PRIVATMEGLEREN

GLEDERUDVEIEN 53
SNR 12

Vedlegg

Tilstandsrapport

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Glederudveien LO303 53, 3517 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 50, bnr. 328, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 31 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 15.09.2025 **Rapportdato:** 14.11.2025 **Oppdragsnr.:** 18022-120902 **Referansenummer:** OZ1429

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Erik Mikarlsen

Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.
Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.
Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Jan-Erik Mikarlsen
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@drammentakst.no
901 94 501

Medansvarlig

Bjørn Kihle Stokstad
Intern Takstingeniør
bjorn@drammentakst.no
948 06 058

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Bygget er fra 1910, opprinnelig oppført og brukt som skolebygg. Bygget ble ombygget til leilighetsbygg m/næringdeler i 1994.
I 1. etasje ble tidligere barnepark bygget om til 2 stk 3-roms leiligheter i ca 2014. Mellom 2016 og 2018 ble loftsetasjen ombygget til å
inneholde 4 stk ett-roms leiligheter. Totalt er det 12 utleieleiligheter i bygget.

Flermannsbolig på 2,5 etasjer og kjeller bestående av selveierleiligheter i et sameie. Besiktet leilighet ligger i loftsetasje.
Det er tilhørende 1 bod i felles kjeller.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er borettslagets ansvar.
Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer maur osv.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.
Hvis dokumentet er eldre enn 12 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Fra tidligere tilstandsrapport datert 02.04.2020.

Av VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER nevnes blant annet:(Opplyst av kilde)

År: 2016 Ny taktekking for hovedkonstruksjon. Boligen ble også tilknyttet offentlig avløp. Utført av Buskerud Snekkerservice.
År: 2016 Byttet to av tre vinduer i kjellerleilighet. Det ble også lagt nytt gulv. Utført av Maciej Gozdzik, Org nr 919 656 778.
År: 2016 Én leilighet i 1. etasje ble nymalt i 2016 og fikk nytt gulv på begge soverom. Utført av Maciej Gozdzik, Org nr 919 656 778.
År: 2016/2018/2019 Pusset opp bad for én leilighet i 2. etasje i 2016. Denne leiligheten ble nymalt i 2018 og fikk nytt gulv for kjøkken, stue og soverom. I 2019 ble det montert ny kjøkkeninnredning. Utført av Maciej Gozdzik, Org nr 919 656 778.
År: 2019: Én leilighet i 2. etasje ble nymalt, bad ble pusset opp og det ble lagt nye fliser over kjøkkenbenk. Utført av Maciej Gozdzik, Org nr 919 656 778.
År: 2019: Én leilighet i 2. etasje ble pusset opp i 2019 med nymalte overflater og nytt gulv på alle rom. Det ble lagt nye fliser på gulv for bad. Utført av Maciej Gozdzik, Org nr 919 656 778.
År: 2018: Ferdigstilling av leiligheter i loftsetasje.
År: 2017: Nye hovedtavler i kjeller. Alle strømmålere ble flyttet hit. Utført av Kindberg Elektriske AS.
År: 2017: Ny brannalarmløsning fra Shneider i 2017 med brannsentral, samt detektorer for ganger, kjeller og hver leilighet. Utført av Kindberg Elektriske AS.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1910

UTVENDIG Gå til side

Vinduer består av tre med isolerglass og et eldre vindu med enkeltglass.

Leiligheten har hoveddør i tre, malt, med brannklasse B-30. Terrassedør av PVC med isolerglass.

Balkong av treverk ut fra etasje. Gulvarealet er tilnærmet 3m². Verandaen består av trekonstruksjon, tekket med gulvbord av impregnert/behandlet treverk. Rekkverk er utført i behandlet tre.

Det er ukjent grunnforhold.

Det er murt gråsteinsmur/ringmur på bolig fra byggeår.

Grovstøpt gulv på grunn.

Drenering er ikke kjent.
- Det ble drenert rundt kjellerleilighet i forbindelse med ombygging/etablering av leilighet. Øvrig drenering antas å være fra byggeår.

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår.

Takkonstruksjon av saltak utført i tre/innredet loftsetasje.
- Tekket med takplater av stål fra 2016.
- Det er opplyst utført branntiltak.

Overbygget inngangsparti (53) har synlig støpt ringmur på grunn. Overbygg av treverk, takkonstruksjon tekket med takstein. Kryprom under inngangsparti er utvendig panelt, med luke for tilkomst under trapp.

Nedgang kjeller står på murt gråsteinsmur til grunn. Overbygg i treverk/bindingsverk.

Bygning generelt har behov for vedlikehold/oppgradering.

INNVENDIG Gå til side

Overflate på gulv består av laminat.
På vegg består overflate av malte flater.
I himling ligger det malte flater.

Mellom 2.etasje og loftsetasje er det et trebjelkelag, med ref til byggeskikk /alder isolert.
I loftsetasjen ble det målt 0-8mm høydeavvik.
Det er ikke målt vesentlige retningsavvik utover det standarden tillater.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område som er merket grått på områdekart for radonforekomst. Grått er betegnet som usikker radonforekomst i dette området.

Beskrivelse av eiendommen

Det er teglsteinspipe som er bygget / kapslet inn med malte gipsplater.
Det er luke i gipsplate for tilkomst feieluke.
Det er ikke montert vedovn.
Skorstein er ikke rehabilitert.
Det var ikke mulig å kontrollere om eventuelt hull i pipe for røykrør var tettet.

Ved etablering av vedovn med bruk av teglsteinspipe, krever dette at 4 sider av skorstein er synlig.
- Det anbefales å innhente branntilsyn ved etablering.

Det er ikke mottatt informasjon ang. feiing eller branntilsyn.

I boligen er det montert lyse, behandlede dører.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning.

I etasjeskille/kjeller er det tegn til tidligere vannlekkasjer. Det er forkullet bordtak i kjeller etter antatt tidligere branntilløp.
Takstmann har ikke kjennskap til noen av disse hendelsene.

Felles hovedvannledning i kjeller med stoppekran, vannmåler og reduksjonsventil.
Vanntilførsler til leiligheter hovedsakelig med plast rør-i-rør med åpne fordelingsstokker i kjeller.
Avløpsrør og sluk i plast og i støpejern. Bunnledninger i støpejern.
Det opplyses at boligen ble tilkoblet kommunalt avløp i 2017.

Nye elektriske hovedtavler i kjeller med strømmålere for leiligheter fra 2017. Arbeider utført av
Kindberg Elektriske.

Det ble installert ny brannalarmløsning fra Shneider i 2017 med brannsentral, samt detektorer for ganger, kjeller og hver leilighet.
Brannstige med bøyle for leiligheter i loftsetasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt bad med uavhengig kontroll i prosjektet. Dokumentasjon på utførelsen er i ferdigattesten på boligen.
Ferdigattest datert 07.11.2018

Det foreligger rapport fra kontrollbefaring datert 1.gang 16.04.2017 og 2.gang 17.04.2018.

Overflate på vegg består av keramiske fliser.
I himling ligger malt flate.

Gulv er tekket med keramiske fliser på støpt gulv med gulvvarme.
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved
terskel, høydeforskjellen er registrert til 7mm, minimumskravet er 25mm.

Sluk av plast fra 2018.

Det er synlig mansjett med tilsynelatende smøremembran under klemring til sluk.
Det er ingen mulighet for kontroll av membran på vegger.

Dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og det foreligger kontrollerklæring.

Tidligere eier/kontaktperson opplyser at det er brukt fagfolk. Det er ikke fremvist dokumentasjon for dette.

På badet er det montert en lys innredning med integrert servant i heldekkende plate
Det er montert et toalett, dusjvegger og det er opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap er plassert på baderom.

Det er mekanisk avtrekk.
Det er ikke tilluft.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue / kjøkken.

Viktig og merke seg at selv om dette pkt får tg.0 så friskemelder ikke dette badet. Badet må likevel påregnes oppgradert/renovert.

KJØKKEN Gå til side

På kjøkkenet er det montert en innredning med glatte fronter.
Det er foliert benkeplate, og det er en nedsenket oppvaskkum i stål.
Det er integrert avtrekksvifte montert på vegg.
Det er montert komfyrvakt.
Det er integrert oppvaskmaskin, frittstående kjøl/frys og komfyr.
Det er i sprutsone mellom under/overskap keramiske fliser.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanntilførsler til leiligheter hovedsakelig med plast rør-i-rør med åpne fordelingsstokker i kjeller. Noe synlig kobber.
Rør-skap er plassert i baderommet.
Felles hovedvannledning i kjeller med stoppekran, vannmåler og reduksjonsventil.

Avløpsrør i plast og støpejern, sluk i plast. Bunnledninger i støpejern.

Det er naturlig ventilasjon i leiligheten.
Det er fra kjøkken og bad mekanisk avtrekk. Anlegg fungerte ved befaring.

Oppvarming er av strøm.
Varmtvannsbereder estimert til 120 liter av ukjent merke plassert på baderom.
Det var ikke synlig på bereder teknisk informasjon.
Bereder er direktekoblet.

I 2014 innførte NEK et krav om direkte påkobling av beredere over 1500KW.
Beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget,
men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Beskrivelse av eiendommen

Skjult el anlegg med automatsikringer.
Hovedtavler er nye i 2017 og er plassert i kjeller med strømmålere til hver enhet.

Det ble installert ny brannalarmløsning fra Shneider i 2017 med brannsentral, samt detektorer for ganger, kjeller og hver leilighet.
Det er brannslukningsapparat.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

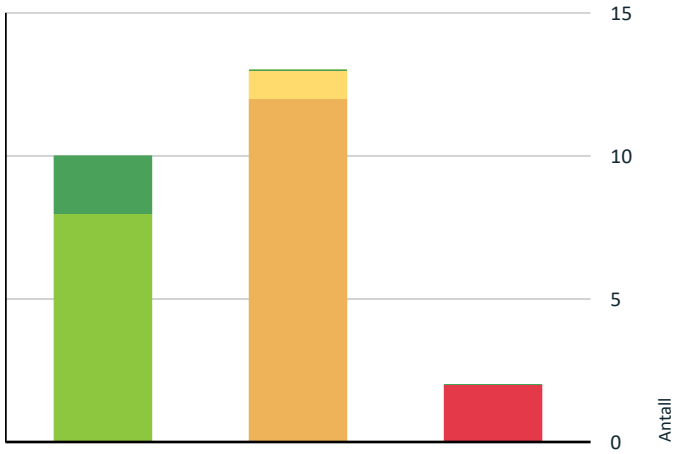
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger for loftsetasjen.
Det foreligger enkel skisse fra seksjoneringen over loftsetasjen.
Det foreligger ferdigattest for loftsetasje fra kommune datert 07.11.2018

Sammendrag av boligens tilstand

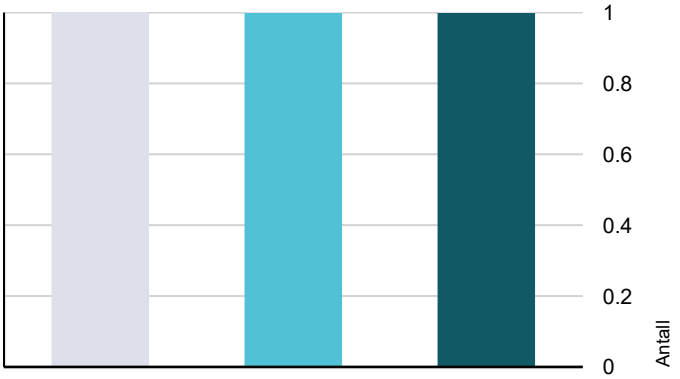
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport med verditakst. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.
Eier har eiet boligen/leiligheten siden 2020. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > Loftsetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1910

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Utleieleiligheter, 11 av 12 er innredet og bebodd.

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

Vedlikehold
Bygget har behov for vedlikehold og oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer består av tre med isolerglass og et eldre vindu med enkeltglass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu med enkelt glass er av eldre dato å det må påregnes oppgradering.

Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold og oppgradering med tiden.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av vindu lukker avvik.
Konsekvens er dårlig isoleringsevne.



TG 2 Dører

Leiligheten har hoveddør i tre, malt, med brannklasse B-30.
Terrassedør av PVC med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdør har slark i dørklinke.

Normal forventet tid før kontroll og justering av tredører er ca. 2–8 år.
Normal forventet brukstid før utskifting av tredører er ca. 20–40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører fungerer men må påregnes justering/vedlikehold.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong av treverk ut fra etasje. Gulvarealet er tilnærmet 3m².
Verandaen består av trekonstruksjon, tekket med gulvbord av impregnert/behandlet treverk. Rekkverk er utført i behandlet tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater er mosegrodd og slitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater/balkong bør behandles.
Manglende vedlikehold og oppgradering medfører til skader og økte utbedringskostnader.



TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ukjent grunnforhold.

Det er murt gråsteinsmur/ringmur på bolig fra byggeår.

Grovstøpt gulv på grunn.

Drenering er ikke kjent.
- Det ble drenert rundt kjellerleilighet i forbindelse med ombygging/etablering av leilighet. Øvrig drenering antas å være fra byggeår.

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår.

Takkonstruksjon av saltak utført i tre/innredet loftsetasje.
- Tekket med takplater av stål fra 2016.
- Det er opplyst utført branntiltak.

Overbygget inngangsparti (53) har synlig støpt ringmur på grunn. Overbygg av treverk, takkonstruksjon tekket med takstein.
Kryprom under inngangsparti er utvendig panelt, med luke for tilkomst under trapp.

Nedgang kjeller står på murt gråsteinsmur til grunn. Overbygg i treverk/bindingsverk.

Bygning generelt har behov for vedlikehold/oppgradering.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Grovstøpt gulv på grunn.
- Riss/sprekker/skjevheter i gulv, ref byggeår.

Drenering er ikke kjent.
- Det ble drenert rundt kjellerleilighet i forbindelse med ombygging/etablering av leilighet. Øvrig drenering antas å være fra byggeår.

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår.
- Noe skjevheter, eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader.
- Overflater trenger vedlikehold/oppgradering. Funn av eldre råteskader. Mangler lufting bak kledning.

Takkonstruksjon av saltak utført i tre/innredet loftsetasje.
- Ukjent undertak.
- Synlig skjevhet i takkonstruksjon.
- Snøfangere ved takfot. Mangler på tilstrekkelig snøfangere grunnet avstand/møne og størrelse samt tilkomst feier.

Overbygget inngangsparti (53) har synlig støpt ringmur på grunn. Overbygg av treverk, takkonstruksjon tekket med takstein.
Kryprom under inngangsparti er utvendig panelt, med luke for tilkomst under trapp.
- Større skjevheter. Det ble opplyst under befaring at skjevheter skulle utbedres, og at rekkverk skulle oppgraderes før et salg.

Nedgang kjeller står på murt gråsteinmur til grunn. Overbygg i treverk/bindingsverk, takkonstruksjon tekket med
- Råteskader.

To stk skorsteiner murt i tegl fra byggeår. Ukjent om disse er rehabilitert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Manglende vedlikehold og oppgradering kan medføre til skader og økte utbedringskostnader.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflate på gulv består av laminat.
På vegg består overflate av malte flater.
I himling ligger det malte flater.

Årstall: 2018 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert knirk i gulv.
Laminat har stedvis sår og enkelte skjøter mellom laminatbord har mistet låsingen.
Listing viser til mindre god finish.

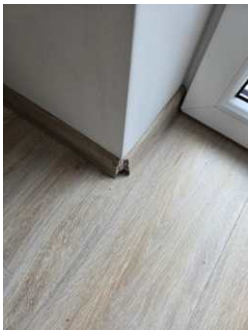
Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av plater himling, malt er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Tilstandsrapport







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Mellom 2.etasje og loftsetasje er det et trebjelkelag, med ref til byggeskikk /alder isolert.
I loftsetasjen ble det målt 0-8mm høydeavvik.
Det er ikke målt vesentlige retningsavvik utover det standarden tillater.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område som er merket grått på områdekart for radonforekomst. Grått er betegnet som usikker radonforekomst i dette området.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avklare om radonnivået er innenfor anbefalte grenser.
Dersom målingen viser verdier over 100 Bq/m³, kan det bli nødvendig med tiltak for å redusere radonnivået, noe som kan medføre ekstra kostnader.
Alle som leier ut bolig må måle radonnivået og eventuelt gjøre tiltak mot høye radonnivåer.
Manglende måling gir usikkerhet om innemiljøet og mulig helserisiko.



TG 1 Pipe og ildsted

Det er teglsteinspipe som er bygget / kapslet inn med malte gipsplater.

Det er luke i gipsplate for tilkomst feieluke.
Det er ikke montert vedovn.
Skorstein er ikke rehabilitert.
Det var ikke mulig å kontrollere om eventuelt hull i pipe for røykrør var tettet.

Ved etablering av vedovn med bruk av teglsteinspipe, krever dette at 4 sider av skorstein er synlig.
- Det anbefales å innhente branntilsyn ved etablering.

Det er ikke mottatt informasjon ang. feiing eller branntilsyn.

TG 1 Innvendige dører

I boligen er det montert lyse, behandlede dører.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før maling av tredører, malt er 8 - 20 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Kontaktperson

TG 2 Andre innvendige forhold

Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning.

I etasjeskille/kjeller er det tegn til tidligere vannlekkasjer. Det er forkullet bordtak i kjeller etter antatt tidligere branntilløp. Takstmann har ikke kjennskap til noen av disse hendelsene.

Felles hovedvannledning i kjeller med stoppekran, vannmåler og reduksjonsventil.
Vanntilførsler til leiligheter hovedsakelig med plast rør-i-rør med åpne fordelingsstokker i kjeller.
Avløpsrør og sluk i plast og i støpejern. Bunnledninger i støpejern.
Det opplyses at boligen ble tilkoblet kommunalt avløp i 2017.

Nye elektriske hovedtavler i kjeller med strømmålere for leiligheter fra 2017. Arbeider utført av
Kindberg Elektriske.

Det ble installert ny brannalarmløsning fra Shneider i 2017 med brannsentral, samt detektorer for ganger, kjeller og hver leilighet.
Brannstige med bøyle for leiligheter i loftsetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygning trenger videre undersøkelser for å avklare omfang/skader og behov for oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende undersøkelser, vedlikehold og oppgradering kan føre til videre skadeutvikling og økte utbedringskostnader.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med uavhengig kontroll i prosjektet. Dokumentasjon på utførelsen er i ferdigattesten på boligen.
Ferdigattest datert 07.11.2018

Det foreligger rapport fra kontrollbefaring datert 1.gang 16.04.2017 og 2.gang 17.04.2018.

Årstall: 2018

Tilstandsrapport

Kilde: Andre opplysninger: Uavhengig kontroll i prosjektet, ferdigattesten på boligen og kontrollbefaring.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate på vegg består av keramiske fliser.
I himling ligger malt flate.

Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger: Uavhengig kontroll i prosjektet, ferdigattesten på boligen og kontrollbefaring.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det brukes lukkede dusjdører så påkjenningen er redusert.
- Ved endret bruk kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulv er tekket med keramiske fliser på støpt gulv med gulvvarme.
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel, høydeforskjellen er registrert til 7mm, minimumskravet er 25mm.

Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger: Uavhengig kontroll i prosjektet, ferdigattesten på boligen og kontrollbefaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det vil forekomme ved en vannlekkasje på våtrommet at vann ikke vil gå til sluk.
- Det er fast forhøyet bunn tilhørende dusjvegger som er høyere enn flat terskel på dør.
- Ved en vannlekkasje vil vann renne over terskel før sluket.

Det er påvist sprekker i flere retninger i gulvfliser.
- Dette kan indikere bakenforliggende fuktskader.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Ved videre bruk anbefales dusjkabinett. Dette lukker ikke avviket men reduserer direkte påkjenning av fukt på fliser/membran og lar eventuelt noe lekkasjevann renne til sluk.

Konsekvens ved manglende -lite fall mot sluk er at det kan samle seg vann enkelte steder som ikke renner naturlig til sluk og kan medføre fuktskade på utsiden av våtrommet.

Kostnadsestimat er for utbedring av gulv. Det tas forbehold i at membran fra gulv kan hektes på membran/vegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast fra 2018.
Det er synlig mansjett med tilsynelatende smøremembran under klemring til sluk.
Det er ingen mulighet for kontroll av membran på vegger.

Dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og det foreligger kontrollerklæring.

Tidligere eier/kontaktperson opplyser at det er brukt fagfolk. Det er ikke fremvist dokumentasjon for dette.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger: Uavhengig kontroll i prosjektet, ferdigattesten på boligen og kontrollbefaring.

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

På badet er det montert en lys innredning med integrert servant i heldekkende plate
Det er montert et toalett, dusjvegger og det er opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap er plassert på baderom.

Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger: Uavhengig kontroll i prosjektet, ferdigattesten på boligen og kontrollbefaring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

- Det er større svelleskader på skrog og dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sevantinnredning må påregnes oppgradert.
Konsekvens er vannlekkasje om innredning gir etter slik at eventuelt vannrør får en påkjenning de ikke er laget for.



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.
Det er ikke tilluft.

Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger: Uavhengig kontroll i prosjektet, ferdigattesten på boligen og kontrollbefaring.

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.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue / kjøkken.

Viktig og merke seg at selv om dette pkt får tg.0 så friskemelder ikke dette badet. Badet må likevel påregnes oppgradert/renovert.

Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger: Uavhengig kontroll i prosjektet, ferdigattesten på boligen og kontrollbefaring.



KJØKKEN

LOFTSETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

På kjøkkenet er det montert en innredning med glatte fronter.
Det er foliert benkeplate, og det er en nedsenket oppvaskkum i stål. Det er integrert avtrekksvifte montert på vegg.
Det er montert komfyrvakt.
Det er integrert oppvaskmaskin, frittstående kjøl/frys og komfyr.
Det er i sprutsone mellom under/overskap keramiske fliser.

Årstall: 2018

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er svelleskader i skjøt på benkeplater.
- Sprekk / mangler fuge(r) sprutsone keramiske fliser.

Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
- Under befaring ble det registrert en klut pakket rundt avløpsrør fra vasken.
- Svelleskader i skrog servantskap fra avløpsrør. Det ble ikke registrert fukt i skrog / vegg under befaring.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Drypping fra vannrør i kjøkkenbenken kan føre til omfattende fuktskader i området og tilliggende konstruksjoner, dersom det ikke foretas tiltak umiddelbart.

Kostnadsestimat: Under 10 000





LOFTSETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 **Kilde:** Kontaktperson

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanntilførsler til leiligheter hovedsakelig med plast rør-i-rør med åpne fordelingsstokker i kjeller. Noe synlig kobber.
Rør-skap er plassert i baderommet.
Felles hovedvannledning i kjeller med stoppekran, vannmåler og reduksjonsventil.

Årstall: 2018 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Ved lekkasje ut på hovedgulv vil vann renne ut over terskel på dør og ikke inn til sluk grunnet høyere fast kant på dusjvegg og tilnærmet flatt gulv.

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens er at lekkasjevann renner til bygningskonstruksjoner som ikke er laget for å motstå vann. Fuktskader i underliggende og bakenforliggende konstruksjoner vil oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør i plast og støpejern, sluk i plast. Bunnledninger i støpejern.

Årstall: 2018 **Kilde:** Kontaktperson

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

TG2 ref støpejern og vannledninger tidlig 1990-tallet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i leiligheten.
Det er fra kjøkken og bad mekanisk avtrekk. Anlegg fungerte ved befaring.

Årstall: 2018 **Kilde:** Kontaktperson

TG 1 Varmesentral

Oppvarming er av strøm.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder estimert til 120 liter av ukjent merke plassert på baderom.
Det var ikke synlig på bereder teknisk informasjon.
Bereder er direktekoblet.

I 2014 innførte NEK et krav om direkte påkobling av beredere over 1500KW.
Beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget,
men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Tilstandsrapport



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.

Skjult el anlegg med automatsikringer.
Hovedtavler er nye i 2017 og er plassert i kjeller med strømmålere til hver enhet.

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.
   2018

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Kontaktperson/tidligere eier opplyser at det er brukt fagfolk, det er ikke fremvist dokumentasjon.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er ikke fremvist dokumentasjon.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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?
    Nei

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 Det anbefales på generelt grunnlag at det utarbeides en egen el kontroll ved eierskifte.
    Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ved stikk prøving av enkelte komponenter.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det ble installert ny brannalarmløsning fra Shneider i 2017 med brannsentral, samt detektorer for ganger, kjeller og hver leilighet.
Det er brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport





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

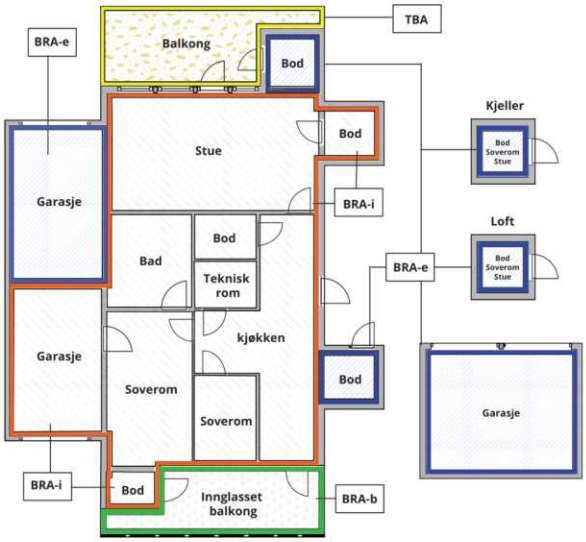
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje	31			31	3
Kjeller boder og fellesarealer					
SUM	**31**				**3**
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje	Kjøkken, bad, stue / soverom		
Kjeller boder og fellesarealer		Bod	

Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-i.
Bod i kjeller var låst under befaring, areal er ikke kjent.
Tba er terrasse-balkong.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger for loftsetasjen.
Det foreligger enkel skisse fra seksjoneringen over loftsetasjen.
Det foreligger ferdigattest for loftsetasje fra kommune datert 07.11.2018

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	31	0

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2025	Jan-Erik Mikarlsen	Takstingeniør
	Bjørn Stokstad	Takstingeniør
	Carl-Magnus Fjeld Skinstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	50	328		12	1923 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Glederudveien 53

Hjemmelshaver
Carl-Magnus Fjeld Skinstad

Eierandel
31 / 562

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et rolig og etablert boligområde ved Begnamoen i Hønefoss. Solrik og fin beliggenhet med kort vei / gangvei til barnehage, skole, dagligvarebutikk. Kort avstand til Ringkollen med blant annet hoppbakke, alpinanlegg, lysløype og flotte skiløyper og turløyper innover
Nordmarka. Det er for øvrig en rekke fine turmuligheter i nærområdet.
Ca 10 minutters kjørevei til Hønefoss sentrum med alle type fasiliteter og servicetilbud.
Fra Hønefoss bussentral er det gode pendlermuligheter, ekspressbuss til Sandvika/Oslo. Anslagsvis 60 minutter til Gardermoen og Oslo med bil.

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.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt, opparbeidet med gårdsplass/parkering og hage.

Tinglyste/andre forhold

Til info:
BRANNCELLEINNDELING:
Hver boenhet skal være en egen branncelle og det skal være brannskille mellom leiligheter horisontalt og vertikalt. Alle gjennomføringer i brannskille må branntettes. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn §2-1: sier:
Sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.
Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved kombinasjon av slike. Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling uten inngrep i konstruksjonen. Det er derfor vanskelig/umulig å kontrollere brannskillle fult ut da det er skjult i konstruksjonen.

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen

Siste hjemmelsovergang

År
2008

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Polise er ikke fremlagt eller tilsendt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	01.10.2025	Gjennomgått	Gjennomgått		Nei
Eier	15.09.2025	Eier ikke tilstede. Forrige eier var tilstede.	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema		Ikke mottatt.	Finnes ikke		Nei
Tidligere tilstandsrapport		Tilstandsrapport datert 02.04.2020	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OZ1429

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Glederudveien 53

Nabolaget Follum - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Veien skole (1-7 kl.) 175 elever, 11 klasser	4 min 2.1 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 16 klasser	4 min 3.1 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 18 klasser	8 min 6.1 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	7 min 3.4 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	9 min 4.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ve-svingen Linje 222, 241	3 min 2.5 km
Hønefoss stasjon Linje F4	5 min 2.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 2 min

BARNEHAGER

Veien barnehage (1-5 år) 37 barn	4 min 2.9 km
Hønefoss barnehage (0-5 år) 115 barn	6 min 3.3 km
Heradsbygda barnehage (1-5 år) 66 barn	6 min 4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sentrumskvartalet	5 min
Coop Extra Heradsbygda	5 min

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

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	6 min
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	5 min
Kuben Vinmonopol	6 min

SPORT

Ringerikshallen	19 min
Veien skole	4 min
Sporty24 Hønefoss	6 min
EVO Hønefoss	7 min

«Fantastiske naboer og glimrende for barn.»

— Sitat fra en lokalkjent

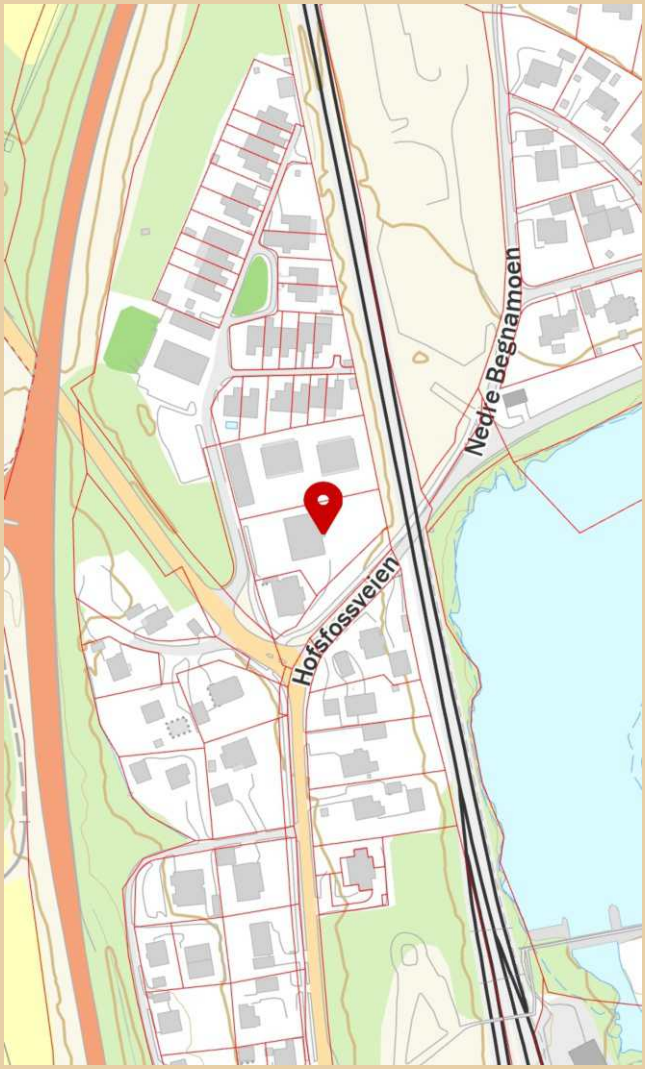
Trafikk
Lite trafikk 92/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

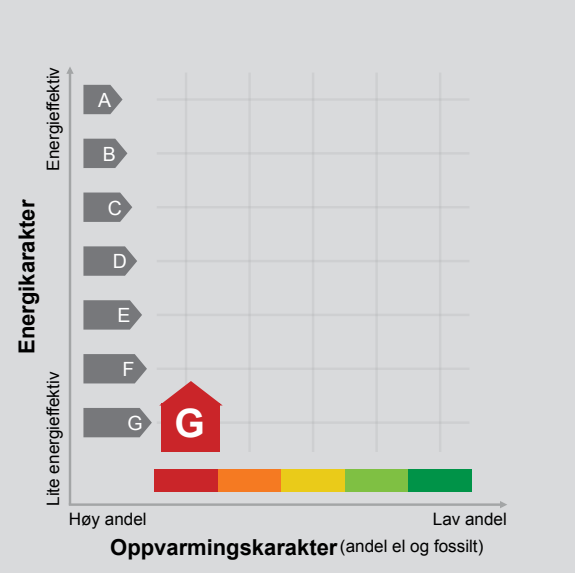
- Egen bil
- Sykkel



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

ENERGIATTEST

Adresse	Glederudveien 53
Postnummer	3517
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	328
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	159279960
Bruksenhetsnummer	L0303
Merkenummer	Energiattest-2025-191818
Dato	20.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 328	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Glederudveien 53 3517 HØNEFOSS, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

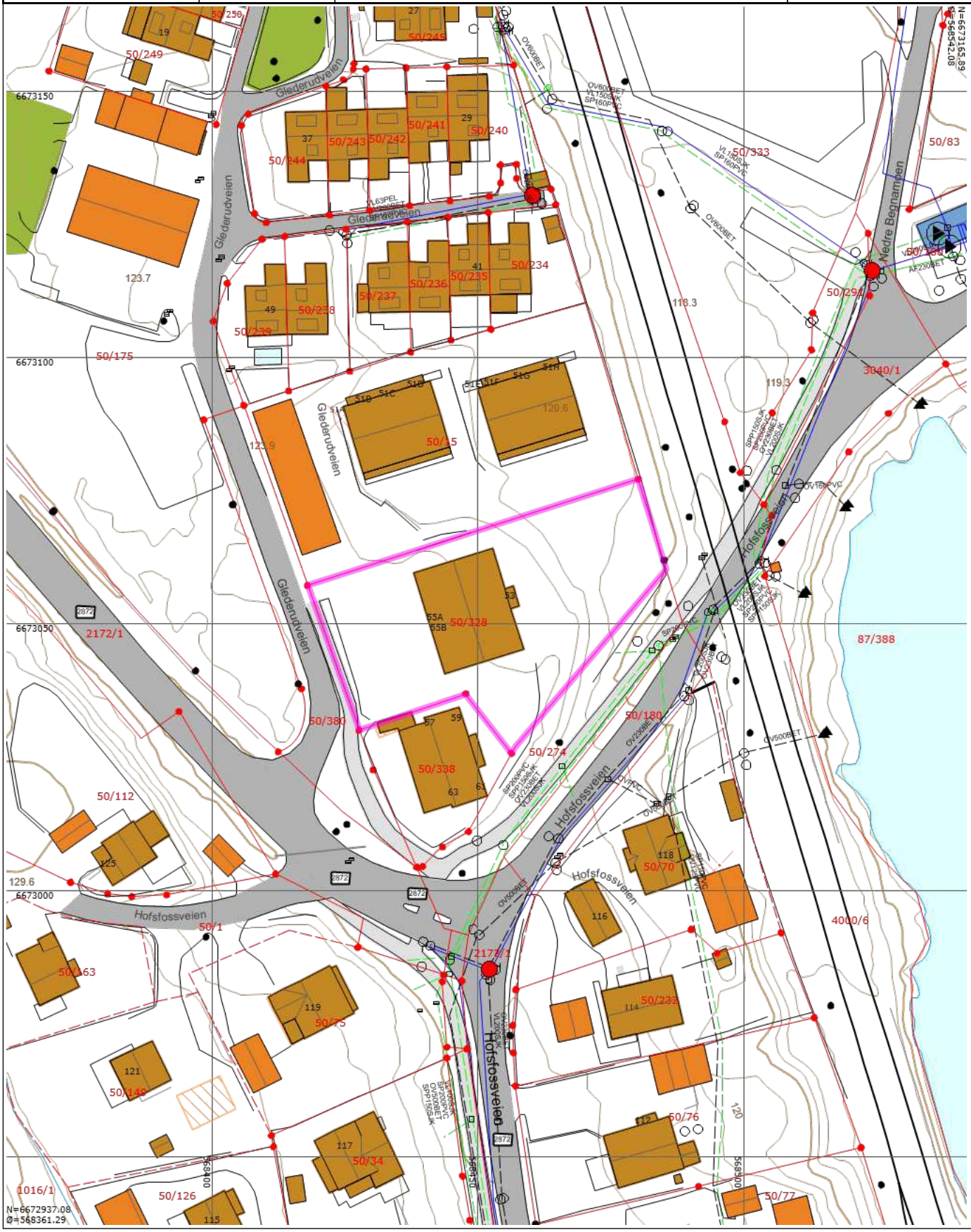
- Høydetall kurver
- Høydetall punkt
- Sluk
- Hydrant
- Kumlokk
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Stikkrenne
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Midtlinje bane
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Trapp
- Svømmebasseng
- Byggetiltak
- Riving
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Elvekant
- Elv og bekk
- Høydekurve
- Høydekurve 5m
- Husnummer.
- Husnummer med bokstav.
- Eiendomsteig
- Elv
- Lekeplass
- Bebygd område
- Skog
- Annet
- Matrikkelnummer

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 328	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Glederudveien 53 3517 HØNEFOSS, m.fl.			
Annen info:				

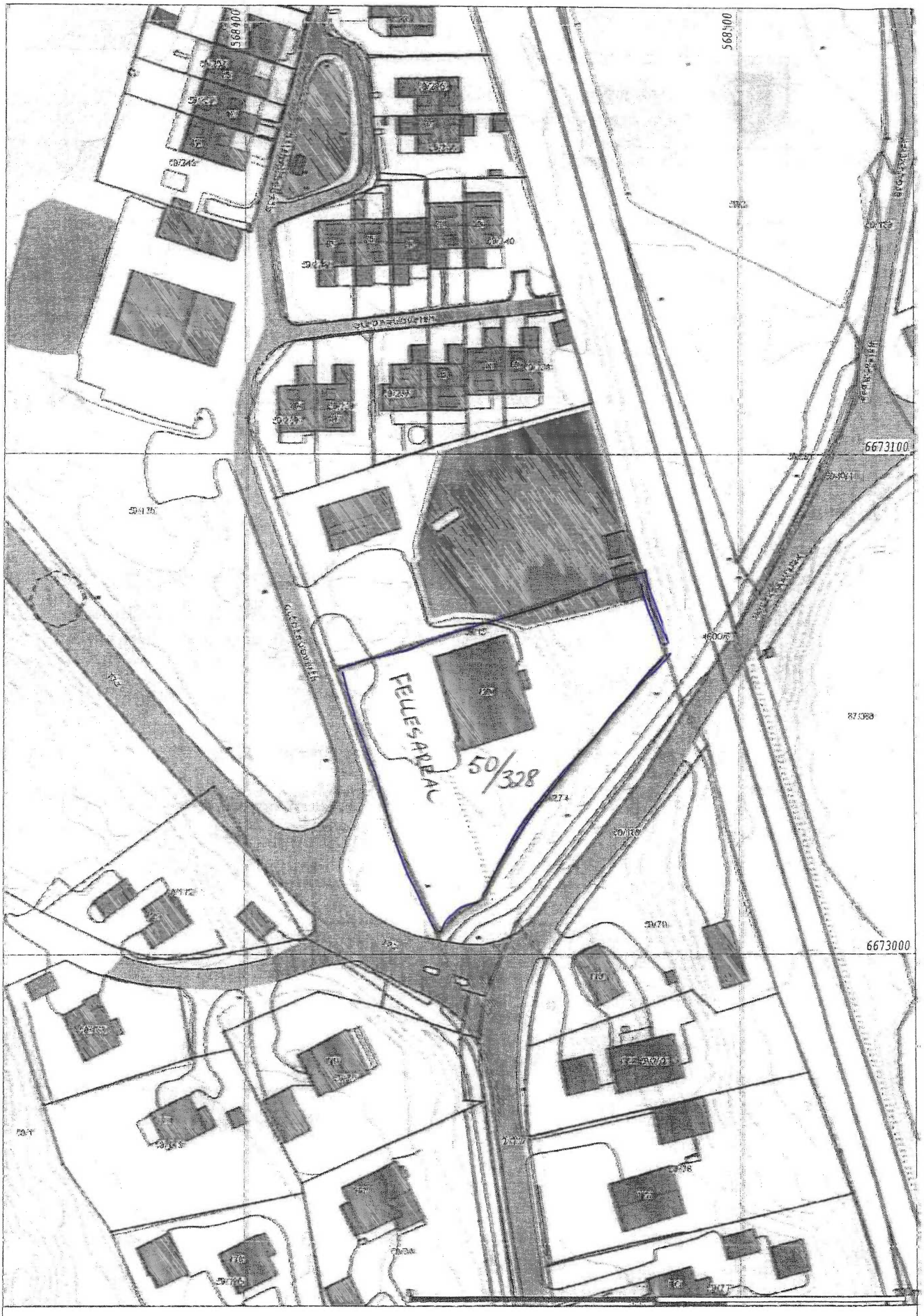
Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Høydetall kurver
- Høydetall punkt
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Stikkrenne
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Midtlinje bane
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Brannventil
- Grenpunkt
- Kum
- Pumpestasjon
- Påkoplingspunkt
- Sluk
- Stengeventil
- Utslipp
- Utviser
- Avløp_felles
- Spillvannsledning
- Overvannsledning
- Vannledning
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Trapp
- Svømmebasseng
- Byggetiltak
- Riving
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Elvekant
- Elv og bekk
- Høydekurve
- Høydekurve 5m
- Husnummer.
- Husnummer med bokstav.
- Eiendomsteig
- Elv
- Lekeplass
- Matrikkelnummer



1:1000 2009.06.10

Årsmøte i Boligsameiet Follum Gamle Skole

08.09.2025

1. Godkjenning av innkalling. Enstemmig godkjent.
2. Valg av referent og møteleder. Carl Magnus Skinstad velges.
3. Endring av vedtekter, enstemmig vedtatt:
    a. § 2 Eierforholdet, endres til:

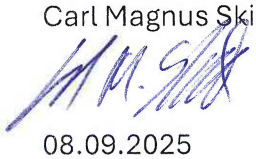
    Boligsameiet Follum Gamle Skole gjelder seksjon 1-12, som består av 12 leiligheter.

    Oppdaterte vedtekter vedlegges.

4. Sameiets erklæring/samtykke til reseksjonering, enstemmig vedtatt:
    a. Sameiet gir herved sitt samtykke til reseksjonering av eiendommen ihht vedlagte dokumenter.

Signeres på vegne av CMFS Holding AS v/Carl Magnus Skinstad, eier av alle eksisterende 9 enheter.

Carl Magnus Skinstad



08.09.2025

Vedtekter

For

Boligsameiet Follum Gamle Skole

1. Formål

Boligsameiet Follum Gamle Skole blir stiftet av sameierne i Follum Gamle Skole Gnr 50 Bnr 328 i Ringerike Kommune

Sameiets formål er å administrere og å sikre eiernes felles interesser i overenstemmelse med disse vedtektene

2. Eierforholdet

Boligsameiet Follum Gamle skole gjelder seksjon 1-12, som består av 12 leiligheter.

3. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Varsel og innkalling er styrets ansvar og fristen for innkalling er minst åtte- og høyst tjue dager. Det ordinære sameiermøtet skal behandle eventuelt årsregnskap, budsjett, samt for øvrig behandle saker som er av betydning for sameiet. På møtet skal fremlegges årsregnskap og driftsbudsjett for inneværende år

4. Sameiermøtet

Sameiermøtet velger fritt møteleder. Hver seksjonseier har en stemme. Beslutninger fattes med simpelt flertall, med unntak som følger av lov eller vedtekter. Ved stemmelikhet treffes avgjørelsen med loddtrekning. Sameierne kan møte og avgi stemme ved fullmektig. En sameier kan ta med seg rådgiver til sameiermøtet.

5. Styret

Styret består av 3-4 medlemmer.

VEDTEKTER
for
Boligsameiet Follum Gamle Skole

1.
Formålet

Boligsameiet Follum Gamle Skole blir stiftet av sameierne i Follum Gamle Skole på 50, bnr. 328 i Ringerike kommune.

Sameiets formål er å administrere og å sikre eiernes felles interesser i overensstemmelse med disse vedtekter.

2.
Eierforholdet

Boligsameiet Follum Gamle Skole gjelder seksjon 1 - 9, som består av en bolig med 7 leiligheter og 2 næringsenheter.

3.
Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiemøtet.

Ordinært sameiemøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Varsel og innkalling er styrets ansvar og fristen for innkalling er minst åtte og høyst tjue dager. Det ordinære sameiemøtet skal behandle eventuelt årsregnskap, budsjett, samt for øvrig behandle saker som er av betydning for sameiet. På møtet skal fremlegges årsregnskap og driftsbudsjett for inneværende år.

4.
Sameiemøtet

Sameiemøtet velger fritt møteleder. Hver seksjonseier har én stemme. Beslutninger fattes med simpelt flertall med unntak som følger av lov eller vedtekter. Ved stemmelikhet treffes avgjørelsen med loddtrekning. Sameierne kan møte og avgi stemme ved fullmektig. En sameier kan ta med seg rådgiver til sameiermøtet.

5.
Styret

Styret består av 3/4 medlemmer.

Gamle Follum skole, Hønefoss



FASADE MOT NORDVEST

Tegn. av:
KH/BB/am

Dato:
13.06.2016

Mål:
1:100

Gnr. 50
Bnr. 328

BYGGEMELDING
FASADE NV

BYGGEMELDING

Tegn. nr.
16016 - 29

GAMLE FOLLUM SKOLE
Glederudveien 53 + 55A og 55B
3516 HØNEFOSS
Ringerike kommune

Tiltakshaver:
Adrian Kosiur
Nimostubben 2
3510 Hønefoss
Tel: 980 83 747
E-post: adrian.kosiur@yahoo.no

AKH AS ARKITEKTER
Arkitektkontoret Konrad Halvorsen
Klostergaten 7 A, NO-1532 MOSS
TEL:(+47) 69 25 67 00 - WEB: akhas.no
E-mail: konrad@akhas.no

NB:
- Alle mål, antall og funksjoner må kontrolleres av tiltakshaver / ansvarlig utførende før produksjon igangsettes

Filplassering: P:\PROSJEKTER\BOLIGER\Gamle Follum skolen - 16 016\16 016 Gamle Follum skole - OMB.pln

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Gamle Follum skole, Hønefoss



FASADE MOT SYDVEST

Tegn. av: KH/BB/am

Dato: 13.06.2016

Mål: 1:100

Gnr. 50
Bnr. 328

BYGGEMELDING
FASADE SV

BYGGEMELDING

Tegn. nr.
16016 - 26

GAMLE FOLLUM SKOLE
Glederudveien 53 + 55A og 55B
3516 HØNEFOSS
Ringerike kommune

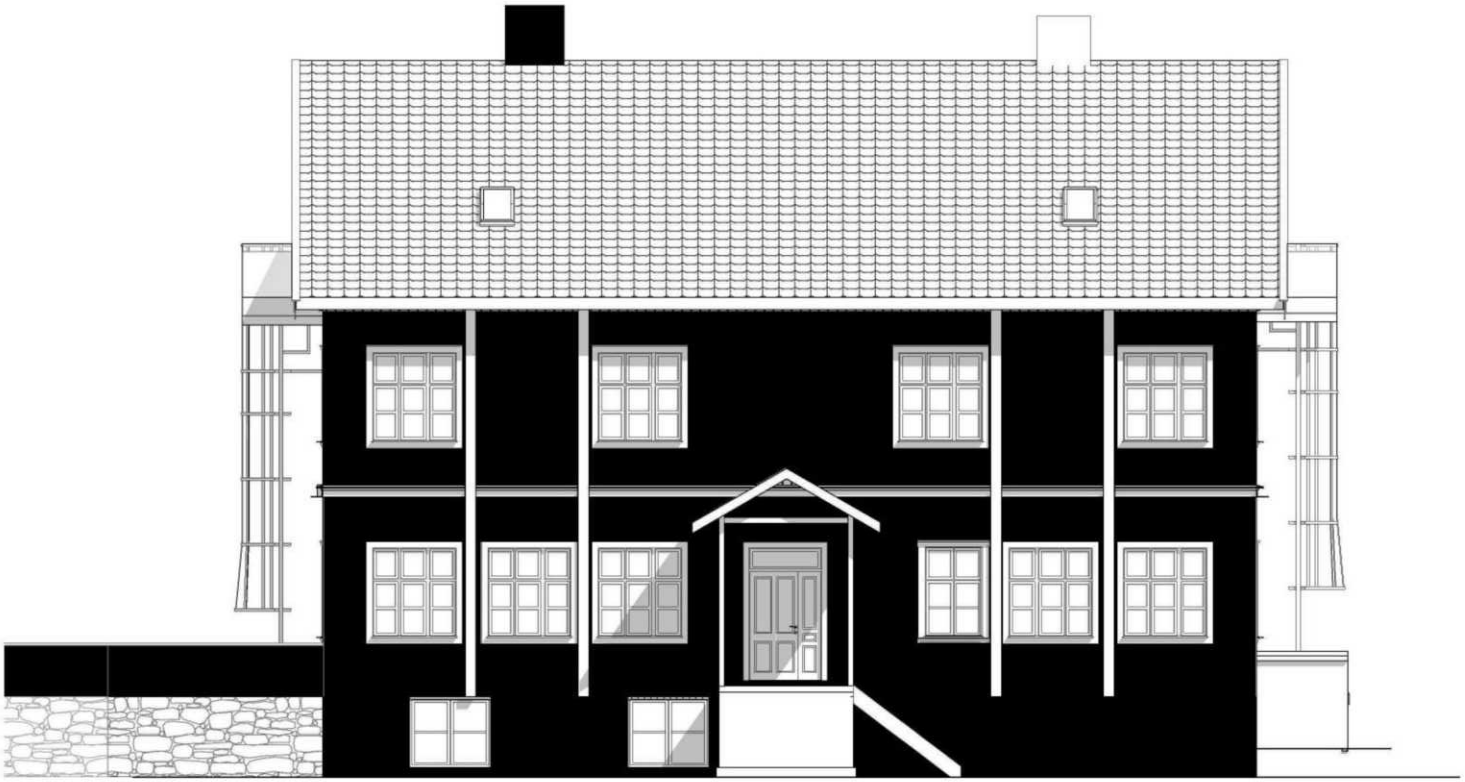
Tiltakshaver:
Adrian Kosiur
Nimostubben 2
3510 Hønefoss
Tel: 980 83 747
E-post: adrian.kosiur@yahoo.no

AKH AS ARKITEKTER
Arkitektkontoret Konrad Halvorsen
Klostergaten 7 A, NO-1532 MOSS
TEL:(+47) 69 25 67 00 - WEB: akhas.no
E-mail: konrad@akhas.no

NB:
- Alle mål, antall og funksjoner må kontrolleres av tiltakshaver / ansvarlig utførende før produksjon igangsettes

Filplassering: P:\PROSJEKTER\BOLIGER\Gamle Follum skolen - 16 016\16 016 Gamle Follum skole - OMB.pln

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



FASADE VEST NORDØST

Gamle Follum skole, Hønefoss

Tegn. av: KH/BB/am

Dato: 13.06.2016

Mål: 1:100

Gnr. 50
Bnr. 328

BYGGEMELDING
FASADE NØ

BYGGEMELDING

Tegn. nr.
16016 - 28

GAMLE FOLLUM SKOLE
Glederudveien 53 + 55A og 55B
3516 HØNEFOSS
Ringerike kommune

Tiltakshaver:
Adrian Kosiur
Nimostubben 2
3510 Hønefoss
Tel: 980 83 747
E-post: adrian.kosiur@yahoo.no

AKH AS ARKITEKTER
Arkitektkontoret Konrad Halvorsen
Klostergaten 7 A, NO-1532 MOSS
TEL:(+47) 69 25 67 00 - WEB: akhas.no
E-mail: konrad@akhas.no

NB:
- Alle mål, antall og funksjoner må kontrolleres av tiltakshaver / ansvarlig utførende før produksjon igangsettes

Filplassering: P:\PROSJEKTER\BOLIGER\Gamle Follum skolen - 16 016\16 016 Gamle Follum skole - OMB.pln

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

MOTTATT
14 FEB. 2005

LEILIGHET U.SØ
Boligareal: 44,3 m2
Trappegang: 4,7 m2



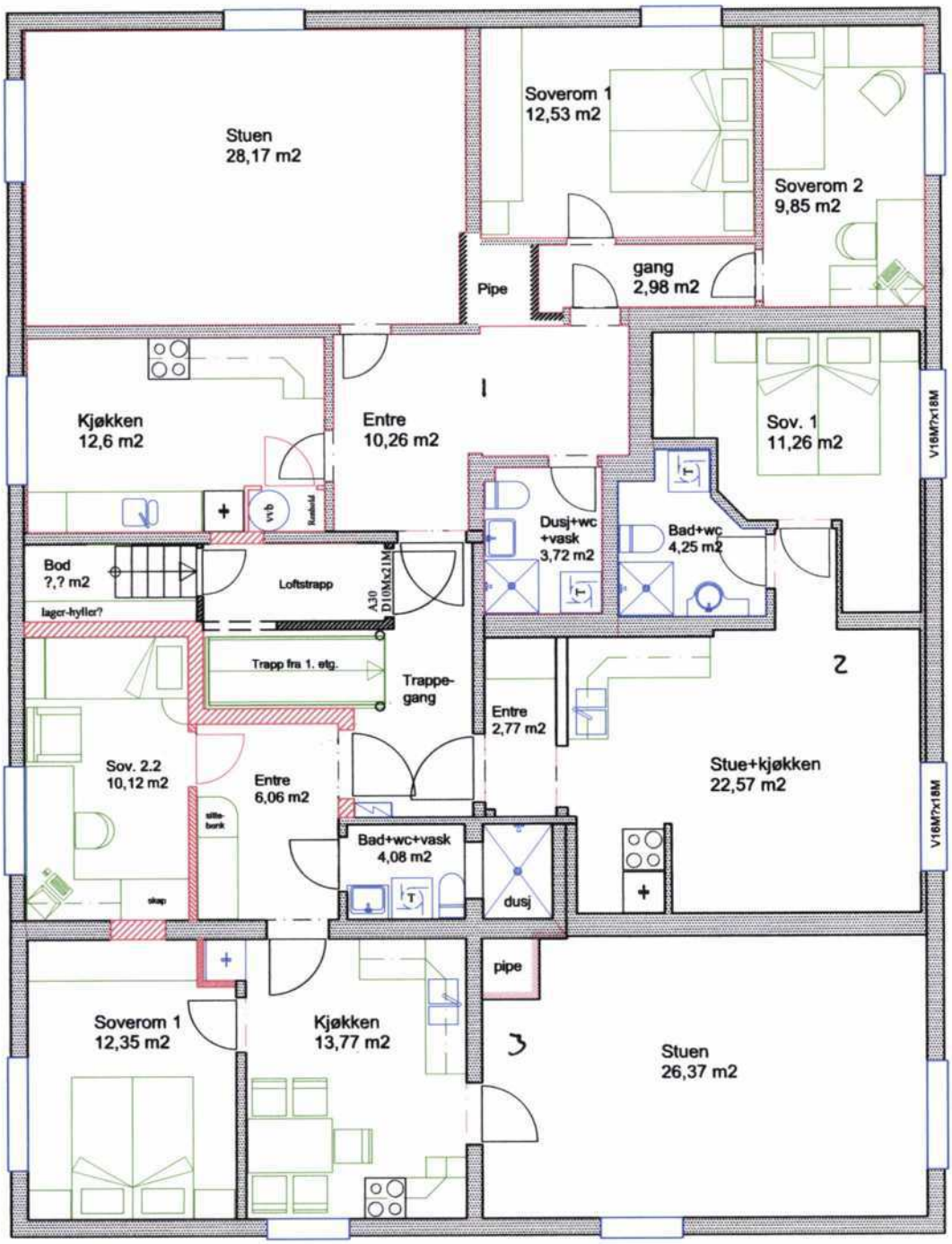
TILTAKSHAVER: Åge Sælid, Sogn, 3520 Jevnaker.				
PROSJEKT: Follum Gml. Skole: Brukere i u.etg./kjeller				
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk:	PLAN KJELLER
10.01.2005			1:100	
ING. DAGFINN OLAUSSEN *Rådg. ing. byggeteknikk og byggeledelse, etablert 1980* Bergheim, 3520 JEVNAKER - tlf. 61 31 42 50 - fax. 61 31 24 36			Erstatning for:	Erstattet av:
			26-2004-PU.1	
Henvisning:		Beregning:		

Ny plan/løsning feb. 2005

MOTTATT

14 FEB. 2005

LEILIGHET 2.S
Boligareal: ...85,6 m2
Bruksareal: ..80,11 m2



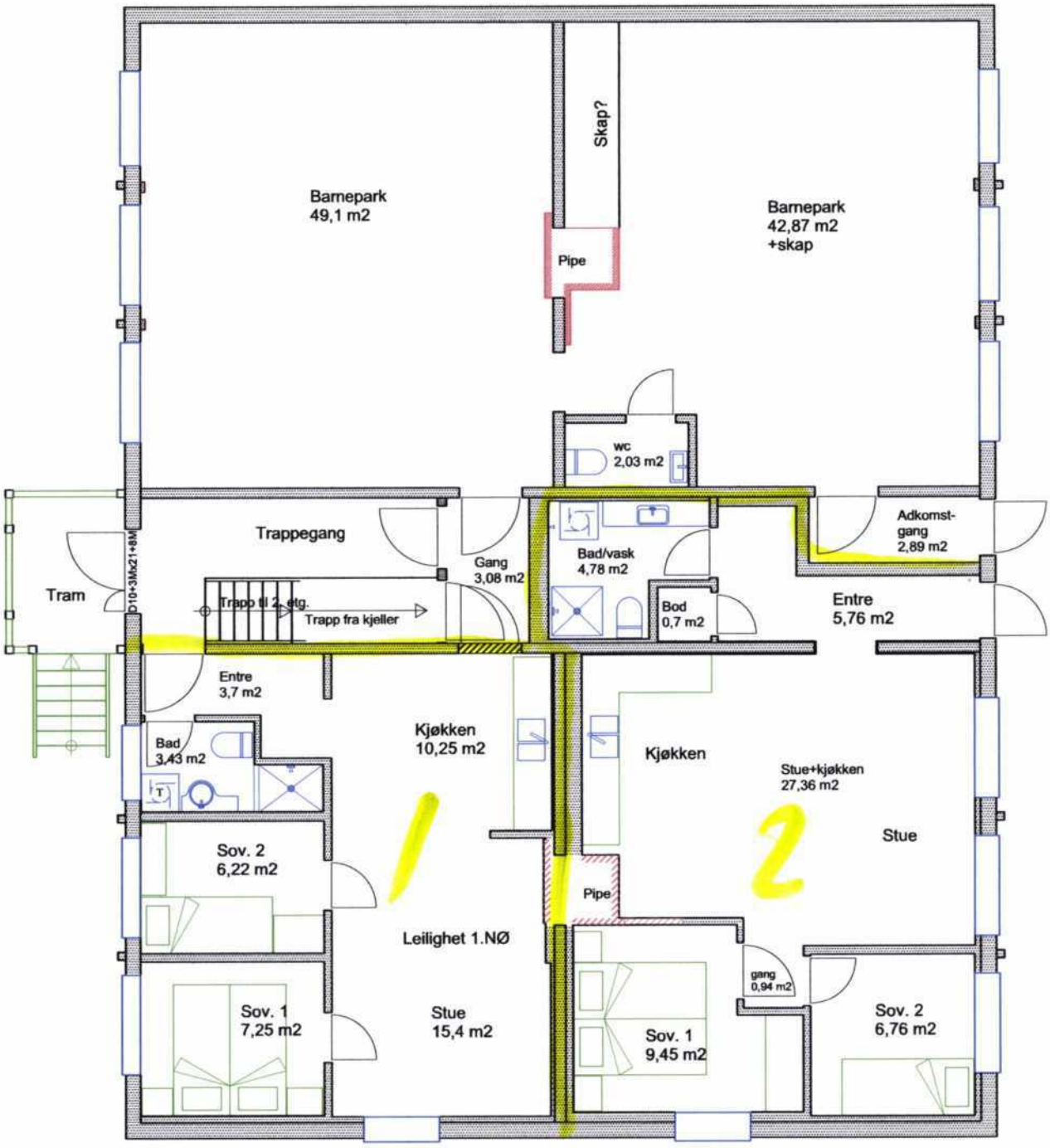
LEILIGHET 2.V
Boligareal: 42,9 m2
Bruksareal: 40,85 m2

LEILIGHET 2.N
Boligareal: ..78,1 m2
Bruksareal: .72,75 m2

TILTAKSHAVER: Åge Sælid, Sogn, 3520 Jevnaker.				
PROSJEKT: Follum Gml. Skole: Leiligheter i 2. etg.				
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk:	PLAN 2. ETG.
11.02.2005			1:100	
ING. DAGFINN OLAUSSEN *Rådg. ing. byggeteknikk og byggeledelse, etablert 1980* Bergheim, 3520 JEVNAKER - tlf. 61 31 42 50 - fax. 61 31 24 36			Erstatning for:	Erstattet av:
				26-2004-P2.1
Henvisning:		Beregning:		

MOTTATT
14 FEB. 2005

BARNEPARK 1.SYD
Boligareal 102,8 m2



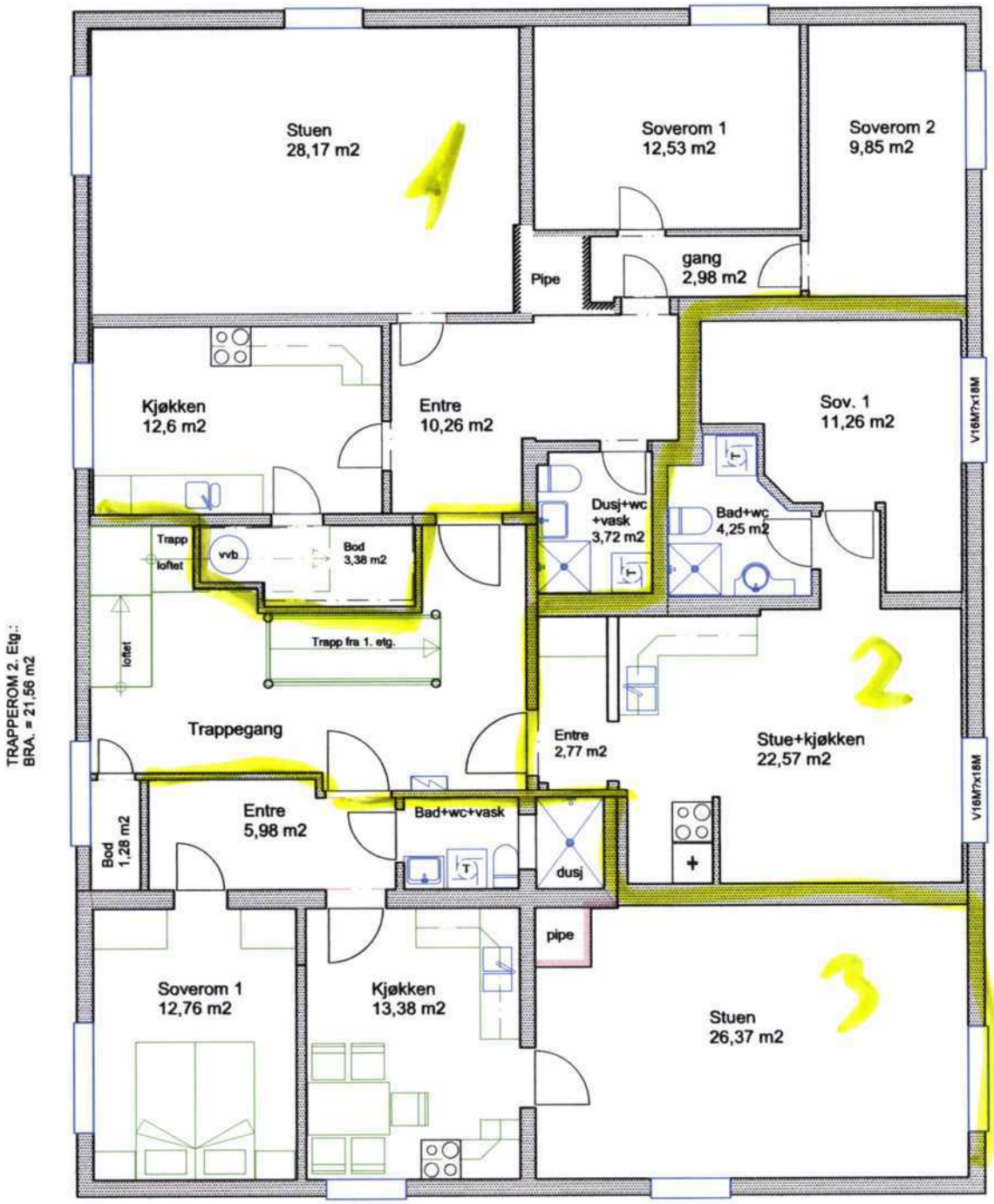
LEILIGHET 1.NØ
Boligareal: 48,3 m2

LEILIGHET 1.NV
Boligareal 57,2 m2

TILTAKSHAVER: Åge Sælid, Sogn, 3520 Jevnaker.				
PROSJEKT: Follum Gml. Skole: Brukere i 1. etg.				
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk:	PLAN 1. ETG.
10.01.2005			1:100	
ING. DAGFINN OLAUSSEN *Rådg. ing. byggeteknikk og byggeledelse, etablert 1980* Bergheim, 3520 JEVNAKER - tlf. 61 31 42 50 - fax. 61 31 24 36			Erstatning for:	Erstattet av:
				26-2004-P1.1
Henvisning:		Beregning:		

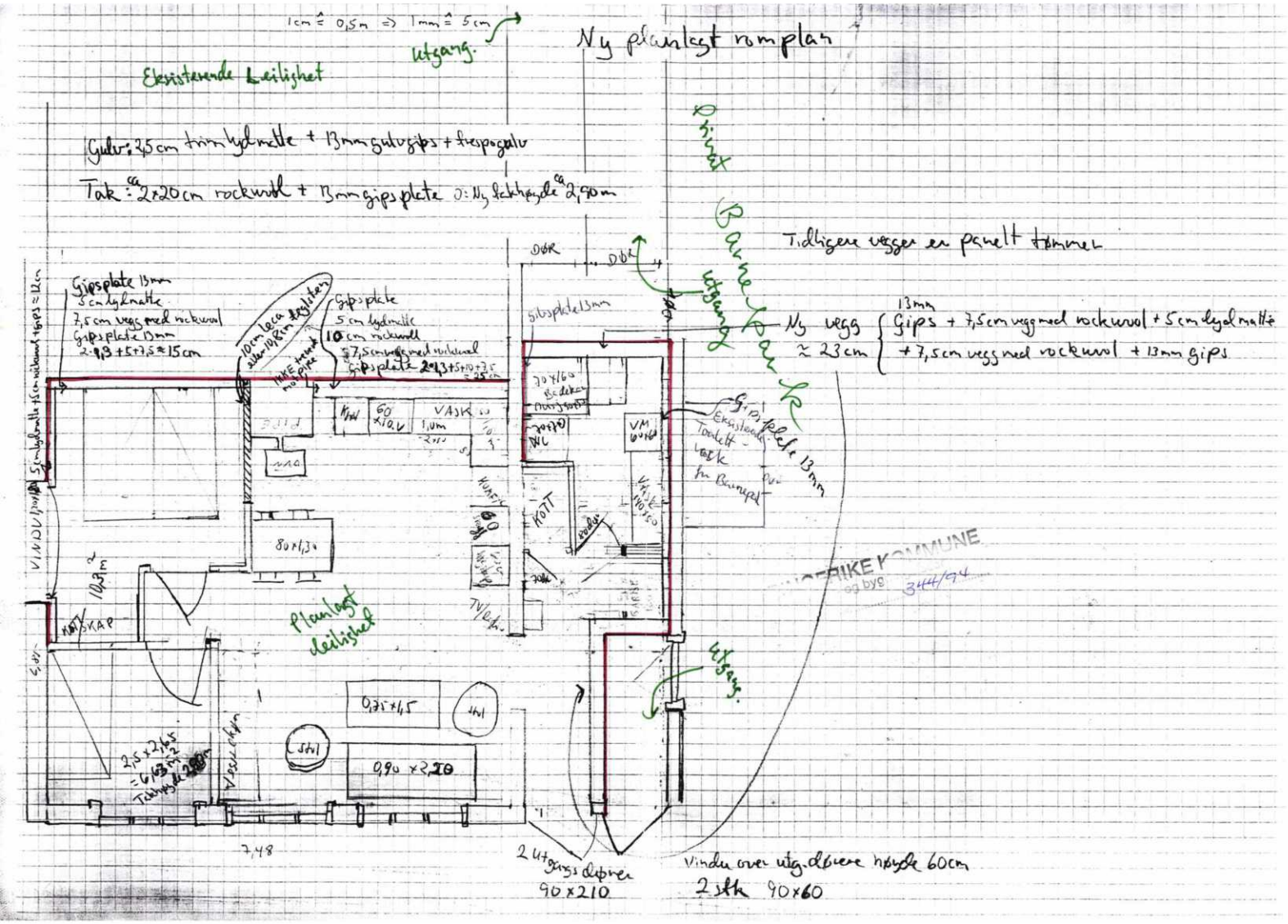
MOTTATT
14 FEB. 2005

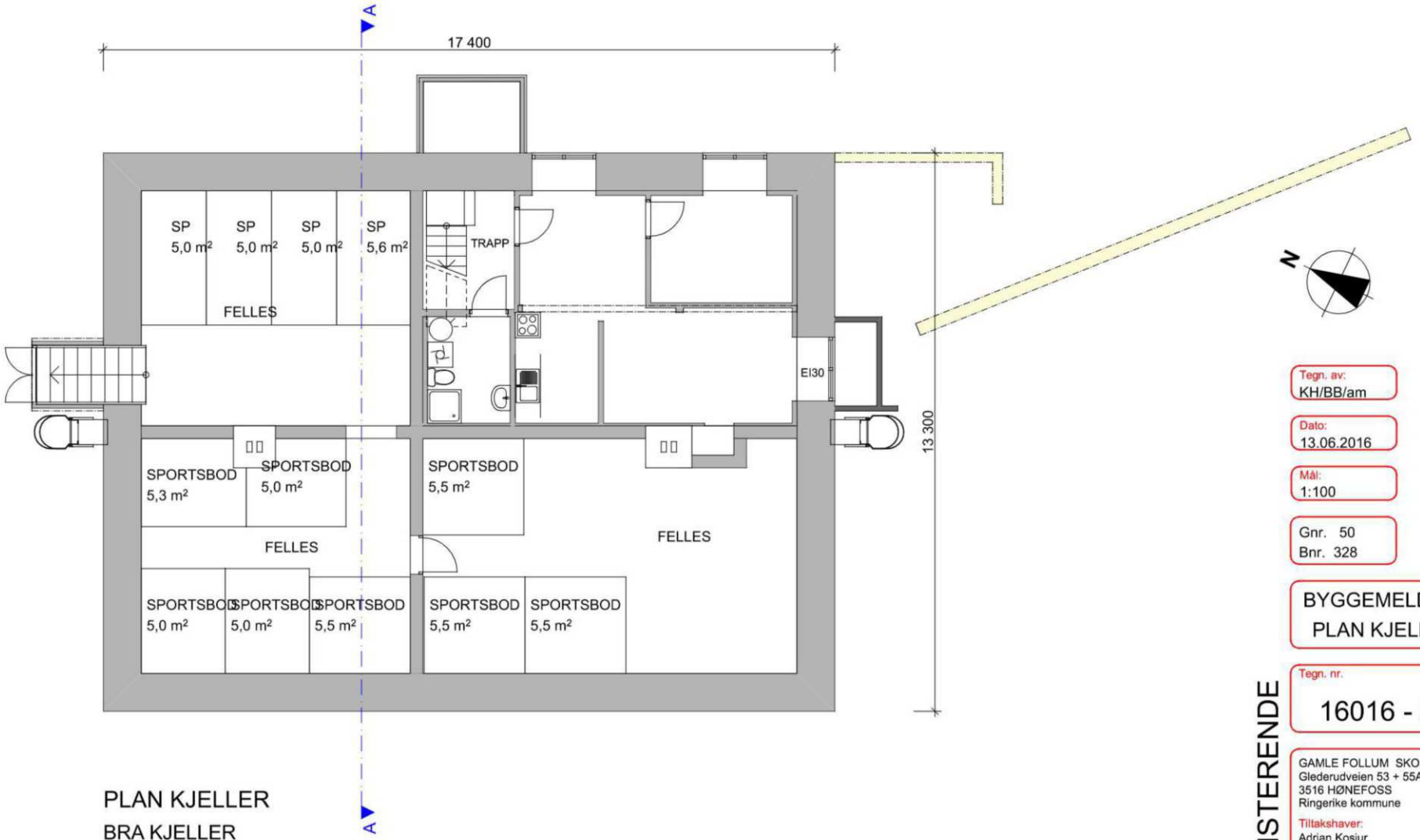
LEILIGHET 2.S
Boligareal: .89,6 m2
Bruksareal: 83,5 m2



LEILIGHET 2.N
Boligareal: ..67,5 m2
Bruksareal: .62,6 m2

TILTAKSHAVER: Åge Sælid, Sogn, 3520 Jevnaker.				
PROSJEKT: Follum Gml. Skole: Leiligheter i 2. etg.				
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk:	EKSISTERENDE PLAN 2. ETG.
11.02.2005			1:100	
ING. DAGFINN OLAUSSEN *Rådg. ing. byggeteknikk og byggeledelse, etablert 1980* Bergheim, 3520 JEVNAKER - tlf. 61 31 42 50 - fax. 61 31 24 36			Erstatning for:	Erstattet av:
				26-2004-PE2
Henvisning:		Beregning:		


1cm ≙ 0,5m ⇒ 1mm ≙ 5cm
Utgang.
Ny planlagt romplan
Eksisterende leilighet
Gulv: 35cm trinnlydmatte + 13mm gulvgips + trespongulv
Tak: ca 2×20cm rockwool + 13mm gipsplate ∅: Ny takhøyde ca 2,90m
Tidligere vegger er pusset tømmer
Ny vegg ≈ 23cm
13mm Gips + 7,5cm vegg med rockwool + 5cm lydmatte
+ 7,5cm vegg med rockwool + 13mm gips
Gipsplate 13mm
5cm lydmatte
7,5cm vegg med rockwool
Gipsplate 13mm
2·13+5+7,5 ≈ 15cm
10cm leca stolpen
Gipsplate
5cm lydmatte
10cm rockwool
7,5cm vegg med rockwool
Gipsplate 2·13+5+10+7,5 = 35cm
Gipsplate 13mm
Eksisterende Toalett tømmervegg
Planlagt leilighet
Utgang
Vindu over utgangsdører høyde 60cm
2 stk 90×60
2 utgangsdører 90×210
7,48
TIKE KOMMUNE
344/94



PLAN KJELLER

BRA KJELLER

179,4 m²

Gamle Follum skole, Hønefoss

EKSISTERENDE

Tegn. av: KH/BB/am

Dato: 13.06.2016

Mål: 1:100

Gnr. 50
Bnr. 328

BYGGEMELDING
PLAN KJELLER

Tegn. nr.
16016 - 21

GAMLE FOLLUM SKOLE
Glederudveien 53 + 55A og 55B
3516 HØNEFOSS
Ringerike kommune

Tiltakshaver:
Adrian Kosiur
Nimostubben 2
3510 Hønefoss
Tel: 980 83 747
E-post: adrian.kosiur@yahoo.no

AKH AS ARKITEKTER
Arkitektkontoret Konrad Halvorsen
Klostergaten 7 A, NO-1532 MOSS
TEL:(+47) 69 25 67 00 - WEB: akhas.no
E-mail: konrad@akhas.no

NB:
- Alle mål, antall og funksjoner må kontrolleres av tiltakshaver / ansvarlig utførende før produksjon igangsettes

Filplassering: P:\PROSJEKTER\BOLIGER\Gamle Follum skolen - 16 016\16 016 Gamle Follum skole - OMB.pln

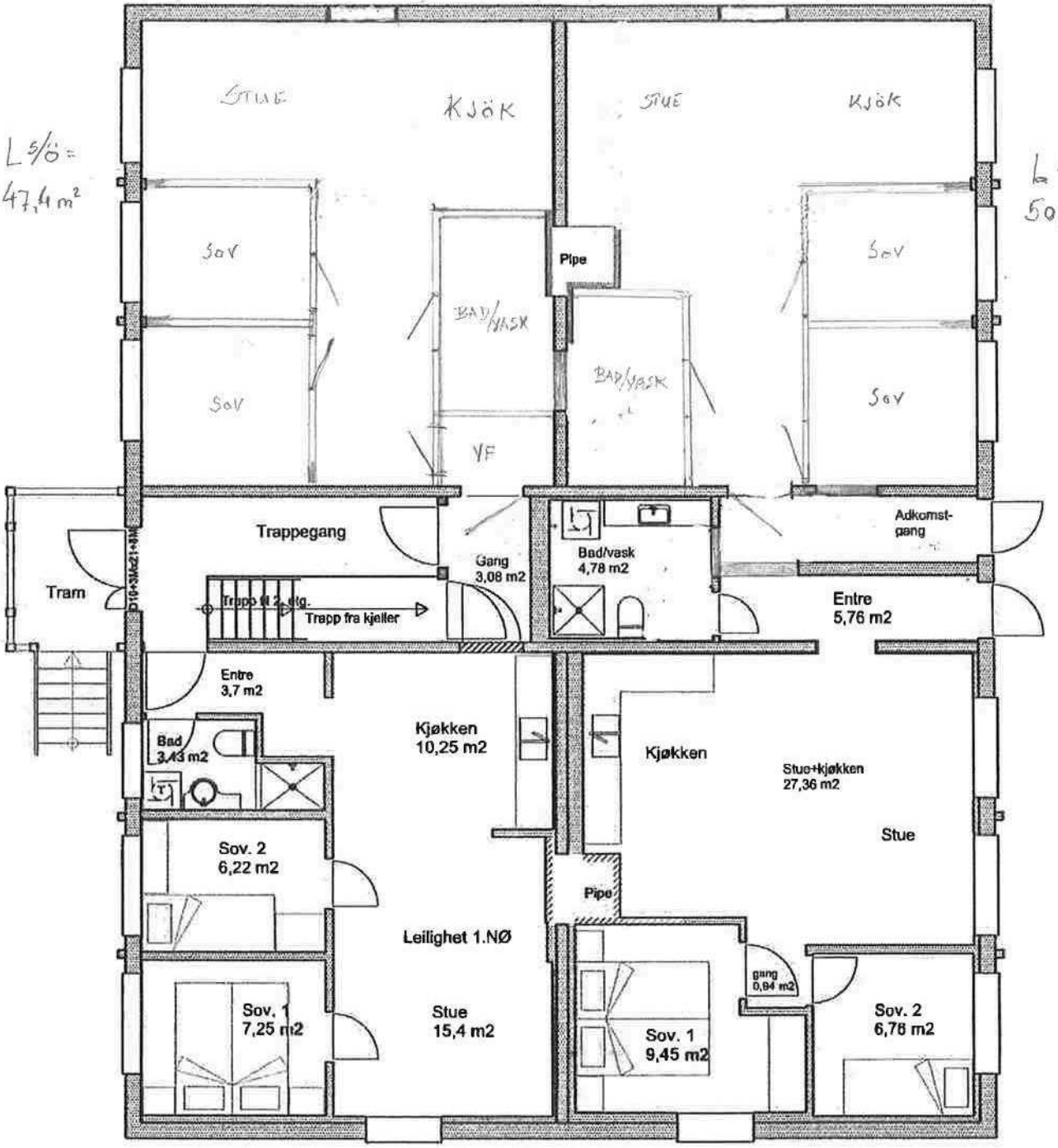
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dokid: 15083954 (15/7431-1)
Tegning

11/16 11/16

L s/ö = 47,4 m²

L s/v = 50,8 m²



LEILIGHET 1.NØ
Boligareal: 48,3 m2

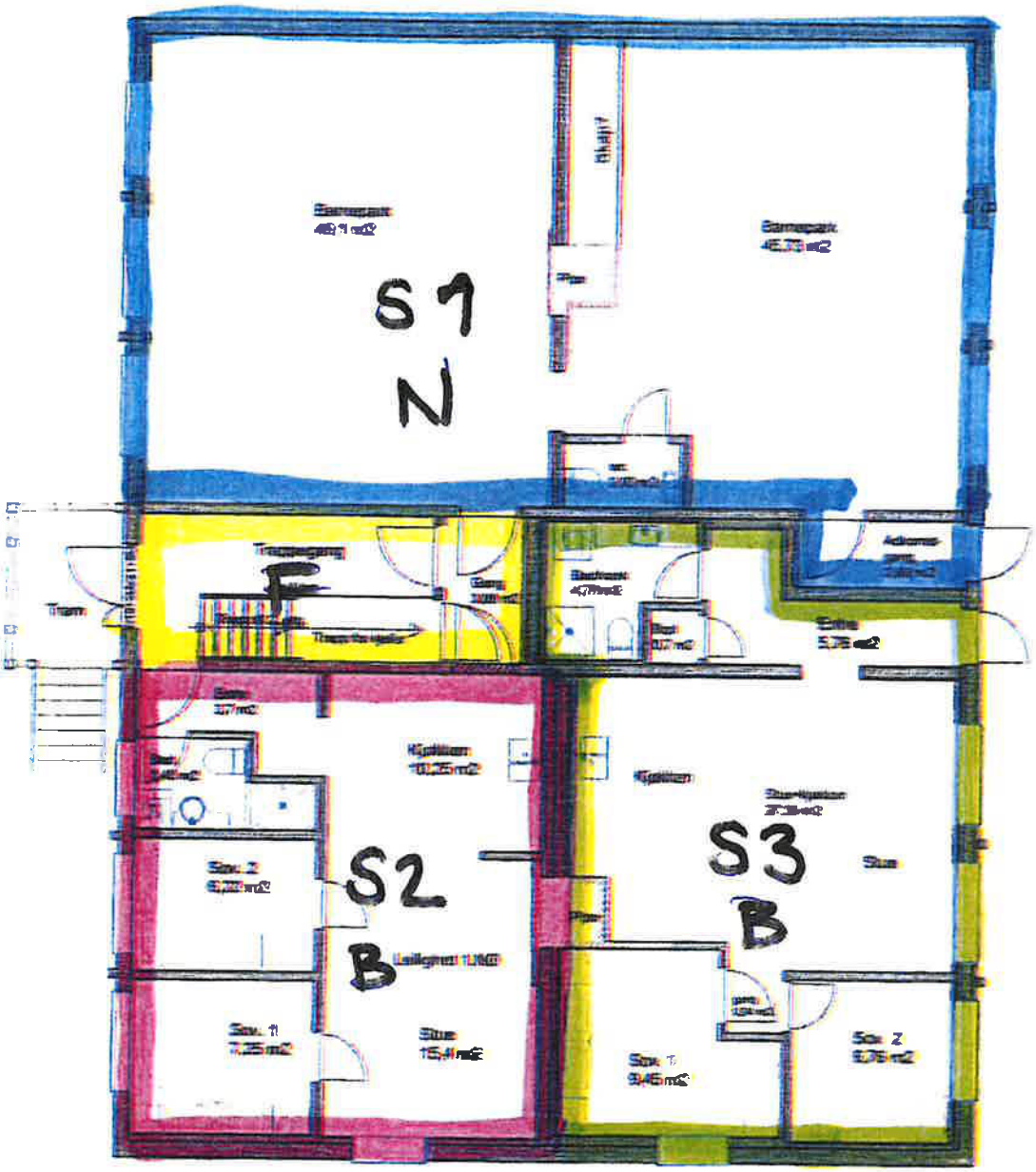
LEILIGHET 1.NV
Boligareal 57,2 m2

Takhøyde = 2,83 m

TILTAKSHAVER: Johnny Karlsen Eiendom AS				
PROSJEKT: Follum Gml. Skole: Brukere i 1. etg.				
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk:	PLAN 1. ETG.
30.07.2015			1:100	
			Erstatning for:	Erstattet av:
TYRI HUS AS PB 1166 - 3503 HØNEFOSS				26-2004-P1.1
Tegningsnr:		Beregning:		

FØR

BARNEPARK 1.SYD
Boligareal.... 102,8 m2
Bruksareal... 99,75 m2



LEILIGHET 1.NØ
Boligareal..... 48,3 m2
Bruksareal...46,25 m2

LEILIGHET 1.NV
Boligareal..... 57,2 m2
Bruksareal...55,75 m2

S.NR. 1.

S.NR. 2.

S.NR. 3.

FELLESAREAL FOR S.NR. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 og 9

Åge Sæter, Sogn, 3520 Jevnaker.
Fellum Gml. Skole: Brukere i 1. etg.

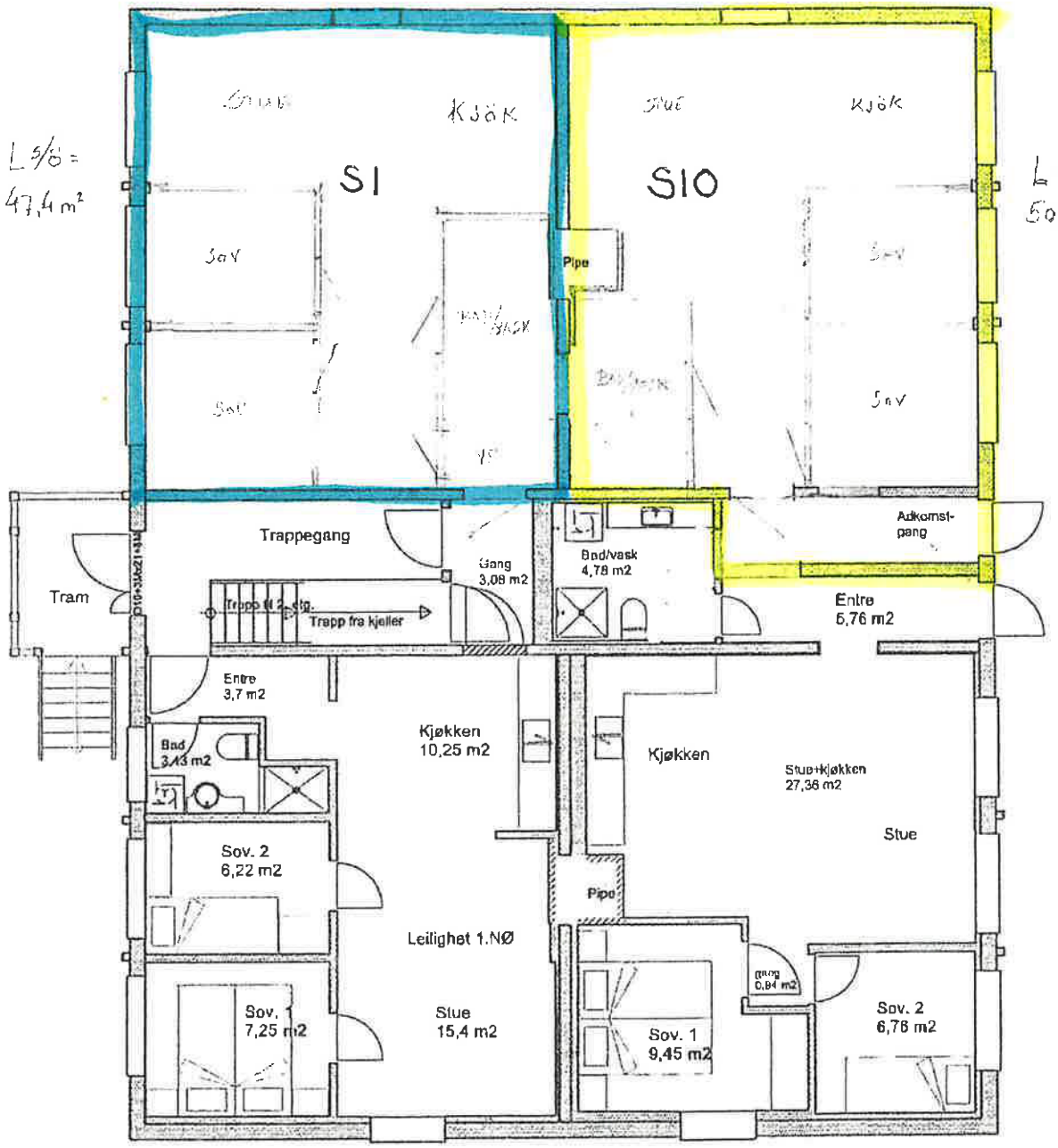
1:100 PLAN 1. ETG.

ING. DAGFINN OLAUSSEN

26-2004-P1.1

Etter

Dokid: 15083954 (15/7431-1)
Tegning



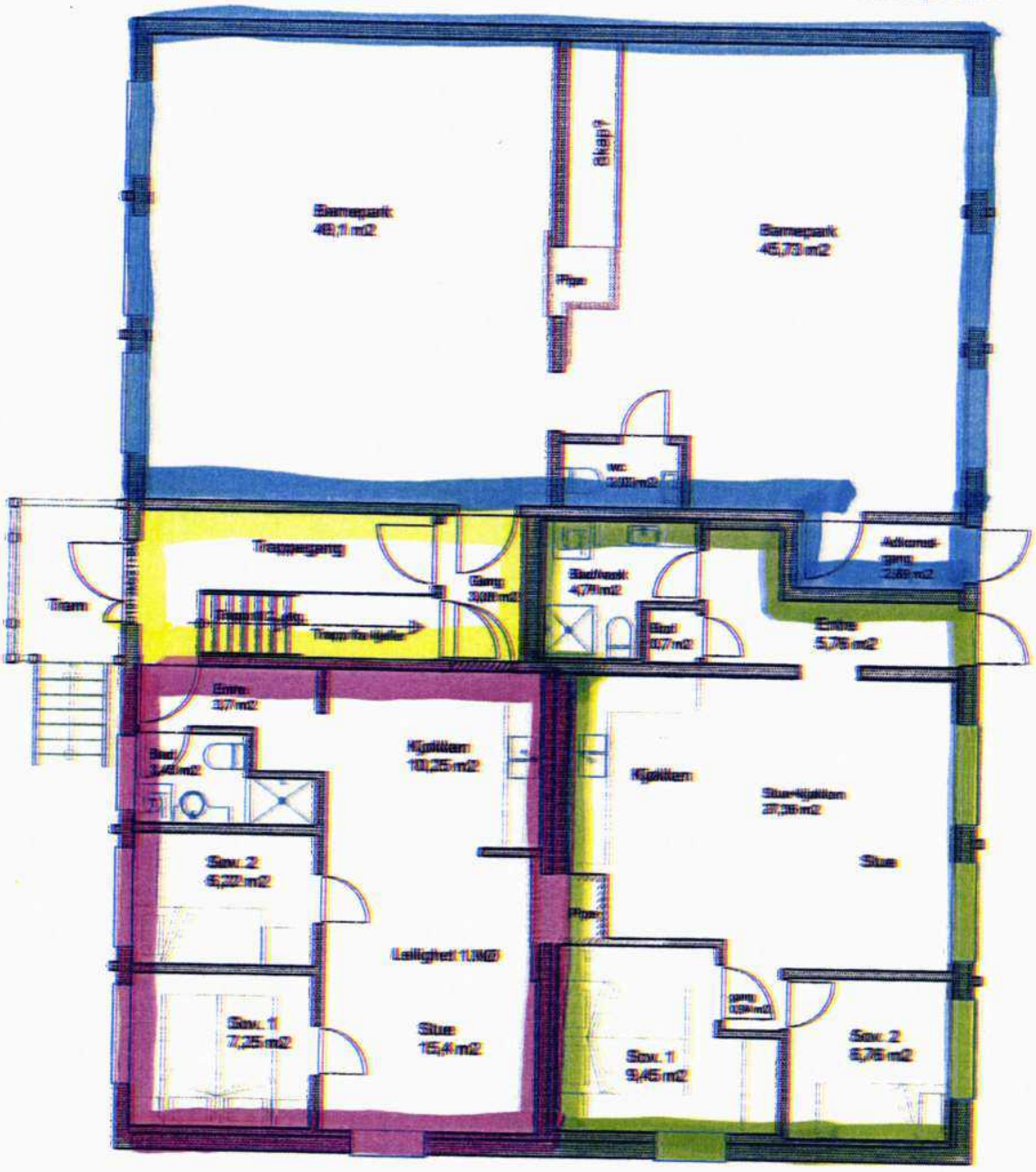
LEILIGHET 1.NØ
Boligareal: 48,3 m2

LEILIGHET 1.NV
Boligareal 57,2 m2

Takhøyde = 2,83 m

TILTAKSHAVER: Johnny Karlsen Eiendom AS				
PROSJEKT: Follum Gml. Skole: Brukere i 1. etg.				
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk:	PLAN 1. ETG.
30.07.2015			1:100	
TYRI HUS AS PB 1166 - 3503 HØNEFOSS			Erstatning for:	Erstattet av:
				26-2004-P1.1
Revisjon:		Beregning:		

BARNEPARK 1.SYD
Boligareal: 102,8 m2
Bruksareal: 99,75 m2



LEILIGHET 1.NØ
Boligareal: 48,3 m2
Bruksareal: 46,25 m2

LEILIGHET 1.NV
Boligareal: 57,2 m2
Bruksareal: 55,75 m2

SNR. 1.

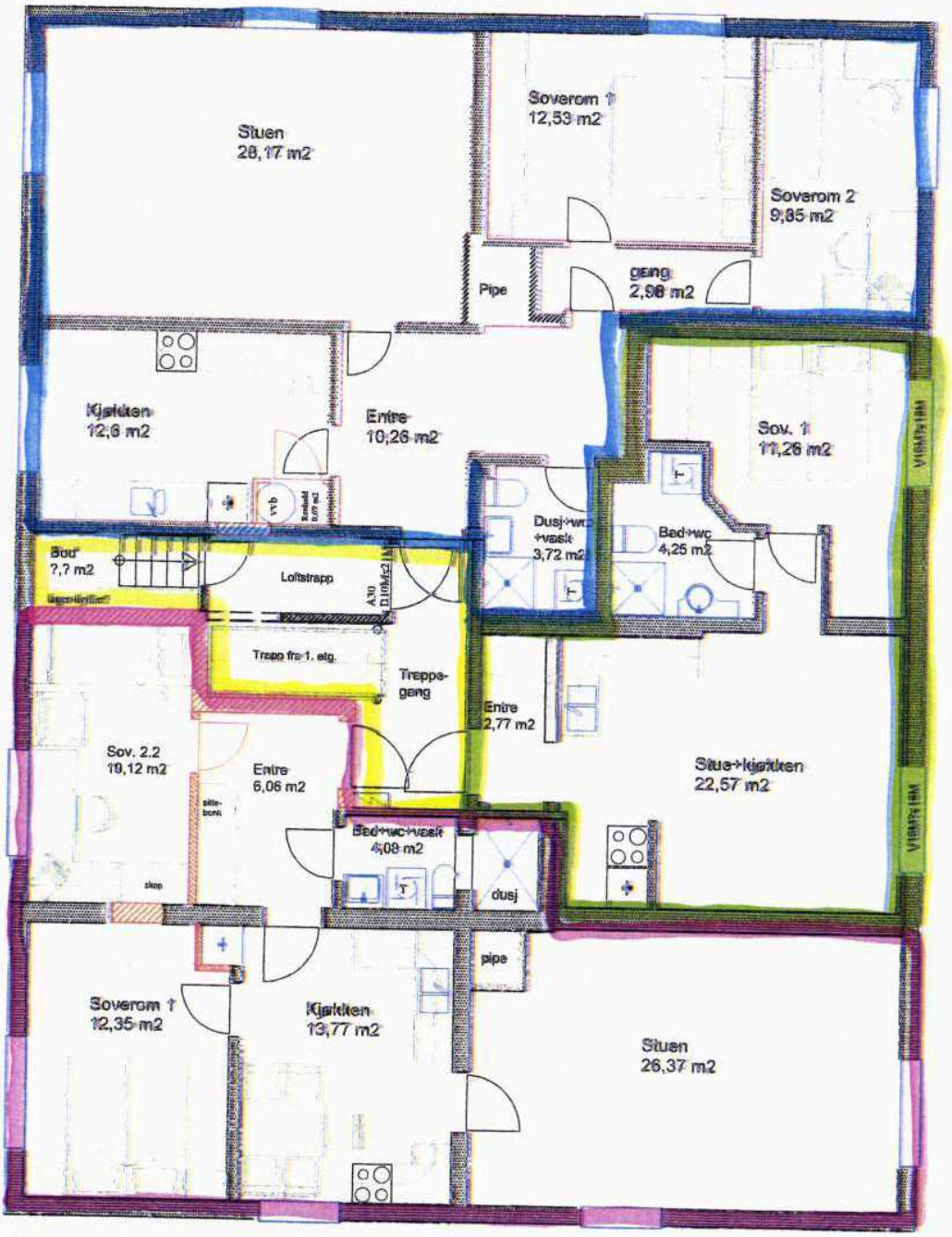
SNR. 2.

SNR. 3.

FELLESAREAL FOR SNR. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 og 9

TILTAKSHAVER:	Åge Sæfid, Sogn, 3520 Jevnaker.			
PROSJEKT:	Folkum Gml. Skole:		Brukere i 1. etg.	
Dato: 23.02.2005	Rissa/Tegnet:	Godkjent:	1:100	PLAN 1. ETG.
ING. DAGFINN OLAUSSEN Tilstg. ing. byggeteknikk og byggeledelse, etablert 1980				26-2004-P1.1

LEILIGHET 2.S
Boligareal ...85,6 m2
Bruksareal ..80,8 m2

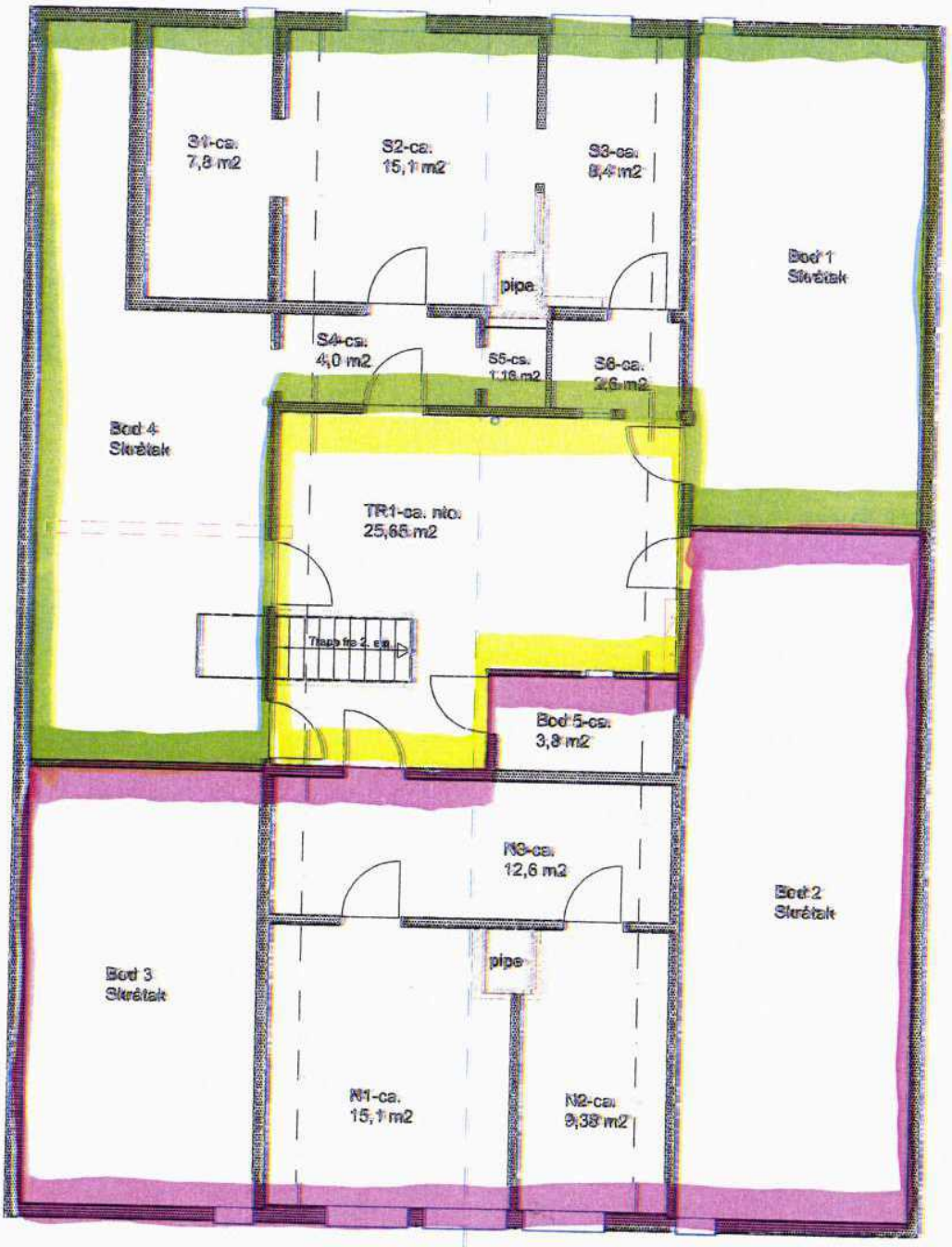


LEILIGHET 2.V
Boligareal: 42,6 m2
Bruksareal: 40,85 m2

LEILIGHET 2.N
Boligareal ..78,1 m2
Bruksareal: .72,75 m2

Snr. 5
Snr. 6
Snr. 7
Fellesareal for snr. 5,6,7,8 og 9.

TILTAKSHAVER: Åge Sælid, Sogn, 3520 Jevnaker.			
PROSJEKT: Folum Gml. Skole: Leiligheter i 2. etg.			
Dato: 23.02.2005	Konstr./Tegnet:	Godkjent:	Målestokk: 1:100
PLAN 2. ETG.			
ING. DAGFINN OLAUSSEN Rådg. ing. byggeteknikk og byggeledelse, etablert 1980 Bergheim, 3520 JEVNAKER - tlf. 61 31 42 50 - fax. 61 31 24 36			Erstatning for: / Erstattet av:
26-2004-P2.1			
Henvisning:	Beregning:		



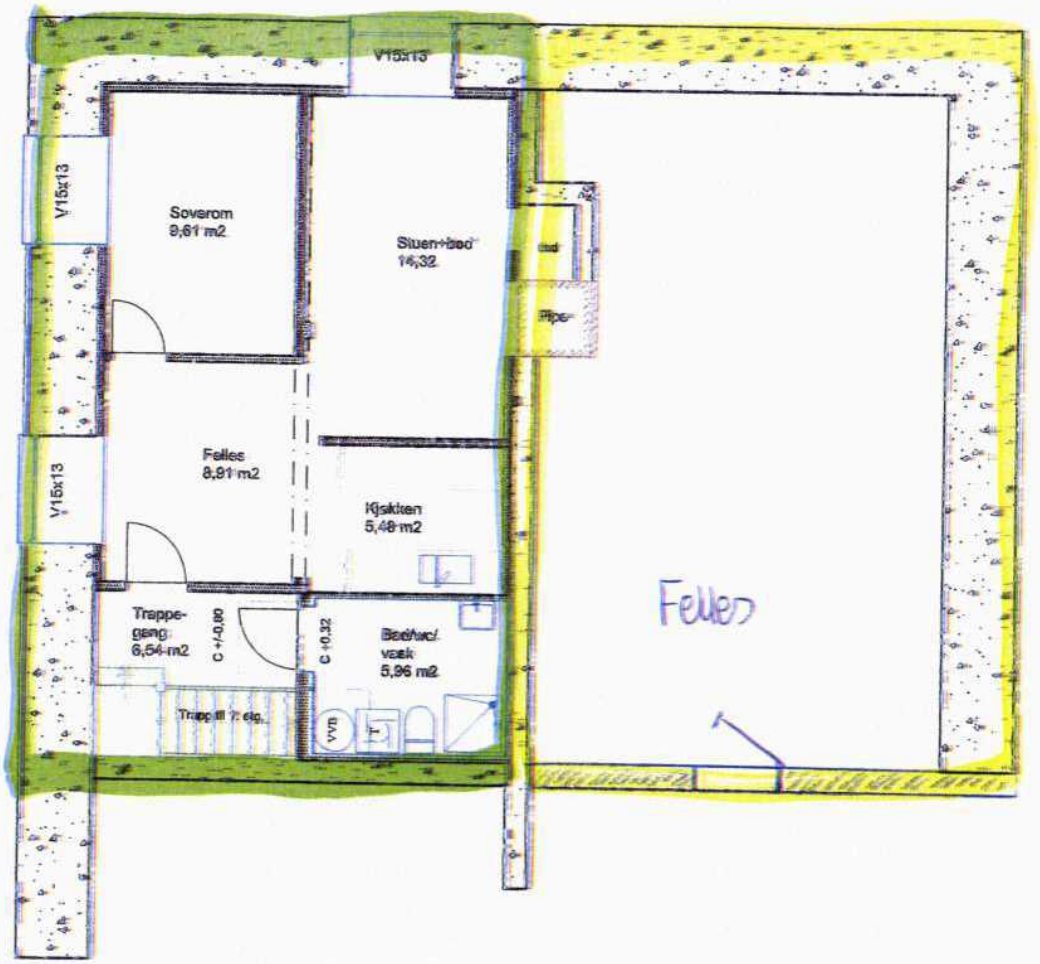
Snr 8

Snr 9

Fellesareal for snr 8 og 9

TILTAKSHAVER: Åge Sælid, Sogn, 3520 Jevnaker.			
PROSJEKT: Follum Gml. Skole.			
Dato: 11.09.2006	Konstr./Tegnet:	Godkjent:	Målestokk: 1:100
LOFTSPLAN			
ING. DAGFINN OLAUSSEN *Rådg. ing. byggetekonikk og byggeledelse, etablert 1980* Bergheim, 3520 JEVNAKER - tlf. 61 31 42 50 - fax. 61 31 26 36			Erstatning for: / Erstattet av:
			26-2004-PL. 1
Henvisning:	Beregning:		

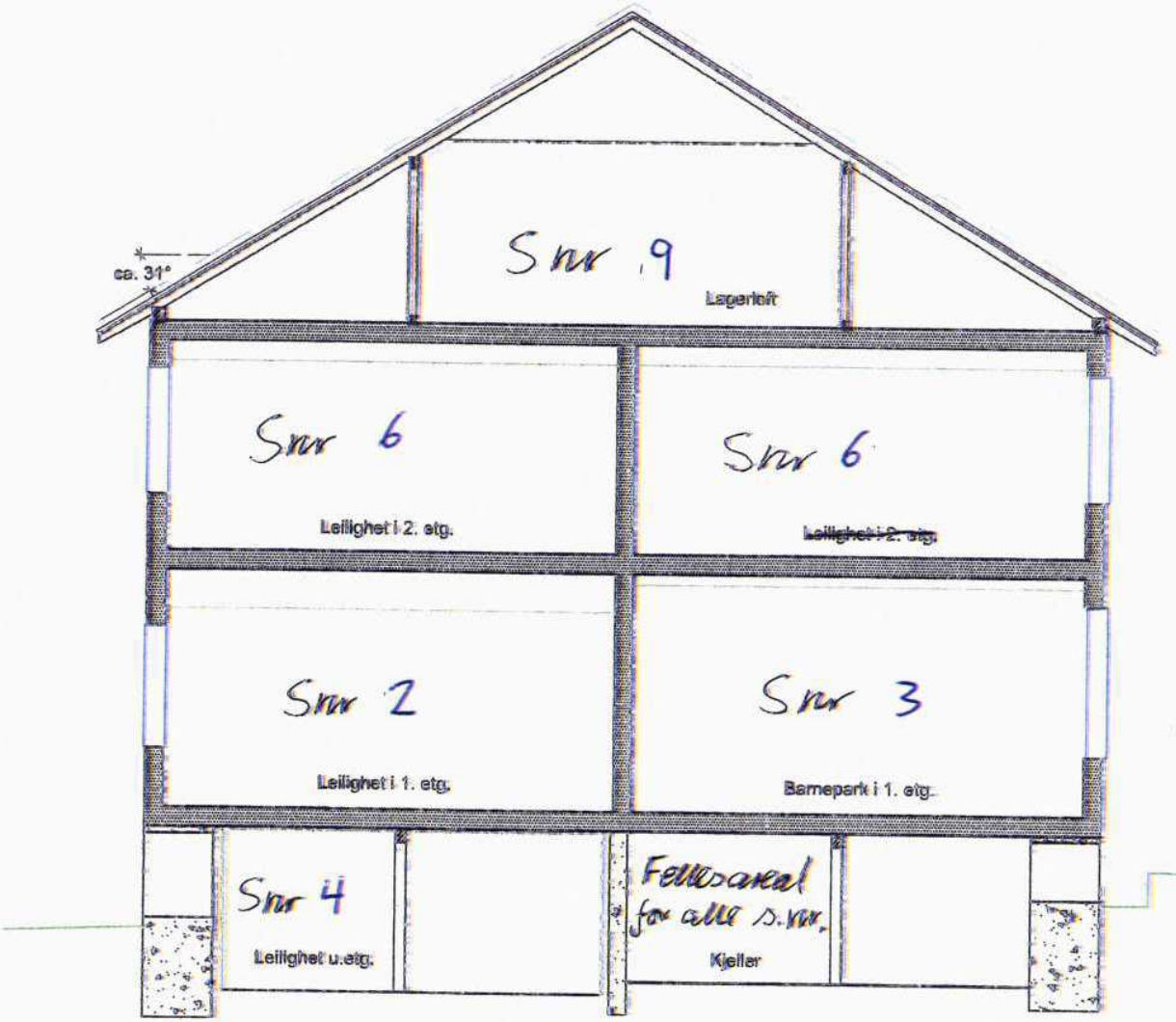
LEILIGHET U.SØ
Boligareal: 52,5 m2, inkl. trappegang
Bruksareal: 50,8 m2



SNR. 4

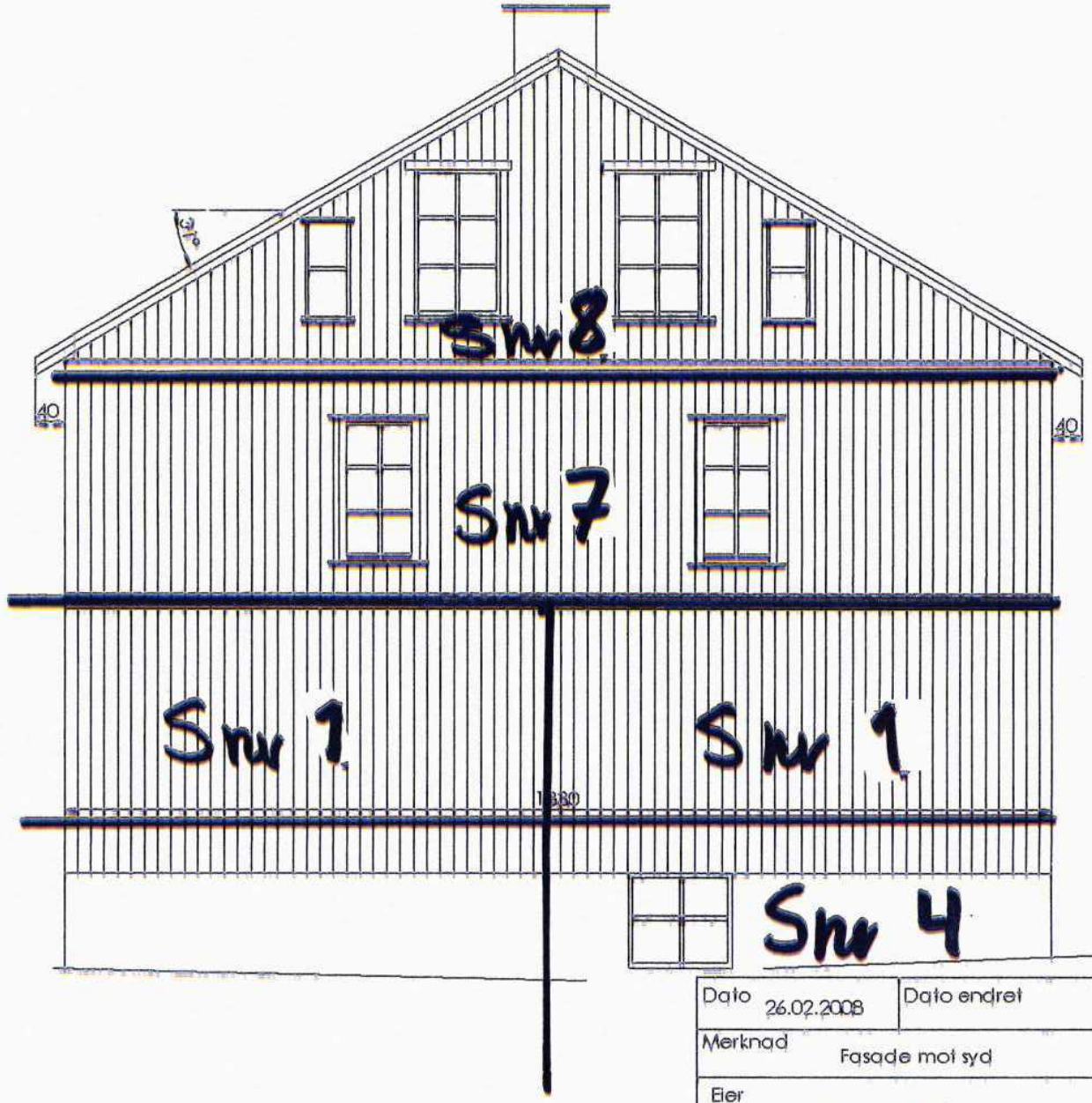
Fellesareal for alle seksjoner.

TILTAKSHAVER: Åge Seelid, Sogn, 3520 Jevnaker.			
PROSJEKT: Folkum Gml. Skole: Brukere i u.etg./kjeller			
Dato: 23.09.2005	Konstr./Tegnet:	Godkjent:	Målestokk: 1:100
PLAN KJELLER			
ING. DAGFINN OLAUSSEN *Rådg. ing. byggeteknikk og byggeledelse, etablert 1980* Bergheim, 3520 JEVNAKER - tlf. 61 31 42 50 - fax. 61 31 24 36			Erstatning for: / Erstattet av:
26-2004-PU.1			
Henvisning:	Beregning:		



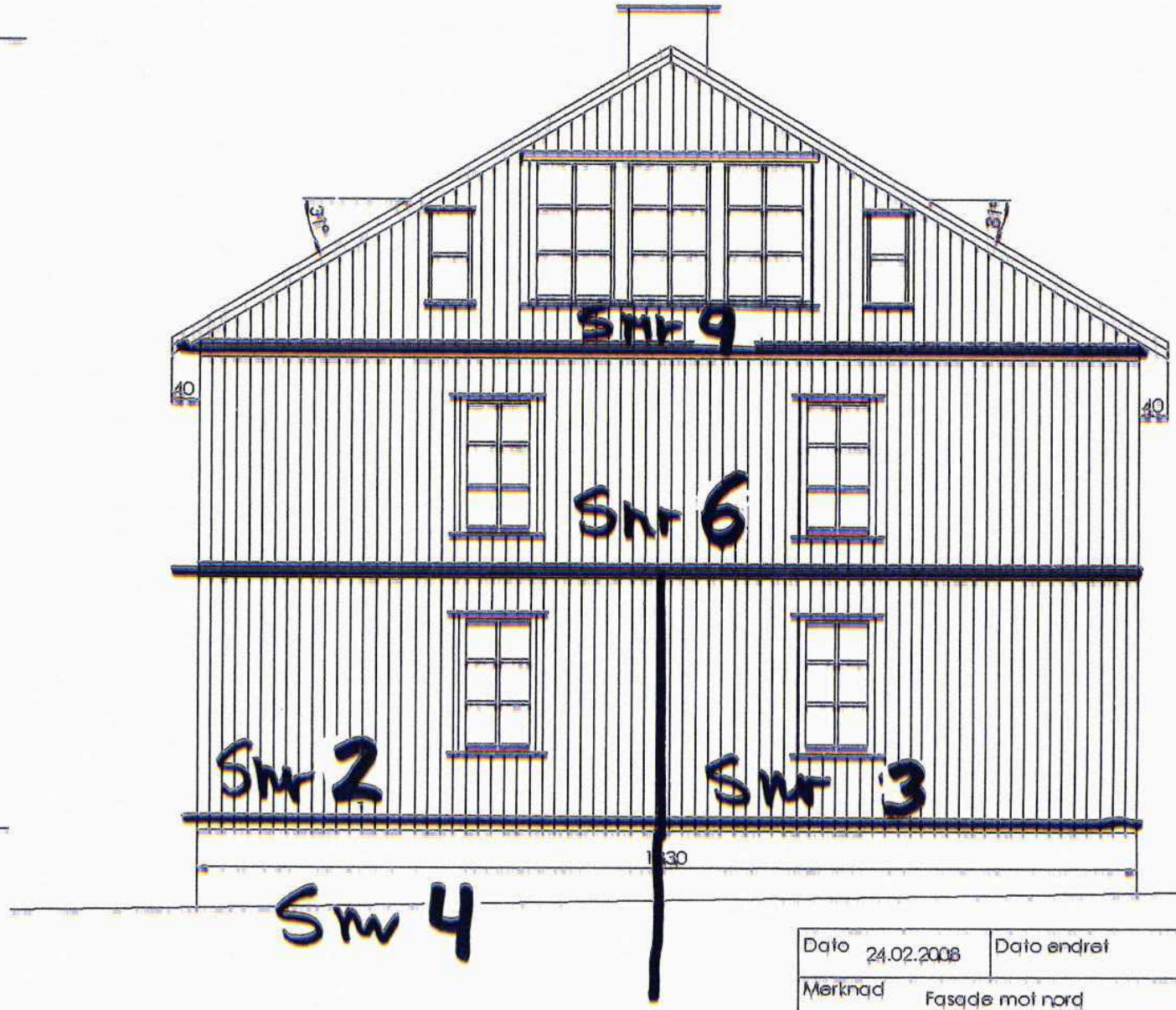
Snitt av alle plan.

TILTAKSHAVER: Åge Sælid, Sogn, 3520 Jevnaker.				
PROSJEKT: Follum Gml. Skole:				
Dato: 13.09.2005	Konstr./Tegnet:	Godkjent:	Målestokk: 1:100	VERTIKALSNITT
ING. DAGFINN OLAUSSEN *Rådg. ing. byggetekniikk og byggeledelse, etablert 1980* Bergheim, 3520 JEVNAKER - tlf. 61 31 42 50 - fax: 61 31 24 36			Erstatning for:	Erstattet av:
				26-2004-Snitt
Hearvisning:		Beregning:		



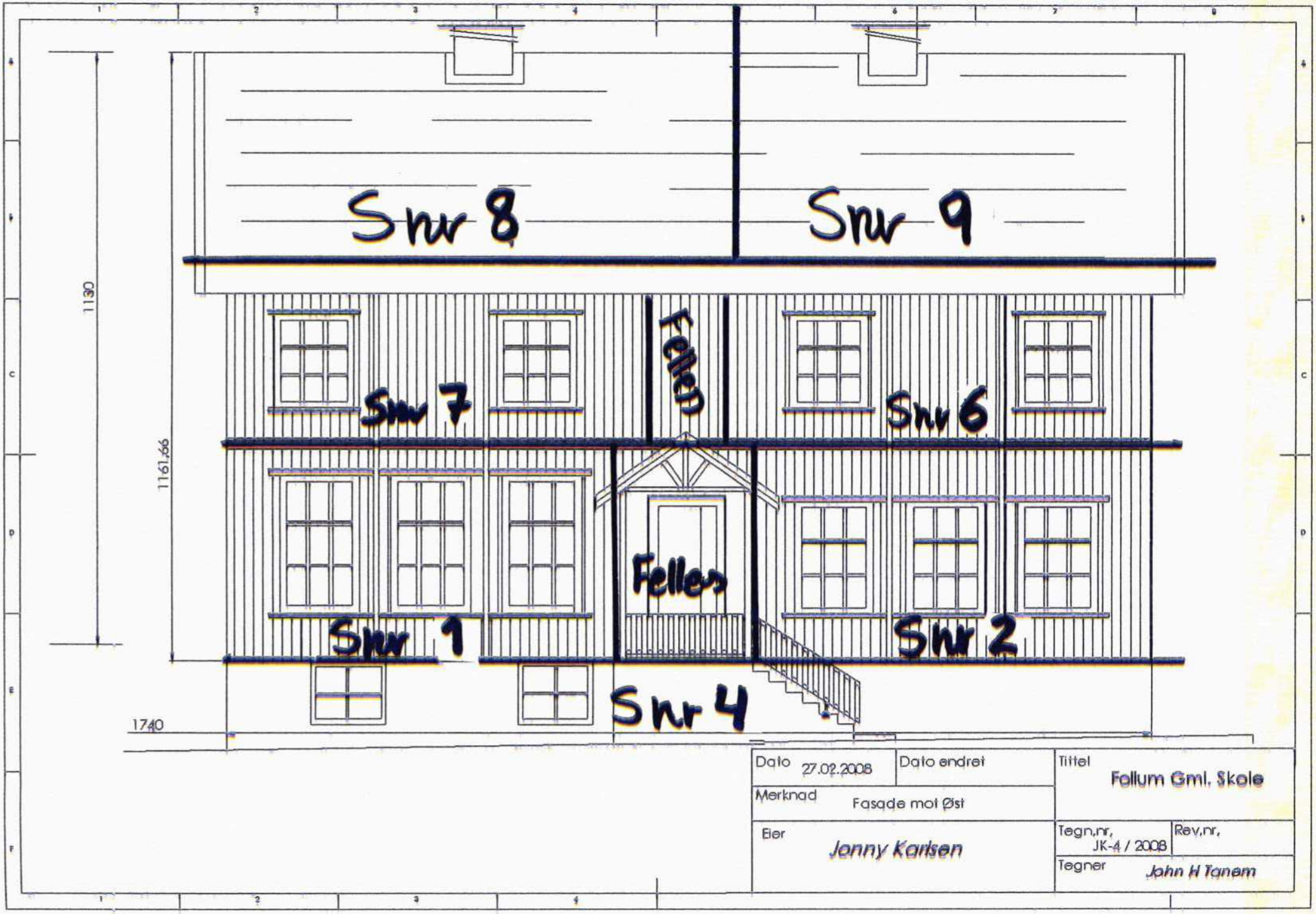
Dato 26.02.2008	Dato endret	Tittel	Follum Gml. Skole
Merknad	Fasade mot syd		
Eier	Jonny Karlsen	Tegn.nr. JK-3 / 2008	Rev.nr.
		Tegner	John H Tønem

Eier



Dato 24.02.2008	Dato endret	Tittel	Follum Gml. Skole
Merknad	Fasade mot nord		
Eier	Jonny Karlsen	Tegn.nr, JK-1 / 2008	Rev.nr,
		Tegner	John H Tønem

Eier



Dato 27.02.2008	Dato endret	Tittel	Follum Gml. Skole
Merknad	Fasade mot Øst		
Eier	Jonny Karlsen	Tegn.nr, JK-4 / 2008	Rev.nr,
		Tegner	John H Tanem

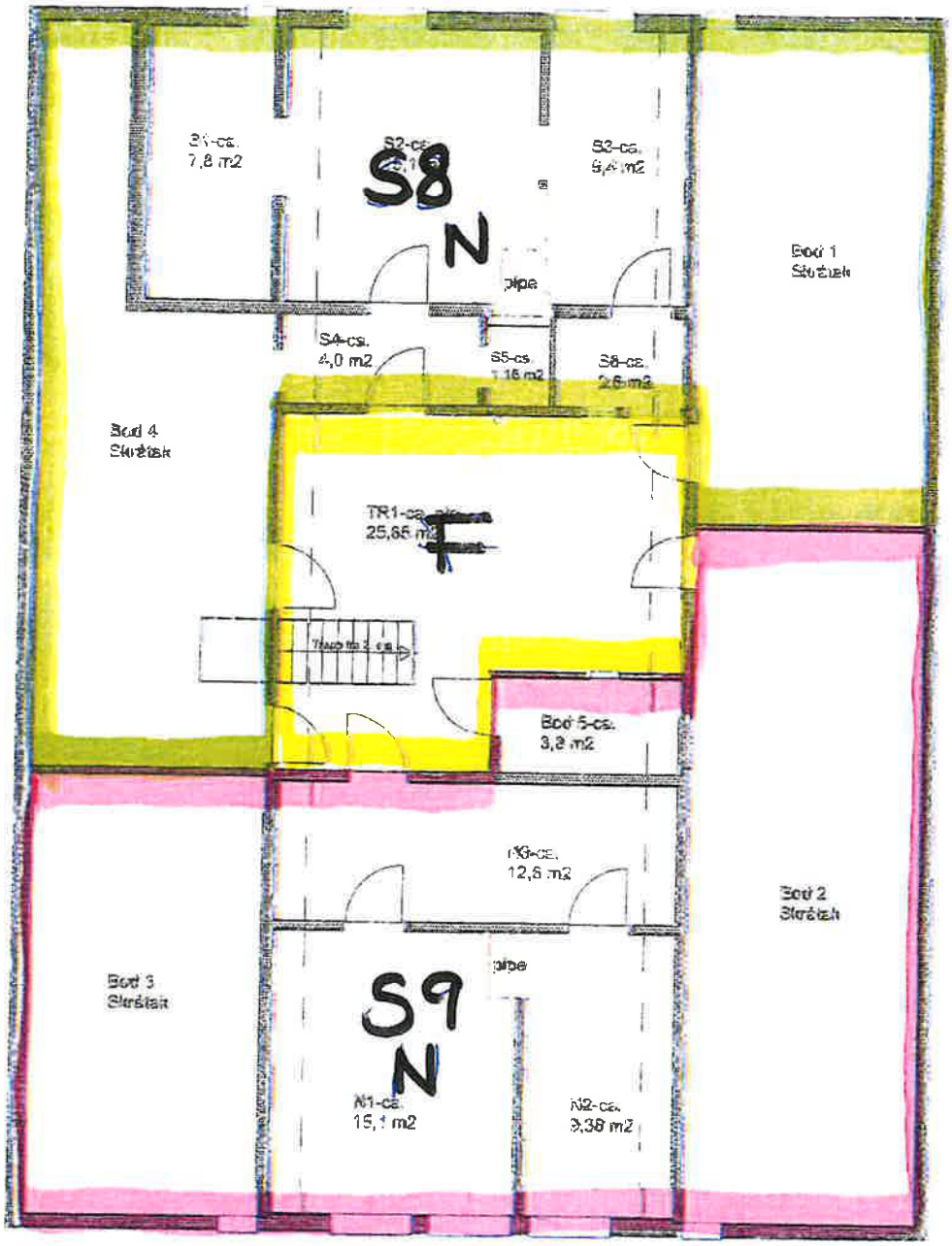
Eier



Dato 25.02.2008	Dato endret	Tittel	Follum Gml. Skole
Merknad	Fasade mot vest		
Eier	Jonny Karlsen	Tegn.nr, JK-2 / 2008	Rev.nr,
		Tegner	John H Tanem

Eier

FØR

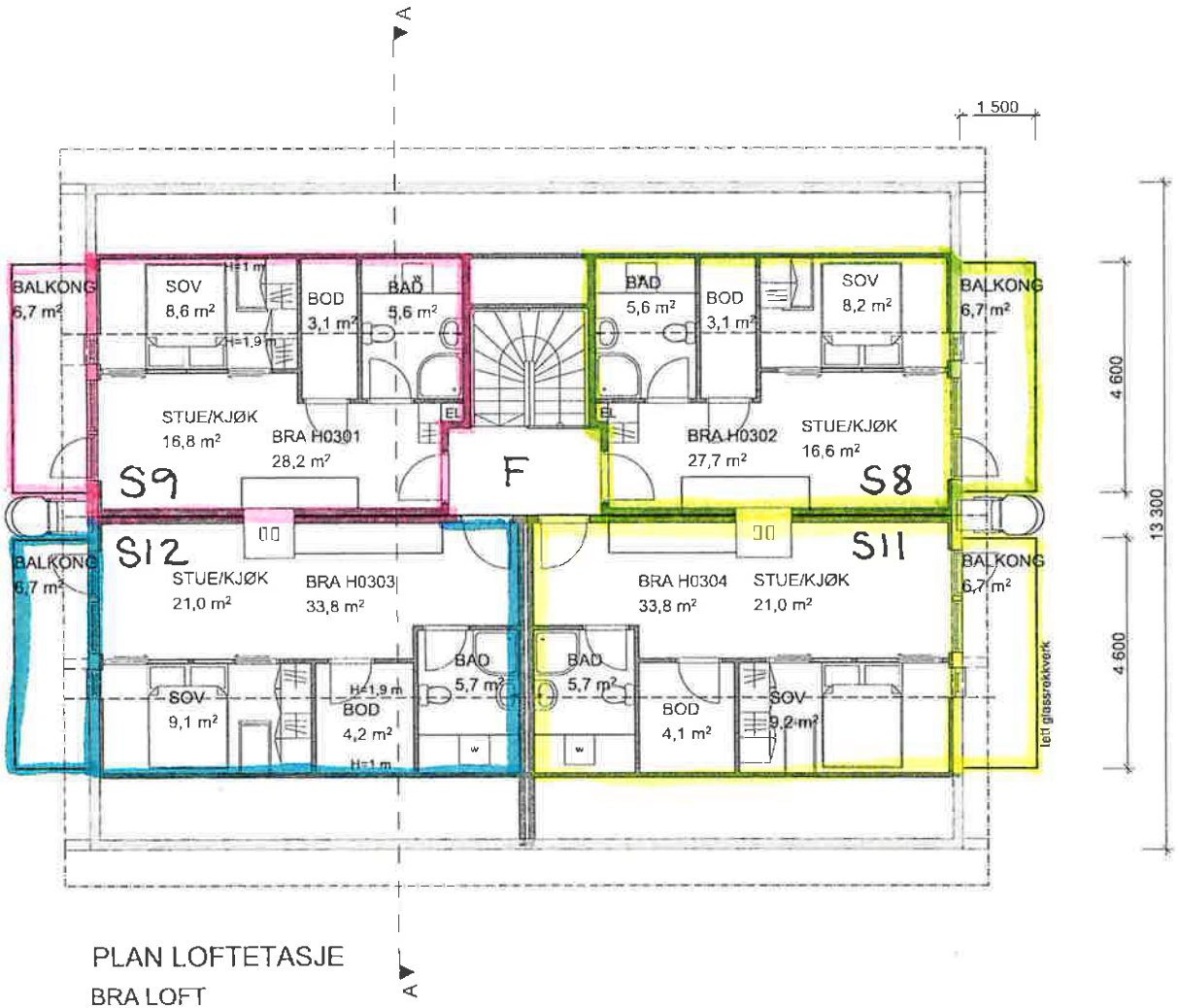


Snø 8

Snø 9

Fellesareal for snø 8 og 9

TILTAKSHAVER: Age Sælid, Sogn, 3520 Jevnaker.				
PROSJEKT: Folkum Gml. Skole:				
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	LOFTSPLAN
11.03.2005			1:100	
ING. DAGFINN OLAUSSEN Rådg. ing. byggeteknikk og byggeledelse, stiftelsen 1980 Berghelm, 3520 JEVNAKER - tlf. 61 31 42 50 - Fax 61 31 24 36			Erstatning for:	Erstatter nr:
			26-2004-PL.1	
Kontrollert:	Beregnet:			



PLAN LOFTETASJE

BRA LOFT

142,7 m²

ETTER

BYGGEMELDING

Gamle Follum skole, Hønefoss

Tegn. av: KH/BB/am

Dato: 13.06.2016

Mål: 1:100

Gnr. 50
Bnr. 328

BYGGEMELDING
PLAN LOFT

Tegn. nr.
16016 - 24

GAMLE FOLLUM SKOLE
Glederudveien 53 + 55A og 55B
3516 HØNEFOSS
Ringerike kommune

Tiltakshaver:
Adrian Kosiur
Nimostubben 2
3510 Hønefoss
Tel: 980 63 747
E-post: adrian.kosiur@yahoo.no

AKH AS ARKITEKTER
Arkitektkontoret Konrad Halvorsen
Klostergaten 7 A, NO-1532 MOSS
TEL:(+47) 69 25 67 00 - WEB: akhas.no
E-mail: konrad@akhas.no

NB:
- Alle mål, antall og funksjoner må kontrolleres av tiltakshaver / ansvarlig utførende før produksjon igangsettes

Filplassering: P:\PROSJEKTER\BOLIGER\Gamle Follum skolen - 16 016\16 016 Gamle Follum skole - OMB.pln

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

RINGERIKE KOMMUNE

Geodata

Cmfs Holding As
Jon Stian Slettum
Bunesvegen 896
2120 Sagstua

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	25/26503 - 2	18.09.2025

Vedtak om reseksjonering av gnr/bnr 50/328

Tiltak: Reseksjonering
Adresse: Gnr./bnr.: 50/328

Vi viser til søknad om reseksjonering datert 10.09.2025 for gnr./bnr. 50/328 i Ringerike.

Reseksjoneringsbegjæringen ble godkjent av kommunen 18.09.2025 og ligger vedlagt.

Vil du klage på kommunens reseksjoneringsvedtak viser vi til seksjoneringsloven § 16.

Reseksjoneringen kan ikke sendes til tinglysing før klagefrist på 3 uker er utløpt.

Klage sendes til Ringerike kommune innen 3 uker fra du har mottatt dette brevet. Adressen er Ringerike kommune, Postboks 123 Sentrum, 3502 Hønefoss, eller digitalt til postmottak@ringerike.kommune.no.

Med hilsen

Marit Krokmogen
avdelingsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg
Vedtak om reseksjonering
Plantegning seksjon 1 (før og etter)
Plantegning seksjon 8 og 9 (før og etter)
Situasjonskart
Årsmøte og vedtekter

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
CMFS Holding AS	916274734		99528570
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Bunesvegen 896	2120	Sagstua	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3305	Ringerike	50	328	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	916274734	CMFS Holding AS v/Carl Magnus Skinstad	1/1
8	916274734	CMFS Holding AS v/Carl Magnus Skinstad	1/1
9	916274734	CMFS Holding AS v/Carl Magnus Skinstad	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	47	
10	B	51	
8	B	28	
11	B	34	
9	B	28	
12	B	34	
		Nevner = 585	

Dato	Innsenderens underskrift
10.09.25	

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Viser til vedlagt saksnummer 15/7431-5 ferdigattest bruksendring fra barnepark til to leiligheter. Seksjon 1 endres fra næringsseksjon, til 2 boligseksjoner. Seksjon 1 hadde opprinnelig 94 kvm, ny oppdeling gir leiligheter på 47 kvm og 51 kvm, totalt 98 kvm.

Viser til vedlagt saksnummer: 16/2070-10 ferdigattest bruksendring fra loft til 4 leiligheter. Seksjon 8 og 9 endres fra næringsseksjoner til totalt 4 boligseksjoner. Seksjon 8 og 9 hadde opprinnelig 55 kvm hver, ny oppdeling gir totalt 124 kvm fordelt på fire.

Totalt øker nevner med 18 kvm. Dette i tråd med opprinnelig seksjonering fra 2010.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
10.09.25	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Stomsta, 10.09.25		CMFS Holding AS v/CMS
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
8	Stomsta, 10.09.25		CMFS Holding AS v/CMS
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
9	Stomsta, 10.09.25		CMF Holding AS v/CMS
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
10.09.25	

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Stavanger, 10.09.25	M. Skinstad	CMFS Holding AS v/Carl Magnus Skinstad
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3305	RINGERIKE	50	328		1, 8 og 9

Dato	Underskrift	Stempel
18/9-25	Marit Krokmogen	Ringerike Kommune Miljø- og arealforvaltning

Dato	Innsenderens underskrift
10.09.25	M. Skinstad

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

Ringerike kommune

Byggesakskontoret

Oversendes:

Eiendomsskattekontoret
Brannvesen
Matrikkelføring
Tekniskjeneste

Tyri Hus AS
Postboks 1166
3503 HØNEFOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
15/7431-5	36074/15	GNR 50/328		17.12.2015

FERDIGATTEST

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

GNR/BNR 50/328 - HOFSFOSSVEIEN 129 - BRUKSENDRING FRA BARNEPARK TIL TO LEILIGHETER

Vi har 15.12.2015 mottatt anmodning om ferdigattest fra ansvarlig søker Tyri Hus AS, vedlagt revidert gjennomføringsplan hvor det bekreftes at samsvarserklæringer foreligger.

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

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

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

Beskrivelse:	**Bruksendring deler av 1.etg., fra barnepark til to leiligheter på henholdsvis ca. 47m² BRA (bruksareal) og ca. 51 m² BRA.**
Bygningsnummer:	**159279960-2**
Anmerkninger:	Vi har ikke foretatt ferdigbesiktigelse i forbindelse med utskriving av denne ferdigattesten.

Med hilsen

Arne Hellum

Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Hans Otto Larsson
E-post: hans.otto.larsson@ringerike.kommune.no, Telefon: 32117478

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.
Kopi til: Johnny Karlsen Eiendom AS, Åsheims vei 14, 3530 RØYSE

RINGERIKE KOMMUNE

Byggesakskontoret

Oversendes:

Brannvesen
Eiendomsskattekontoret

Matrikkelføring

Akh AS
Klostergata 7A
1532 MOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
16/2070-10	40697/18	GNR 50/328		07.11.2018

FERDIGATTEST

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

BRUKSENDRING FRA LOFT TIL 4 LEILIGHETER OG FASADEENDRING
GNR/BNR 50/328 - GLEDERUDVEIEN 53, 55A OG 55B

Vi har 29.10.2018 mottatt anmodning om ferdigattest fra ansvarlig søker Akh AS, vedlagt revidert gjennomføringsplan hvor det bekreftes at samsvarserklæringer foreligger.
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

De kontrollansvarlige for utførelsen forutsettes derfor å ha sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, og at byggearbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og vedtak i saken.
Byggverket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 20-1 d).
Ansvarlig søker har samordningsansvaret i tiltaket, og skal sørge for at tillatelser, vilkår og nødvendige dokumenter videreformidles til de andre ansvarlige og tiltakshaver jf. plan- og bygningslovens kapittel 23 og SAK10 kapittel 12.

Beskrivelse:	Bruksendring fra loft til 4 leiligheter, BRA i alt 143m². Leilighet: H0301 får et BRA på 28,2m². Leilighet: H0302 får et BRA på 27,7m² Leilighet: H0303 får et BRA på 33,8m² Leilighet: H0304 får et BRA på 33,8m²
Bygningsnummer:	159279960-3
Anmerkninger:	Vi har ikke foretatt ferdigbesiktigelse i forbindelse med utskriving av denne ferdigattesten.

Med hilsen

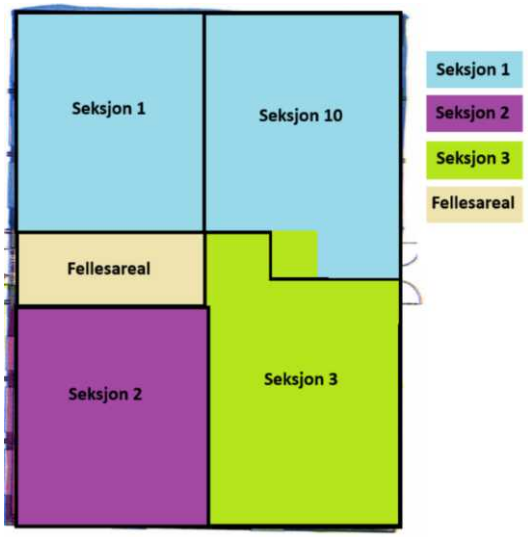
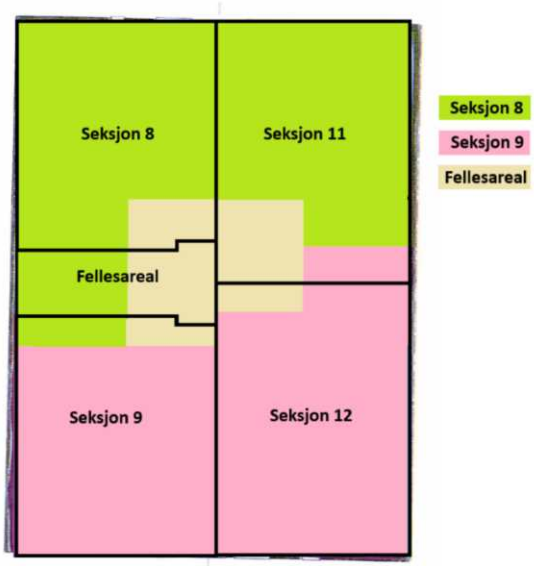
Arne Hellum

Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Hans Otto Larsson
E-post: hans.otto.larsson@ringerike.kommune.no
Telefon: 40804508

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Vedlegg til punkt 5 i søknad om reseksjonering av gnr. 50 bnr. 328

Første etasje I første etasje opprettes det en ny seksjon, seksjon 10. Seksjon 10 mottar ca. 50 m^2 fra seksjon 1 (blå) og ca. 2 m^2 fra seksjon 3 (grønn). Se figur 1 til høyre.	 *Figur 1: Reseksjonering av første etasje.*
Loftsetasje I loftsetasjen opprettes to nye seksjoner, seksjon 11 og seksjon 12. Seksjon 11 mottar ca. 23 m^2 fra seksjon 8 (grønn), ca. 4 m^2 fra seksjon 9 (rosa) og ca. 7 m^2 fra fellesareal (gul). Seksjon 12 (blå) mottar ca. 30 m^2 fra seksjon 9 (rosa) og ca. 4 m^2 fra fellesareal (gul). Seksjon 9 mottar ca. 4 m^2 fra seksjon 8 og ca. 3 m^2 fra fellesareal. Fellesareal mottar ca. 7 m^2 fra seksjon 8 (grønn). Seksjon 8 mottar ca. 7 m^2 fra fellesareal. Se figur 2 til høyre.	 *Figur 2: Reseksjonering av loftsetasje.*

ARKIV

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Åge Sælid
Sogn

3520 JEVNAKER

Oversendes:
Brannvesen
Skattetakstnemda
Folkeregisteret
Kommunaltekn.tj.
Kartverket

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
94/02609-006	014543/05	BYG 50/15		30.06.2005

FERDIGATTEST
I henhold til plan- og bygningslovens § 99.

GNR 50/15 - HOFSFOSSVEIEN 129 - OMBYGGING FRA KONTOR TIL LEILIGHET

Vi har den 14.02.05 mottatt anmodning om ferdigattest fra tiltakshaver på ovennevnte eiendom.

Den kontrollansvarlige for utførelsen forutsettes derfor å ha sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, og at byggearbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og vedtak i saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl's. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl's. § 93).

Eiendomsskattetakstnemnda får kopi av attesten og vil eventuelt foreta oppmåling av eiendommen/boligen i de områder av kommunen hvor eiendomsskatt er innført.

Beskrivelse: Boligen har 6 leiligheter som er utført i.h.h.t dagens forskrifter. Det gis ferdigattest på alle leiligheter og det arbeid som har pågått i fram til dags dato.

Anmerkninger: Det er ikke foretatt ferdigbesiktigelse i forbindelse med utskriving av denne ferdigattesten.

Med hilsen
Svein Flaskerud
avdelingsingeniør

Saksbehandlers telefon: 32 11 74 58

Åpningstid Byggesak: Mandag, tirsdag og fredag: kl. 13.00-15.00. Torsdag: 09.00-15.00. Onsdag: stengt.
POSTADRESSE KONTORADRESSE TELEFAX TELEFON
Serviceboks 24 Storgt. 13 32 11 77 13 32 11 74 00
3504 Hønefoss 3510 Hønefoss
e-postadresse: postmottak@ringerike.kommune.no

Ringerike kommune

Byggesakskontoret

Oversendes:

Eiendomsskattekontoret
Brannvesen
Matrikkelføring
Teknisktjeneste

Tyri Hus AS
Postboks 1166
3503 HØNEFOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
15/7431-5	36074/15	GNR 50/328		17.12.2015

FERDIGATTEST

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

GNR/BNR 50/328 - HOFSFOSSVEIEN 129 - BRUKSENDRING FRA BARNEPARK TIL TO LEILIGHETER

Vi har 15.12.2015 mottatt anmodning om ferdigattest fra ansvarlig søker Tyri Hus AS, vedlagt revidert gjennomføringsplan hvor det bekreftes at samsvarserklæringer foreligger.

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

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

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

Beskrivelse:	**Bruksendring deler av 1.etg., fra barnepark til to leiligheter på henholdsvis ca. 47m² BRA (bruksareal) og ca. 51 m² BRA.**
Bygningsnummer:	**159279960-2**
Anmerkninger:	Vi har ikke foretatt ferdigbesiktigelse i forbindelse med utskriving av denne ferdigattesten.

Med hilsen

Arne Hellum

Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Hans Otto Larsson
E-post: hans.otto.larsson@ringerike.kommune.no,Telefon: 32117478

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.
Kopi til: Johnny Karlsen Eiendom AS, Åsheims vei 14, 3530 RØYSE

RINGERIKE KOMMUNE

Byggesakskontoret

Oversendes:

Brannvesen
Eiendomsskattekontoret

Matrikkelføring

Akh AS
Klostergata 7A
1532 MOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
16/2070-10	40697/18	GNR 50/328		07.11.2018

FERDIGATTEST

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

BRUKSENDRING FRA LOFT TIL 4 LEILIGHETER OG FASADEENDRING
GNR/BNR 50/328 - GLEDERUDVEIEN 53, 55A OG 55B

Vi har 29.10.2018 mottatt anmodning om ferdigattest fra ansvarlig søker Akh AS, vedlagt revidert gjennomføringsplan hvor det bekreftes at samsvarserklæringer foreligger.
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

De kontrollansvarlige for utførelsen forutsettes derfor å ha sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, og at byggearbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og vedtak i saken.
Byggverket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 20-1 d).
Ansvarlig søker har samordningsansvaret i tiltaket, og skal sørge for at tillatelser, vilkår og nødvendige dokumenter videreformidles til de andre ansvarlige og tiltakshaver jf. plan- og bygningslovens kapittel 23 og SAK10 kapittel 12.

Beskrivelse:	Bruksendring fra loft til 4 leiligheter, BRA i alt 143m². Leilighet: H0301 får et BRA på 28,2m². Leilighet: H0302 får et BRA på 27,7m² Leilighet: H0303 får et BRA på 33,8m² Leilighet: H0304 får et BRA på 33,8m²
Bygningsnummer:	159279960-3
Anmerkninger:	Vi har ikke foretatt ferdigbesiktigelse i forbindelse med utskriving av denne ferdigattesten.

Med hilsen

Arne Hellum

Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Hans Otto Larsson
E-post: hans.otto.larsson@ringerike.kommune.no
Telefon: 40804508

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til:
Ringerike kommune, Brann- og redningstjeneste v/Tollef Uppstad Buttingsrud.
Adrian Pawel Kosiur, Nymostubben 2, 3516 HØNEFOSS
Ringerike kommune, Eiendomsskattekontoret v/ Helge Myhren

LEIEKONTRAKT FOR BOLIG

20. utgave 6/17

1 Utleier

Navn [redacted]
Fødsels
Adresse
Postnun
Telefon

2 Leier

Leier 1
Navn
Fødsels-
E-post

Leier 2
Ved flere leiere enn 2, bruk punkt 24.
Navn
Fødsels-/org.nummer Telefon
E-post

3 Eiendom

Adresse Gleiderudveien 53
Gnr. bnr. snr. i Ringerike kommune
Leilighet nr. L0303

4 Leieobjekt

Sett kryss i rutene

rom + ☐ kjøkken, ☐ bad, ☐ annet:

Leier har ikke rett til å bruke:

Kryss av for den type leieforhold kontrakten gjelder:

☐ A. Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, hvor utleier bor i samme hus.
☐ B. Ett enkelt beboelsesrom med adgang til en annens bolig (hybel).
☐ C. Bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som han skal ta i bruk selv som egen bolig etter et midlertidig fravær på inntil fem år.
☐ D. Tjenestebolig, leierett med grunnlag i arbeidsavtale.
☐ E. Annen bolig enn nevnt i punktene A-D.

Leieforhold som nevnt i pkt. C og D gir leier færre rettigheter enn ved leie av annen bolig

5 Varighet

Sett kryss i en av rutene

Leieforholdet starter den 16 / 9 20 25

☐ A. og opphører uten oppsigelse den / 20 .
Leieforholdet kan i leietiden ikke sies opp av noen av partene.

☐ B. og opphører uten oppsigelse den / 20 .
Leieforholdet kan i leietiden sies opp av begge parter med 1 måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen utløper i.

☐ C. og kan sies opp av begge parter med måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen utløper i.

Minstetiden for tidsbestemte leieavtaler, pkt. 5 A og B, er tre år. Minstetiden er ett år hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleier bor i samme hus, jf. pkt. 4 A.

Dersom kortere tid enn minstetiden er valgt i denne kontrakten, er det likevel lovlig fordi

Sett kryss i en av rutene

☐ boligen skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører husstanden til (spesifiser i pkt. 24), eller
☐ utleier har en annen saklig grunn for tidsavgrensningen (spesifiser i pkt. 24).

6 Leiesum

Kr 6900,- per mnd.
Kroner per mnd.

7 Tillegg

Sett kryss i rutene

Er avkrysning ikke foretatt, er ytelsene nevnt i dette punkt 7 inkludert i leien.

Elektrisitet: ☒ Leier tegner eget abonnement ☐ Betales a konto
Brensel: ☐ Betales a konto
Vann/avløp (forutsatt målt forbruk): ☐ Betales a konto
Samlet beløp a konto per måned: Kr
Avregning foretas ved leieforholdets opphør, og ellers minst én gang per år.

8 Leiebetaling

Leien betales forskuddsvis, den 1 i hver måned, til konto nr [redacted]

Huseiernes Landsforbunds leiekontrakt for bolig. Ettertrykk forbudt.

9	**Regulering av leie**	Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk. Utgangspunktet for reguleringen er den konsumprisindeks som forelå en måned før leieforholdets begynnelse. Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter med seks måneders skriftlig varsel kreve at leien blir satt til gjengs leie på iverksettingstidspunktet. Iverksettingstidspunktet kan tidligst settes til ett år etter siste regulering, og ved leiefastsettelsen skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leiers forbedringer og innsats.
10	**Boligens stand**	Leier er oppfordret til på forhånd å undersøke boligen. Boligen leies ut i den stand den er ved besiktigelsen, jf. husleieloven § 2-5. Det innebærer at boligen bare har mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn leier etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om boligen, og det antas å ha virket inn på avtalen.
11	**Utleiers plikter**	Utleier plikter å stille boligen til leiers disposisjon i samsvar med denne avtalen, gjennom hele leietiden. Utleier plikter å stille rengjort bolig til rådighet for leier til avtalt tid, og å holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som følger av avtalens og husleielovens bestemmelser. Misligholder utleier sine plikter, kan leier gjøre beføyelsene i husleielovens kap. 2 og § 5-7 gjeldende. Dette betyr at leier på visse vilkår kan kreve prisavslag og/eller erstatning for forsinkelser og/eller mangler. Er disse vesentlige, kan leier heve avtalen. Erstatning for indirekte tap som nevnt i § 2-14 annet ledd (driftsavbrudd, tapt fortjeneste, tingskade) kan ikke kreves. Leier må gi melding til utleier dersom boligen ikke er i den stand som følger av avtalen eller husleieloven, innen rimelig tid etter at leier burde ha oppdaget forholdet. I motsatt fall mister leier retten til å påberope seg manglene. Dette gjelder likevel ikke dersom utleier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.
12	**Leiers vedlikeholdsplikt**	Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, vannkraner, vannklosetter, varmtvannsbeholdere, hvitevarer og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Dersom vedlikehold ikke er regningssvarende, påhviler utskifting utleier. Leier plikter å skifte ut knuste ruter med mindre årsaken ikke kan knyttes til leiers forhold, samt ved behov alt forbruksmateriell (herunder blant annet filtre, sikringer, elektriske kontakter og brytere), samt foreta oppstaking av rør til og med vannlås. Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler(e) og brannslukkingsutstyr. Ved innbrudd i boligen der leiers forsikring benyttes til å dekke skader på bygningen (se pkt. 21), betaler leier mulig egenandel. Dersom samme leier har leid boligen i mer enn seks år, skal leier med normale intervaller forestå det indre vedlikeholdet. Til indre vedlikehold hører blant annet vedlikehold og fornying av gulvbelegg, maling og tapet på og innenfor de vegger som omgir boligen. Det samme gjelder innvendige dører samt dør til og den innvendige del av balkong, terrasse og veranda.
13	**Leiers øvrige plikter**	Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Leier plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og for øvrig i samsvar med denne avtalen. Ingen forandring i eller av boligen, eksempelvis anbringelse av fast gulvbelegg, maling i avvikende farge, anbringelse av utendørs antenne etc. må finne sted uten utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Leier plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleier har fastsatt til sikring av god husorden. Leieobjektet skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leier plikter å erstatte all selvforskyldt skade, og all skade som skyldes medlemmer av husstanden, fremleiere eller andre leier har gitt adgang til boligen, innen de rammer husleieloven § 5-8 setter. Leier plikter straks å sende melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må leier melde uten unødig forsinkelse. Unnlater leier å gi pliktig melding, kan han tape sitt mulige erstatningskrav og bli ansvarlig for tap og skader som følge av unnlatelsen. Leier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over. Er leier selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid. Leier plikter å gi utleier eller dennes representant adgang til boligen for tilsyn. Videre plikter leier å gi utleier eller andre adgang til boligen i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller arbeider som er nødvendige for å forhindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Utleier har nøkkel som kun kan benyttes i medhold av denne bestemmelse. Leier skal, så langt mulig, varsles i rimelig tid.
14	**Fremleie**	Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet er avtalt eller følger av husleieloven. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt fremleie/husstandsfellesskap, skal påføres denne kontrakten.
15	**Dyrehold og røyking**	Dyrehold er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke. Leier kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleier eller andre brukere av eiendommen. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt dyrehold, skal påføres denne kontrakten. Røyking i boligen er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke.

16 Oppsigelse

Mulig oppsigelse skal skje skriftlig, uansett om det er leier eller utleier som sier opp. Dersom kontrakten er oppsigelig, har leier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. Dersom kontrakten er oppsigelig og gjelder hybel (pkt. 4 B) eller egen bolig (pkt. 4 C), har også utleier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. For øvrig er utleiers oppsigelsesadgang begrenset, jf. § 9-5 i husleieloven. Dersom utleier vil si opp, skal oppsigelsen være begrunnet. Oppsigelsen skal opplyse om at leier kan protestere skriftlig til utleier innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leier ikke protesterer innen fristen, taper leier retten til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleieloven, jf. § 9-8 første ledd annet punktum, og at utleier i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c). Protesterer leier innen fristen, bortfaller oppsigelsen om ikke utleier reiser søksmål mot leier innen fire måneder fra det tidspunkt leier mottok oppsigelsen.

17 Flytteoppfordring

Dersom kontrakten er tidsbestemt, må utleier innen tre måneder etter kontraktens utløpsdato sende skriftlig flytteoppfordring. I motsatt fall vil kontrakten gå over til å bli tidsubestemt.

18 Leiers avtalebrudd. Utkastelsesklausul

A. Leier vedtar at utkastelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 2 uker etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet boligen, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a). I varselet, som tidligst kan sendes på forfallsdagen, skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

B. Leier vedtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2 tredje ledd b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Utleier kan heve leieavtalen på grunn av vesentlig misligh old fra leiers side, jf. husleieloven § 9-9. Leier plikter da å fraflytte boligen. Det presiseres at prostitusjon i boligen, som utsetter utleier for mulig straffansvar etter straffeloven § 315 første ledd b), anses som vesentlig misligh old.

En leier som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. misligh old, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører idet utleier får leid ut boligen på ny, til samme eller høyere pris. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av boligen fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

19 Leieforholdets opphør

Den dagen leieforholdet opphører, skal leier stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Tilbakelevering anses for skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til boligen. Forlater leier boligen på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleier igjen straks disponere over den.

Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand. Dersom vedlikeholdsplikten etter pkt. 12 er oppfylt med normale intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting.

Utleier kan kreve at leier setter boligen tilbake til opprinnelig stand selv om det gjelder endringer som leier hadde rett til å utføre, med mindre annet ble avtalt da godkjenning ble gitt. Utleier kan ikke i noe tilfelle kreve boligen satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, men utleier kan kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, hvis det gjelder endringer leier ikke hadde rett til å utføre.

Fast inventar, ledninger o.l. som leier har anbrakt i leieobjektet, tilfaller utleier hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. Ved en eventuell utskilling må leier utbedre de skader som oppstår på boligen med tilbehør.

Stilles ikke boligen til utleiers disposisjon den dagen leieforholdet skal opphøre, kan utleier kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leiers bruk opphører.

Er boligen i dårligere stand enn hva som er avtalt, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet skal være fremsatt innen rimelig tid etter at utleier burde ha oppdaget mangelen. Denne fristen gjelder ikke hvis leier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Etterlatt løsøre som tilhører leier eller noen i leiers husstand skal tas hånd om av utleier for leiers regning. Rent skrot kan kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleier kreve en rimelig godtgjørelse for dette. Utleier skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leier til å hente løsøret. Utleier kan holde løsøret tilbake inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stilles. Utleier kan selge løsøret for leiers regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige, eller dersom leier venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løsøret. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleier i stedet rå over tingen på annen hensiktsmessig måte.

20 Tinglysing

Kontrakten kan ikke tinglyses uten utleiers samtykke.

21 Forsikring

Leier plikter til enhver tid å ha vanlig innbo- og løsøreforsikring for egne eiendeler. Utleier kan kreve at leier fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Dersom leier velger å benytte sin forsikring etter at det er inntruffet begivenhet som forsikringen dekker, skal også mulig skade på eiendommen medtas i den grad forsikringen dekker det (se pkt. 12).

22 Sikkerhet

(stryk det som ikke passer)

Leier skal/skal ikke deponere et beløp oppad begrenset til summen av seks måneders leie, til sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen, utgifter ved utkastelse og for andre krav som reiser seg av leieavtalen. Depositumet skal endres i takt med endringer i leien. Depositumet settes på særskilt konto i leiers navn og med vanlige rentevilkår i den bank i Norge som mottar leien. Utleier kan anvise i hvilken bank depositumskontoen skal opprettes så sant dette ikke er til vesentlig ulempe for leier. Leier forplikter seg på samme vilkår til å medvirke til å flytte depositumet til annen bank, dersom utleier ønsker det. Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egen hånd. Leier kan likevel kreve opptjente renter utbetalt. Etter leieforholdets opphør skal banken - etter krav fra utleier - med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen dersom utleier har dokumentert skyldig leie og leier ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at lovmessig varsel fra banken er sendt. Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leier utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal banken skriftlig varsle utleier om kravet og opplyse om at beløpet utbetales til leier hvis utleier ikke innen fem uker etter at varselet ble sendt krever utbetalt skyldig leie som nevnt over, eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar banken ikke slik melding innen fristen, og leier ikke har trukket kravet tilbake, kan beløpet utbetales til leier med frigjørende virkning for banken.

A. Avtalt depositumsbeløp er kr 10.000

OBS: Kontoen må være i den bank som mottar leien

kroner

konto nr. [redacted]

B. Leier skal/skal ikke stille garanti med samme formål som depositum, og som sammen med depositum ikke må overstige summen av seks måneders husleie. Garantien skal være gyldig i hele leietiden + 3 måneder og den skal være uoppsigelig fra garantistens side.

(stryk det som ikke passer)

Garantien er på kr

kroner

garanti nr.

Leieavtalen er ikke bindende for utleier før avtalt depositum/garanti foreligger. Dette gjelder ikke hvis leier har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til boligen. Depositum/garanti må foreligge senest innen én måned etter kontraktsunderskrift, og under enhver omstendighet før leieforholdets startdato som nevnt i pkt. 5. Ved brudd på denne bestemmelse er den som har inngått avtalen som «leier» ansvarlig for å dekke utleiers utgifter og tap ved kontraktsbruddet, herunder mulig leietap i den avtalte leieperiode.

23 Fraflytting

I de siste måneder av leieforholdet plikter leier å gi såvel leiesøkende som eiendomsmegler og mulige kjøpere av eiendommen adgang til å besiktige boligen

hver dag (og dag) fra kl til kl

24 Særlige bestemmelser

Leietaker er informert om eiendommen skal selges. Oppsigelsestiden kan være kortere enn avtalt.

25 Varsel til sosialtjenesten

Hvis det skulle oppstå grunnlag for å begjære utkastelse fra husrommet (fravikelse), kan utleier sende skriftlig varsel til sosialtjenesten i kommunen om misligholdet. Leier kan reservere seg mot at slikt varsel blir sendt til sosialtjenesten, ved å sette kryss her: ☐

26 Nøkler

Ved innflytning får leier utlevert følgende nøkler: 1

Ved fraflytting skal samtlige nøkler returneres. Leier blir ansvarlig for kostnadene ved utskifting av lås der nøkkel mangler.

27 Sted og dato

11.09.2025 Honefoss

28 Underskrifter

[redacted]

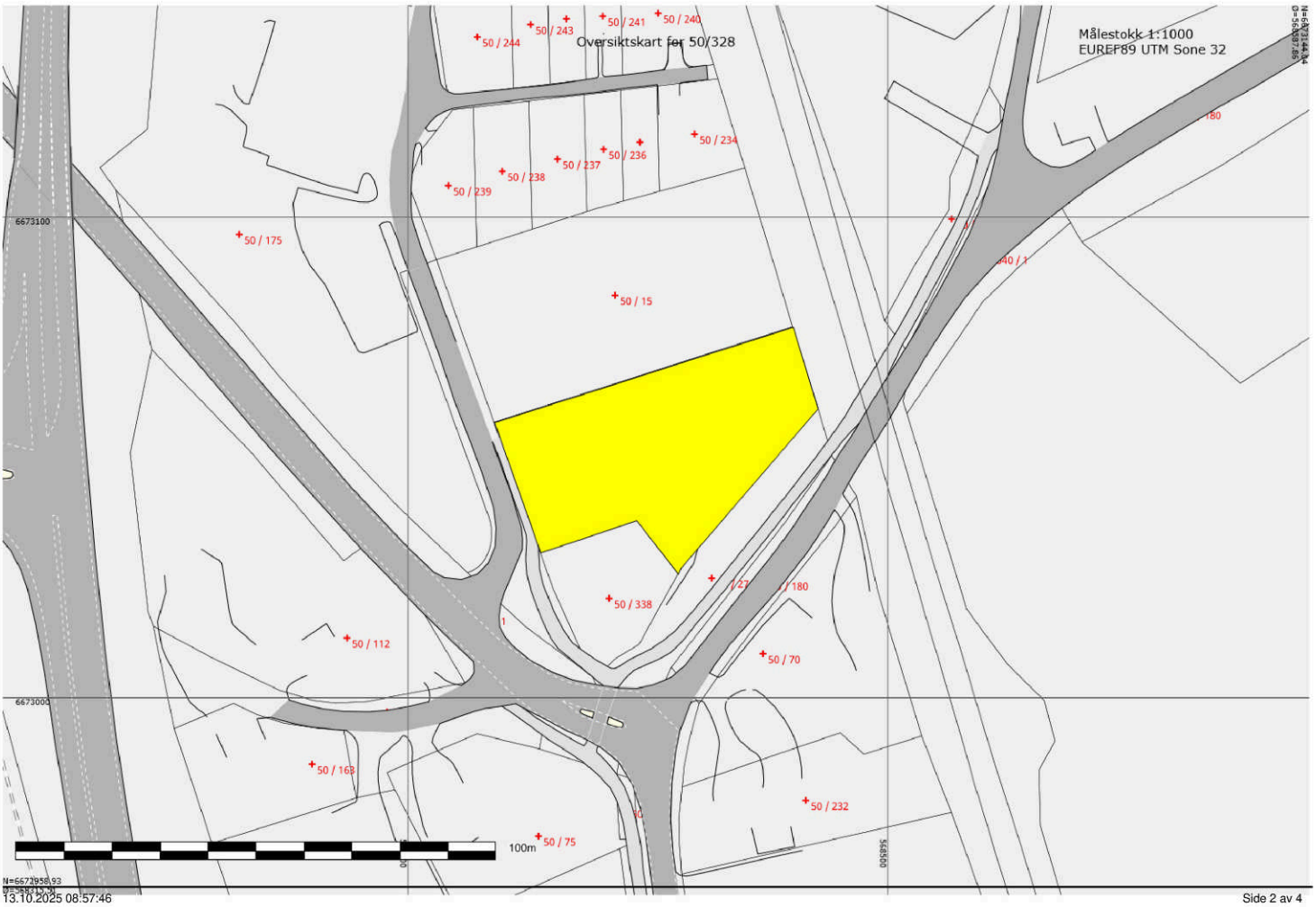
Ringerike kommune

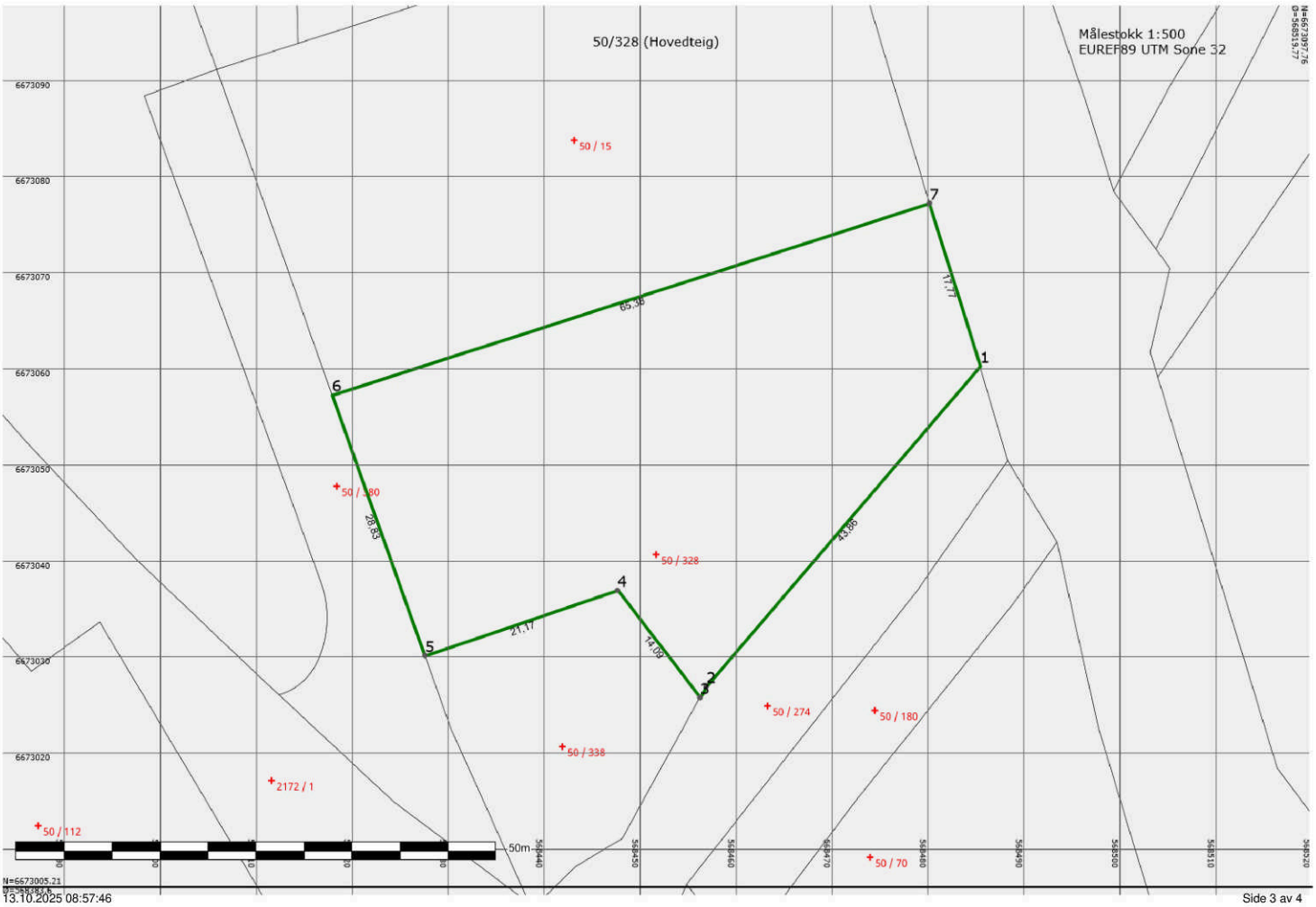
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**50**	**328**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 50/328
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
50 / 244
50 / 243
50 / 241
50 / 240
50 / 234
50 / 236
50 / 237
50 / 238
50 / 239
50 / 175
50 / 15
50 / 338
50 / 112
50 / 70
50 / 163
50 / 232
50 / 75
6673100
6673000
100m
N=6672958,93
E=569012,52


50/328 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
50 / 15
50 / 180
50 / 328
50 / 274
50 / 180
50 / 338
2172 / 1
50 / 112
50 / 70
65,38
11,71
43,88
14,09
21,17
28,83
1
2
3
4
5
6
7
50m

Areal og koordinater

Areal: 1923,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6673040,62 Øst: 568451,71

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6673060,23	568485,46	Jord	Rør	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			43,86	Ikke hjelpelinje		13	
2	6673026,93	568456,91	Jord	Rør	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			1,32	Ikke hjelpelinje		13	
3	6673025,77	568456,27	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			14,09	Ikke hjelpelinje		13	
4	6673036,92	568447,66	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			21,17	Ikke hjelpelinje		13	
5	6673030,14	568427,60	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			28,83	Ikke hjelpelinje		13	
6	6673057,29	568417,91	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			65,38	Ikke hjelpelinje		13	
7	6673077,20	568480,18	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			17,77	Ikke hjelpelinje		13	

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**50**	**328**	**0**	**0**	Glederudveien 53, 3517 HØNEFOSS Glederudveien 55A, 3517 HØNEFOSS Glederudveien 55B, 3517 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	1923.02m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3305 359	Gamle Follum skole (13.12.2012)	Bevaring kulturmiljø	309.45m^2
	3305 359	Gamle Follum skole (13.12.2012)	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	622.22m^2
	3305 359	Gamle Follum skole (13.12.2012)	Kjøreveg	242.37m^2
	3305 359	Gamle Follum skole (13.12.2012)	Parkeringsplasser	247.92m^2
	3305 359	Gamle Follum skole (13.12.2012)	Uteoppholdsareal	676.35m^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?

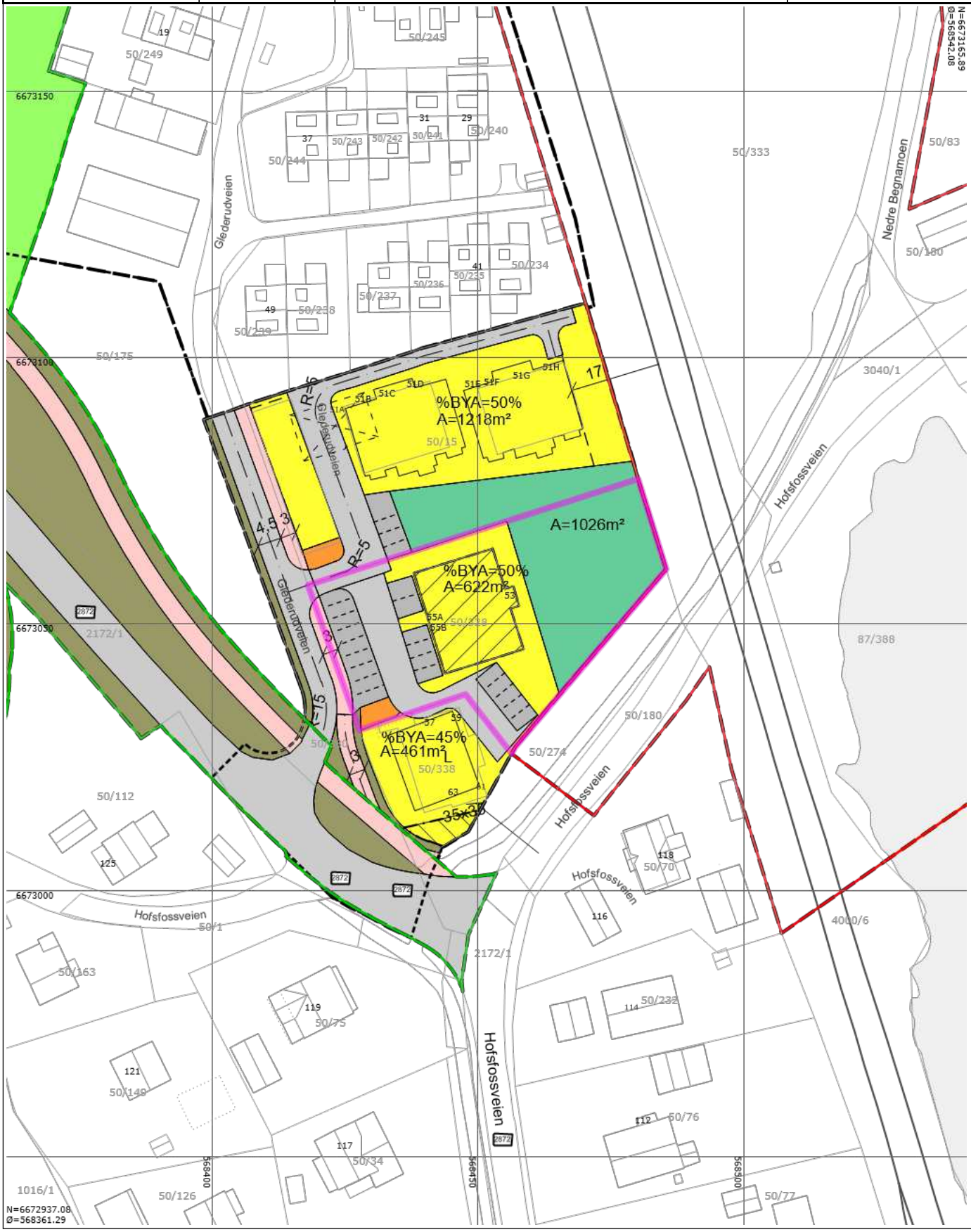
	PLANID	Plannavn
Ja		
	3305 500	Begnaparken boligområde

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 328	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Glederudveien 53 3517 HØNEFOSS, m.fl.			
Annen info:	Gamle Follum skole			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

Husnummer.

Husnummer med bokstav.

Eiendomsgrense

PblTiltak

Udefinert bygning

Bygning

RpOmråde igangsatt

RpOmråde forslag - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

RpGrense

RpFormålgrense

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg

Annen veggrunn - grøntareal

Friluftsformål

RpAngittHensynGrense

RpGrense

RpFormålgrense

RpSikringGrense

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som inngår i planen

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Frisiktlinje

Regulert parkeringsfelt

Måle- og avstandslinje

Bevaring kulturmiljø

Frisikt

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse

Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

Renovasjonsanlegg

Uteoppholdsareal

Veg

Kjøreveg

Fortau

Gang-/sykkelveg

Annen veggrunn - grøntareal

Parkeringsplasser

Gang- og sykkelveg

Veg

Elv og bekk

Bygningsdelelinje

Bygningslinje

Mønelinje

TakoverbyggKant

Taksprang

Jernbane

Udefinert bygning

Bygning

Elv og bekk

Gang- og sykkelveg

Elv

Matrikkelnummer.

RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning, Areal- og byplankontoret

REGULERINGSBESTEMMELSER
0605_359 detaljregulering for Gamle Follum skole

Utarbeida av Faveo Prosjektledelse AS, 04.05.12
Sist revidert 13.11.12

1.gangs behandling i hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning 11.06.12, sak 82/12
Høring og offentlig ettersyn 23.06.12-22.08.12
2.gangs behandling i hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning 03.12.12, sak 153/12
Formannskapet 04.12.12, sak 262/12
Vedtatt av kommunestyret 13.12.12, sak 147/12

Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet.
Området reguleres til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BBK1-3
Garasjeanlegg for boligbebyggelse	f_BGA
Renovasjonsanlegg	f_BR1-2
Uteoppholdsareal	f_BU

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg	o_SV
Kjøreveg	f_SK1-2
Fortau	o_SF1-2
Gang-/sykkelveg	o_SGS
Annen veggrunn- grøntareal	o_SAG1-3
Parkeringsplasser	f_SP1-5

3. Hensynssoner

Sikringssone-frisikt	H140_1
Bevaring-kulturmiljø	H570_1

FORMÅLSBESTEMMELSER

§ 1. Felles bestemmelser

§ 1.1 Kulturminner

Dersom det dukker opp kulturminner i forbindelse med byggearbeider skal alt arbeid stanses og kulturmyndighetene varsles, jf. kulturminneloven.

§ 1.2 Kommunaltekniske anlegg

Kommunaltekniske anlegg som nettstasjoner/trafo, pumpestasjoner, nedgravde avfallsanlegg/ beholdere o.l. kan plasseres innenfor planområdet, også på areal avsatt til uteoppholdesområde. Plassering skal framgå av utomhusplan. Ved eventuell plassering av ny trafo i området skal det

søkes å unngå at lekeplassen utsettes for elektromagnetiske felt over 0,4 microtesla.

§ 1.3. Overvann
Overvann fra området skal i størst mulig grad håndteres internt på området, som infiltrasjon i grunn.

§ 1.4 Parkeringsdekning
Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunale parkeringsbestemmelser.

§ 2. Bebyggelse og anlegg

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

1. Formål
Område BBK1-3 nyttes til konsentrert småhusbebyggelse.

2. Utnyttingsgrad
Maks utnyttingsgrad beregnes i prosent bebygd areal (% BYA) og skal være som vist på plankartet.

3. Estetikk
Ved detaljprosjektering av ny bebyggelse i området skal det tas hensyn til stil og uttrykk på det gamle skolebygget.

4. Byggelinje/byggegrense
Plassering av nye bygninger er angitt med byggelinje som viser omriss av planlagt bebyggelse. For å gi planen nødvendig fleksibilitet kan omriss av planlagt bebyggelse justeres med +/- 2 m. Byggegrense mot jernbanen er 17 meter, og er vist på plankartet.

5. Takform og takvinkel
I området skal bygningene ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader.

6. Byggesøknad
Ved byggesøknad skal følgende være dokumentert: Husplassering, sykkelparkering jf. kommunale parkeringsregler, tilpasning til omgivelsene, plassering av evt. kommunaltekniske anlegg, planlagt gjerde med høyde over 0,5 meter, utnyttelse av ubebygd areal, samt dokumentasjon på ivaretakelse av støykrav og eventuelle støytiltak, jf. § 2.1, pkt. 7.

7. Støytiltak
Alle rom for støyfølsom bruk (soverom og/ eller stue) skal ha vindu i fasade med støynivå i tråd med grenseverdiene i retningslinje T-1521. Byggeområdet med tilhørende uteoppholdsarealer skal sikres akseptable støyforhold i tråd med gjeldende grenseverdier (jf. Miljøverndepartementets retningslinje T-1521). Dersom støynivået blir høyere enn grenseverdier, må utbygger sørge for at nødvendige støytiltak gjennomføres. Støyforholdene for utearealer, veranda/ balkonger bør sikres ved å sette opp gjerder eller lignende. På bygg merket L på plankartet skal det gjennomføres lokale støytiltak.

§ 2.2 Bebyggelse og anlegg- Garasjeanlegg for boligbebyggelse

1. Formål
Området f_BGA kan nyttes til felles garasjeanlegg for boligbebyggelse.

2. Byggegrense
Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggrenser er vist på plankartet. Garasjen tillates plassert 1,0 m fra nabogrensen mot eiendommen 50/239

3. Takform og takvinkel
I området skal bygningene ha saltak eller pulttak med maksimal takvinkel 22°.

§ 2.3 Bebyggelse og anlegg- Renovasjonsanlegg
1. Formål
Område f_BR1-2 kan nyttes til renovasjonsanlegg.

§ 2.4 Bebyggelse og anlegg- Uteoppholdsareal
1. Formål
Område f_BU skal nyttes til kombinert felles uteoppholdsareal og lekeplass

2. Utforming og opparbeidelse
Fellesområder, offentlige arealer og uteoppholdsområder skal planlegges etter prinsippene for universell utforming. NS 11001 legges til grunn for videre detaljprosjektering av veier, plasser og bebyggelse. Området UL skal opparbeides med høy estetisk kvalitet og utformes og utstyres slik at det innbyr til lek og sosialt fellesskap. Arealet skal inneholde benker og minimum 3 lekeredskaper.

3. Eiendomsforhold
Området skal eies og driftes av eiendommene 50/15 og 50/328 med like andeler.

§ 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Veg
1. Formål
Området o_SV skal nyttes til veg.

2. Eiendomsforhold
Området er offentlig.

§ 3.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Kjøreveg
1. Formål
Områdene f_SK1-2 skal nyttes til kjøreveg.

2. Opparbeiding
Valg av standard, samt drift og vedlikehold er opp til eiere av boligene i område BBK1-2.

3. Eiendomsforhold
f_SK1 skal eies og driftes av boliger i området BBK1.
f_SK2 skal eies og driftes av boliger i området BBK2-3.

§ 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Fortau
1. Formål
Områdene o_SF1-2 nyttes til fortau.

2. Eiendomsforhold
Områdene er offentlig.

§ 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Gang-/sykkelveg
1. Formål
Området o_SGS nyttes til gang- og sykkelveg.

2. Eiendomsforhold
Gang- og sykkelvegen er offentlig.

§ 4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Annen veggrunn-grøntareal

1. Formål
Områdene o_SAG1-3 er grøntbelte/grøft, og er regulert i 1,5 meters bredde.

2. Eiendomsforhold
Områdene er offentlig.

§ 4.4 Parkering
1. Formål
Områdene f_SP1-5 nyttes til parkering.

2. Eiendomsforhold
Parkeringsplassen SP1 er felles for bebyggelse i området BBK1.
Parkeringsplassene SP2-5 er felles for bebyggelse i område BBK2-3.

§ 5. Hensynssoner

§ 5.1 Sikringssone- frisikt
Frisiktsone er vist med stiplete linjer og mål på plankartet.
I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

§ 5.2 Bevaring kulturmiljø (bygning)
1. Formål
Området er vist med skravur på plankartet og har betegnelsen H570_1. Hensikten med bevaringsformålet med tilhørende bestemmelser er å bevare bygningens kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier.

2. Riving
Den bestående bebyggelse tillates ikke revet.

3. Tilbygg, ombygging og vedlikehold
Bestående bygning kan tilbygges, utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til størrelse, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Ved tilbygg, utbedring, reparasjon, evt. gjenoppføring, skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygning 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.

§ 6. Rekkefølgebestemmelser

§ 6.1 Opparbeiding

- Før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet skal følgende områder være opparbeida i samsvar med planen:
  - o_SGS (gang/sykkelveg)
  - o_SF1 (fortau)
  - f_BU (uteoppholdsareal)
- Før det gis brukstillatelse for nye boliger i område BBK1 skal f_SP1 være opparbeida.
- Før det gis brukstillatelse for nye boliger i område BBK2-3 skal f_SP2-FP5 være opparbeida.

§ 6.2 Sikkerhetsgjerde

Før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet skal sikkehetsgjerde være etablert mot jernbanesporet.

§ 6.3 Utbyggingsavtale

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.

RINGERIKE KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	50	Bnr.	328	Fnr.		Snr.	

Adresse	Glederudveien 53, 55A, 55B, 3517 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	19.02.2025	0

Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m^3) *	1078

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

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00
E-post: postmottak@ringerike.kommune.no
Hjemmeside: www.ringerike.kommune.no

SEPTIKTANK

	Ja	Nei
Septiktank		x

Størrelse på septiktank (m^3)	

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt, pr. år	For seksjon 1 kr. 2389,- For seksjon 3 kr. 465,- For seksjon 4 kr. 328,- For seksjon 6 kr. 1008,- For seksjon 7 kr. 1198,-

Kommentar til eiendomsskatt	*Øvrige seksjoner har ikke fått eiendomsskatt i år. Eiendommen er nylig reseksjonert. Det tas forbehold om at bestemmelser om skattesats og eventuelle fritaksbestemmelser og bunnfradrag kan endres for hvert skatteår.

ANNET

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

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

Dato: 13.10.2025.

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, kloakk og vei

Gnr.	50	Bnr.	328	Fnr.		Snr.	

Adresse	Glederudveien 53,55A,55B, 3517 HØNEFOSS

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann	x	
Avløp	x	
Vei	x	

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

Ringerike kommune

Dato: 13.10.2025

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

RINGERIKE KOMMUNE

01.10.2025

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**50**	B.Nr:	**328**	F.Nr:		S.Nr	
Adresse:	Gledrudveien 53-55						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Dato for tilsyn:	**12.03.2020**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:	**Ja**	
Dato for siste feiing:	***06.07.2023***	

Antall Skorsteiner: 2
Antall Ildsted: 4

Merknader/Anmerkninger:

Årlig gebyr for ildsted påkoblet skorstein for Hus og Hytter Kr: 565.00.u/mva.pr skorstein/skorsteinsløp.

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato:.01.10.2025

Ringerike kommune
Brann- og redningstjenesten
Forebyggende avdeling
Feiervesenet

Follum Skole As

Bunesvegen 896

2120 Sagstua

Adresse:	Glederudveien 53 (H - 1 - 1)	**Dato:**	14.10.2025
Bygningsnr:	159279960	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	50 / 328 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	2	**Vår referanse:**	Glenn Richard Berg
Antall ildsted:	4	**Avtale nr:**	20109
Tilsyn:	Utført 12.03.2020		
Hyppighet:	Hvert 8.år		

Tilsynsrapport

Etter avtale ble det ført tilsyn med deres fyringsanlegg/eiendom.
Tilsynet ble foretatt i medhold av *Lov av 14. juni 2002 nr 20 (brann- og eksplosjonsvernloven) §§ 11 første ledd bokstav h, 32 og 33* Kravene til fyringsanlegget er nedfelt i *brann- og eksplosjonsvernloven § 6,* samt *Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 med hjemmel i lov 14. juni 2002 nr. 20*

Tilsynet omfatter også stikkprøver i henhold til *Forskrift om håndtering av farlig stoff. Fastsatt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap 8. juni 2009 med hjemmel i lov 14. juni 2002 nr. 20*
Det er ikke tilsynets ansvar å avdekke alle feil/mangler. Det er eiers/brukers ansvar å dokumentere at alle forhold knyttet til brannvernet er i orden.

Definisjon avvik:
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik.

Avvik ildsted:

Gjelder: Vedovn **Plassering:** 1.etg. Hybel **Produktnavn** Jøtul 602

1 Brennplater/stein i ildsted er defekte, eller mangler. 1.etg Leilighet nr 2

Avvik fra: *§ 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg*

Gjelder: Vedovn **Plassering:** 2/etg. Stue **Produktnavn** Ulefos

1 Feil montering av røykrør. 2.etg leilighet nr 3
må mures forskriftmessig rundt røykrøret.

Avvik fra: *§ 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg*

Andre avvik:

Tilbakemelding

Når tilsynet har avdekket avvik:
Med henvisning til *Lov av 14. juni 2002 nr 20 (brann- og eksplosjonsvernloven) § 33* ber feiervesenet om en skriftlig tilbakemelding på når og hvordan avvik[ene] vil bli rettet. Dette oversendes feiervesenet innen 30 dager etter mottatt rapport.

Dette dokumentet er elektronisk signert. **Mobil feier.....**

Postboks 123, Sentrum
3502 Hønefoss

Kontoradresse
Dr. Åstasgt.12
3511 Hønefoss

Mobil fagansvarlig: 952 21 311
e-post: feier@ringerike.kommune.no

Ringerike kommune
Brann- og redningstjenesten
Forebyggende avdeling
Feiervesenet

1	Skorstein	Avvik skorstein.	3 etg. Loft gjelder nordre og søndre skorstein. Det skal være mulighet for inspeksjon av 4 hele sider på 1/2 steins skorstein. Brennbart materialet kan ikke monteres nærmere skorsteinsvangen enn 10 cm. Der hvor skorstein er innkledd kan det lages innspeksjonsluke (min 30 x 30cm). Dette forutsetter at treverket er min 10cm fra skorsteinsvangen.

Avvik fra: *§ 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg*

Anmerkning enhet:

Vi anbefaler at skorstein rehabilliteres med nye rør innvendig.

Tilbakemelding

Når tilsynet har avdekket avvik:

Med henvisning til *Lov av 14. juni 2002 nr 20 (brann- og eksplosjonsvernloven) § 33* ber feiervesenet om en skriftlig tilbakemelding på når og hvordan avvik[ene] vil bli rettet. Dette oversendes feiervesenet innen 30 dager etter mottatt rapport.

Dette dokumentet er elektronisk signert. **Mobil feier.....**

Postboks 123,
Sentrum
3502 Hønefoss

Kontoradresse
Dr. Åstasgt.12
3511 Hønefoss

Mobil fagansvarlig: 952 21 311
e-post: feier@ringerike.kommune.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Glederudveien 53, 3517 Hønefoss
Gnr. 50, Bnr. 328, Snr. 12, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14250184

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Åse Malene Holm Løvli

Mobil: 917 71 565

E-post: ase.malene.lovli@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.
