PRIVATMEGLEREN

SUNDGATA 43

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet i 2.etasje

Sundgata 43, 3510 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 318,318, bnr. 165,165, snr. 5,0

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 26.09.2025 **Rapportdato:** 03.10.2025 **Oppdragsnr.:** 13717-1701 **Referansenummer:** MA4918

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

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

Bilben Taksering AS

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

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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2.etasje - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Inngangsdør som brann- og lyddør. Terrassedør og vinduer av malt tre med 2-lags glass. Veranda, ut fra stue, med rekkverk av malt tre, terrassebord over tett membrantekking og fall mot takrenne.

INNVENDIG Gå til side

Gulver har laminat og furugulv. Vegger har srietapet og malt panel. Himling har malte / behandlede plater og malt panel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Pusset teglsteinspipe. Fyllingsdører med 2 og 3 speil.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom har malt strie på veggene og himling har malte plater. Gulvet har vinylbelegg med oppkant mot vegger og dør. Varmelampe på vegg for oppvarming. Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Servantinnredning med slette fronter, overskap med speil og belysning. Utstyrt med toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk / sentralavtrekk med ventil i himling.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum og fliser på vegg over benk. Utstyrt med opplegg for oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Plass for frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Felles vannmåler og stoppekran i vaskekjeller. Avløp av plast. Naturlig ventilasjon. 200 liters varmtvannstank. El tavle i kjellergang med 32 ampere overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Standard åpent og skjult el opplegg. Røykvarsler og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

Tv/internett (krever abonnement):
- Fiber fra Vikenfiber1 / Altibox.

Oppvarming er strøm og ved:
- Peisovn i stuen.
- Varmelampe på vegg på bad.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	88 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	84 m²
Totalpris	3 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i 2.etasje

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

- På godkjent byggetegning er det 2 stuer og 1 soverom. Dagens bruk er 1 stue og 2 soverom. Det er ikke krav til bruksendring.

Bod

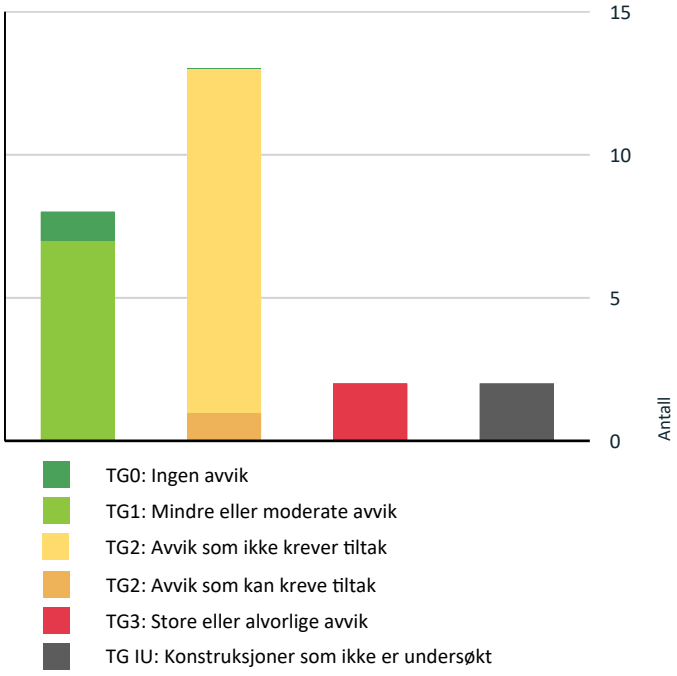
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Carport

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

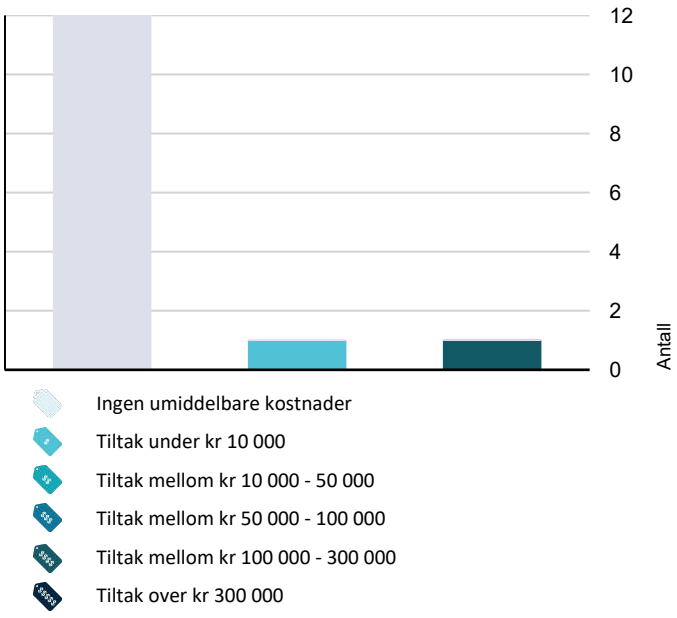
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 2.etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 2.ETASJE



Byggeår
1939

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i byggetegninger.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Leiligheten bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger.

OPPLYSNINGER FRA EIER:
- Byttet terrassebord 2025.

Tilbygg / modernisering

1939	Godkjent søknad	Det er godkjent søknad om oppføring av beboelseshus 21.04.1939.
1948	Godkjent søknad	Det er godkjent søknad om oppføring av sykkelstall 17.12.1948.
1984	Godkjent søknad	Det er godkjent søknad om oppføring av carport 16.03.1984.
1990	Ferdigattest	Det er gitt ferdigattest på tilbygg til bolighus 01.11.1990.
1994	Godkjent søknad	Det er godkjent søknad om fornyet behandling garasjebygg 25.04.1994.
2001	Godkjent søknad	Det er godkjent søknad om bodtilbygg 27.04.2001.
2003	Godkjent søknad	Det er godkjent søknad om oppføring av veranda 23.10.2003.
2019	Ferdigattest	Det er gitt ferdigattest på bruksendring kjelleretasje 19.11.2019.
2024	Ferdigattest	Det er gitt ferdigattest for bygging av carport og bod for avfallshåndtering samt rive bod og bygge ny 11.07.2024.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1991, hvor enkelte har luftespalter i toppkarmen.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport



Bilde: Vindu på soverom mot elven er vanskelig å bruke og pakningen er delvis løsnet.

TG 1 Dører

Inngangsdør som brann- og lyddør. Terrassedør av malt tre med 2-lags glass, fra 1998.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda, ut fra stue, består av trekonstruksjon, bjelker, festet mot yttervegg og lagt på drager til støpt fundament ført i grunn. Rekkverk av malt tre. Terrassebord over tett membrantekking og fall mot takrenne.
- Byttet terrassebord 2025.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

(rekkverkshøyde på ca. 83 cm. Kravet idag er på 100 cm)

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har laminat og furugulv. Vegger har srietapet og malt panel. Himling har malte / behandlede plater og malt panel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er noe knirk i gulvet.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

(ansvar tilligger borettslaget)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: På kartløsningen til NGU, er radon aktsomhetsgraden satt til høy i dette området.

TG 2 Pipe og ildsted

Pusset teglsteinspipe tilknyttet peisovn i stuen med plate foran ilegg. Sotluke i kjeller og feieluke på loft.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

(ansvar tilligger sameiet)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Fyllingsdører med 2 og 3 speil.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

(bad og soveromsdør subber i gulv/ karm)

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre innvendige forhold

Garderobeskap med malte overflater, montert i et soverom.
- Det settes ikke tilstandsgrad på andre innvendige forhold.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Alder er ukjent.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malt strie og himling har malte plater.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant mot vegger og dør. Rommet har varmelampe på vegg for oppvarming.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er påvist utettheter på våtrommet. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Når det gjelder vegger er det kun panelt, uten noen form form membran/tettesjikt. Dette gir TG 3 iht NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bilde: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.



Bilde: Det er påvist utettheter på våtrommet.



Bilde: Det er påvist utettheter på våtrommet.



Bilde: Det er påvist utettheter på våtrommet.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med slette fronter, overskap med speil og belysning. Utstyrt med toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk / sentralavtrekk med ventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, fra stue, uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Fuktmåling viser tørt, måleverdi ikke påvisbar.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum og fliser på vegg over benk. Utstyrt med opplegg for oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Plass for frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er skade på enden av benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan påregnes vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bilde: Skade på enden av benkeplate.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Egen stoppekran for oppvaskmaskin i kjøkkeninnredning.
Det er felles vannmåler og stoppekran i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Stoppekran er ikke lokalisert. Vanntilførselen til hver boenhet skal kunne avstenges ved en innvendig stoppekran som er lett tilgjengelig og tydelig merket.
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG3: Det er krav om en tilfredsstillende avstengningsmulighet i hver enkelt boligenhet, og i bygning med flere boenheter må vanntilførselen til hver enhet kunne stenges separat.
TG2: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat er basert på etablering av stoppekran for leilighet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Avløpsrør

Avløp av plast.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmer.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

200 liters varmtvannstank i kjeller i felles rom/bod.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Det står flere beredere som er for de individuelle leilighetene, men kan ikke se at de er merket. Denne er fra 2000.

TG IU Andre installasjoner

Tv/internett (krever abonnement):
- Fiber fra Vikenfiber1 / Altibox.

Oppvarming er strøm og ved:
- Peisovn i stuen.
- Varmelampe på vegg på bad.

Det settes ikke tilstandsgrad for andre installasjoner.

TG 2 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.

El tavle i kjellergang med 32 ampere overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Standard åpent og skjult el opplegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ingen dokumentasjon foreligger.

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

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

TG1: Samsvarserklæring for ny kurs til panelovner i stue, utført av Askel Installasjon AS 2012, er plassert i sikringsskapet.
TG2: Samsvarserklæring fra oppgradering av anlegger er ikke fremvist / foreligger ikke. Innhent samsvarserklæring om mulig.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Det lokale Eltilsyn utførte kontroll av anlegget den 25.05.2023, og avdekket ingen feil eller mangler.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Takstmann er ikke el.fagmann og vurdering av elektrisk anlegg er begrenset. Det er ikke utført el-kontroll de siste fem år og det anbefales en gjennomgang av det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det ble registrert røykvarsler og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.
- Det er nylig vedtatt i styret at det skal monteres et sentralt brannvarslingsanlegg i bygget.

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 Slokkemiddelet er nytt 2025. Brannslukningsutstyr er ikke funksjonstestet.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt med bratt skråning mot elven.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommuneplan/NVE kart (gjelder del av tomt som grenser mot elven).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Lagring

Byggeår
2024

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Utebodanlegg oppført på støpt såle på mark med oppmurt kant. Bindingsverksvegger med lignende kledning. Vegger mellom bodene med OSB-plater. Pultakkonstruksjon med sperrer OSB-plater tekket med takpapp og metall beslag. Bodør.

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

Tilbygg / modernisering

2024	Ferdigattest	Det er gitt ferdigattest for bygging av carport og bod for avfallshåndtering samt rive bod og bygge ny 11.07.2024.

Carport



Anvendelse
Parkering

Byggeår
2024

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Bygget har god standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Carportanlegg oppført på støpt såle med oppmurt kant for yttervegger. Bindingsverksvegger med liggende kledning og innvendig finerplater. Pulttakkonstruksjon med sperrer og OSB-plater. Yttertak er tekket med takpapp og metall takrenner / nedløp og beslag.

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

Tilbygg / modernisering

2024	Ferdigattest	Det er gitt ferdigattest for bygging av carport og bod for avfallshåndtering samt rive bod og bygge ny 11.07.2024.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

84 m²/70 m²

Leilighet i 2.etasje: Bod, Entré, Kjøkken, Stue, 2 Soverom, Bad/vaskerom

Andre bygg: Bod, Carport
Bruksareal andre bygg: 4 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 2 050 000

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		**3 000 000**
Fradrag for andel felles gjeld	-	52 777
Konklusjon markedsverdi		**2 950 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kirkegata 11A ,3510 HØNEFOSS 60 m² 1954 2 sov	25-11-2024	2 400 000	**2 375 000**	63 895	2 438 895	**40 648**
2	Kirkegata 11A ,3510 HØNEFOSS 60 m² 1954 1 sov	21-09-2025	2 100 000	**2 150 000**	162 204	2 312 204	**38 537**
3	Owrens gate 17 ,3510 HØNEFOSS 65 m² 1939 2 sov	31-10-2024	2 650 000	**2 500 000**		2 500 000	**38 462**
4	Ringeriksgata 14C ,3510 HØNEFOSS 66 m² 1954 2 sov	10-04-2025	2 200 000	**2 210 000**	284 301	2 494 301	**37 228**
5	Kirkegata 11D ,3510 HØNEFOSS 65 m² 1954 2 sov	15-04-2024	2 350 000	**2 350 000**	67 240	2 417 240	**37 188**
6	Ringeriksgata 14A ,3510 HØNEFOSS 68 m² 1954 2 sov	28-04-2024	2 290 000	**2 200 000**	291 311	2 491 311	**36 637**
7	Ringeriksgata 18B ,3510 HØNEFOSS 64 m² 1952 2 sov	08-01-2024	2 250 000	**2 242 653**	75 552	2 318 205	**36 222**
8	Ringeriksgata 18A ,3510 HØNEFOSS 86 m² 1952 3 sov	22-12-2024	3 000 000	**2 980 000**	72 039	3 052 039	**35 489**
9	Storgata 17 ,3510 HØNEFOSS 70 m² 1958 2 sov	28-11-2024	2 290 000	**2 340 000**	58 915	2 398 915	**32 862**
10	Ringeriksgata 18A ,3510 HØNEFOSS 65 m² 1952 4 sov	30-06-2025	2 700 000	**2 500 000**	70 332	2 570 332	**27 344**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Innvendige vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, kjøkken osv.), samt overflatebehandling og utbedringer fordelt over flere år.	Kr.		8 000
Felleskostnader oppgis av megler	Kr.		35 268
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**43 500**

Teknisk verdi bygninger

Leilighet i 2.etasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 050 000
Sum teknisk verdi - Leilighet i 2.etasje	Kr.		**1 850 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**40 000**

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.		**150 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 040 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 050 000**

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

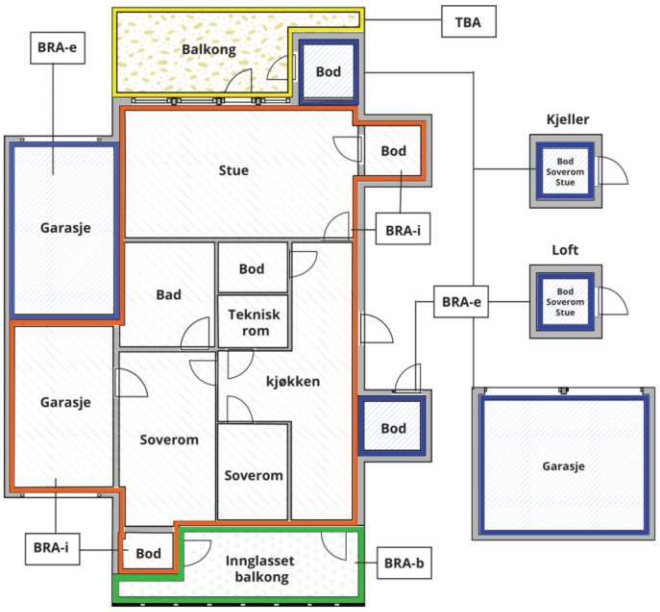
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet i 2.etasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		14		14		14	28
2.Etasje	70			70	10		70
SUM	**70**	**14**			**10**	**14**	**98**
SUM BRA	**84**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2.Etasje	Entré/gang, kjøkken, stue, soverom 1, bad/vaskerom, soverom 2		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler:
- Takhøyde 1. etasje: målt 2,71 m i stue og 2,43 m i kjøkken, men vil kunne variere

Terrasse- og balkongareal (TBA):
- Veranda utenfor stue på ca 10 m²

Eksternt bruksareal (BRA-e):
- Loftsbod/areal på ca 14 m²

Areal ved lav himlingshøyde (ALH):
- Det er tatt hensyn til skråtak i loft under oppmålingen, virkelige gulvareal (GUA) er ca 28 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: - På godkjent byggetegning er det 2 stuer og 1 soverom. Dagens bruk er 1 stue og 2 soverom. Det er ikke krav til bruksendring.

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:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

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

Kommentar: Bodanlegget er oppført av Christiansen Bygg AS 2023/24.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

I tillegg:
- Carport på ca 17 m²

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

Kommentar: Carportanlegget er oppført av Christiansen Bygg AS 2023/24.

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)
Leilighet i 2.etasje	70	18
Bod	0	4
Carport	0	0

Kommentar	
Leilighet i 2.etasje	S-ROM: Bod
Bod	S-ROM: Bod
Carport	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2025	Bjørn Erik Bilben	Takstingeniør
	Are Bergan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	318	165		5		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sundgata 43

Hjemmelshaver
Bergan Are, Wiese-Johansen Wenche Victoria

Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Boligsameiet Sundgata 41/43	7 / 46	Styreformann	919489901

Felles gjeld:
Kr. 52 777 29.09.2025

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	318	165	0	0	1686.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sundgata 43

Hjemmelshaver

Eierandel
7 / 46

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i et etablert boligområde, like utenfor Hønefoss sentrum. Boligen er beliggende innerst i blindvei nær Storelva. Gangavstand / kort vei til barnehage, skole, idrettsanlegg, butikker / butikksenter og sentrum med alle type servicetilbud og fasiliteter. Kort vei til fine turmuligheter i området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Friområde. Båndlegging for regulering. Flomfare. Krav vedrørende infrastruktur.

Om tomten

Eiendommen har en flat tomt med pent opparbeidet beplantet felles hage og gruset gårdsplass / parkering. Det har kommet ny gang og sykkelvei ned i mot elven.
- Eier opplyser at det skal være rett til båtplass.

Tinglyste/andre forhold

- Sameiet har en pågående reklamasjonssak i forbindelse med arbeidene med skråningen etter etablering av elvelangs.
- Det er mulig planler om oppføring av 6 carporter og 7 boder, noe som kan medføre endringer i fellesutgifter.

Bebyggelsen

Frittliggende boligbygg fra 1939 på 2 etasjer i boligsameie. Boligbygg er bestående av selveierleiligheter.

Leiligheten

Besiktiget leilighet ligger i 2.etasje med tilhørende bodareal i loft.
Tilhørende bod i utebodanlegg, oppført 2024.
Tilhørende parkeringsplass i carportanlegg, oppført 2024.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 700 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	87627054			

Kommentar
Fellesforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.09.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	21.09.2025	Eiendomsdata er innhentet av megler	Fremvist		Nei
Fra Infoland	21.09.2025		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	26.09.2025		Fremvist		Nei
Eier	26.09.2025	Var tilstede og ga informasjon	Ingen		Nei
Forretningsfører	29.09.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	
2	03.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten tar ikke for seg bygningens fellesdeler. Det er i denne rapporten kun vurdert leiligheten innvendig samt balkong/terrasser, ytterdører/vindu som disponeres av objektet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250195

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Are Bergan	Wenche V Wiese-Johansen

Gateadresse
Sundgata 43

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250195

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En eldre pipe på taket som ikke er i bruk, er i dårlig stand

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Føie hadde el-kontroll der i 2023. Ingen feil.

Filer

Sak Avsluttet 970010-0-20230525182641.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet terrassebord

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250195

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det skal medfølge båtplass i elven til leilighetene Sundgata 41/43. Det er mulig å bygge om loftsetasjen og innlemme den i leiligheten. Dette er utført i en av naboleilighetene.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har en pågående reklamasjonssak i forbindelse med arbeidene med skråningen etter etablering av elvelangs

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjeggkre ble visstnok observert i en leilighet i nabooppgangen. Det ble igangsatt tiltak i alle leilighetene mot dette, men det har ikke vært tegn til det i vår leilighet/oppgang

Document reference: 14250195

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: 14250195

Sundgata 43

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	16 min 1.4 km	
Ulleråll skole (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	7 min 2.8 km	
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 16 klasser	6 min 3.1 km	
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 18 klasser	7 min 3 km	
Haugsbygd ungdomsskole (8-10 kl.) 218 elever, 9 klasser	10 min 5.8 km	
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	5 min 0.4 km	
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	15 min 1.3 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Storgata Totalt 4 ulike linjer	6 min 0.5 km	
Hønefoss stasjon Linje F4	16 min 1.4 km	
Oslo Gardermoen	1 t 2 min	

BARNEHAGER

Hønefoss barnehage (0-5 år) 115 barn	8 min 0.6 km	
Eikli barnehage (0-5 år) 64 barn	13 min 1.1 km	
Dalsbråten barnehage (1-5 år) 47 barn	17 min 1.5 km	

DAGLIGVARE

Meny Kuben	9 min
Rema 1000 Sentrumskvartalet	11 min

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

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	9 min
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	11 min
Kuben Vinmonopol	9 min

SPORT

Ringerike videregående	5 min
Hønefoss Arena	8 min
MOVA Hønefoss	8 min
EVO Hønefoss	9 min

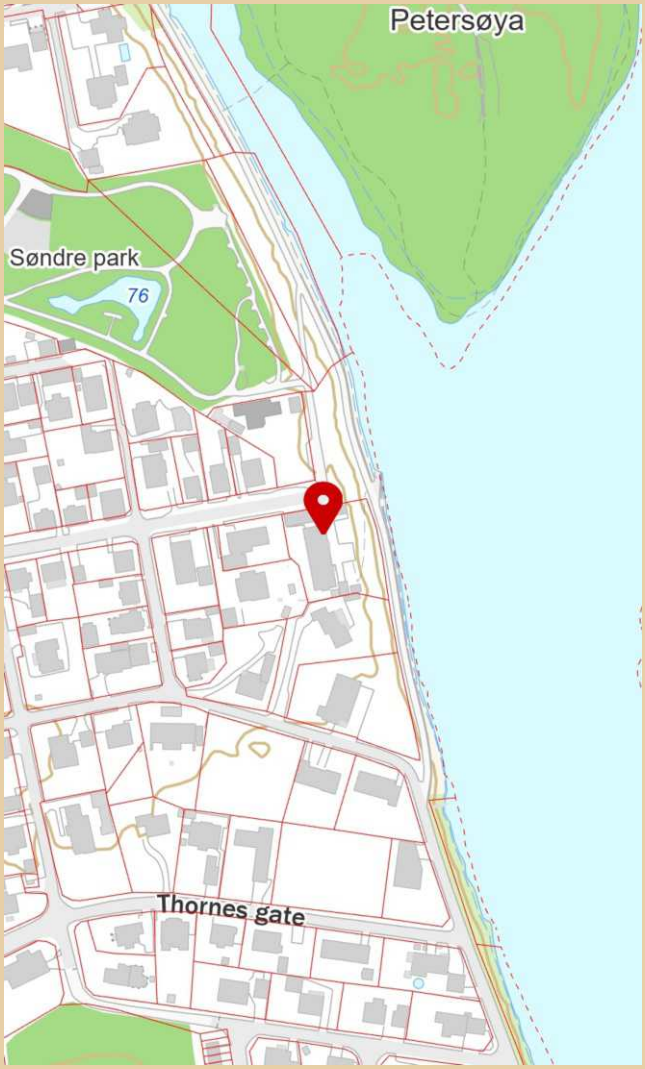
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 78/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 77/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

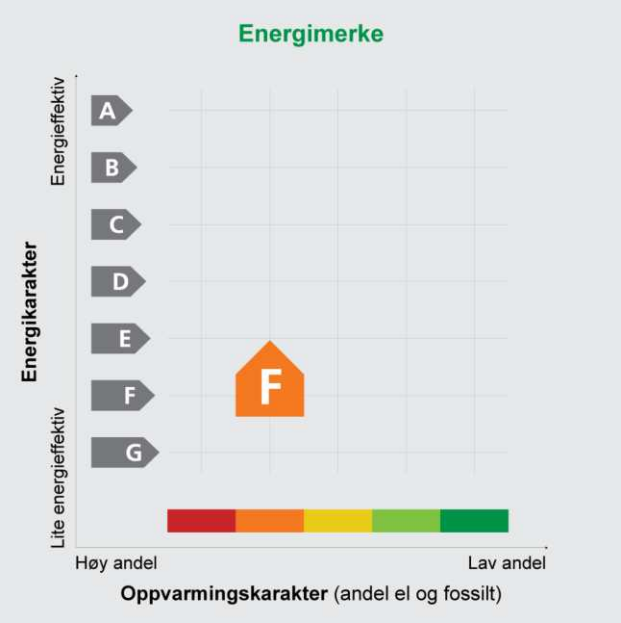
- Egen bil
- Buss
- Gående



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

ENERGIATTEST

Adresse	Sundgata 43
Postnr	3510
Sted	HØNEFOSS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	318
Bnr.	165
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1429076
Dato	10.08.2022



Innmeldt av	magnus korsrud

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 318	Bnr: 165	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Sundgata 43 3510 HØNEFOSS			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

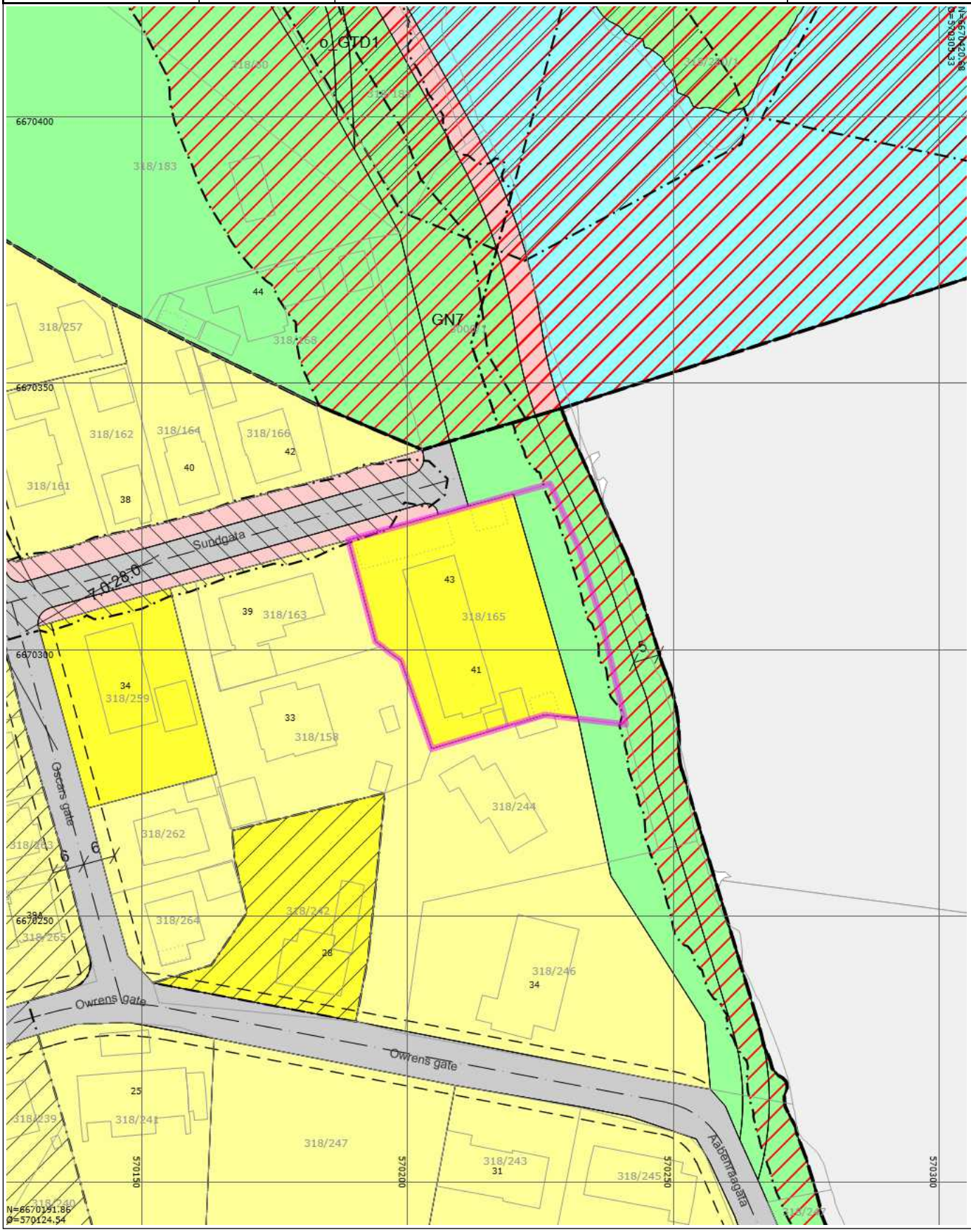
- Høydetall kurver
- Høydetall punkt
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Flaggstang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Grunnmur
-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

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 318	Bnr: 165	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Sundgata 43 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 vedtatt - på bakkenivå


RpAngittHensynGrense


RpFareGrense


RpGrense


RpFormålgrense


RpSikringGrense


RpStøyGrense


Byggegrense


Regulert senterlinje


Frisiktlinje


Måle- og avstandslinje


Bevaring naturmiljø


Bevaring kulturmiljø


Ras- og skredfare


Flomfare


Frisikt


Gul sone iht. T-1442


Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse


Boligbebyggelse-blokkbebyggelse


Kjøreveg


Fortau


Gang-/sykkelveg


Naturområde


Turveg


Friområde


Park


Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone


Gang- og sykkelveg


Veg


Elv og bekk


Innsjø


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


TakoverbyggKant


Taksprang

Udefinert bygning

Bygning

Gang- og sykkelveg

Elv

Innsjø

Forsenkningskurve

Matrikkelnummer.

MatrikkelnummermedFnr.

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**318**	**165**	**0**	**5**	Sundgata 43, 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)	1686.56m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	974.07m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	85.79m^2
Friområde - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	712.49m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	1686.56m^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-blokkbebyggelse	1287.47m^2
	3305 120-03	Løkka og Schjongstangen (10.4.2014)	Flomfare	79.04m^2
	3305 120-03	Løkka og Schjongstangen (10.4.2014)	Friområde	399.04m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

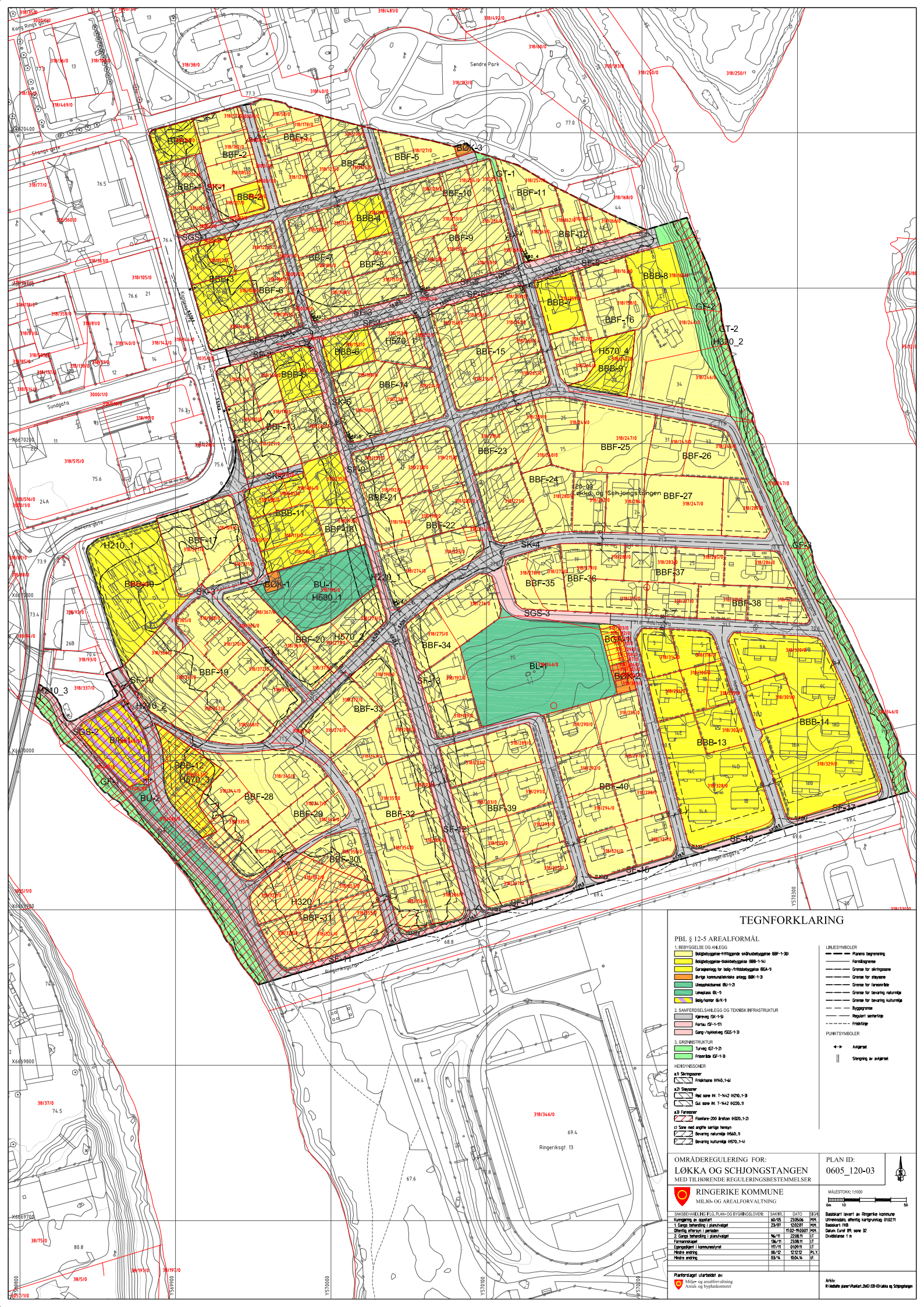
PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BBF-1-39)
- Boligbebyggelse-bokollektivbebyggelse (BBB-1-14)
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BGA-1)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (BØK-1-3)
- Utleieboligformål (BU-1-2)
- Lekeplass (BL-1)
- Bolig/kontor (B/K-1)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjøreveg (SK-1-5)
- Fortau (SF-1-17)
- Gang-/sykkelveg (SGS-1-3)

3. GRØNNSTRUKTUR
- Turveg (GT-1-2)
- Friområde (GF-1-3)

HENSYNSSONER
- a1) Skredsoner: 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)

LINJESYMBOLER
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for skredsoner
- Grense for støysoner
- Grense for faresoner
- Grense for bevaring naturmiljø
- Grense for bevaring kulturmiljø
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje

PUNKTSYMBOLER
- Avkjørsel
- Stengning av avkjørsel

OMRÅDEREGULERING FOR:
LØKKA OG SCHJONGSTANGEN
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

PLAN ID:
0605_120-03

RINGERIKE KOMMUNE
MILJØ- OG AREALFORVALTNING

MÅLESTOKK: 1:1000
0m 10 50

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:	SAKNR.	DATO	SIGN
Kunngjøring av oppstart	60/05	23.05.06	MM
1. Gangs behandling i planutvalget	23/07	12.02.07	MM
Offentlig ettersyn i perioden		17.02–19.03.07	MM
2. Gangs behandling i planutvalget	96/11	22.06.11	LT
Formannskapet	136/11	23.08.11	LT
Egengodkjent i kommunestyret	117/11	01.09.11	LT
Mindre endring	05/12	12.12.12	PLY
Mindre endring	03/14	10.04.14	LF

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

Basiskart levert av Ringerike kommune
Utnekkedato, offentlig kartgrunnlag: 01.02.11
Basiskart: FKB
Datum: Euref 89, sone 32
Ekvidistanse: 1 m

Arkiv:
K:\Aktuelle planer\Plankart_DWG\120-03-Løkka og Schjongstangen

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.

V E D T E K T E R

For

Boligsameiet Sundgata 41/43

(org. nr. 919 489 901)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på konstituerende sameiermøte 21. juni 2017, endret på årsmøte 17.9.2020, sist endret på årsmøte 20.05.2021.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Sundgata 41/43. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11.01.1991.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 6 boligseksjoner på eiendommen gnr.318, bnr. 165 i Ringerike kommune. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

2-2 Lov til bruksendring av kjeller eller loft

Det er lov å bygge ut kjeller/loft til hybel/leilighet. Den kan ikke selges som egen enhet.

2-3 Rettslig råderett over parkeringsplasser

Sameiet har 6 carporter som er fordelt en til hver seksjon.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, 2 styret, herunder oppsetting/montering av , , o.l.

3-2 Ordensregler
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

- Seksjonseier som bor i sin enhet, kan ha dyr så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.
- Seksjoner som leies ut skal ikke leies ut på nytt med dyrehold etter 24 april -25. De som har dyr i dag i dagens utleide seksjoner viderefører dette så lenge dagens leietakeren bor der.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

(6) Dugnader: 2 faste dugnader i året. En på våren, en på høsten.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Utleie av hybel eller ekstra boenhet er det et tillegg på kr. 350,- pr mnd. I felleskostnader.

(4) Eventuell endring av oppsett med vannmålere pr enhet må gjenspeiles i fellesutgifter.

Tilvalgsbestemmelse:

(5) Felleskostnader knyttet til bruk av tilordnede parkeringsplasser på fellesareal, fordeles på sameierne som disponerer parkeringsplass iht. hvor mange parkeringsplasser hver sameier disponerer. Dette gjelder for eksempel følgende kostnader**:**

- snørydding/feiing

- vask av garasjekjeller

- reparasjon av garasjeport

- annet

Det føres et eget underregnskap for fordeling av felleskostnader knyttet til parkeringsplassene og gårdsplass.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for

hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse – Mislighold

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fem andre medlemmer. Ingen varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

Alt. 1.
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.
Alt. 2.
Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.

8. Sameiermøtet

8-1Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen: - behandle styrets årsberetning - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår - velge styremedlemmer - behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 35 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,

h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder: - at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike - innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen - innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Dyrehold

Dyrehold er tillatt med forbehold om at det ikke er til sjenanse for andre enheter.

- Seksjonseier som bor i sin enhet, kan ha dyr så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.
- Seksjoner som leies ut skal ikke leies ut på nytt med dyrehold etter 24 april -25. De som har dyr i dag i dagens utleide seksjoner viderefører dette så lenge dagens leietakeren bor der.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31

Årsmøte for boligsameie Sundgata 41/43

torsdag 24. april 2025

Kl 19:00

Org.nr: 919 489 901

Tilstede:

Styreleder: Tobias og Nora : seksjon 3

Olav økonomistyrer og Monica: seksjon 1

Gunnar: seksjon 4

Arne: seksjon 6

Eirik: seksjon 3

Victoria referent: seksjon 5

NR	Sak	Beslutning	Ansvarlig	Tidsfrist
1	Møteinnkallelse til årsmøte	Godkjenning av innkalling – OK Godkjenning av dagsorden – OK	Tobias	
2	Gamle vedtekter	Disse må oppdateres med beslutninger som er tatt tidligere: Det er blitt besluttet og stemt for at det er lov å bygge ut kjeller/loft til seksjonene. Dette er blitt stemt for og vedtatt og det foreligger referat for dette. Tobias leter frem dette av papirer han har fått fra Gunnar og sender dette over. Det gjelder utbygging av loft og kjeller.		

	Punkt 2-1 rettelig råderett. **Punkt 2-3** **Punkt 3-2**	Alle seksjoner har fått hver sin carport plass. Det er 3 gjesteparkeringer til felles bruk. Seksjon 1 har en ekstra parkering/ garasje tilhørende sin enhet. Rette tekst: sameie har 6 carporter, en til hver seksjon og seksjon 1 har en garasje tilhørende sin enhet. • Seksjonseier som bor i sin enhet kan ha dyr. • De som har dyr i dag i sine utleie leiligheter viderefører dette så lenge dagens leietakeren bor der. Ved neste utleie skal det ikke inn nye leietakere med dyr.		
3	Års regnskap 2024	Det er kommet en ekstra vann regning på 25 000,- som fordeles på alle seksjonene. Dette er stemt for og besluttet at alle betaler en lik del. Seksjon 4 ønsker å dele dette på 2 faktura Seksjon 3 betaler innen 6 mnd og gir beskjed til Olav. Seksjon 1-2-5-6 mottar en faktura for dette med forfall mai -25.	Olav sender ut faktura til alle seksjonene.	Mai 25

4	Budsjett 2025	<table><tr><th colspan="3">Budsjett for 2025</th></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Tekst</td><td>Inntekter</td><td>Utgifter</td></tr><tr><td>Husleie</td><td>kr 294 720,00</td><td></td></tr><tr><td>Gjensidige stiftelsen</td><td>kr 2 000,00</td><td></td></tr><tr><td>Vann utleiebolig</td><td>kr 6 000,00</td><td></td></tr><tr><td>Lån</td><td></td><td>kr 121 80</td></tr><tr><td>Ringerike kommune</td><td></td><td>kr 78 00</td></tr><tr><td>Forsikring</td><td></td><td>kr 42 00</td></tr><tr><td>Kraftriket</td><td></td><td>kr 5 40</td></tr><tr><td>Fiber 1</td><td></td><td>kr 7 12</td></tr><tr><td>Vedlikehold</td><td></td><td>kr 5 00</td></tr><tr><td>Transaksjonskostnader</td><td></td><td>kr 3 60</td></tr><tr><td>Gressklipping</td><td></td><td>kr 4 00</td></tr><tr><td>Lønn leder</td><td></td><td>kr 5 00</td></tr><tr><td>Lønn regnskap</td><td></td><td>kr 10 00</td></tr><tr><td>Sparing</td><td></td><td>kr 20 79</td></tr><tr><td>Sum</td><td>kr 302 720,00</td><td>kr 302 72</td></tr></table>	Olav	
5	Vannmåler	Tobias tar kontakt med Per Ruden -og tar over jobben fra Arne som har tatt befaringen om mulighet for å installere vannmåler for Sundgata 43. Tobias sjekker med Per Ruden om det er gjennomførbart å få dette til i hele huset og tar inn et tilbud på jobben. Alle enheter må da installere egne vannmåler på egen kost i sin seksjon. Dette er ikke besluttet og saken tas opp når tilbudet foreligger.	Tobias	Mai - 25
6	Sluttføring av tidligere vedtak om reseksjonering mellom seksjon 1 og 6.	Seksjon 1 kjøper 3 rom i kjeller av seksjon 6. Detter er ok for hele sameie. Styreleder Tobias signere dette 24 april -25 Victoria Wiese Johansen signerer dette 24 april - 25	Olav/Arne	24 april - 25
7	Brannvarslere i fellesarealer	Gunnar tar inn et tilbud på Hønefoss vaktselskap på dette for hele bygget. Kostnaden for dette informeres ut til alle eier av seksjonene.	Gunnar	31 Mai-25

		En beslutning for dette tas når vi ser hva kostnaden vil bli.		
8	Male gang i 41	Seksjon 1 og seksjon 4 blir enig - samarbeider om dette og deler kostnaden. • Nytt belegg • Male gangen • Rekkverk	Olav/ Gunnar	
9	Årsmelding for 2024	Ting vi har gjort i løpet av året: • - maling av carport og boder. • - ferdigstilt carport og boder. • - lagt plen framside. • - ferdigstilt skråning. • - nye postkasser. • - merket søppelplass. • - skiftet en del takstein. • - reklamert på arbeid utført av KMB AS. De kommer og utbedrer dette i løpet av våren *Etter tlfsamtale med Temte i dag så ble vi enige om å grave opp foran carport å isolere mer . Så den boden nærmest Sundgaten grave vekk noe masse å støpe der . Vi kommer i nærmeste tid å utfører denne jobben.* Tobias holder i denne dialogen.		
10	Dugnad: - male før 17 mai ? - bytte plank / bord ? - rengjøre bygning ?	Det setter opp en forbefaring 12 juni kl 1900 for dugnadsarbeid. Vi ser over uteområdet og fordeler arbeid denne dagen. Forslag på liste: • Eirik /Kenneth: skifter plank/bord ned mot grunnmuren. • Eirik legger ned en vannslange som kan brukes vask av ute/terrasser mm.		12 juni

		• Olav/Tobias/Nora: skaper og maler Olav handler inn: 1l Visir - 10 L Butinox futura - 1 L kraftvask. • Alle vasker terrassene sine.		
11	Bruksrett av fellesareal /plenen. Fra tidligere har det vært fordelt bruksrett av fellesareal. Dette har forandret seg nå etter at carportene har kommet	• Olav sjekker i gamle referater om hvordan bruksretten var fordelt på plen før carportene ble satt opp. Vi henter frem gamle referat og ser på ordlyden på dette. • Historisk har leilighet i 1etg hatt bruksrett på plen mot byen og 2 etg har bruksrett på plen mot elva. Hele innerste flekk tilhører nr 4. • Forslaget er å fordele opp det gjenstående arealet likt på alle seksjonene. Ikke besluttet. Tar opp denne sake videre i neste møte etter vi ser på gamle referat.	Olav sjekker i gamle referat.	
12	Forsikring	Sameiet tar ikke egenandelen for skader inne i seksjonen som tidligere gjort ved vannlekkasjer. Dette må hver seksjon dekke selv.		
13	Lyskasse/ vindu	Det må graves mere rundt vindu til kjeller seksjon 1 slik at de ikke renner inn vann og lager vannskade. Olav ser på hva som evt må gjøres på sin side.	Gunnar/Tobias	1 juli-25
14	Drenering	Gunnar og Tobias graver et drensrør fra carport til kommunens eiendom	Gunnar/Tobias	1 juli - 25
15	Samtykke	**Om det er noen som ikke samtykker eller finner referatet mangelfull må dette meldes tilbake innen 2 mai-25**		

Ekstra ordinært årsmøte 11 september 2025

torsdag 11. september 2025 17:42

Org.nr: 919 489 901
Tilstede:
Olav økonomistyrer: seksjon 1
Eirik: seksjon 2
Elisabeth for Irina: seksjon 3
Gunnar: seksjon 4
Victoria referent: seksjon 5
Arne: seksjon 6

Nr	Sak	Beslutning	Ansvarlig / frist
1	Møteinnkallelse til årsmøte	• Godkjenning av innkalling – OK • Godkjenning av dagsorden – OK	
2	Valg av ny styreleder siden Tobias og Norah flytter 1.september. I forrige innkalling skrev jeg at Victoria Wiese Haugland kunne være ny leder, men det passer allikevel ikke, så vi må velge en ny leder.	• Gunnar Røste tar over dette vervet.	
3	• Utbetaling av styrehonorar til Tobias.	• Det betales ut for 6 mnd	Olav / snarest
4	Betaling for gressklipping til Tobias.	• Det betales ut for 18 ganger. • Nytt konto nr sendes til Olav av Tobias.	Olav / snarest
	Sameiet trenger noen nye til å klippe gresset. Forslag: Familien til Elisabeth Berg har sagt at de kan ta over gressklippingen. Det er moren til Elisabeth som har kjøpt leiligheten til Tobias og Norah.	• Det er enstemmig at dette er ok at Elisabeth Berg tar over dette ansvaret. Utlegg i forbindelse med dette sendes over til Olav.	Elisabeth Berg
6	Vannmålere.	• Are og Kenneth tar kontakt med en annen rørlegger for en ny vurdering på å installere vannmålere pr leilighet. Alle stiller leilighetene sine til disposisjon for installasjon av dette. . • Det er besluttet at alle som	Kenneth og Are Alle skal

O.H. VWJ

		kan få satt inn vannmåler i sin enhet uten å måtte rive store deler av leiligheten sin skal installere vannmåler innen årsskifte. De som ikke kan få dette på plass må dokumentere dette fra en rørlegger. • Faktura på vannet vil komme rett i til sameiet. Den vil bli avregnet mot forbruk pr leilighet. • De som ikke får mulighet til å på plass en vannmåler må betale for pr person som bor i leiligheten etter kommunale satser.	utføre dette innen 31 desembe r- 25
7	Brann varslingssystem.	• Olav ringer forsikringsselskapet og sjekker om forsikrings summen går med å knytte huset til et vaktsentral. • Alle har stemt for å installere tilbudet med heldekkende anlegg på leie av brannvarslings system fra Hønefoss vaktsentral: *Vi kan tilby dette som leieanlegg inkludert utstyr og driftsavtale.* *En brannvarslingsanlegg er enten kategori 1 (kun Fellesareal) eller katergori 2 (Heldekkende)* *Derfor vil ikke anlegget være godkjent i noen kategorier om vi unnlater å dekke hybler og loft så det anbefaler vi ikke.* *Leieavtale med bindingstid på 3 år. (Etter 3 år er det løpende avtale med 3 mnd oppsigelse)* *Kr. 1599,- pr mnd. eks.mva.* *Dette inkluderer heldekkende anlegg (kr. 50.440,-) og driftsavtale med tilknytning, utrykning og årskontroll.* • Faktura sendes ut 1 gang pr	Olav -

OH. V.W.J

		år til al e seksjoner. • Gunnar tar kontakt med Hønefcss Vaktsentral og takker a til tilbudet. Gunner får Hønefoss Vaktsentral til å sette opp et tilbuds dokument til oss og oversender dette til Olav. Alle stiller leilighetene sine til disposisjon for installasjon av dette.	Gunnar Frist 1 oktober-25
8	Hvordan går dugnadsarbeidet vi fordelte i vår?	• Vannbord er byttet og noe annen råte • Ryddet telekabler som ikke var i bruk. • Avløpe: på carporten drenere vannet vekk. • Hageavfall ble fjernet. • Norah har skrapt og fjernet malings rester, Elisabeth har grunnet og malt etter Norahs arbeid. Dette må gjøres: • Det ligger et rør i skråningen som må flyttes. Gunnar utfører denne oppgaven. • På kortsiden på Olav side må det skiftes vannbord og vann brett. Må tas innen vinteren kommer. Erik utfører denne oppgaven. .	Gunnar frist 1 nov Erik frist 1 nov
9	Hva gjør vi med skråningen mot elva?	Ta kontakt med forsikrings selskapet for å høre om vi har advokathjelp inne i forsikringen vår som kan hjelpe oss med brev inn til kommuneadvokaten.	Olav Frist 1 oktober
10	Annet	• Tobias: sender over e-post ang utbedring av skråninger. • Tobias får blomst for den gode jobben som styreleder.	
	Signeres Olav Høgset	Olav Høgset	
	Signeres Victoria Wiese Johansen	Victoria Wiese Johansen.	

Budsjett for 2025		
Tekst	Inntekter	Utgifter
Husleie	kr 294 720,00	
Gjensidige stiftelsen	kr 2 000,00	
Vann utleiebolig	kr 6 000,00	
Lån		kr 121 800,00
Ringerike kommune		kr 78 000,00
Forsikring		kr 42 000,00
Kraftriket		kr 5 400,00
Fiber 1		kr 7 128,00
Vedlikehold		kr 5 000,00
Transaksjonskostnader		kr 3 600,00
Gressklipping		kr 4 000,00
Lønn leder		kr 5 000,00
Lønn regnskap		kr 10 000,00
Sparing		kr 20 792,00
Sum	**kr 302 720,00**	**kr 302 720,00**

Sykkelhus.

M=1:50.

Sundgt. 41.



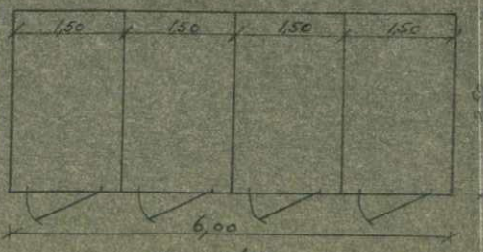
Vest.



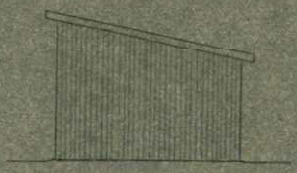
Nord.



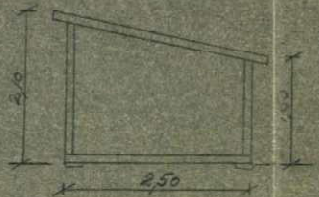
Øst.



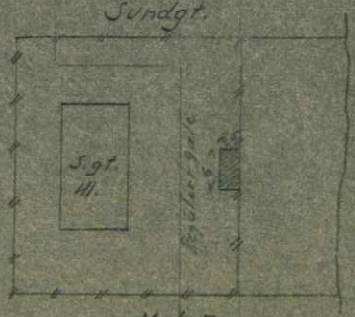
Grunnplan.



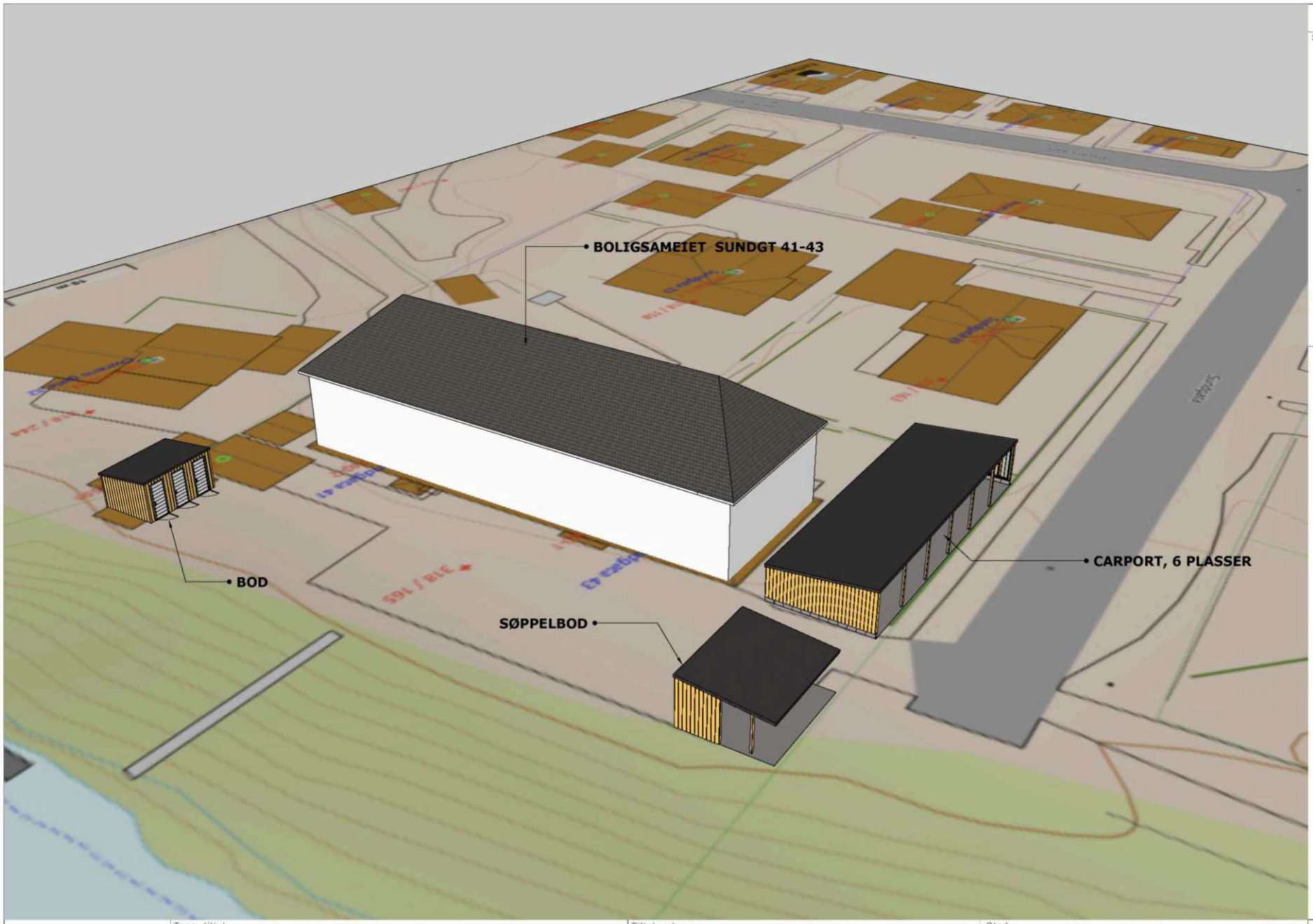
Syd.



Snitt.



M=1:500.



Innhold:

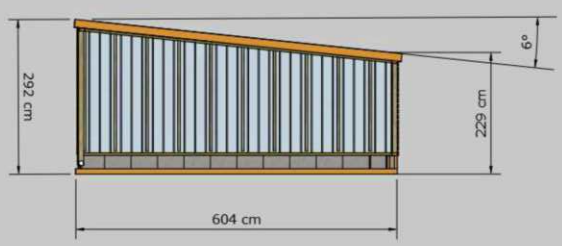
Side	
1	Lorum ipsum
2	Lorum ipsum
3	Lorum ipsum
4	Lorum ipsum
5	Lorum ipsum
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	

RIISE Consulting
Skogsåsen 7C
1412 Sofiemyr
rconsult@briise.com

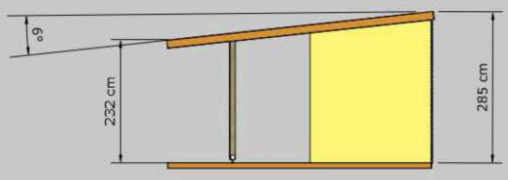
Tegn. tittel: Oversiktstegninger			Tiltaksadresse: Sundgt 41	Sted: Hønefoss			Postnr: 3510	Gnr/Bnr: 318/165
Tiltakshaver: Sameiet i Sundgata 41-43			Tiltaks-art: Nybygg	Tiltaksnavn: Sundgata 41			Tiltaksfase: Søknad	
Tegningsnr.: SGT_01	Målestokk: N.A.	Tegning format: A3	Filnavn: *Carport + boder*	Dato orig.: 08. Sep 2022	Dato revidert: 08. Sep 2022	Prosjekt nr:	Tegnet av: B. Riise	1



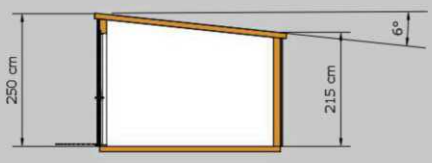
RIISE Consulting Skogsåsen 7C 1412 Sofiemyr rconsult@briise.com	Tiltaksnavn: **Sundgata 41**	Tiltakshaver: **Sameiet i Sundgata 41-43**			Tiltaks-art: **Nybygg**		Gnr/Bnr: **318/165**	
	Tegn tittel: **Situasjonsplan**	Prosjekt nr	Målestokk: **1:500**	Tegning format **A3**	Dato orig.: **08. Sep 2022**	Dato revidert: **08. Sep 2022**	Tegningsnr.: **SGT_02**	**2**



SNITT CARPORT
1:100



SNITT SØPPELBOD
1:100



SNITT BOD
1:100

RIISE Consulting Skogsåsen 7C 1412 Sofiemyr rconsult@briise.com	Tiltaksnavn: Sundgata 41	Tiltakshaver: Sameiet i Sundgata 41-43			Tiltaks-art: Nybygg		Gnr/Bnr: 318/165	
	Tegn tittel: Snittegninger	Prosjekt nr	Målestokk: 1:100	Tegning format A3	Dato orig.: 08. Sep 2022	Dato revidert: 08. Sep 2022	Tegningsnr.: SGT_03	3

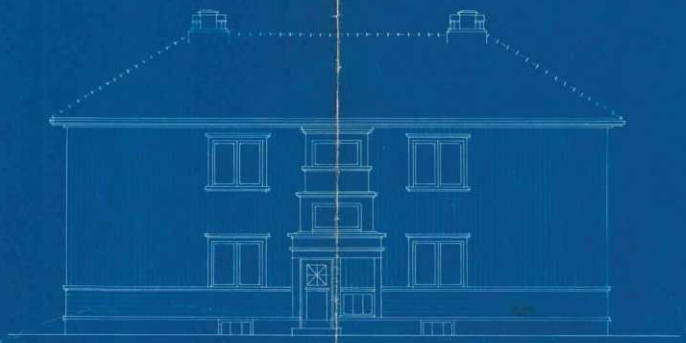
SUNDGADEN Nº 41 I HØNEFOSS
TEGNING TIL NYBYGNING AV BEBOELSESHUS



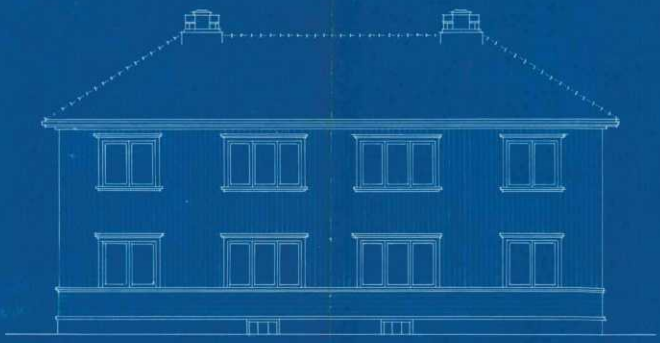
SITUATIONS-PLAN M. 1:500



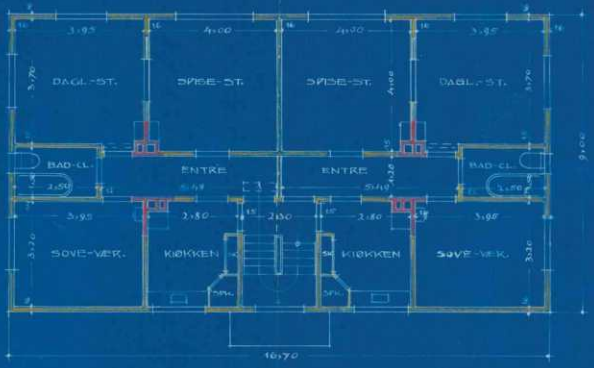
OPR. AV TVÆRSIDE



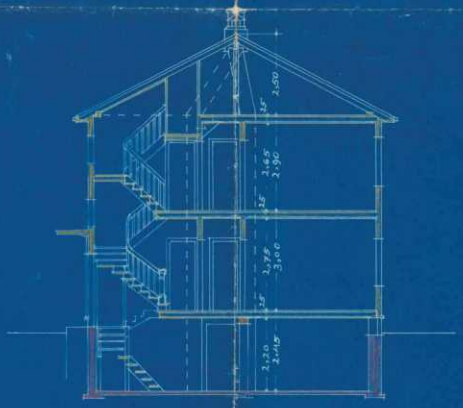
OPR. AV LANGS. MOT NORD



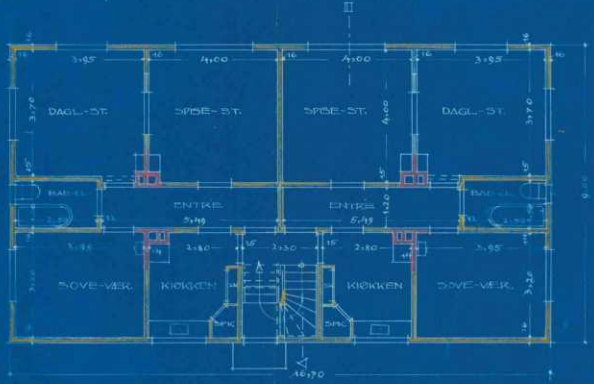
OPR. AV LANGS. MOT SYD



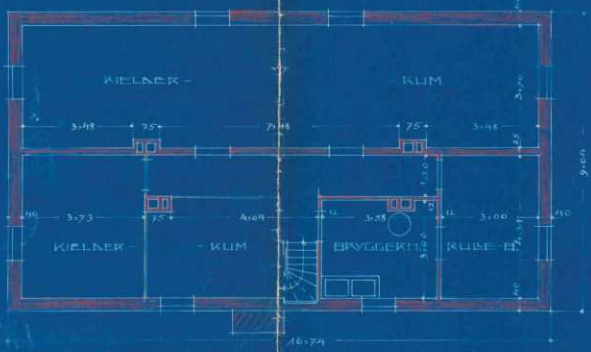
GRUNNR. AV 2DEN ETG.



SNITT A-B



GRUNNR. AV 1STE ETG.



GRUNNR. AV KJELLER

M. 1:100 10 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 METER

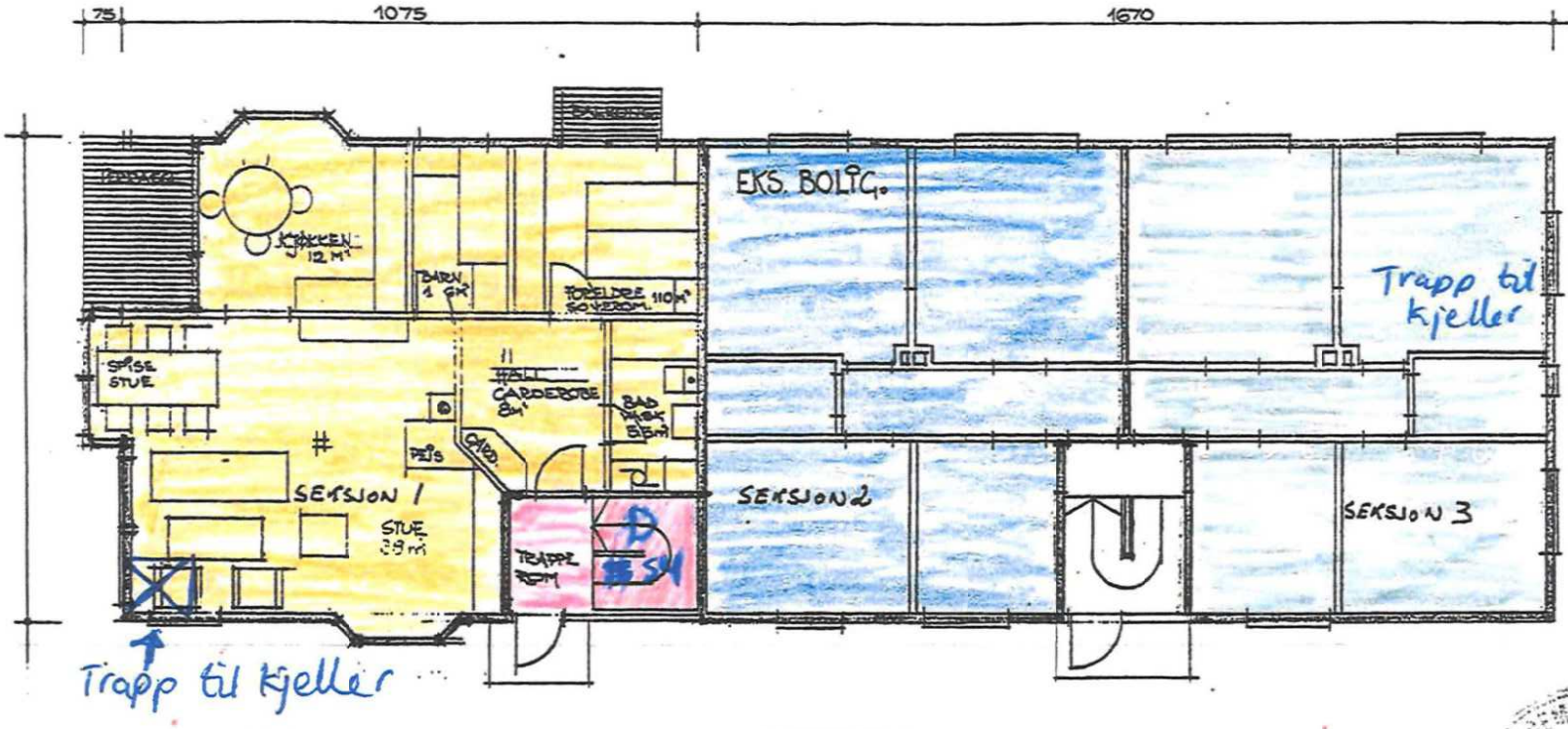
EIER :

HØNEFOSS DEN 11 APRIL 1939
ANMELDER :

Hoveddel seksjon 1

RIKTIG GJENPART
BORGAR I LASKERUD
Statsaut. eiendomsmegler

I



Reseksjonering av "Sameiet Sundgaten 41" i 2003
Bilag til Reseksjoneringssøknad

Plan 1. etasje

1,4

Tillbygg til 4 mannsbolig.

BYGGHERRE : EINAR SOLBERG
BYGGEPLA:) SUND GT 41 3500 HØNEFOSS

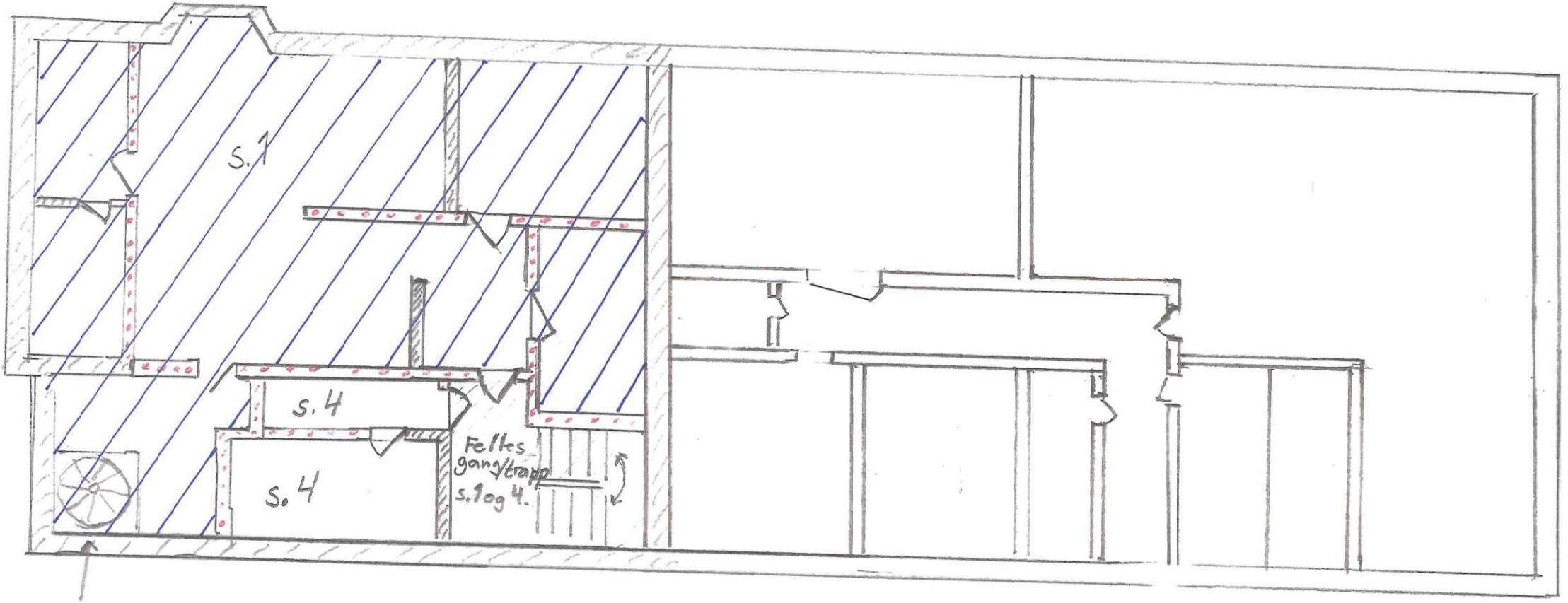
MÅL 1:100
Kopi: 07088
DATO 15018
TEGN: Stein

Vedlegg nr. 2.

▨ Omsøkt areal i kjeller

/// Eksisterende murvegg

◦ Trevegger med isolasjon



Trapp fra stue i 1. etasje

M 1:100

Vedlegg nr. 3.

Plan kjeller

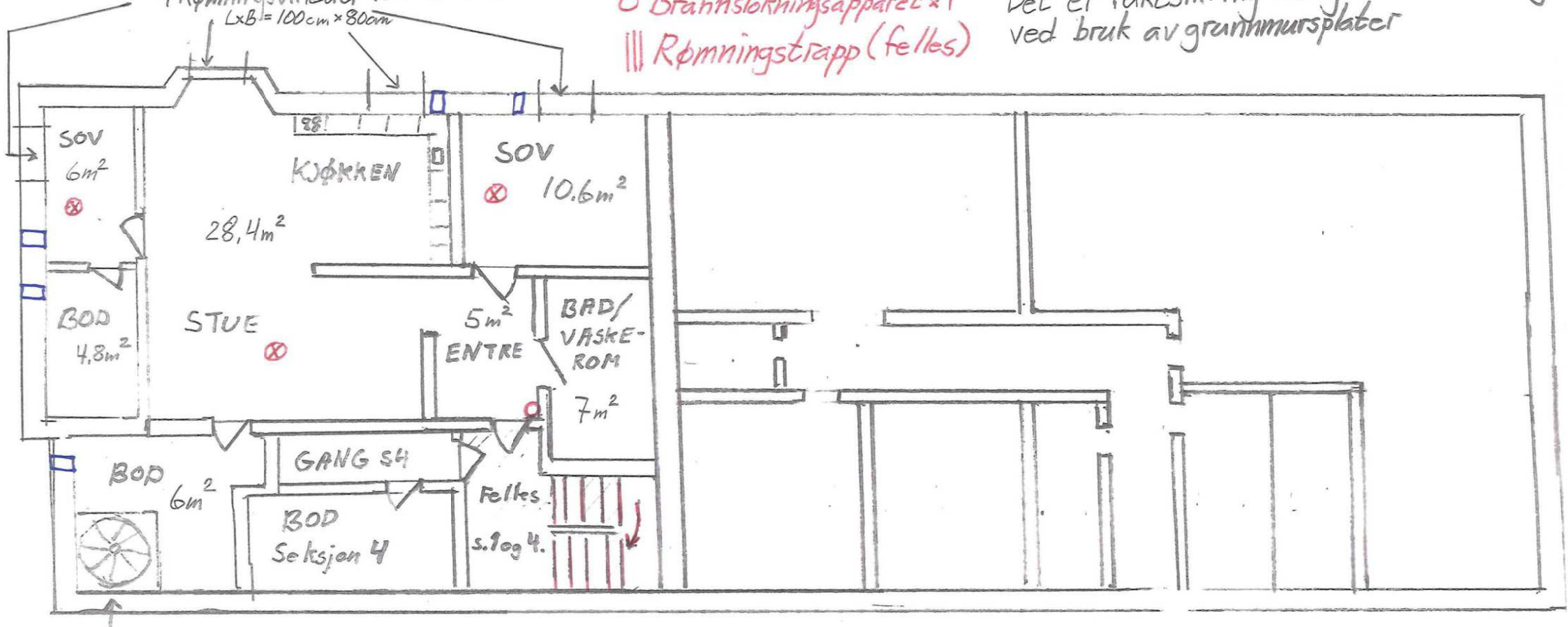
Maks 1.0m opptil underkant vinduer, eller tilrettelagt med faste trinn.

4×Rømningsvinduer (eksisterende)
L×B = 100cm × 80cm

⊗ Røykvarsler × 3
○ Brannslokningsapparet × 1
||| Rømningstrapp (felles)

□ Ventil × 5 Ø100

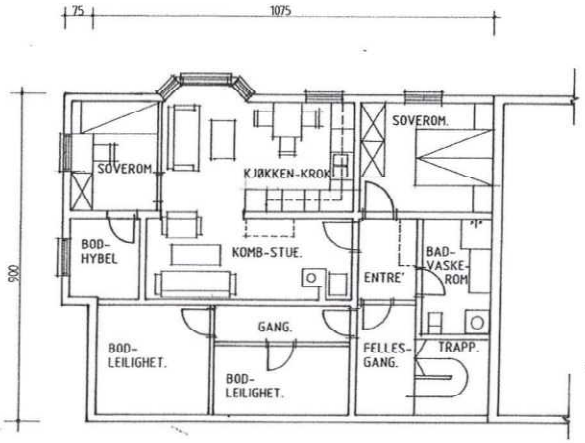
Det er fuktsikring av grunnmur utvendig ved bruk av grunnmursplater

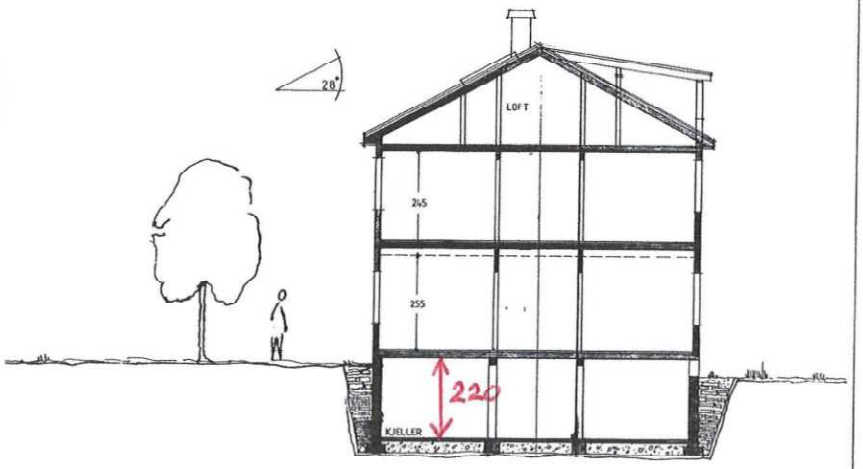


Trapp fra stue i 1. etasje

M 1:100

Vedlegg nr. 4.





Generelt snitt.

PROFIL BYGG AS
Entreprenørforretning - Brugt. 1, 3921 Porsgrunn
Tlf.: 35 56 12 80 - Fax: 35 55 63 30
E-mail: profilbygg@nelcom.no
Foretaksregisteret NO 918 187 766 MVA

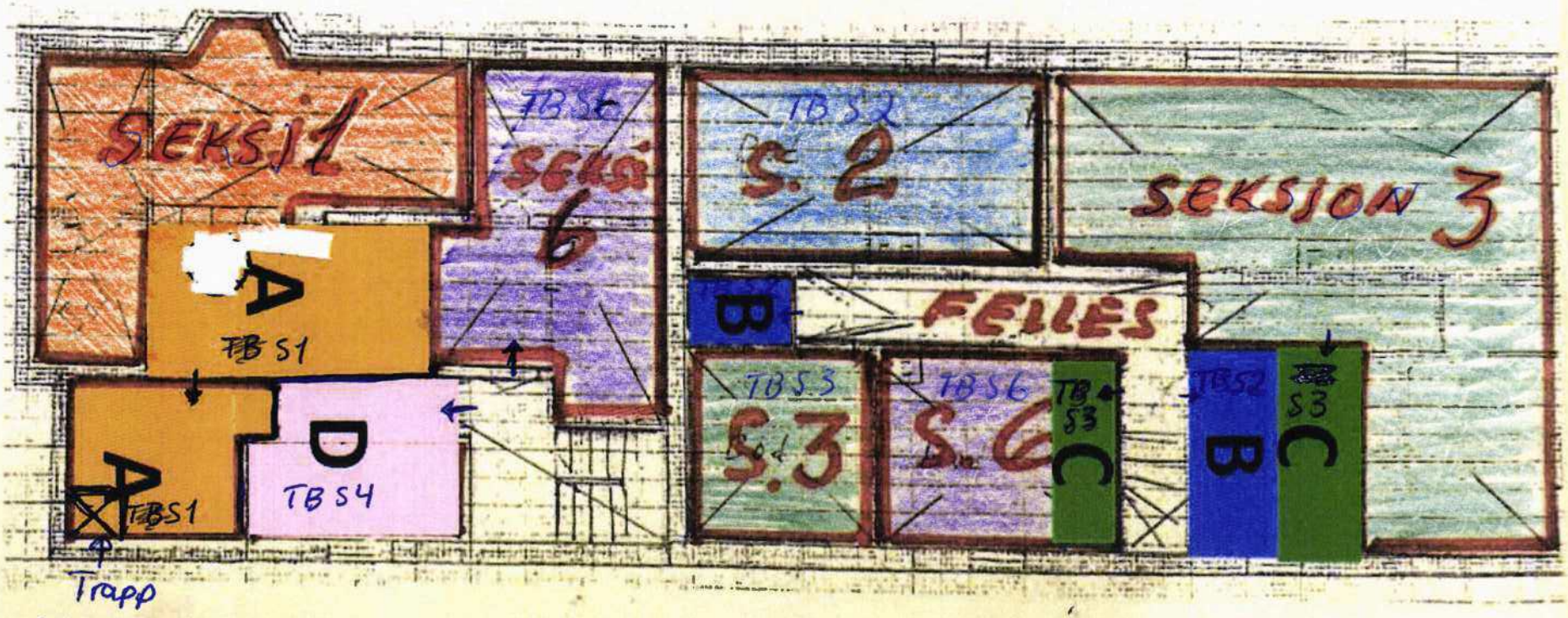
Plan kjeller/underetasje.

Hytel i underetg. inntegnet
den 250202 Stein G.

Tillbygg til Annaunnsbolig
BYGGHERRE: EINAR SOLBERG
BYGGEPLASS: SUND GATE 41 3500 HÖNEFOSS

MÅL 1:100
DATO 150189
TEGN: Stein
KORRIGERT 030888. SG

Vedlegg nr. 5.



Seksjon 1 har trapp ned til kjeller direkte fra sin seksjon.

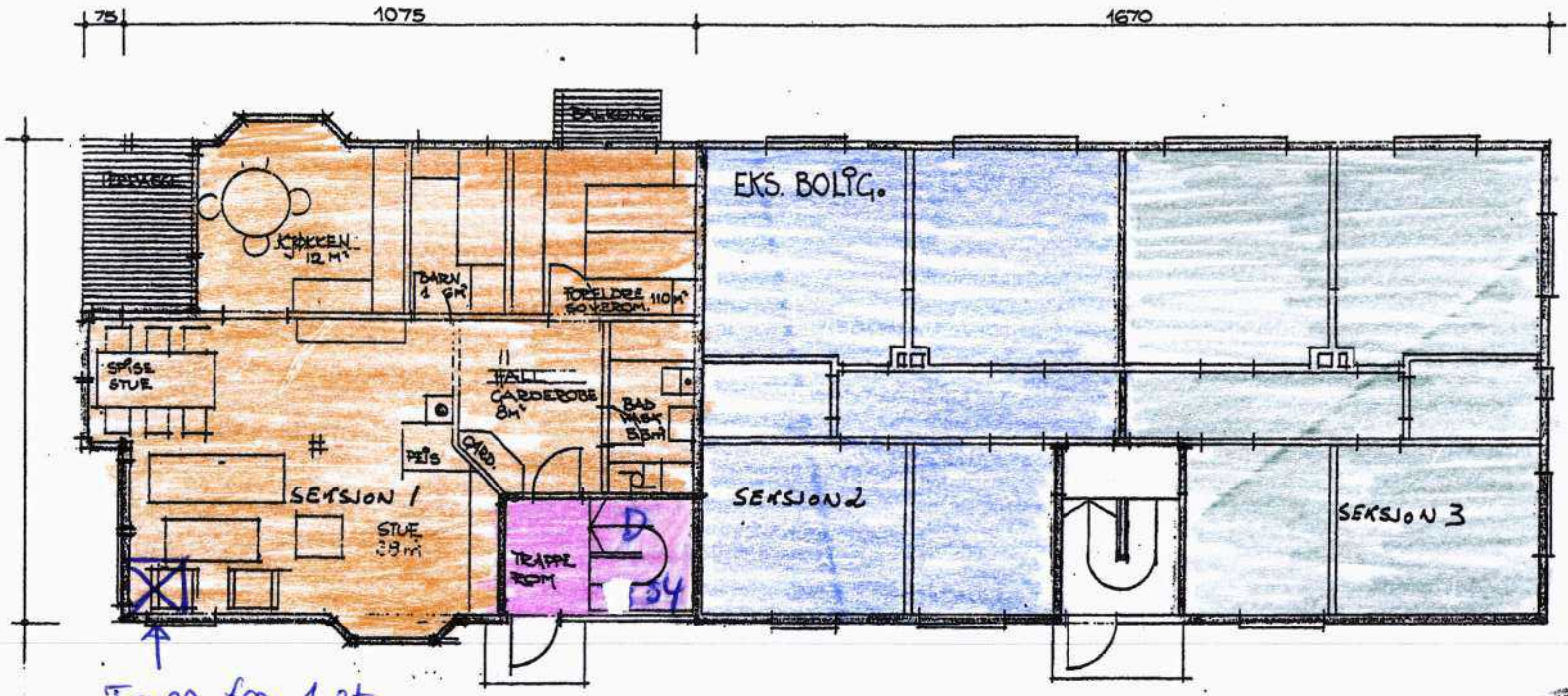
Reseksjonering av "Sameiet Sundgaten 41" i 2003
Bilag til Reseksjoneringssøknad

Plan kjeller

(4)

RIKTIG GJENPART
BORGAR TLASKERUD
Statsaut. eiendomsmegler

I



FYLKESMANNSEMBETE
BUSKERUD

Reseksjonering av "Sameiet Sundgaten 41" i 2003

Bilag til Reseksjoneringssøknad

Plan 1. etasje

6 3

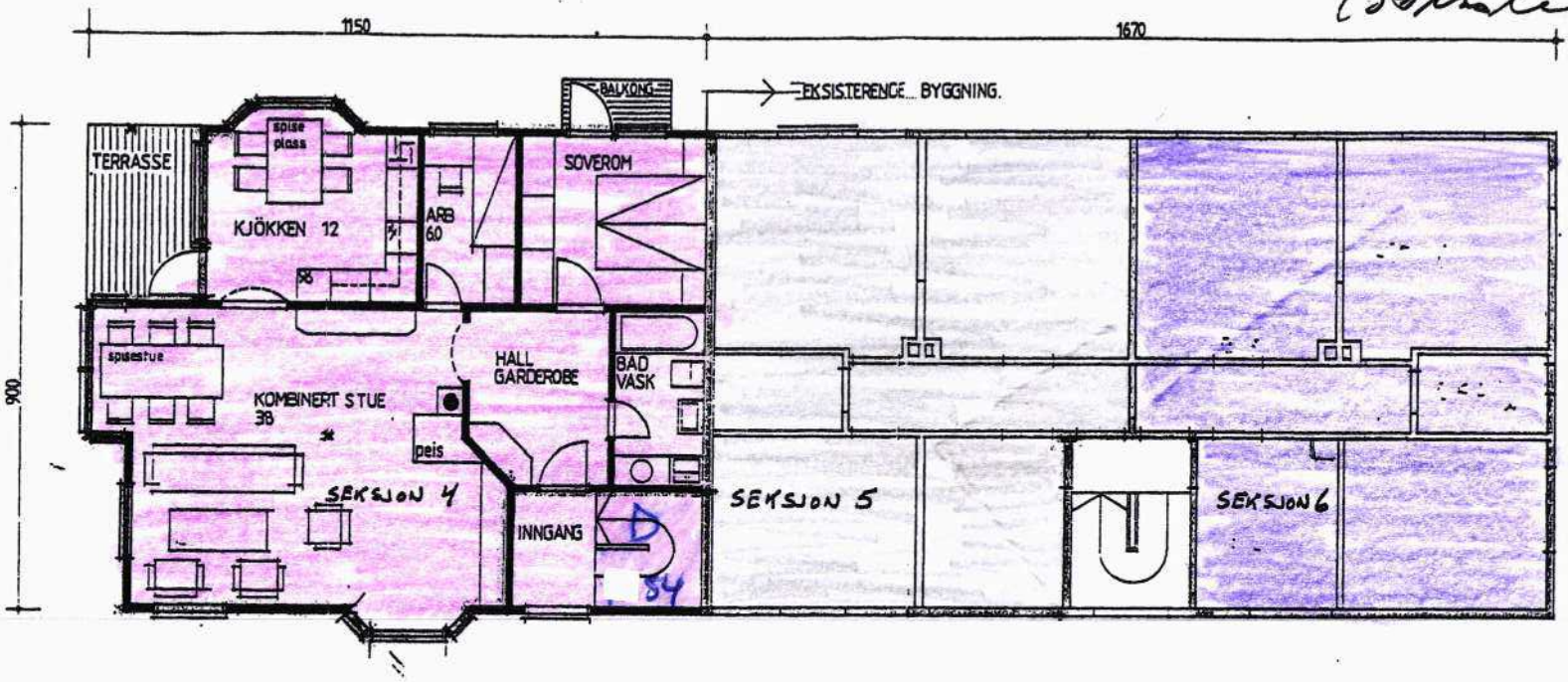
Tillbygg til 4 mannsbolig.

BYGGHERRE : EINAR SOLBERG

BYGGEPLA) SUND GT 41 3500 HÖNEFOSS

MÅL 1:100
Kopi: 07089
DATO 1501[illegible]
TEGN: Skå

RIKTIG GJENPART
BORGARTING LAGMANNSRETT
Statsaut. eiendomsmegler



BYGNINGSRÅDET

Reseksjonering av "Sameiet Sundgaten 41" i 2003
Bilag til Reseksjoneringssøknad

Plan 2. etasje

49

Tillbygg til 4 mannsbolig.

BYGGHERRE : EINAR SOLBERG

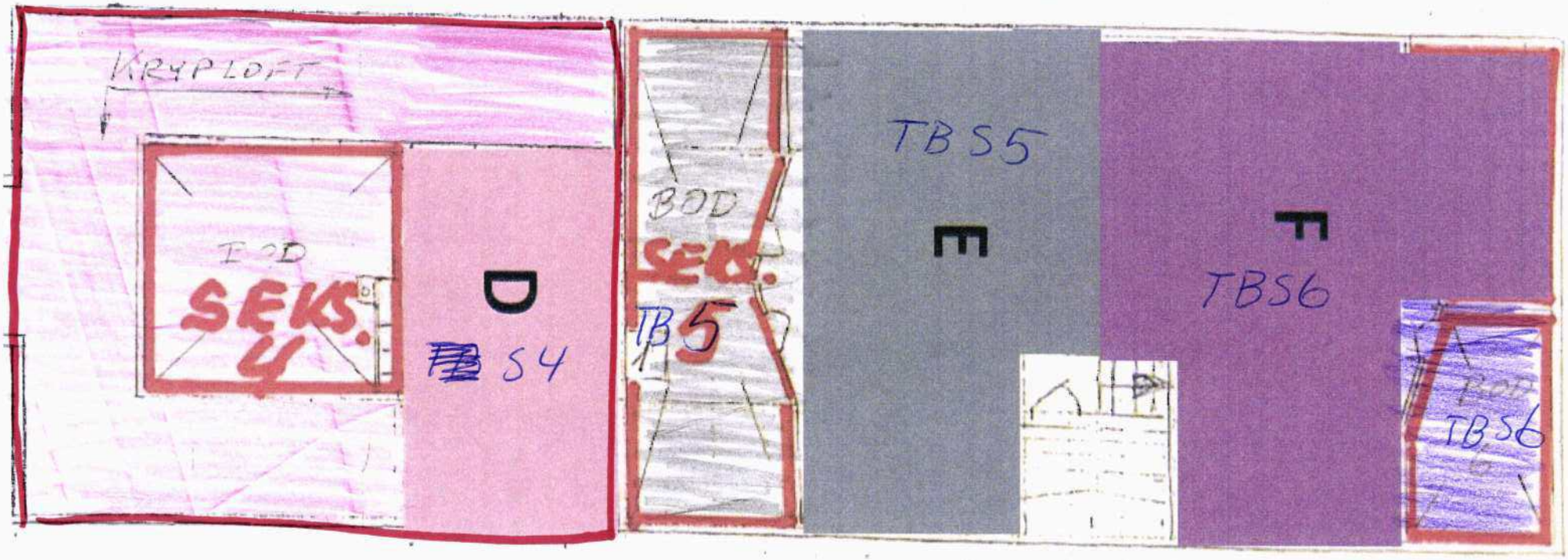
BYGGEPLASS SUND GT 41 3500 HØNEFOSS

MÅL 1:100

DATO 150189
KORR 070989

TEGN: Stein

1= VIFTE FOR SEKS 1,2,4,5,6
2= VVB FOR SEKS 4



Reseksjonering av "Sameiet Sundgaten 41" i 2003

Bilag til Reseksjoneringssøknad

Plan loft

RINGERIKE KOMMUNE
Byggesakskontoret

Irene Jenssen
Sundgata 43

3510 HØNEFOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
17/4868-4	52357/19	GNR 318/165		19.11.2019

Ferdigattest - Bruksendring
Gnr/bnr 318/165 - Sundgata 43

Byggesaksavdelingen godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksednring av kjelleretasje mottatt 19.11.19, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

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

Ferdigattesten gjelder:
Beskrivelse: Bruksendring kjelleretasje
Bygningsnr: 7888740

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

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

Med hilsen

Arne Hellum
Avdelingsleder for byggesak

Saksbehandler: Karine Kjellberg Granli
E-post: Karine.Kjellberg.Granli@ringerike.kommune.no
Telefon: 901 75 263

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til:
Ringerike kommune, Kommunaltekniske tjenester v/Vidar Moholdt
Ringerike kommune, Brann- og redningstjeneste v/Tollef Uppstad Buttingsrud
Ringerike kommune, Eiendomsskattekontoret v/ Helge Myhren

RINGERIKE KOMMUNE

Byggesak

Berntsen Plan & Oppmåling As
Osloveien 10
3511 HØNEFOSS

Deres ref.:	Vår reff.:	Dato:
	22/9378 - 12	11.07.2024

Ferdigattest - Gnr/bnr 318/165 - Bygge carport og bod for avfallshåndtering samt rive bod og bygge ny

Byggesaksavdelingen godkjenner søknaden om ferdigattest for bygging av carport og bod for avfallshåndtering samt riving av bod og bygging av ny som ble mottatt 10.07.2024, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

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

Ferdigattesten gjelder:
Beskrivelse: Bygging av carport og bod for avfallshåndtering samt riving av bod og bygging av ny.

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

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

Med hilsen

Marit Cecilie Kvitberg
for

Arne Hellum
avdelingsleder

Mathilde Lafton
rådgiver
mathilde.lafton@ringerike.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere
Boligsameiet Sundgata 41 43 v/Gunnar Røste Sundgata 41 3510 HØNEFOSS

RINGERIKE KOMMUNE
Teknisk Sektor

FERDIGATTEST

Bygningsrådssak: 1343/90

Byggherre: Einar Solberg

Adresse: Sundgt. 41, 3500 Hønefoss

Byggeplassadresse: " - "

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 bevitnes herved at anmeldt byggearbeid på eiendommen gnr. 318 bnr. 167 er utført i samsvar med godkjente tegninger, bygningsrådets vedtak og gjeldende bestemmelser.

Anmerkninger:
1. Det må anskaffes og monteres brannslokknings-apparat i hver leilighet.
2. Dersom det oppstår trekk, røyk eller lydproblemer i forbindelse med felles røykløp, må enten hver leilighet skaffes eget røykløp eller ett av ildstedene gjenmures.

Tilbygg til bolighus (2 leiligheter) på ca. 111 m2 oppført av tre i to etasjer. Etasjeskiller av tre.

1 pipe, 1 løp - 2 ildsteder.

Teknisk sektor, byggesakskontoret, 1. november 1990

for sektorsjefen

Ivar Blakkisrud
avdelingsingeniør

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:
Sundgata 43, 3510 Hønefoss
Gnr. 318, Bnr. 165, Snr. 5, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14250195

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.
