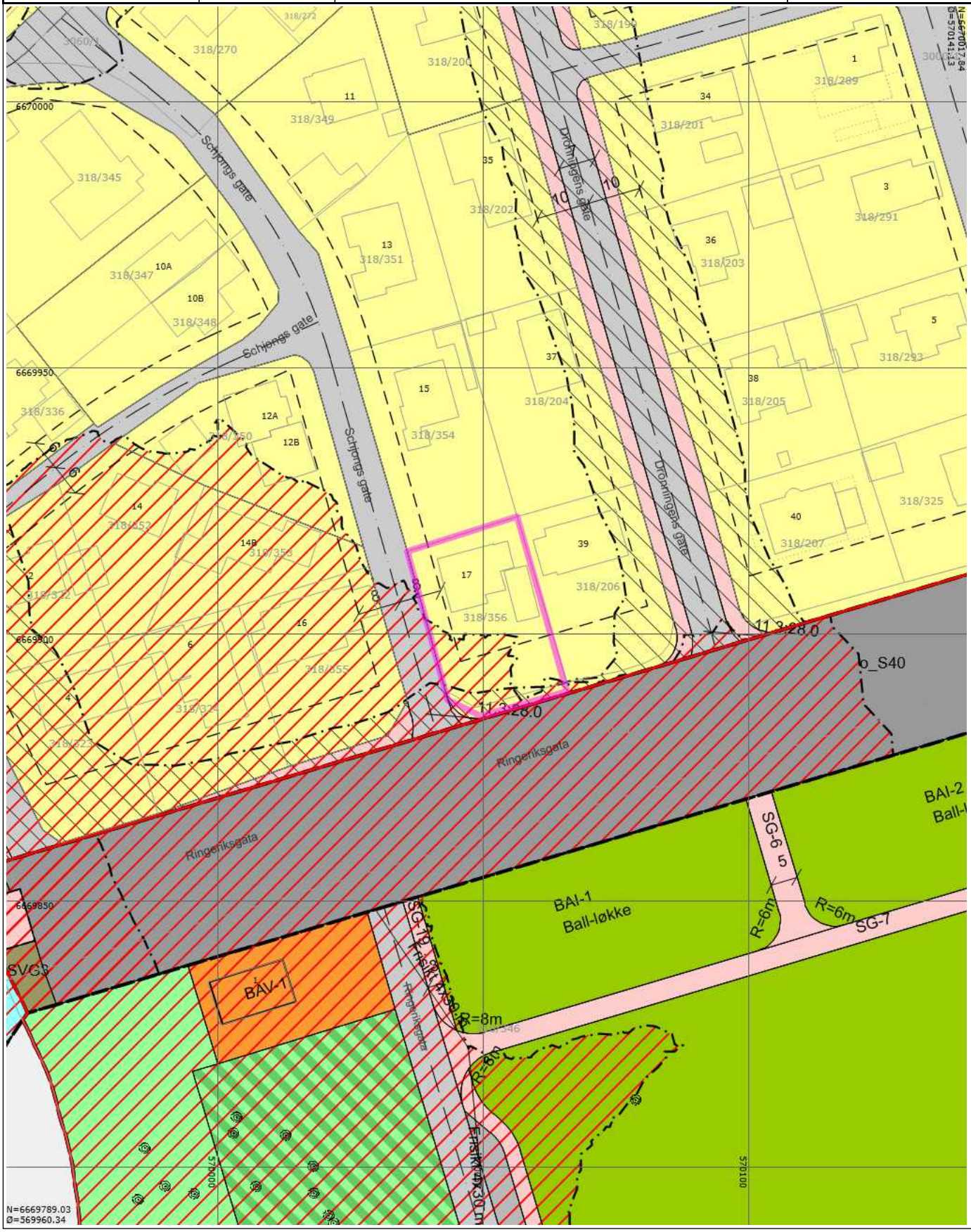
- Høydetall punkt
- Innmålt tre
- Mast
- Teiggrense god nøyaktighet
- Flaggstang
- Frittstående mur
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Riving
- Kommunalveg gatenavn.
- Høydekurve
- Husnummer med bokstav.
- Park
- Skog
- Sluk
- Hekk
- Skap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

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 318	Bnr: 356	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Schjongs gate 17 3510 HØNEFOSS			
Annen info:	Løkka og Schjongstangen			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Husnummer.
- Husnummer med bokstav.
- Eiendomsgrense
- PblTiltak
- Udefinert bygning
- Bygning
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpStøyGrense
- Eksisterende tre som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Bru
- Måle- og avstandslinje
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Andre idrettsanlegg
- Avløpsanlegg
- Lekeplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Friområde
- Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Elv og bekk
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Elv
- Matrikkelnummer.

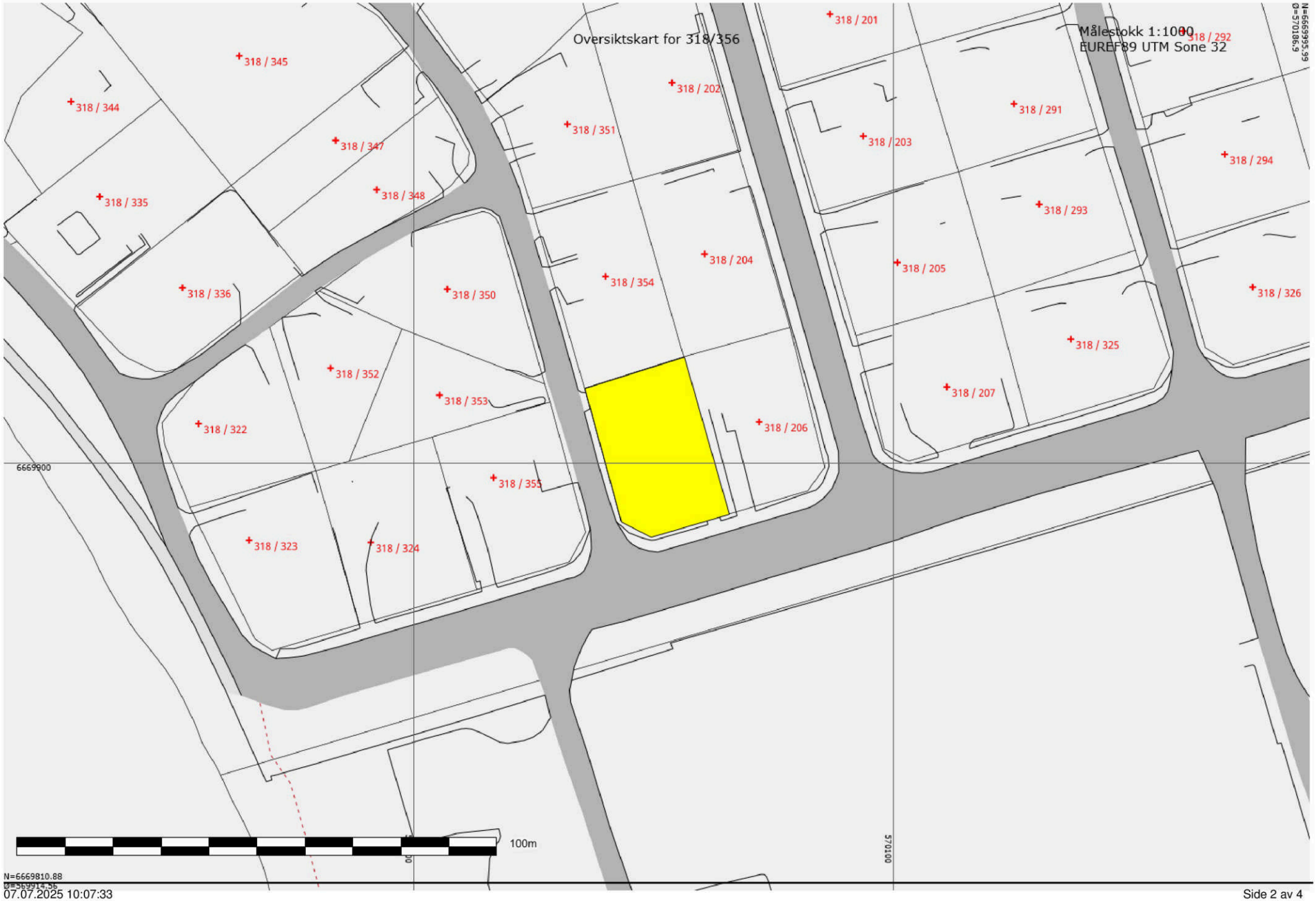
Ringerike kommune

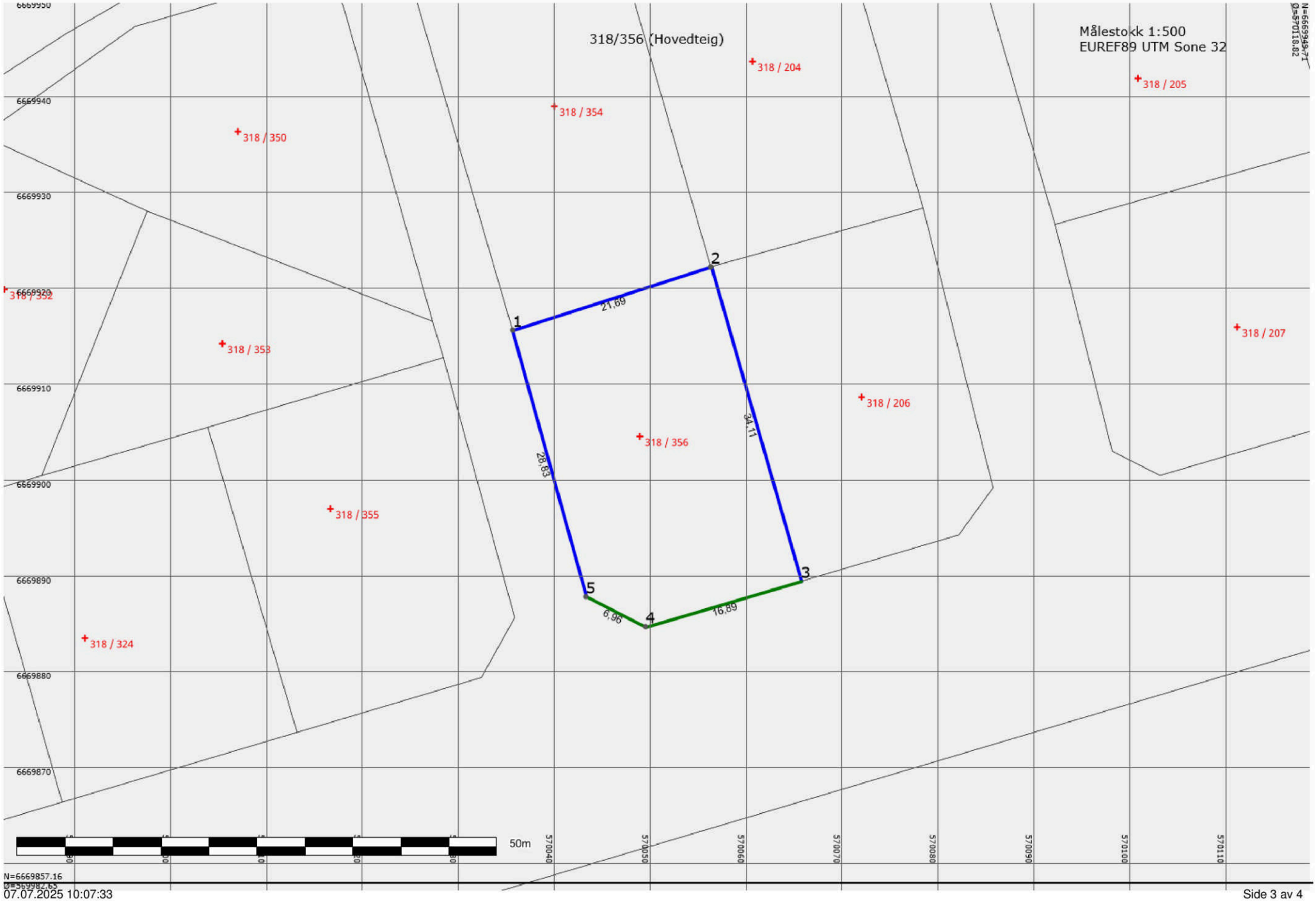
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**318**	**356**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 318/356
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6669995.99
Ø=570186.9
318 / 201
318 / 292
318 / 345
318 / 202
318 / 344
318 / 351
318 / 291
318 / 347
318 / 203
318 / 294
318 / 335
318 / 348
318 / 293
318 / 204
318 / 205
318 / 336
318 / 354
318 / 350
318 / 326
318 / 325
318 / 352
318 / 207
318 / 353
318 / 322
318 / 206
6669900
318 / 355
318 / 323
318 / 324
100m
570100
N=6669810.88
Ø=569914.56


318/356 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
318 / 204
318 / 205
318 / 354
318 / 350
318 / 352
318 / 353
318 / 207
318 / 206
318 / 356
318 / 355
318 / 324
1
2
3
4
5
21,69
34,11
28,83
6,96
16,89
6669950
6669940
6669930
6669920
6669910
6669900
6669890
6669880
6669870
570040
570050
570060
570070
570080
570090
570100
570110
50m
N=6669857.16
Ø=569982.63
N=6669949.71
Ø=570118.82

Areal og koordinater

Areal: 727,60 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6669904,50 Øst: 570048,98

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6669915,61	570035,70	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			21,69	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
2	6669922,19	570056,37	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			34,11	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
3	6669889,40	570065,77	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			16,89	Ikke hjelpelinje		10	
4	6669884,68	570049,55	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			6,96	Ikke hjelpelinje		10	
5	6669887,81	570043,34	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			28,83	Ikke hjelpelinje		36	

Relevant utdrag av matrikkelen

Kommune:	3007 - RINGERIKE	Utskriftsdato/klokkeslett:	27.10.2023 kl. 12:21
Gårdsnummer:	318	Produsert av:	Ingrid Presthagen
Bruksnummer:	356		

Dette dokumentet viser resultatet av Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet ført 27.10.2023.

Orientering om relevant utdrag av matrikkelen

Et relevant utdrag av matrikkelen viser deler av opplysningene som er registrert om matrikkelenhetene (eiendommene). Utdraget viser hvilke endringer som er gjort i matrikkelen tilknyttet en forretning, slik som hvilke grenser som ble behandlet. Relevant utdrag av matrikkelen er hjemlet i Forskrift om eiendomsregistrering av 26. juni 2009 § 9.

For å se alle opplysninger som er registrert om matrikkelenheten kan kommunen kontaktes for et komplett matrikkelbrev.

Om fullstendighet og nøyaktighet i relevant utdrag av matrikkelen

Matrikkelen ble etablert ved konvertering 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. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: **www.kartverket.no/utdragmatrikkel**

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SCHJONGSGATEN 17
Etableringsdato:	
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 318 / 356	727,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

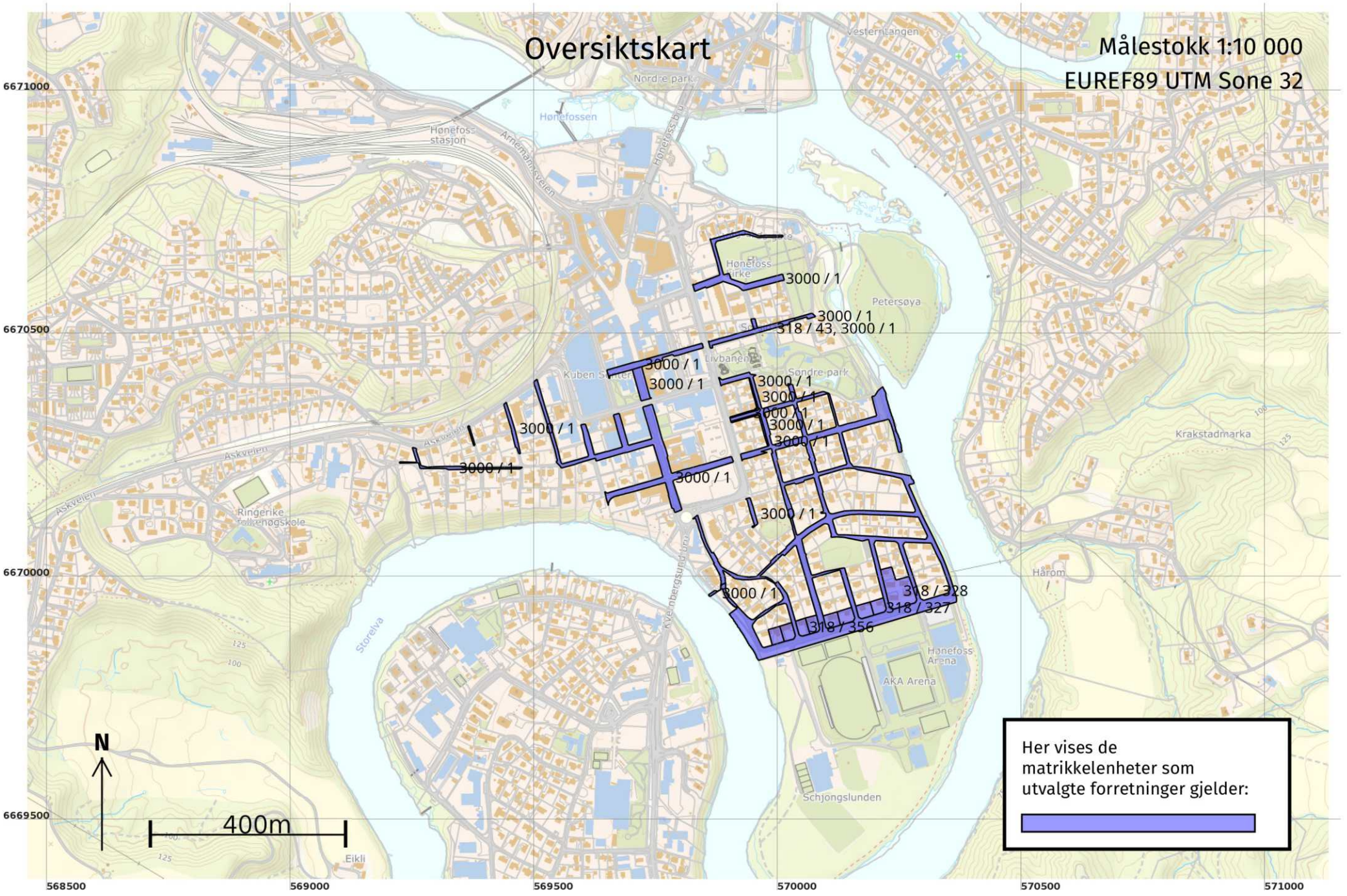
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		010668	STRØMSODD STÅLE		Schjongs gate 17 3510 HØNEFOSS	1 / 2
Hjemmelshaver		250372	SYVERSEN HEGE MARIE		Schjongs gate 17 3510 HØNEFOSS	1 / 2

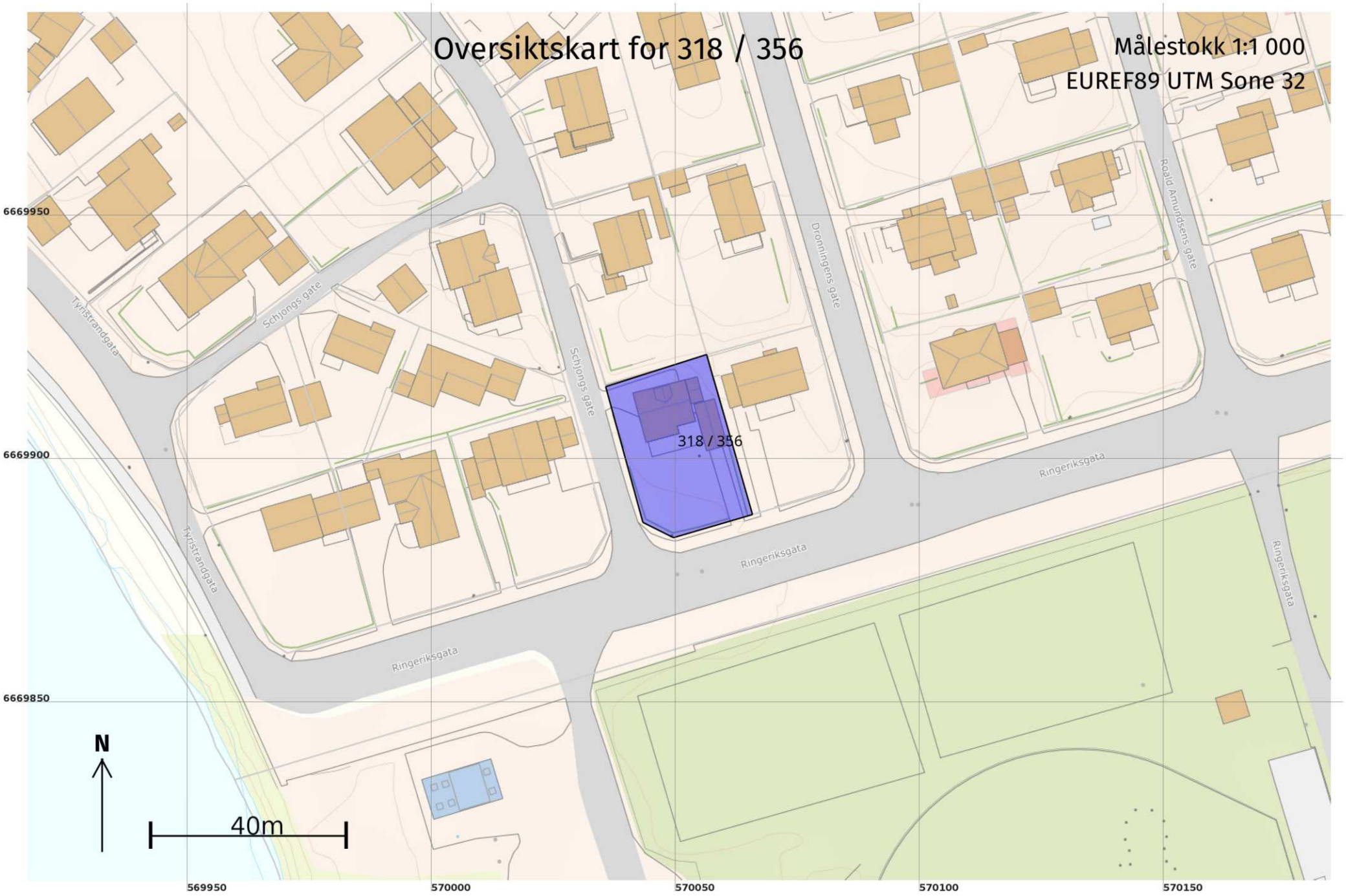
Forretninger der matrikkelenheten er berørt

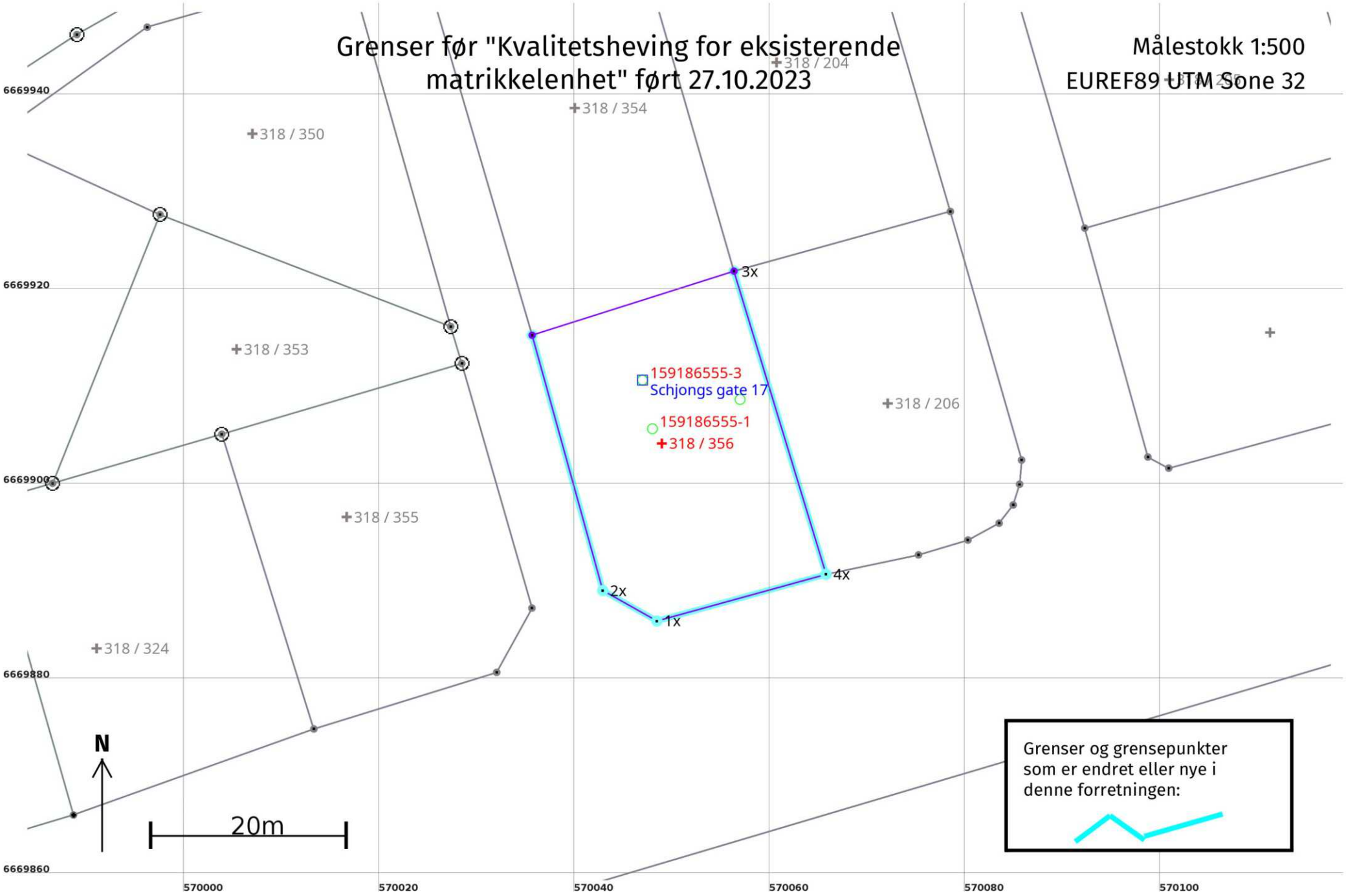
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	28.09.2023			Prestingrid	27.10.2023
Oppmålingsforretning	23/11831				
	103/2023				

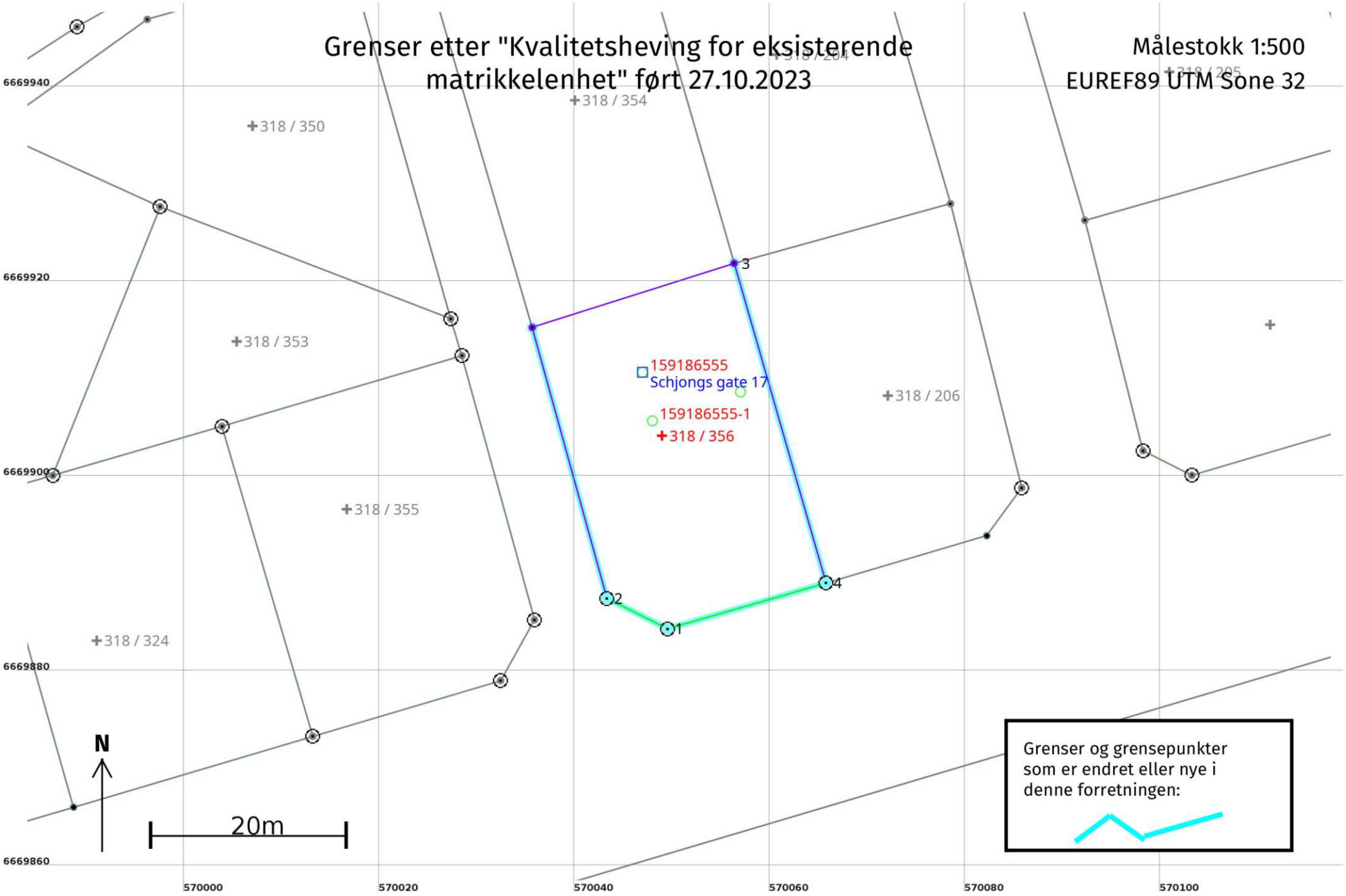
Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3007 - 318/206	0
Berørt	3007 - 318/207	0
Berørt	3007 - 318/324	0
Berørt	3007 - 318/325	0
Berørt	3007 - 318/326	0
Berørt	3007 - 318/327	0
Berørt	3007 - 318/328	0
Berørt	3007 - 318/355	0
Berørt	3007 - 318/356	0
Berørt	3007 - 3000/1	0

Landmålernummer	Navn
000250	INGRID ERIKSRUD PRESTHAGEN


Oversiktskart
Målestokk 1:10 000
EUREF89 UTM Sone 32
6671000
6670500
6670000
6669500
568500
569000
569500
570000
570500
571000
3000 / 1
318 / 43, 3000 / 1
318 / 328
318 / 327
318 / 356
Her vises de matrikkelenheter som utvalgte forretninger gjelder:
N
400m
Hønefoss stasjon
Hønefossen
Nordre park
Hønefoss kirke
Petersøya
Kuben Senter
Livbanen
Søndre park
Krakstadmarka
Askveien
Ringerike folkehøgskole
Storelva
Hårom
Hønefoss Arena
AKA Arena
Schjongslunden
Eikli


Oversiktskart for 318 / 356
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
318 / 356
Schjongs gate
Dronningens gate
Roald Amundsens gate
Ringeriksgata
Tyristrandgata
6669950
6669900
6669850
569950
570000
570050
570100
570150
N
40m


Grenser før "Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet" ført 27.10.2023
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
318 / 204
318 / 354
318 / 350
318 / 353
318 / 206
318 / 355
318 / 324
159186555-3
Schjongs gate 17
159186555-1
318 / 356
1x
2x
3x
4x
6669940
6669920
6669900
6669880
6669860
570000
570020
570040
570060
570080
570100
N
20m
Grenser og grensepunkter som er endret eller nye i denne forretningen:


Grenser etter "Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet" ført 27.10.2023
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
318 / 350
318 / 354
318 / 353
318 / 206
318 / 355
318 / 324
159186555
Schjongs gate 17
159186555-1
318 / 356
1
2
3
4
6669940
6669920
6669900
6669880
6669860
570000
570020
570040
570060
570080
570100
N
20m
Grenser og grensepunkter som er endret eller nye i denne forretningen:

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet 27.10.2023

Før forretningen:

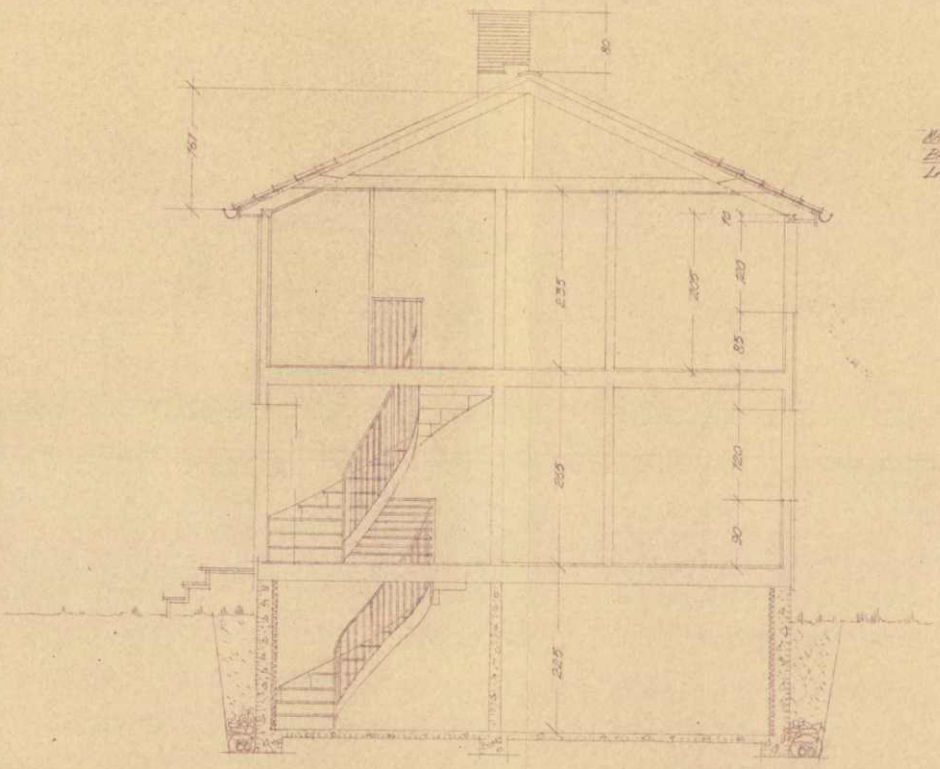
Areal: 698,4 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6669905 **Øst:** 570049

Etter forretningen:

Areal: 727,6 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6669905 **Øst:** 570049

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

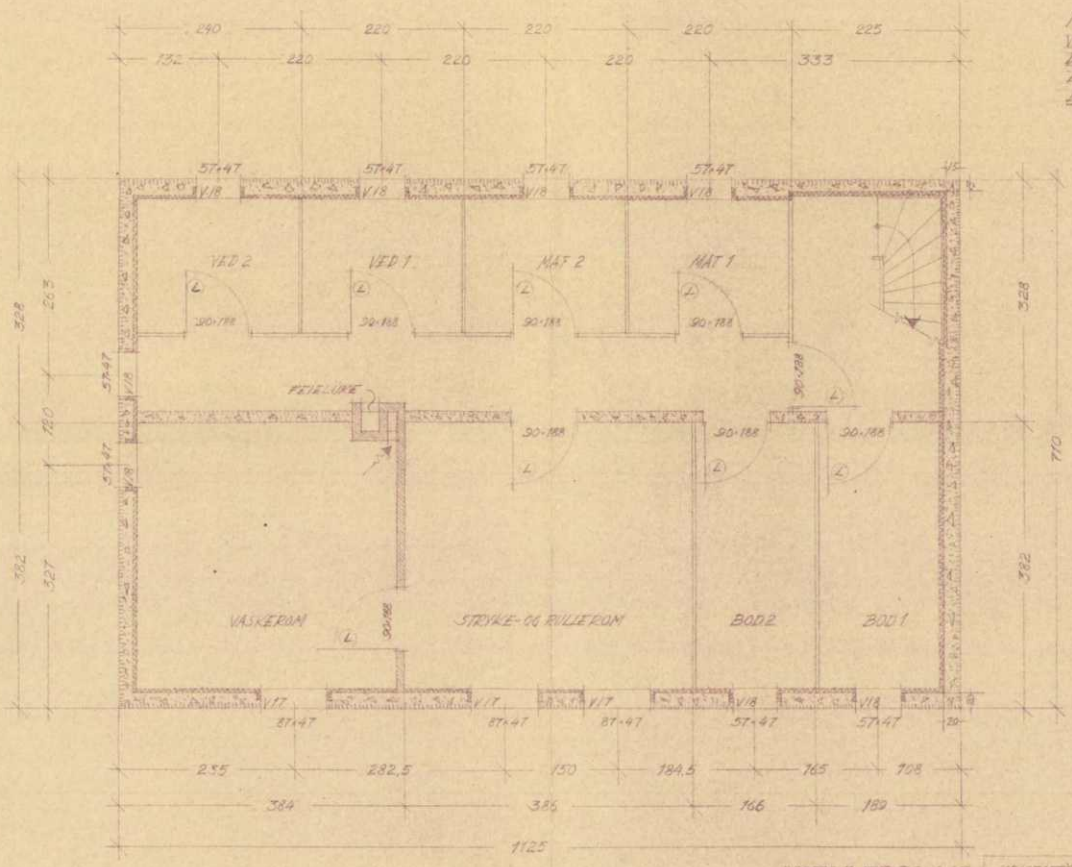
Løpenr	Status	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode / Grenser mot	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	Nytt	6669884,68	570049,55	Jord 6,96	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) 3007 - 3000 / 1	10	
2	Nytt	6669887,81	570043,34	Jord 28,83	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) 3007 - 3000 / 1	10	
3x	Endret - Før	6669922,19	570056,37	32,50	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi 3007 - 318 / 204, 3007 - 318 / 206 og 3007 - 318 / 354	36	
3	Endret - Etter	6669922,19	570056,37	34,11	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi 3007 - 318 / 204, 3007 - 318 / 206 og 3007 - 318 / 354	36	
4	Nytt	6669889,40	570065,77	Jord 16,89	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) 3007 - 318 / 206 og 3007 - 3000 / 1	10	
1x	Slettet	6669886,28	570048,47	6,36	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi 3007 - 3000 / 1	36	
2x	Slettet	6669889,41	570042,93	27,18	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi 3007 - 3000 / 1	36	
4x	Slettet	6669891,09	570065,79	17,98	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi 3007 - 318 / 206 og 3007 - 3000 / 1	36	



SNITT A-A

MÅLSETTING ER TIL BYGNINGSVERK. BRYSTNINGSMÅL ER FRA BYGGELAG

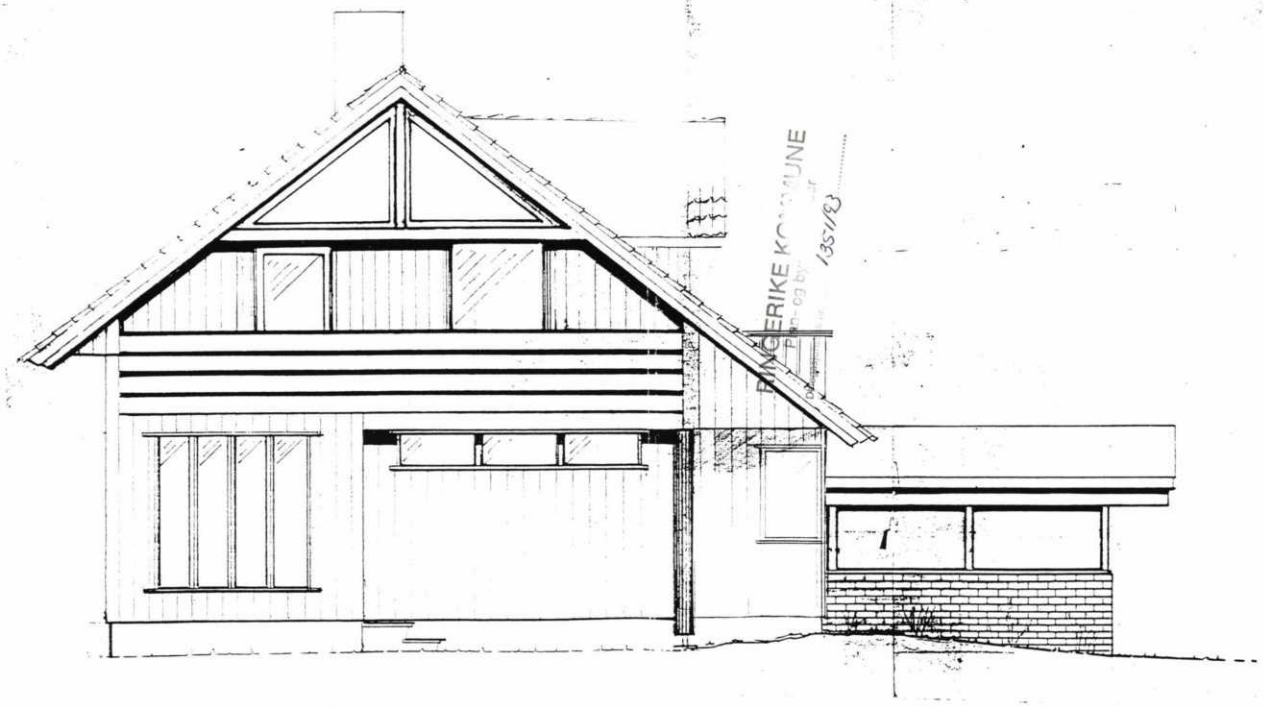
KRISTOFFER PEDERSEN HØNEFOSS	BLAD NR. B1-5
2-MANNSBOLIG 80 M²	DATO 5-6-51
NBBL NO. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARKITEKTKONTORET	MÅL 1:50



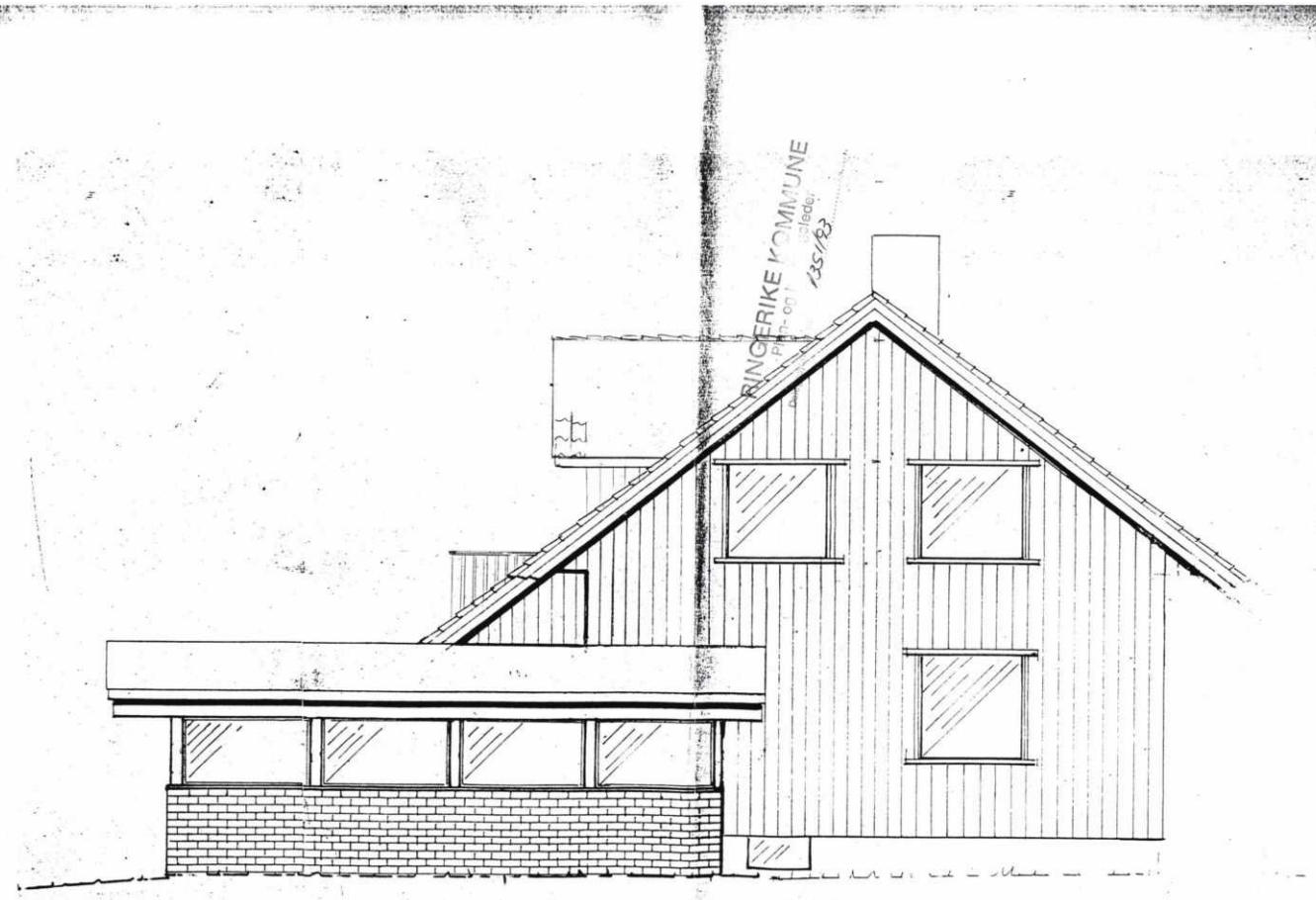
NB!
VINDUSMÅL = UTV. KARMMÅL
DØRER MERKET MED (L)
ER LABANKDØRER
DØRMÅL = STØPEMÅL

KJELLERPLAN

KRISTOFFER PEDERSEN HAMEFOSS	BLAD NR. B1-2
2-MANNSBOLIG 80 M²	DATO 6-6-51
NBBL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARKITEKTKONTOR	MÅL 1:50



FASADE VEST



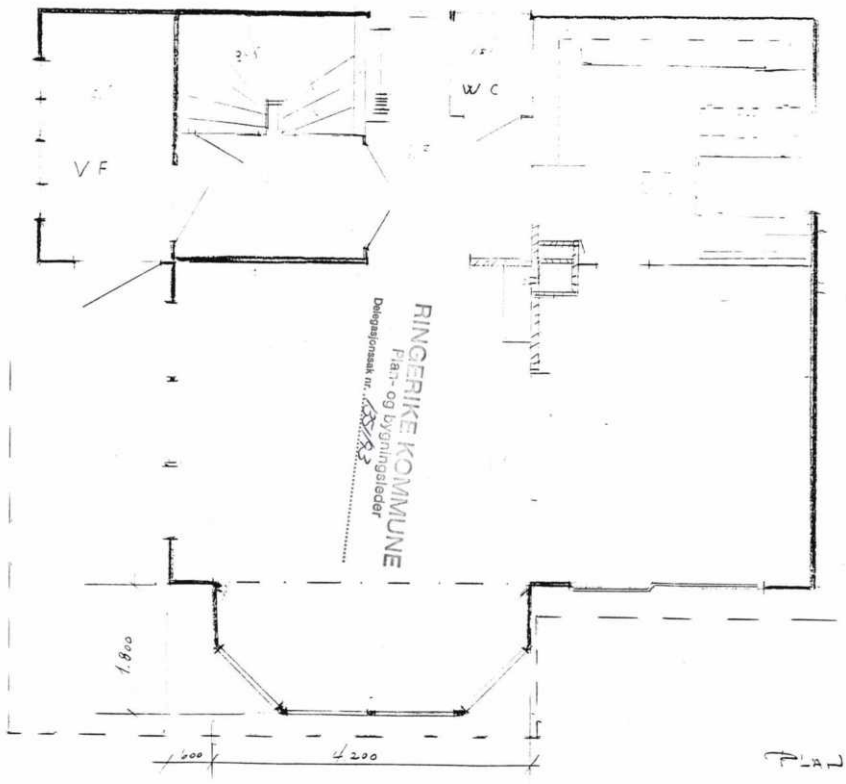
FASADE ØST

OMBYGGING av ENEBOLIG. MÅL=1:50.
ASTRID og KJELL MOEN , HØNEFOSS.



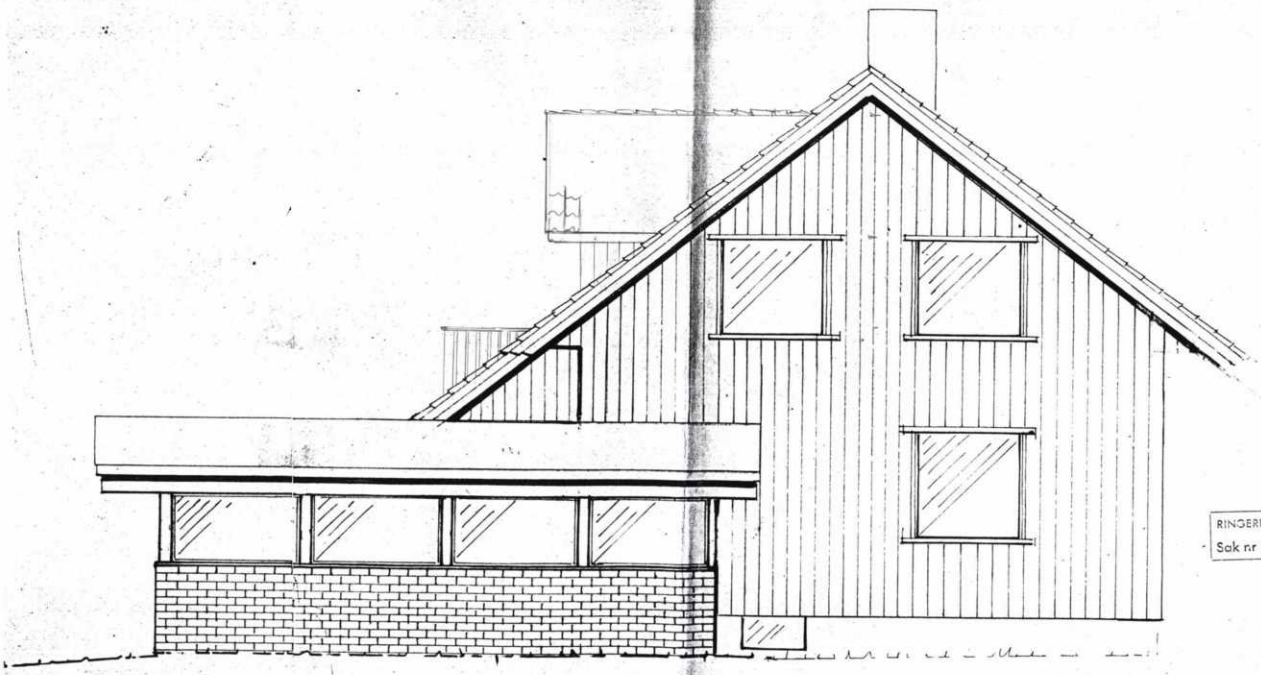
FASADE SYD

OMBYGGING av ENEBOLIG. MÅL: 1:50.
ASTRID og KJELL HOEN, HØNEFOSS.



PLAN 1. ETG

OMBYGGING AV ENEBOLLS. MÅL 1:50.
ÅSTRI OG KJELL MOEN, HØNEFOSS.



RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak nr. 1c 9137

FASADE ØST

OMBYGGING av ENEBOLIG. MÅL: 1:50.
ASTRID og KJELL MOEN, HØNEFOSS.

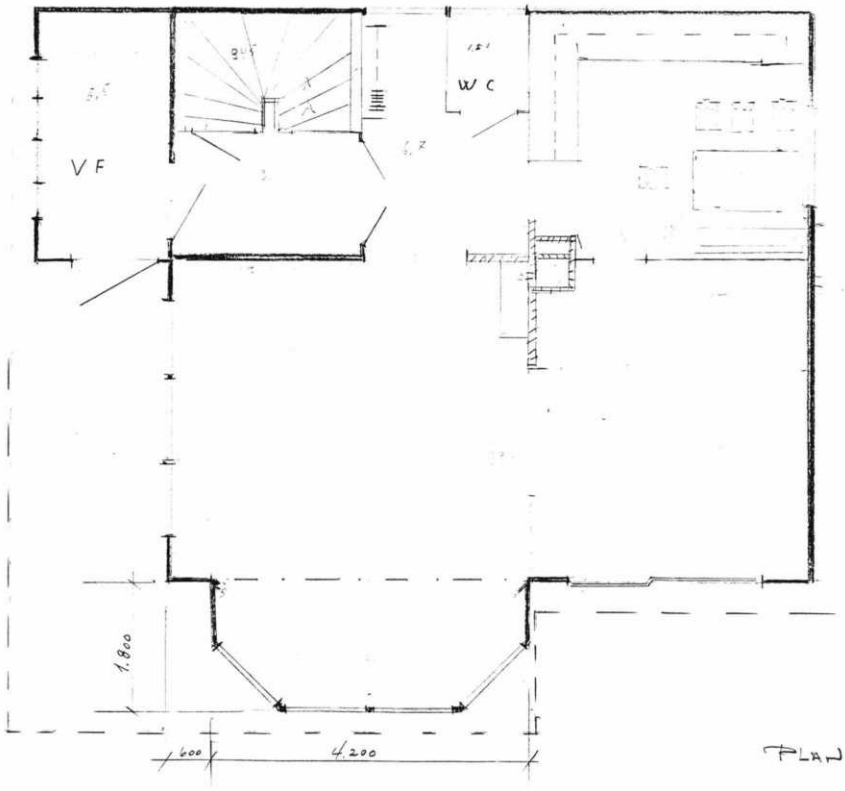


FASADE SYD

OMBYGGING av ENEBOLIG. MÅL:1:50.
ASTRID og KJELL MOEN , HØNEFOSS.

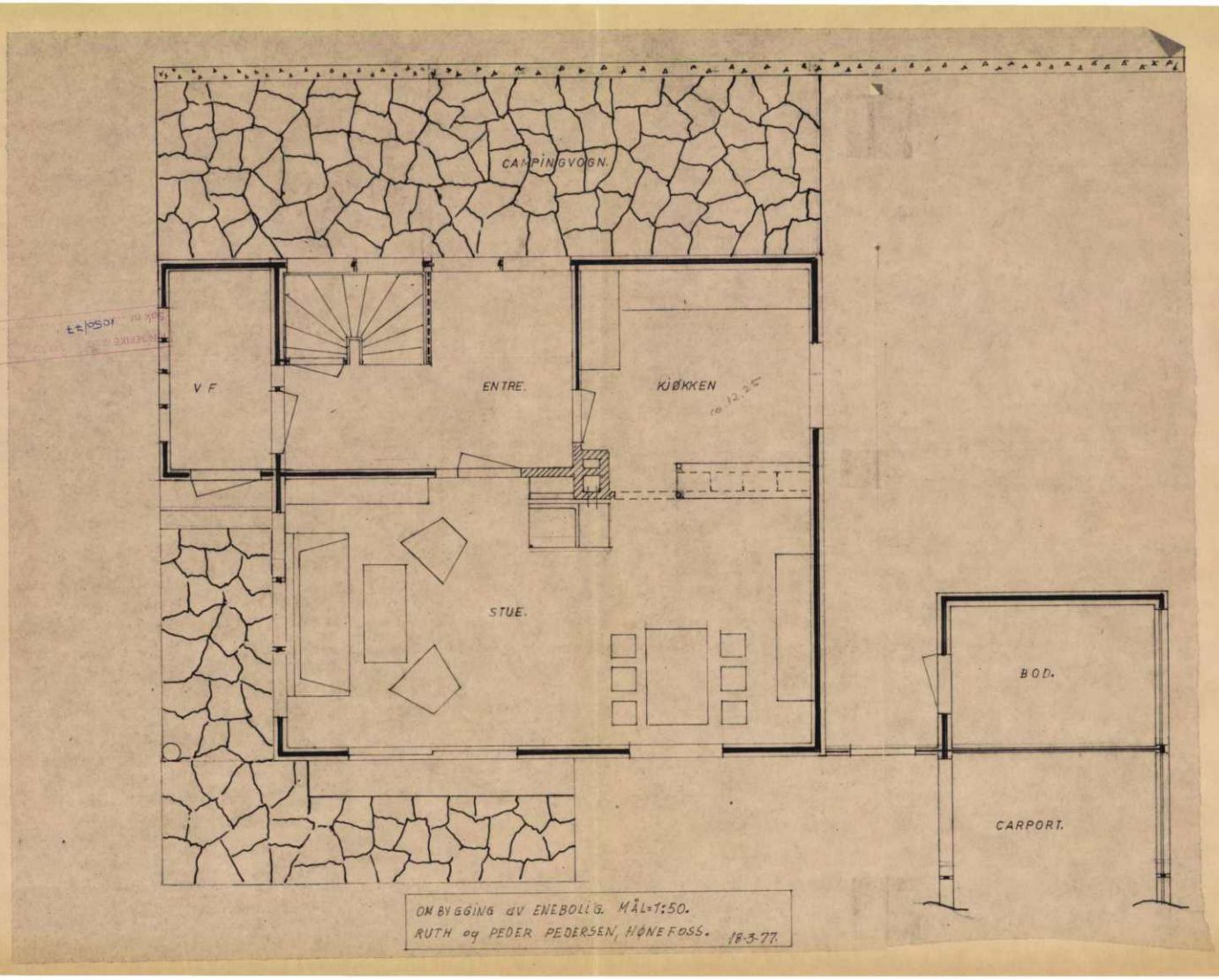


FASADE VEST

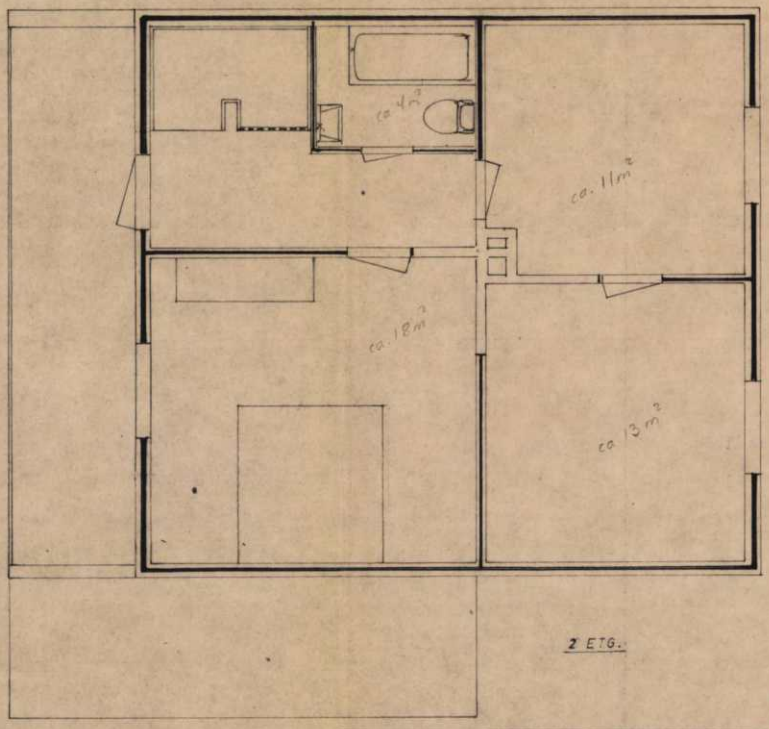


PLAN 1. ETG

OMBYGGING av ENEBOLIG. MÅL=1:50.
ASTRID og KJELL MOEN , HØNEFOSS.



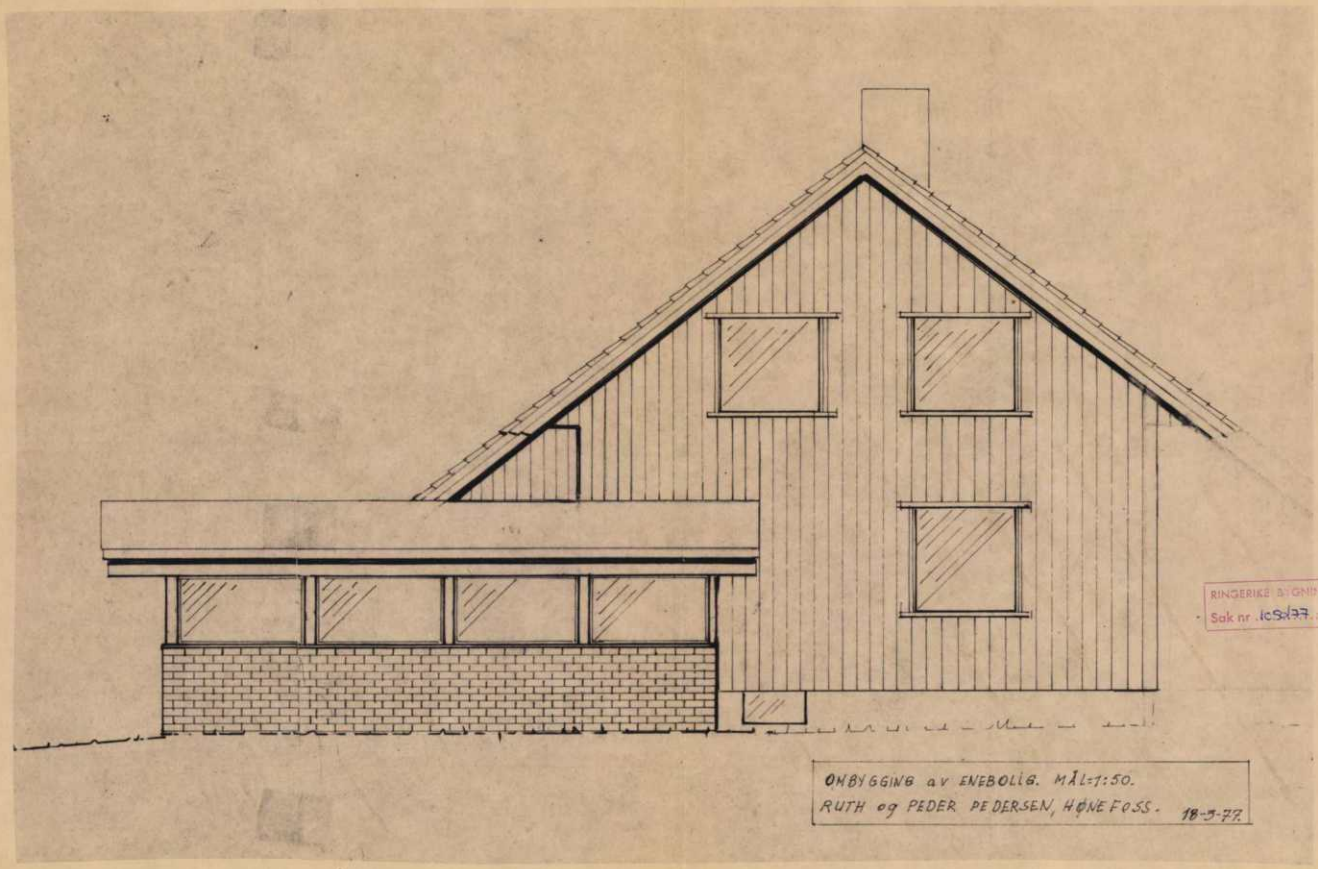
OMBYGGING AV ENEBOLIG. MÅL=1:50.
RUTH og PEDER PEDERSEN, HØNEFOSS. 18-3-77.



2 ETG.

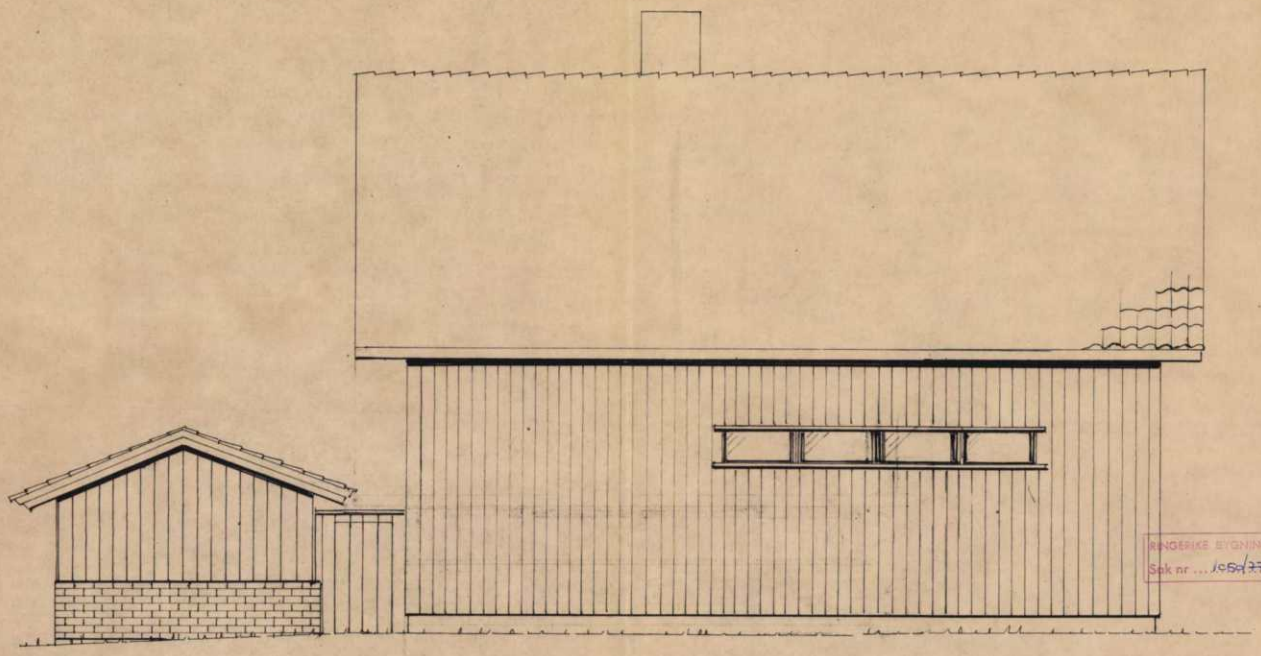
OMBYGGING av ENEBOLIG. MÅL=1:50.
RUTH og PEDER PEDERSEN, HØNEFOSS. 18-3-77.

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak nr. 165c/77



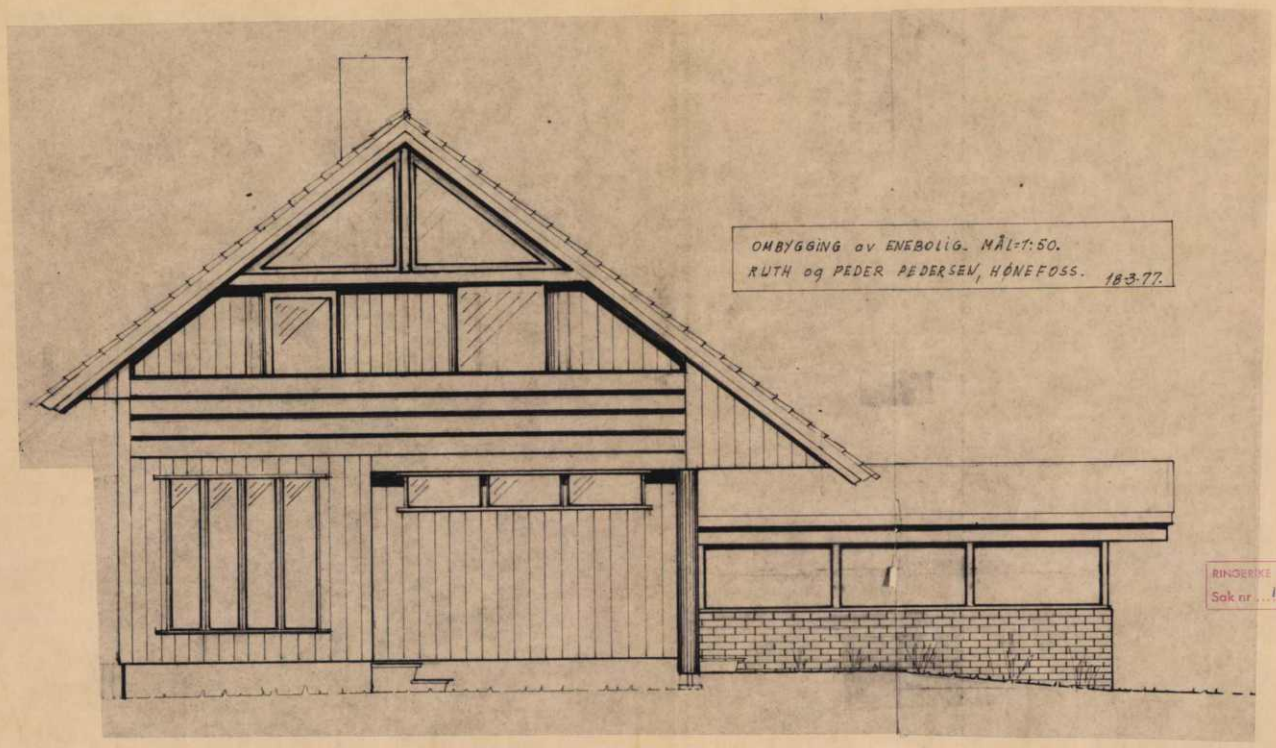
ONBYGGING av ENEBOLIG. MÅL=1:50.
RUTH og PEDER PEDERSEN, HØNEFOSS. 18-3-77.

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak nr. 105/77



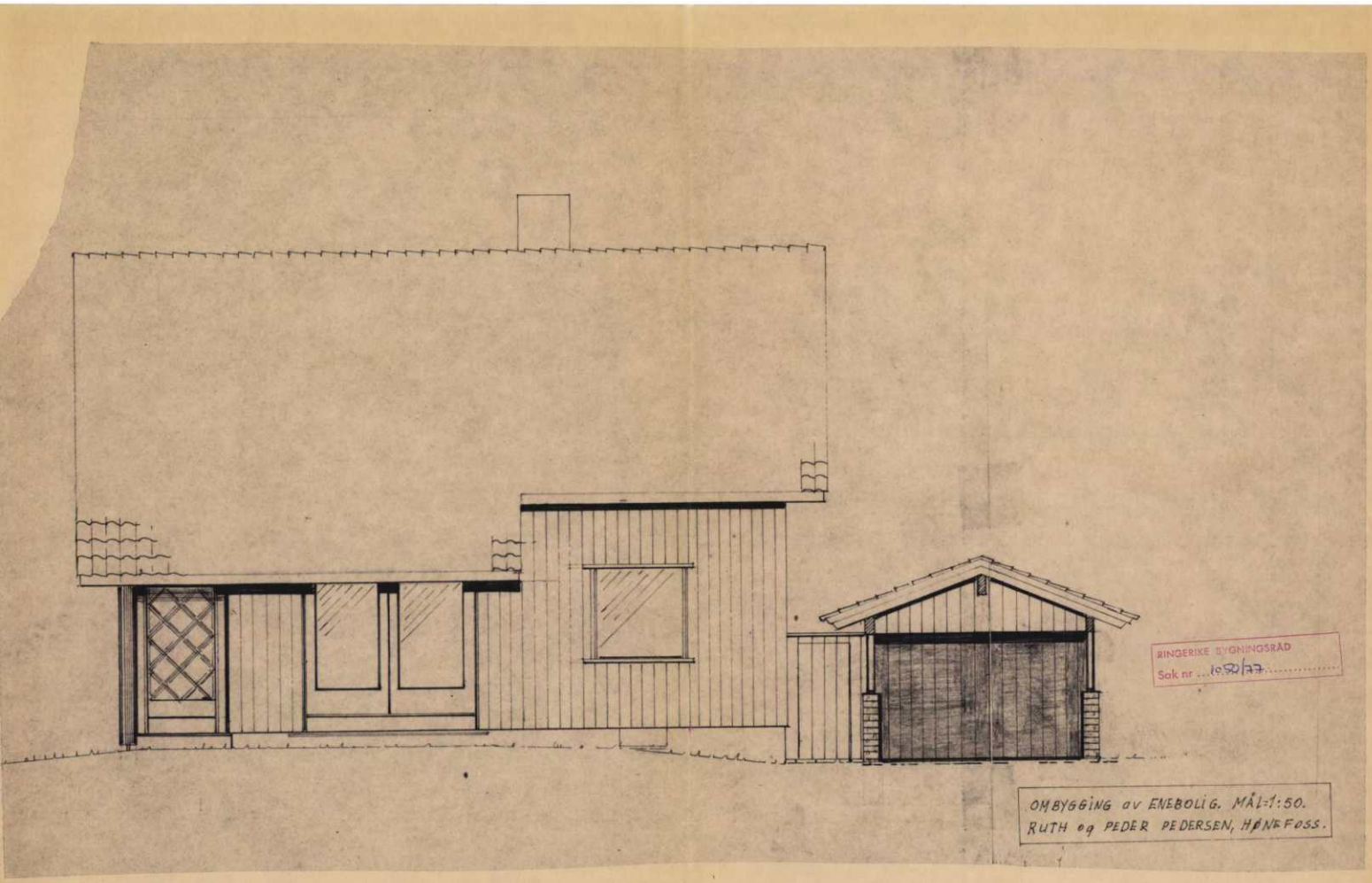
RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak nr ... 1054/77 ...

OMBYGGING av ENEBOLIG. MÅL=1:50.
RUTH og PEDER PEDERSEN, HØNEFOSS. 18.3.77.



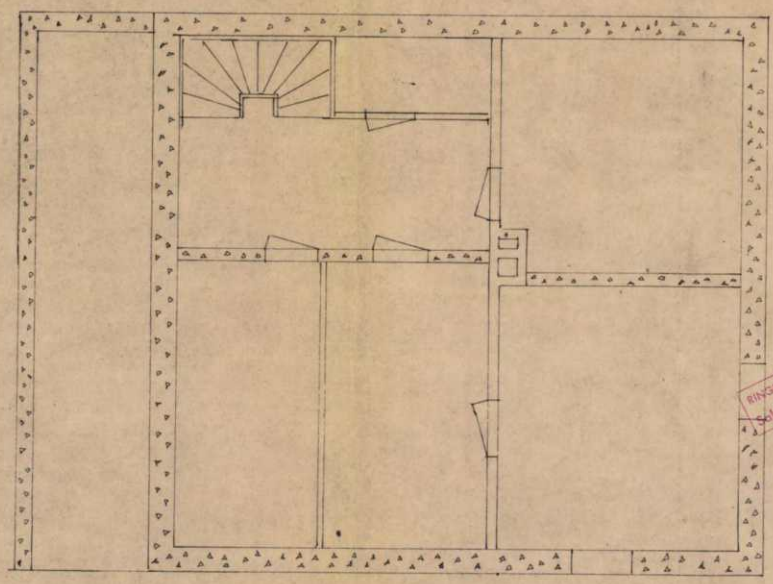
OMBYGGING av ENEBOLIG. MÅL=1:50.
RUTH og PEDER PEDERSEN, HØNEFOSS. 18-3-77.

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak nr. 10So/77



RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak nr ...1052/77.....

OMBYGGING av ENEBOLIG. MÅL: 1:50.
RUTH og PEDER PEDERSEN, HØNEFOSS.



RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak nr. 1050/87

KJELLER.

E5



FOR
OMBYGGING



ETTER
OMBYGGING

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 498/07

BERIT REITAN - TERJE SKJEGGEDAL

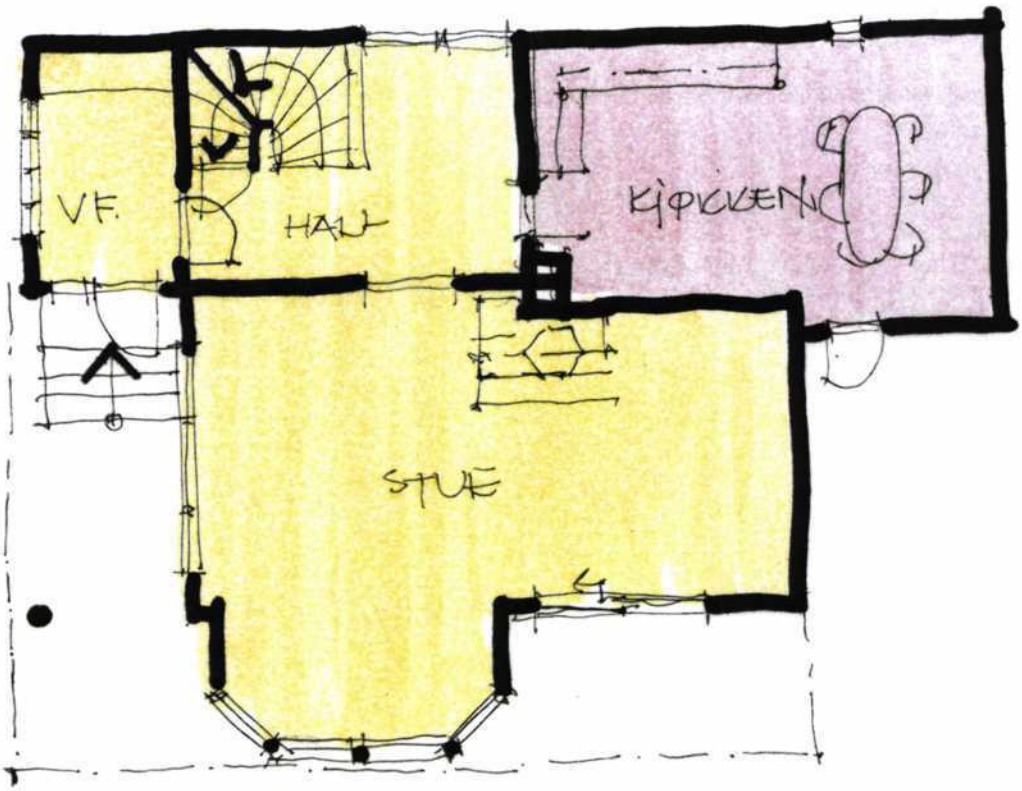
SCHJONGS GATE 17

2. ETASJEPLAN M=1:100

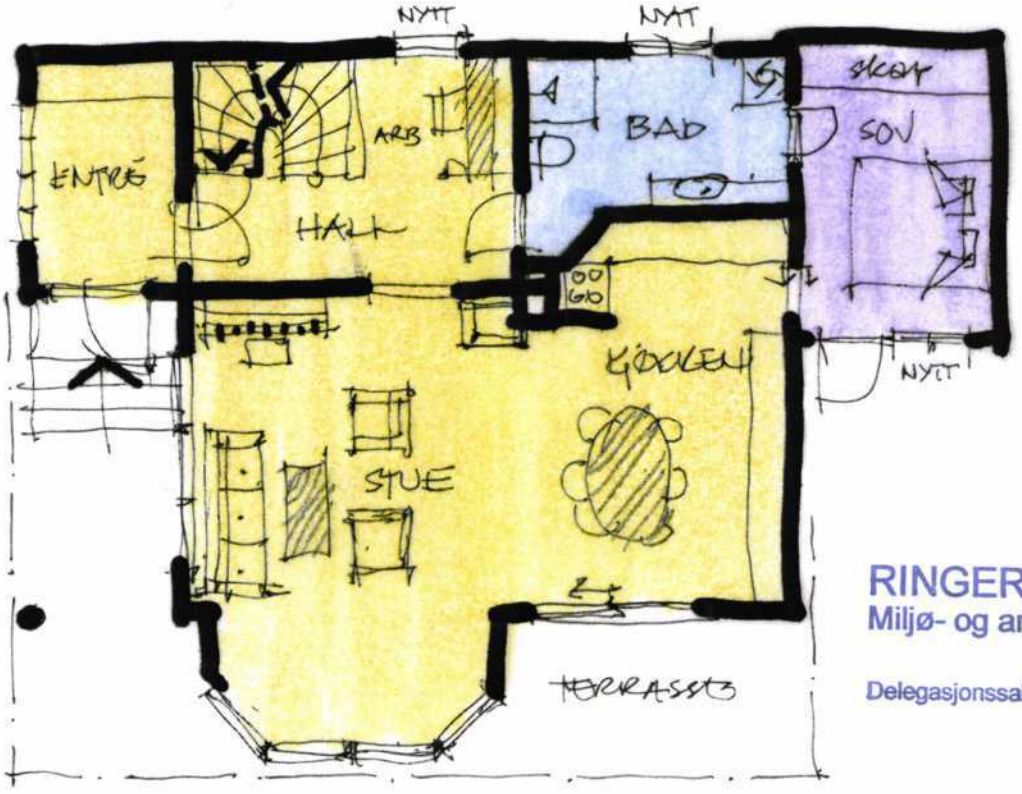
FREDRIKSTAD 26.06.07 PSK / SG arkitekter

SG arkitekter

E4



FØR OMBYGGING



ETTER OMBYGGING

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 498/07

BERIT REITAN - TERJE SKJEGGEDAL

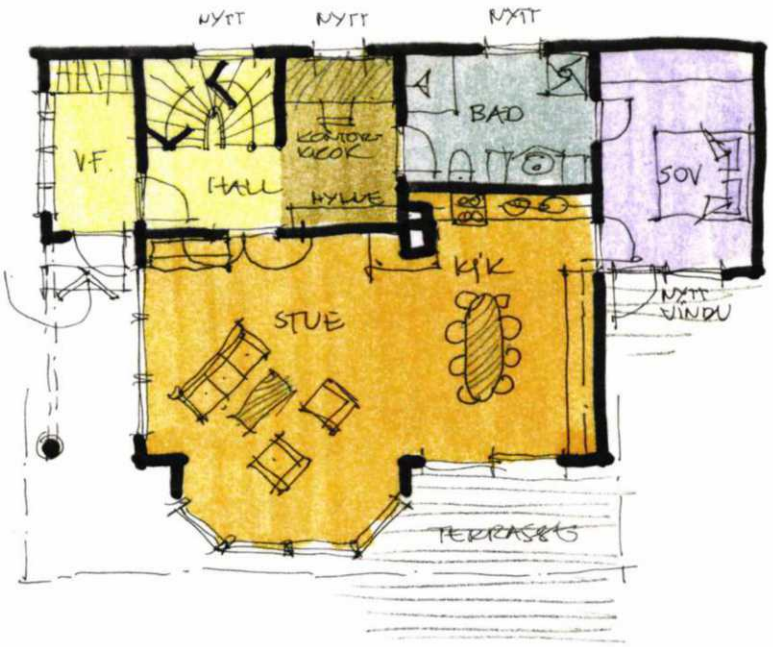
SCHJONGS GATE 17

1. ETASJE PLAN M=1:100

FREDRIKSTAD 12.07.07 PST / Schibsted

SG arkitekter

E1



REITAN/SKJEGGEDAL

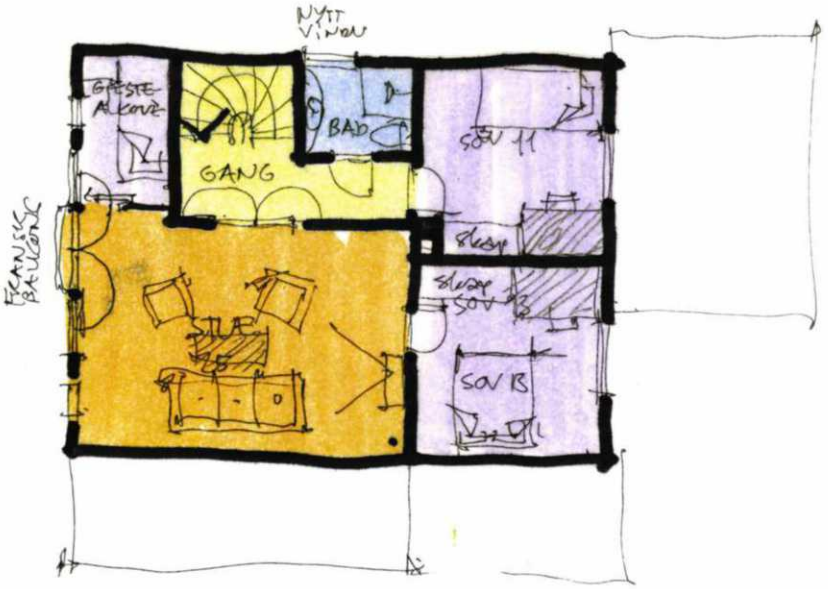
SCHJONGS GATE 17

PLAN 1.ETASJE M = 1:100

FR.STAD 04.06.07 PSA

E2

arkitekter SG



2. ETASJE

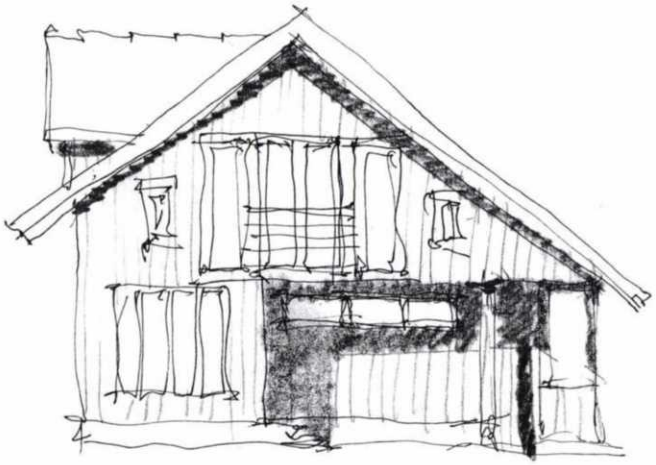
REITAN/SKJÆGGEDAL

SCHJONGSGATE 17

2. etasjeplan M=1:100

FREDRIKSTAD 03.06.09 pgh

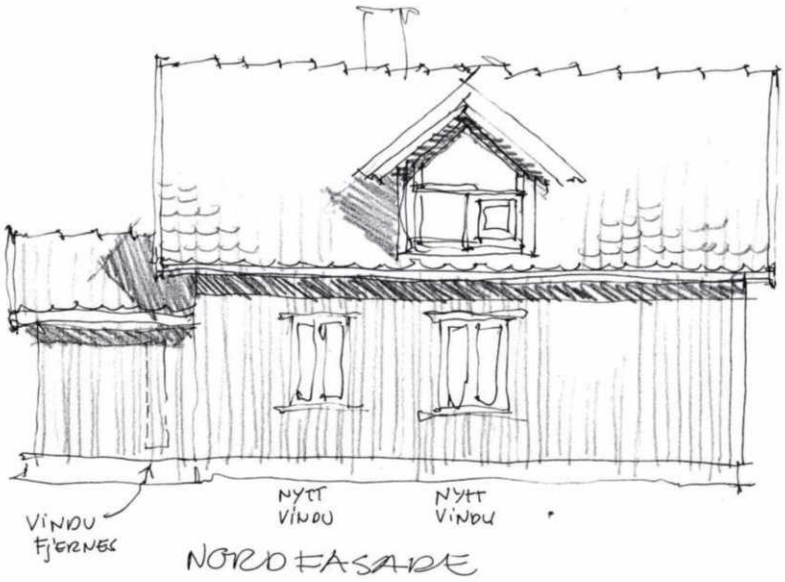
E3



REITAN/SKJEGGEDAL
SCHJONGS GATE 17
SKISSEPROSJEKT
VESTFASADE M=1:100
FREDRIKSTAD 03.06.07 JPT

SG arkitekter

E2



NORDFASADE

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 498/07

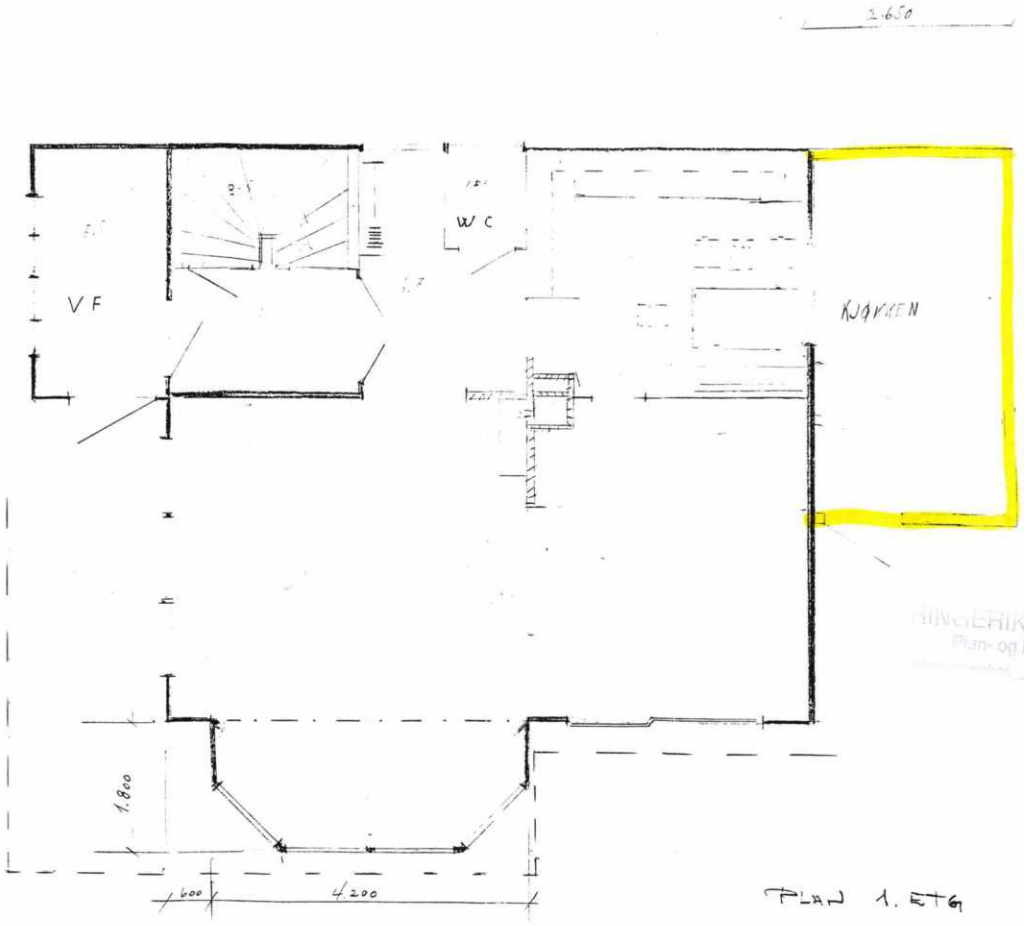
SG

REITAN/SKJEGGEDAL

SCHJONGS GATE 17

FORSLAG TIL OMBYGGING
NORDFASADE M = 1:100

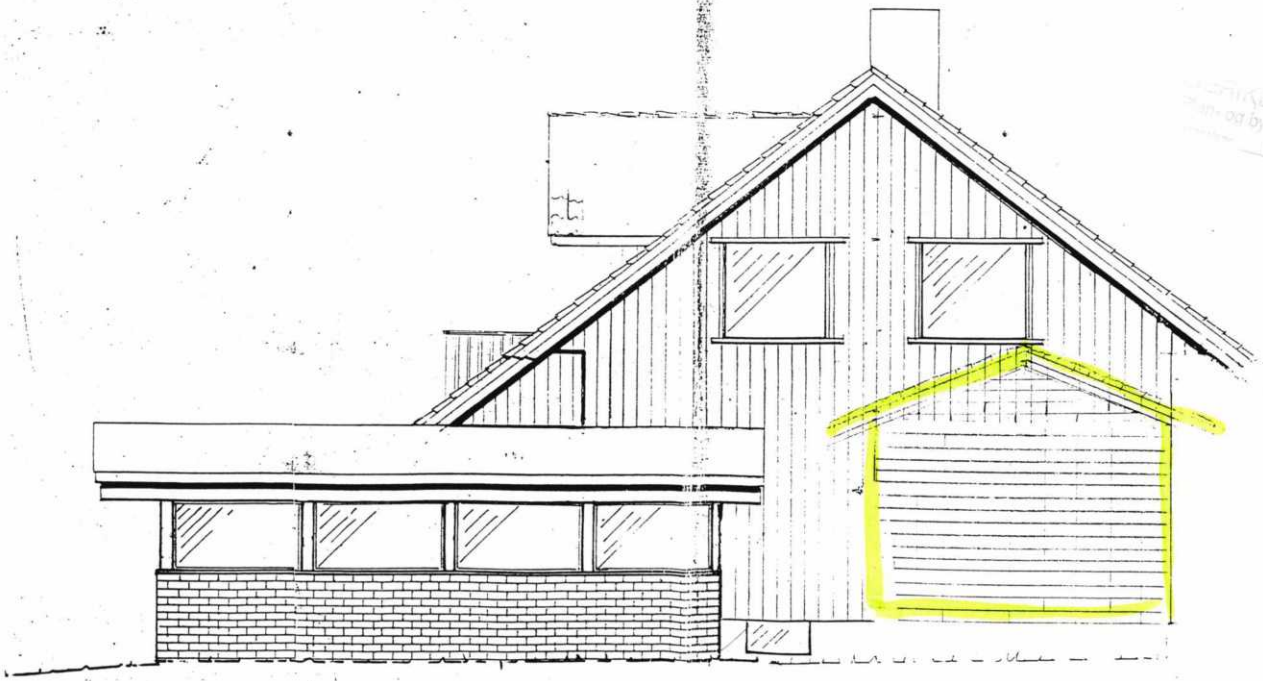
FREDRIKSTAD 22.06.07 pst.



PLAN 1. ETG

RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og byggingsleder
0555/01
27. 10. 2021

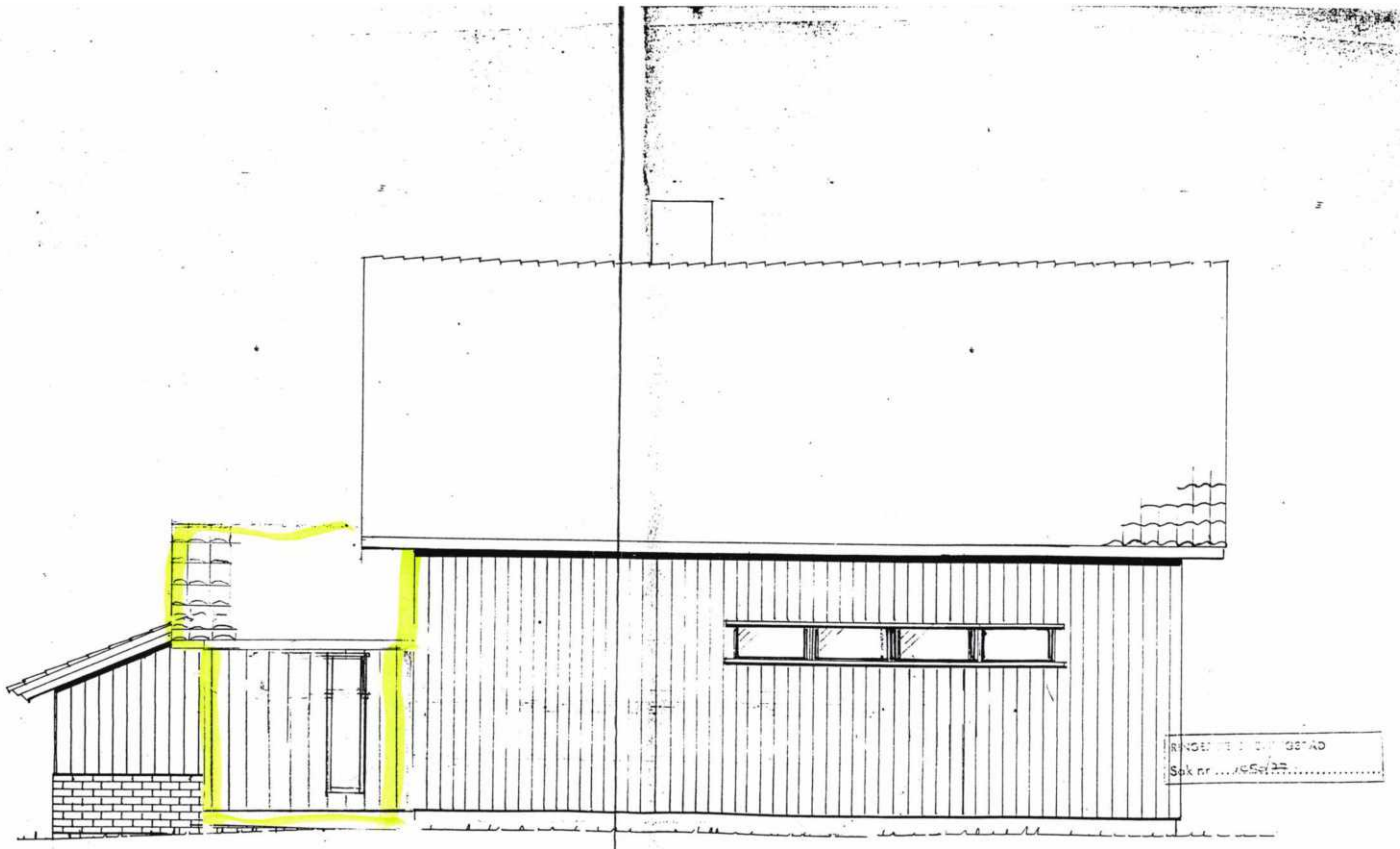
OMBYGGING AV ENEBOLIG. MÅL=1:50.
ASTRID OG KJELL MOEN, HØNEFOSS.



FASADE ØST

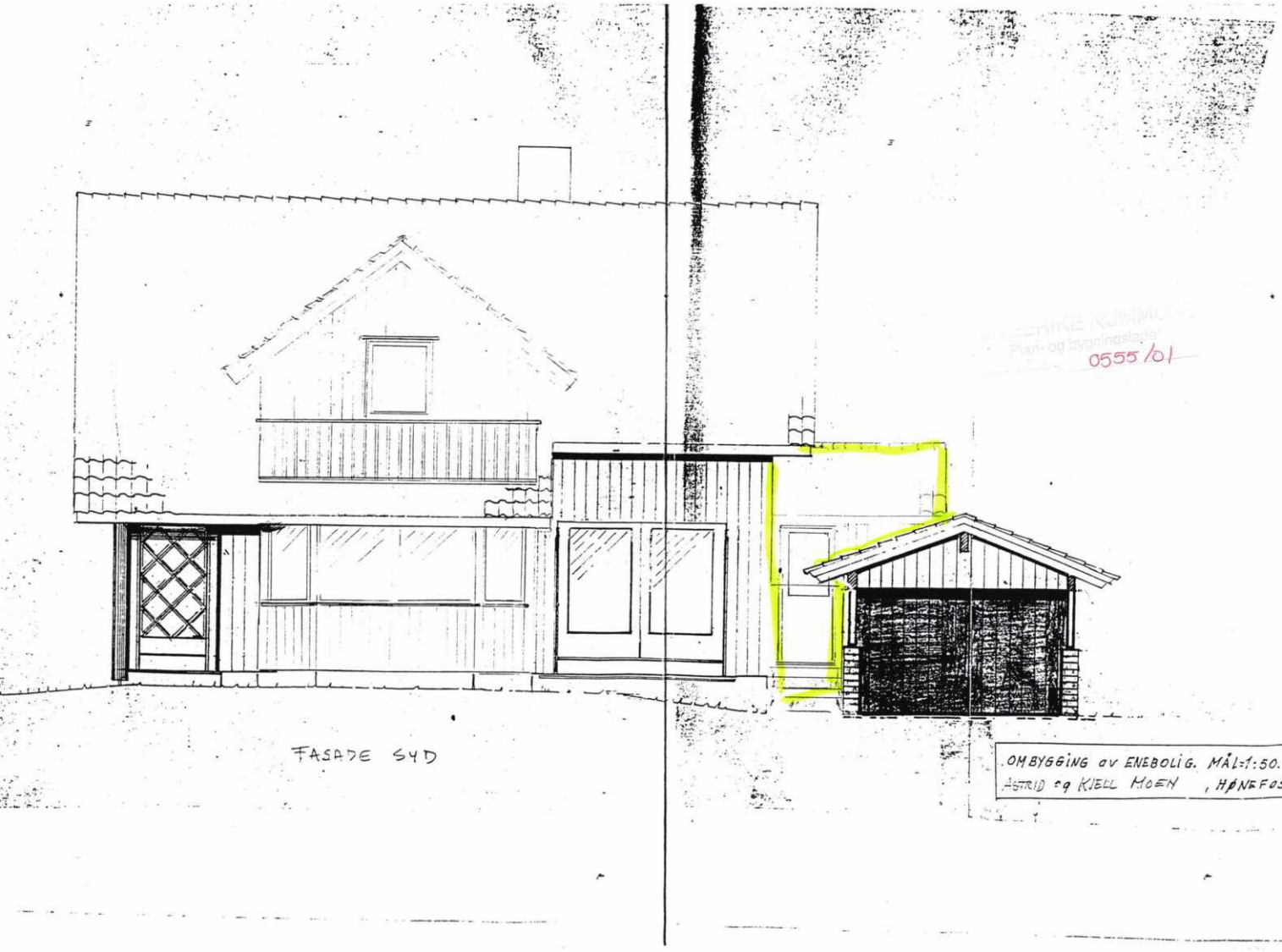
OMBYGGING av ENEBOLIG. MÅL=1:50.
ASTRID og KJELL MOEN , HØNEFOSS.

0355/01



FACADE NORD

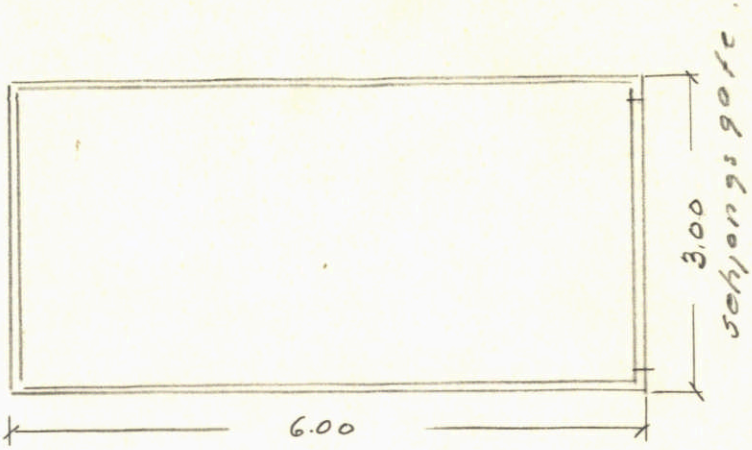
RANDERS KOMMUNE
Sag nr. 05-37
RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsleder
0555/01

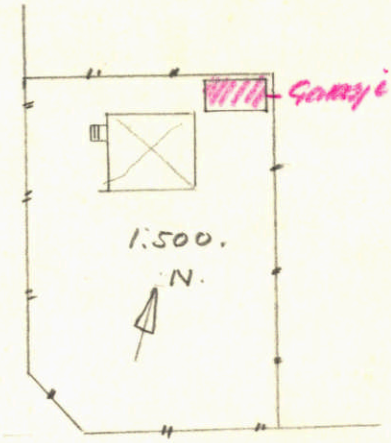


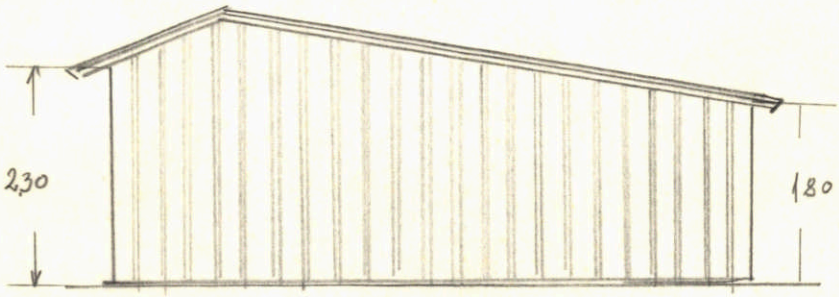
FASADE SYD

0555/01

OMBYGGING av ENEBOLIG. MÅL=1:50.
ASTRID og KJELL MOEN , HØNEFOSS.







Hønefoss bygningsråd
Sak nr. 52/1963

RINGERIKE KOMMUNE REFERATSAK: 1050/77.

BYGNINGSSJEFEN Rådhuset - Hønefoss, telefon *23111

Herr Peder Pedersen
Schjongsgt. 17
3500 HØNEFOSS

R. K. jnr. Ark

AK/eif

VEDR. SCHJONGSGT. 17 - GARASJE/OMBYGGING.

Deres søknad datert 23/3 d.å.
Bygningssjefen godkjenner 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 forskriftene foran planene.

2. Garasjen må kles innvendig med tennvernende kledning kl. A-10. Kfr.kap. 38:33.

3. Søknad om å stå som ansvarshavende for dette arbeide må innleveres for godkjenning.

   Når gebyr for saksbehandling og byggetilsyn er betalt, punkt 3 er oppfylt, kan byggekort utstedes.

RINGERIKE BYGNINGSVESEN, 4. april 1977.

Alf Andreassen
bygningssjef

Ansgar Kristiansen
avd.leder

UTSKRIFT

av

Hønefoss bygningsråds forhandlingsprotokoll

År 1963 den 22. november holdtes møte i Hønefoss bygningsråd.
Tilstede var: Fru Grønlie, Otto Hansen, Arne Ask og Byingeniøren.

Sak 58/1963 Schjongsgate 17.

Forelå brev og tegninger fra Elling Helgesen om oppførelse av garasje i tre og Eternit som vist.

Bygningssjefens innstilling:
Godkjennes som vist.

Vedtak:
Godkjennes som vist.

Møtet slutt.

Johs. Ryste Dorry Grønlie Otto Hansen Arne Ask.

Rett avskrift bekreftes.

Hønefoss byingeniørkontor, 25. november 1963.

Johs. Ryste.

Ferdigattest.

Ad bygningsrådssak 46/1949. Schjongs gt. 17.

Byggherre: Hønefoss kommune.

Arbeidets omfang:

Nybygg av våningshus av tre 1½ etasje med grunnflate 61,75 m^2.

Overensstemmende med bygningslovens § 142 attesteres herved at byggeforetagendet er lovlig utført.

Den bebyggede grunnflate er inntegnet på målebrevet overensstemmende med bygningslovens § 57.

Leiligheten er tatt i bruk 15/2-1950.

Hønefoss byingeniørkontor, 23. februar 1950.

Gjert Eide
kst.

E. H.

Einar Hansen.

Sett 17.10.08
Arne Fellesen

RINGERIKE KOMMUNE

RINGERIKE KOMMUNE
År / saksnr. - dok.nr. 07/1655 - 4
Løpenr. / År 21401 /08
Innk dato: 16 OKT. 2008
Arkivkode:
Objektkode: 318/356
Tjenesteomr.: Saksbeh: Arne

MELDING OM FERDIGE TILTAK ETTER MELDINGSORDNINGEN

I henhold til Forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll § 20. nr.3

Meldingen gjelder FASADEENDRING på gnr./bnr. 318/356

Kommunens saksnummer: 07/1655-3

Tiltakshaver bekrefter overfor kommunen at (sett kryss):

X Tiltaket er utført og plassert som meldt til kommunen.

___ Tiltaket er utført og plassert med avvik som ikke er meldt til kommunen.
(Reviderte kart og tegninger som viser endringene må vedlegges)

___ Tiltaket er ikke utført og utgår.

HØNEFOSS 15.10.08
Sted/dato

Underskrift

(Kommunen gir ikke beskjed om at dette skjemaet er mottatt hos oss.)

Dersom tiltaket ikke er meldt ferdig innen tre år, vil vi av statistikkmessige hensyn ta kontakt for å sjekke om tiltaket allikevel er ferdig.

POSTADRESSE
Serviceboks 4
3504 Hønefoss

RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningstjenesten

Kjell Moen
Schjongsgate 17.

3510 HØNEFOSS

Delegasjonssak nr. 0555/01

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
01/03416-002	028919/01	BYG 318/356		24.10.01

GNR.318/356 SCHJONGSGT. 17 - TILBYGG

Det vises til melding mottatt den 22.10.01, vedr. ovennevnte sak.

Meldingen gjelder oppføring av et tilbygg på ca. 10 m².

Tilbygget skal benyttes til utvidelse av kjøkken.

Vedtak:

I medhold av delegert myndighet, jfr. kommunens delegasjonsreglement vedtatt i Ringerike kommunestyre 17. desember 1992 med senere endringer, aksepteres meldingen i henhold til plan- og bygningslovens § 86 a som omsøkt.

Når gebyr for saksbehandling: 3 GG, er betalt, kan arbeidet settes igang (Stortinget har vedtatt at 1 GG (grunnrettsgebyr) for år 2001 er kr 655,-.).

Dersom byggearbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at denne tillatelsen er gitt, eller innstilles i lengre tid enn 2 år, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Alt arbeid skal følge plan- og bygningsloven, forskrifter og øvrige bestemmelser. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene.

Tiltak etter meldingsordningen blir etter 6 måneder antatt ferdig og meldt til Skattetakstnemnda.

Se vedlagte orientering om klageadgang.

Med hilsen

Arne Hellum
Fagansvarlig byggesak

Saksbehandler: Svein Flaskerud SF.
telefon: 32 11 74 58

Kopi til: Vedlagt plantegning og kart: Ringerike kommune, Teknisk tjeneste v/ Kroken, Her

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Oversendes:
Brannvesen

Murmester Goa
Rabbaveien 61
3515 HØNEFOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
14/452-4	19464/14	BYG 318/356		18.08.2014

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

GNR. 318/356 - SCHJONGSGATE 17 - PIPEREHABILITERING

Vi har18.08.2014 mottatt anmodning om ferdigattest fra Mumester Goa, vedlagt revidert gjennomføringsplan hvor det bekreftes at samsvarserklæringer foreligger.

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

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

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

Beskrivelse: **Piperehabilitering**
Bygningsnummer: **159186555**

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

Med hilsen

Arne Hellum
Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Hans Otto Larsson
Telefon: 32 11 74 78
E-post: hans.otto.larsson@ringerike.kommune.no
Kopi til: Ståle Strømsodd og Hege Marie Petlund, Schjongsgate 17, 3510 Hønefoss

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

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

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

Til bygningsrådet i

RINGERIKE KOMMUNE
INNK.DATO: 19. 11. 93
ARK.NR.: 318/356
REG.NR.: 93/031037
J.NR.: 93/07278

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.

Godkjent	Igangsatt	Tatt i bruk
19	19	

Søknaden / meldingen gjelder

M Eiendom/ byggested
Gnr. 318 | Bnr. 356 | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse Schjongsgt 17

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

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

Dispensasjonssøknad

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

Vedlegg

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

~~Generell beskrivelse for Moelven Eneboliger~~
~~Godkjenning nr. 000038 fra Norges byggforskningsinstitutt for Moelven Seksjonshus~~

RINGERIKE KOMMUNE Plan- og bygningsetaten Delegasjonssak

Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Melding sendt
Dato
Dato
Dato
Påbygg / tilbygg
Bygningstype
Næringsgruppe
Type byggherre

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

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

Underskrift

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

M Byggherre	**M** Søker / melder
Navn Kjell Moen	Navn Kjell Moen
Adresse	Adresse
Postnr. | Poststed | Tlf.	Postnr. | Poststed
☐ Enkeltperson ☐ Offentlig virksomhet ☐ Selskap / lag	Tlf.
Dato | Sign.	Dato | Sign.

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN/MELDINGEN

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

M Regulert område ☐ Ja ☐ Nei — Tillatt utnyttelsesgrad

M Oppmålt tomt ☐ Ja ☐ Nei — Tomteareal

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

Minste avstand fra det planlagte bygg til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning

Avstanden er målsatt på situasjonsplan ☒ Ja ☐ Nei

Går det høyspent kraftlinje/kabel over tomta ☐ Ja ☐ Nei

Atkomst Vegloven, pbl §§ 66,67

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

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

M Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold ☐ Ja ☐ Nei

M Bygge-grunn ☐ Fjell ☐ Grus ☐ Sand ☐ Leire ☐ Annet -beskriv

M Fundament ☐ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler ☐ Annet -beskriv

M Vann-forsyning pbl §§ 65,67

Tilknyttet ☐ -offentlig vannverk ☐ -privat vannverk ☐ -annen privat vannforsyning innlagt vann

☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann -beskriv

M Avløp pbl §§ 66,67

☐ Off. avløps-anlegg ☐ Privat avl.-anl.

Skal det install. vannklosett ☐ Ja ☐ Nei

Foreligger utslippstillatelse ☐ Ja ☐ Nei

M Drenering BF 87 kap. 42

☐ Selv-drenering ☐ Kultgrøft ☐ Rør

Drensvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng

M Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng

Heis pbl § 106a, BF 87 kap. 18

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

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

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer			
Antall bruksenheter (boliger)			
Bruksareal (NS 3940)	m^2	m^2	m^2
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m^2	m^2	m^2

Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Materialer i bærekonstr.

-vertikale konstr. (maks. 3 kryss)

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

- horisontale konstr. (maks 3 kryss)

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

Materiale i yttervegg (maks 3 kryss)

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

Oppvarming (maks 1 kryss)

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

Etasje-spesifikasjon

Etg.	ant. boliger	Bruksareal bolig	annet	totalt
Sum				

Boligspesifikasjon/bygningens adresse

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

TEKNISKE KRAV

skriv ikke her

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

Brann-vern

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse

[ ] 1 [ ] 2 [ ] 3 [X] 4

[ ] Ikke krav -beskriv

BF 87 Del 3

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

BF 87

	Har forskriftene krav til			Er evt. krav oppfylt		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
Kap. 41	- rom	[X] Ja		[X] Ja	[ ] Nei	Se side 1
" 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 42	- grunn og fundamenter	[X] Ja		[ ] Ja	[ ] Nei	
" 43	- bygningsdeler	[X] Ja		[X] Ja	[ ] Nei	Se side 1
" 44	- trapp og rampe	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 45	- heis,rulletrapp,rullende fortau (tekniske krav)	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 46	- sanitæranlegg	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 47	- ventilasjonsanlegg	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 48	- elektriske installasjoner og antenner	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 49	- røykkanal og varmeanlegg	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 51	- bæreevne og sikkerhet	[X] Ja		[X] Ja	[ ] Nei	Se side 1
" 52	- lydforhold	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 53	- varmeisolasjon og tetthet	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 54	- tilfluktsrom	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	

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

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

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

Krav til søknaden/ meldingen

Byggeforskriftenes kap. 14 angir nærmere detaljer for søknadens/meldingens innhold og utforming. Kap. 15 behandler spesielt melding om mindre byggearbeid på boligeiendom.
Med mindre bygningsrådet i det enkelte tilfelle finner det overflødig, skal søknaden som regel ha følgende vedlegg:

- beskrivelse
- situasjonsplan som viser tiltaket /anlegget med omgivelser
- planer, snitt og fasader i mål 1:100
- statiske beregninger eller annen dokumentasjon som viser at kravene til bæreevne og sikkerhet i byggeforskriftens kap. 51 er oppfylt
- gjenpart av nabovarsel etter plan- og bygningslovens § 94 pkt. 3.

Krav til situasjonsplan

Det eller de planlagte byggearbeidene eller meldepliktige tiltakene skal tegnes inn på kartet. Alle nye bygningsformål bør fargelegges eller avmerkes spesielt på kartkopiene. Situasjonsplanen/ kartet skal vise følgende:

- grunnriss av bygningen påført ytre hovedmål
- ev. terasse, støttemur, utvendig trapp eller levegg forbundet med bygningen
- møneretning på taket
- forslag til sokkelhøyde (overkant grunnmur) og/ eller til høyde på overkant golv (ved golv på grunnen). Høydene angis i meter over havet beregnet ut fra cotehøydene angitt på kartet.
- avstand fra bygningen /anlegget til nærmeste nabogrenser, til ev. andre bygninger på eiendommen og til vegens/kjørebanens midtlinje.
- avkjørsel til offentlig veg med angitt stigningsforhold på avkjørselen
- biloppstillingsplasser m/snuplass og ev. forslag til plassering av garasje
- større terrengforandringer, frittliggende støttemurer o.l.

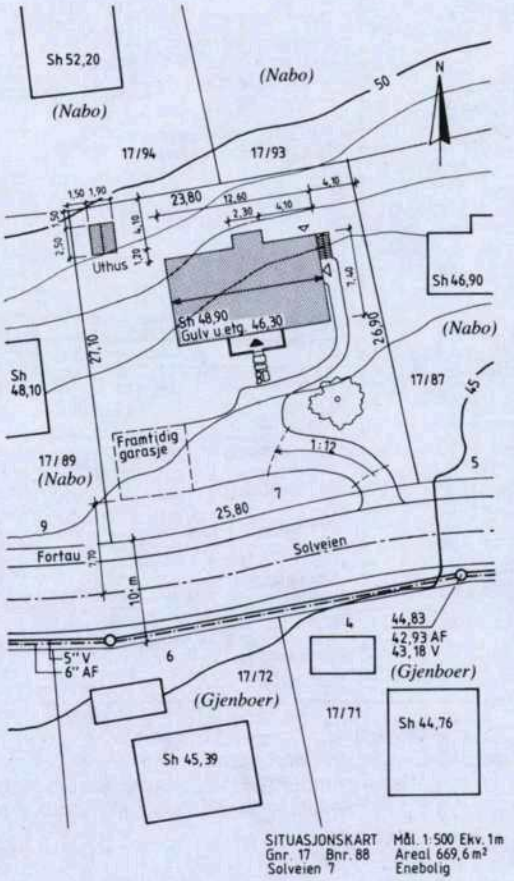
Nabovarsling

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

Dispensasjonssøknader

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

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



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

Eneboligen krever byggetillatelse etter søknad til bygningsrådet.

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

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

RINGERIKE KOMMUNE
Teknisk sektor. Rådhuset,
3500 Hønefoss

Gjelder melding om mindre bygge-arbeider under 30 m².
Jfr. bygningslovens § 86a av 18.06.65.
og byggeforskriftene av 1985 kap. 15.

RINGERIKE KOMMUNE
INNK.DATO: 19. 11. 93
ARK.NR.:
REG.NR.:
J.NR.:

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER

Meldingen gjelder: Gnr. 318 Bnr. 356

Eierens navn: Kjell. Astrid Moen

Adresse: Schjongs gt 17

Arbeidet skal utføres av: Kjell Moen

Følgende arbeid skal utføres: ☒ Tilbygg til bolig ☐ Til hytte

☐ Garasje ☐ Bod ☐ Uthus ☐ Båthus ☐ Lekestue
☐ Mindre fasadeendring ☐ Annet: _____

Merk: Søknad om utskifting av annen type vinduer skal behandles av Ringerike bygningsråd.

Ved meldingen følger:
☐ Situasjonsplan ☐ Oversiktskart ☐ Målsatte tegninger m/fasader
☐ Etasjeplaner ☐ Snitt ☐ Kvittering for at naboer er varslet

Merk: Det er søkerens plikt å påse at alle naboer som grenser inn til tomten varsles. Likeledes må gjenboere varsles (over gaten).

Merk: Skal adkomstvei til tomten omgjøres må det søkes om dette.

Drikkevann tas fra: ☒ Kom.nett ☐ Felles brønn ☐ Egen brønn
☐ Grunnboring ☐ Sisterne

Avløpsvann føres til: _____

(Gjelder søknaden også kloakkutslipp skal saken behandles av bygnings-rådet).

Minste avstand fra bygget til: Midten av vei _____ meter.

Til nærmeste grense med nabo: _____ meter.

Til annen bebyggelse på egen eiendom: _____ meter.

Skal det bygges nærmere kommunale eller offentlige vann- eller kloakk-ledninger enn 4,0 meter må det søkes spesielt om dette.

Søkeren erklærer herved at byggearbeidet blir utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningsloven, byggeforskriftene, vedtekter, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning. Arbeidet blir ikke igangsatt før 3 uker etter at bygningsrådet har mottatt meldingen. Krever naboer eller gjenboere eller bygningsrådet behandling som søknad om byggetillatelse, vil byggearbeidet ikke igangsettes før byggetillatelse er gitt.

Sted: Dato: Underskrift:

_____ _____ _____

Om nabovarsel: Se baksiden.

KVITTERING FOR NABOVARSEL
ved rek. sending eller personlig underskrift.

Skal utfylles av søkeren.

Nabo eller gjenboer er varslet rek. Gnr.	Bnr.	Navn og adresse	Reg.nr. Postverkets kvittering	Nabovarsel mottatt den:	Naboens/gjenboerens egenhendige underskrift
					Undertegnede er varslet om byggingen og har intet å bemerke.
318	355	[redacted]		15-11-93	[redacted]
318	206			15-11-93	
318	204				
318	354			18/11.93	
318	353			18.11.93	

Undertegnede naboer krever at saken skal behandles av bygningsrådet.

Det attesteres at det d.d. er innlevert rek.sending til overnevnte adressater.
Samlet antall sendinger.

Sign. _____

Søkeren er ansvarlig for at alle naboer/gjenboere er varslet.

SØKNAD OM ANSVARSRETT

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

Bygningsråd	Ansvarshavende (navn, adresse)
Ringerike	Kjell Moen Hovsbakken 12 3520 Jevnaker

SØKNADEN GJELDER

	Adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Eiendom/ byggested	Schjongsgt 17	318	356		
Byggherre	**Navn** Kjell Moen	**Adresse** Hovsbakken 12		**Tlf.** 61311073	
Arbeidets art	Tilbygg				
Byggets art					

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

FYLLES UT AV ANSVARSHAVENDE

Søknaden gjelder ☒ hele arbeidet ☐ del av arbeidet - spesifiser

Søkerens kvalifikasjoner ☐ vedlegges, bilag innsendt tidl.

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

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

Sted	Dato	Underskrift
		Kjell Moen

FYLLES UT AV BYGGHERREN

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

Sted	Dato	Underskrift
		Kjell Moen

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

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

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

Sted	Dato	Underskrift

Vedlegg	☐ Byggetillatelse	☐ Instruks for ansv.havende	☐	☐
Kopi sendes til	☐ Byggherren	☐	☐	☐

K-blankett 5136 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-87

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**318**	**356**	**0**	**0**	Schjongs gate 17, 3510 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Båndlegging for regulering etter pbl.	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	727.64m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	727.64m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	465.55m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	727.64m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3305 120-03	Løkka og Schjongstangen (10.4.2014)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	727.07m^2
	3305 120-03	Løkka og Schjongstangen (10.4.2014)	Flomfare	213.91m^2
	3305 120-03	Løkka og Schjongstangen (10.4.2014)	Gul sone iht. T-1442	68.56m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning, Areal- og byplankontoret

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

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

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

Endringsliste:

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

Reguleringsformål

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

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

Hensynssoner
(Pbl § 12-6)

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

De ulike formålene er vist på plankartet.

FORMÅLSBESTEMMELSER
DET ENKELTE FORMÅL MED UNDERFORMÅL

§ 1. Bebyggelse og anlegg

§ 1.0 Bebyggelse og anlegg - felles bestemmelser

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

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

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

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

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

6. Støy og solforhold

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

(Pbl § 12-7 nr. 4)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1.1 Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse

1. Formål

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

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

(Pbl § 12-7 nr. 1)

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

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

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

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

§ 1.3 Bebyggelse og anlegg – øvrige kommunaltekniske anlegg

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

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

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

§ 1.4 Bebyggelse og anlegg – uteoppholdsareal

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

§ 1.5 Bebyggelse og anlegg – lekeplass

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

(Pbl § 12-7 nr. 1)

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

§ 1.6 Bebyggelse og anlegg – bolig/kontor

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

§ 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 2.0 Felles bestemmelser for trafikkområder

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

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

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

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

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

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

7. Stenging av innkjørsler

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

§ 2.1 Kjøreveg

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

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

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

§ 2.2 Fortau

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

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

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

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

§ 2.3 Gang/sykkelveg

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

(Pbl § 12-7 nr. 1)

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

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

§ 3. Grønnstruktur

§ 3.1 Turveg

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

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

§ 3.3 Friområde

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

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

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

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

§ 4. Hensynsoner

§ 4.1 Frisiktsone ved vei

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

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

§ 4.2 Flomfare

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

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

§ 4.3 Bevaring naturmiljø (vegetasjon og landskap)

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

§ 4.4 Bevaring kulturmiljø (bygninger)

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

2. Hensikt

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

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

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

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

§ 5. Rekkefølgebestemmelser

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

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

(Pbl § 12-7 nr. 10)

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

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

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

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

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

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

RINGERIKE KOMMUNE

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Gnr.	318	Bnr.	356	Fnr.		Snr.	

Adresse	Schjongs gate 17, 3510 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	31.12.2023	33

Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m^3) *	

Kommentar til vann og avløp	*Nye eiere må informeres om eventuell endring i forskudd. Vi beregner i gjennomsnitt 50 m^3 per pers per år. **Vannpriser 2025:** Pr. m^3: kr. 39,43 + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr 995,- per år. **Avløpspriser 2025:** Pr. m^3: 66,48 + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr. 1 638,- per år. Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. Ringerike kommune tar forbehold om påløpte ikke fakturerte krav for vann- og avløpsavgifter. Vannmåler skal avleses og signert avlesning vedlegges overtagelsesprotokoll.

SEPTIKTANK

	Ja	Nei
Septiktank		x

Størrelse på septiktank (m^3)	

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt, pr. år	Kr. 3355,-

Kommentar til eiendomsskatt	Det tas forbehold om at bestemmelser om skattesats og eventuelle fritaksbestemmelser og bunnfradrag kan endres for hvert skatteår.

ANNET

Skyldig beløp	Kr. 0,- (+ evt. renter og gebyrer)

Kommentar	Ringerike kommune foretar ikke mellomregning mellom selger og kjøper. Dette må gjøres opp personlig mellom partene, eller det kan gjøres opp via megler.

Dato: 14.07.2025.

RINGERIKE
KOMMUNE

TILKNYTNING TIL OFFENTLIG VANN, AVLØP OG VEI

Gnr.	318	**Bnr.**	356	**Fnr.**		**Snr.**	

Adresse	Schjongs gate 17, 3510 HØNEFOSS

	Tilknyttet	**Ikke tilknyttet**
Vann	x	
Avløp	x	
Vei	x	

Kommentar	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.

Ringerike kommune

Dato: 14.07.2025.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

E-post: postmottak@ringerike.kommune.no
Hjemmeside: www.ringerike.kommune.no

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:
Schjongs gate 17, 3510 Hønefoss
Gnr. 318, Bnr. 356, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14250129

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.
