PRIVATMEGLEREN

BEKKEGATA 13A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Bekkegata 13A , 3513 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 317, bnr. 121

Markedsverdi

12 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 301 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 04.06.2026 **Oppdragsnr.:** 12123-1667 **Eiendomsverdi ref nr:** WK1022

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

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

Norm AS – Din trygghet - vår fagkompetanse

Når du velger Norm, velger du mer enn en takstrapport. Du velger et solid fagmiljø med høy kompetanse, bred erfaring og sterk lokal forankring.

Vi har hovedkontor i Hønefoss og avdelingskontorer med egne takstingeniører bosatt i Hallingdal, Valdres og på Hadeland. Lokal tilstedeværelse gir oss inngående kjennskap til markedet og regionale forhold – en merverdi som styrker kvaliteten i våre vurderinger.

Våre takstingeniører er byggmestere og ingeniører med erfaring fra privat og offentlig sektor. Vi har bakgrunn fra utførende håndverk, byggeledelse, prosjektutvikling og eiendomsforvaltning. Dette gir grundige, presise og etterprøvbare vurderinger som gir trygghet for både kjøper og selger.

Norm er også en aktiv problemløser. Mangler det dokumentasjon i forbindelse med salg kan vi bistå med energimerking, søknad om bruksendring, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest – effektivt og profesjonelt.

Se www.norm.as for mer informasjon om våre tjenester.

norm
TAKST & RÅDGIVNING

Rapportansvarlig



Rune Kristoffersen

rune@norm.as

916 57 101

Norsk takst NITO

norm
TAKST & RÅDGIVNING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen er sentralt beliggende like nord for Hønefoss med gangavstand til forretninger i Hønengata og kort vei til Hønefoss sentrum. Eiendommen har strandlinje med flytebrygge ved Randselva.

BEBYGGELSEN:
- Bolig fra 2013 oppført på ringmur med støpt plate på grunn. Bolig har bruksareal på 2 fulle etasjer med bruksareal på 210 m² + innglasset terrasse på 30 m² i 2. etasje Terrasse på 51 m² ut mot elven og innglasset terrasse på 30 m² for 2. etasje beliggende mot syd. Skyvedørsvinduer har glasstype "utvidet sommer".
Bolig har romhøyde på 2,51 meter i kjøkken/spisestue og 2,7 meter i øvrig rom i 1. etasje. 2. etasje er det romhøyde på ca 2,41 meter.

- Dobbeltgarasje på 51 m² bygget på egen tomt inntil kjeller på nabohus. Nabo disponerer takterrassen over garasje.

- Utestue på 10 m² med terrasse oppført nederst i hage mot elven.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 1 217,90 m². Opparbeidet med asfaltert adkomst vei og gårdsplass. Støttemur inn mot terreng for del av gårdsplass. Rundt bolig er det hage med plen og terrasse ut mot elven. I nedkant av tomt mot elven er sommerstue og støttemur ut mot elven, bygget av store steinblokker av naturstein med trapp og platting/landgang for flytebrygge festet til støttemur. Brygge ligger i liten bakevje på elven, hvor strømmen ikke tar tak.
Godkjent søknad om flytebrygge 08.07.2014. Godkjent søknad om oppføring av støttemur 24.07.2018. Ferdigattest foreligger ikke. Eier er i dialog med kommunen vedrørende ferdigattest.

Galvanisert flettverksgjerde i nabogrense mot øst, samt tilsvarende gjerde med port på støttemur ut mot elven. Mot naboeiendom i vest er det tregjerde og tujahekk.

SAMMENDRAG AV BYGNINGSKONSTRUKSJON OG STANDARD:

Enebolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Bolig oppført på ringmur, type Nordic ringmurssystem med såle og ringmurselementer.

Bindingsverksvegger i tre med stående dobbeltfalset ytterpanel.
Yttervegger er nylig rengjort og beiset.
Vinduer og terrassedør med 3. lags isolerglass. Overflater i hvit utførelse med malt tre innvendig og lakkert aluminiums inndekning utvendig. Glass av typen med soldemping mot syd, herdet glass for store vinduer 1. etasje og selv-vask glass for vinduer i 2. etasje (ikke mot terrasse).

Ytterdør i moderne utførelse med 4 små glassfelt m/energispareglass i dørblad, samt overlysfelt.

Takkonstruksjon i tre. Taktekking bygget opp med slakt fall til sluk med avløpsrør ført ned innvendig i bolig.
Tak og terrasse tekket med Sarnafil pvc membrantekking og beslagsløsning.
Taktekking bygget opp med slakt fall til sluk med avløpsrør ført ned innvendig i bolig. Takvann ført i rør til drenskum med avløpsrør ut i steinmur mot elven.

Takterrasse/sommerstue i 2. etasje er bygget over kjøkken og spisestue. Gulv tekket med Sarnafil takmembran og overliggende spaltegulv av terrassebord. Opprinnelig var terrasse uten tak og innglassing. Ikke lenge etter byggeår ble det bygge tak og over terrasse og vegger glasset inn.
Tak med limtre bjelker med ensidig fall lagt an på limtredrager med limtresøyler. Tak
tekket med type glasstak-plater for terrasse, lagt på bjelker.
Yttervegg er bygget over opprinnelig rekkverk for terrasse med beslagstekking innvendig. Over rekkverk er det skyvedørsfelt med herdet glass. Glasstype "utvidet sommer".

Platting med belegningsstein ved inngangsparti.
Støpt platting på terreng utenfor stue mot elven og tilstøtende område med betongheller med støttemur ut mot vei til elven.
Terrasse har nye terrassefliser lagt på pidestaller. Nyere terrassemarkise med el. motordrift.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i oppholdsrom består hovedsakelig av (egen beskrivelse våtrom og sanitærrom):
Gulv: Fliser i entre, kjøkken og spisestue. Pergo vinylstaver for stue, soverom og Walk in closet i 1. etasje og Pergo laminatgulv i 2. etasje.
Vegger: Malte slette vegger.
Himling: Malte slette himlinger. Led downlights i entre, kjøkken med spiseplass, hovedsoverom 1. etasje og stuer.

Mellom etasjer er det isolert etasjeskiller med bjelkelag og gulvsponplater som undergulv. Isolert støpt plate på grunn i 1. etasje.
Elementpipe med ett pipeløp. Element peis i stue med hvitmalt overflater og fliser i vednisje og på gulv foran ildsted. Peis type med gjennomgående ildsted med glass og innsyn fra 2 sider.

Trapp mellom etasjer i heltre eik utførelse med stål spiler i rekkverk.

Innvendige dører type ett speils kompaktdører i hvit utførelse.
Skyvedør med glass fra hovedsoverom til bad og stort glassfelt i dør fra entre til stue.

Garderobeløsninger: Garderobeskap i entre. Walk in closet med hvit åpen innredning i tilknytning til hovedsoverom. Garderobeskap i to soverom. Div. hyller i boder.

VÅTROM Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Alle våtrom har utførelse fra byggeår.

Bad 1. etasje:
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, flislagte vegger og malt slett himling med downlights
Utstyrt med vegghengt klosett med innbygd sisterne, servantinnredning i høyglans med gråtone og dusjnisje med glassbyggestein og skyvedør med glass.
Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon.

Vaskerom/teknisk rom med flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Sokkelflis og malt slett vegg og himling.
Opplegg for vaskemaskin og kum i stål på vegg.
Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon.

Bad 2. etasje:
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, flislagte vegger og malt slett himling med downlights
Utstyrt med vegghengt klosett med innbygd sisterne, servantinnredning i hvit høyglans, veggskap og dusjnisje med vegg av glassbyggestein og skyvedør med glass. Opplegg med sluk og uttak for tappearmatur for badekar.
Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkkeninnredning med sort beiset heltre/finer fronter, takhøyde overskap og noen skap med glass i dører. Laminat benkeplate med rustfritt stål oppvaskkum/beslag. Fliser på vegg over benkeplate. Vinkelløsning med bred benkeplate med plass for stoler mot spisestue og underskap mot kjøkken.
Integrerte hvitevarer med induksjon koketopp, stekeovn og mikro-ovn i høyskap, fryseskap og kjølehjørne.
Ventilatorhette i børstet stål med avkast ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast vannledning inn til stoppekran, vannmåler og reduksjonsventil. Fordelingsskap i vegg med rør i rør for vannføringer. Selvdrenerende utekran. Det er nylig montert automatisk vannstoppsystem på vanntilførsel for bolig med føler/sensor ved gulv i alle bad, vaskerom og kjøkken.
Varmt forbruksvann fra 300 liter dobbeltmantlet bereder, tilkoblet sentralvarmeanlegg.
Det er avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Avtrekksventil fra bad, kjøkkenhimling og vaskerom/teknisk. Tilluftventil til oppholdsrom og soverom. Aggregat plassert i vaskerom/teknisk rom. Viktig å følge anvisning for bruk av ventilasjon og foreta regelmessig skifte av luftfilter.

Elektrisk anlegg: El. skap med 63 amp. overbelastningsvern, strømmåler, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser.

Fiberkabel for TV og internett.

Sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer. Motor plassert i bod 2. etasje.

Oppvarming/kjøling:

Alle rom i 1. etasje, samt bad i 2. etasje med vannbåren gulvvarme tilkoblet sentralvarmeanlegg med luft til vann varmepumpe. Vedfyring med peis i stue 1. etasje.

Videre er det luft-til-luft varmepumpe i stue 1. etasje og i hovedsoverom, disse benytter felles utedel. Eier opplyser at varmepumpe i hovedsak benyttes til kjøling på varme sommerdager og ikke til oppvarming.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Leireholdig byggegrunn oppfylt med drenerende stein/singel masser under støpt plate og ringmur.
Det er ikke anlagt drenering rundt ringmur med støpt plate på grunn. Takvann ført i rør til drenskum med avløpsrør ut mot elven.

Det er støttemur av betong konstruksjonsblokker inn mot terreng i gårdsplass
Stikkledninger fra kommunalt nett til bolig. 32 mm PE plast vannledning inn til bolig. Avløpsrør i plast.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	301 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	240 m²
Totalpris	12 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	12 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Ferdigattest for enebolig er gitt 06.05.2013.

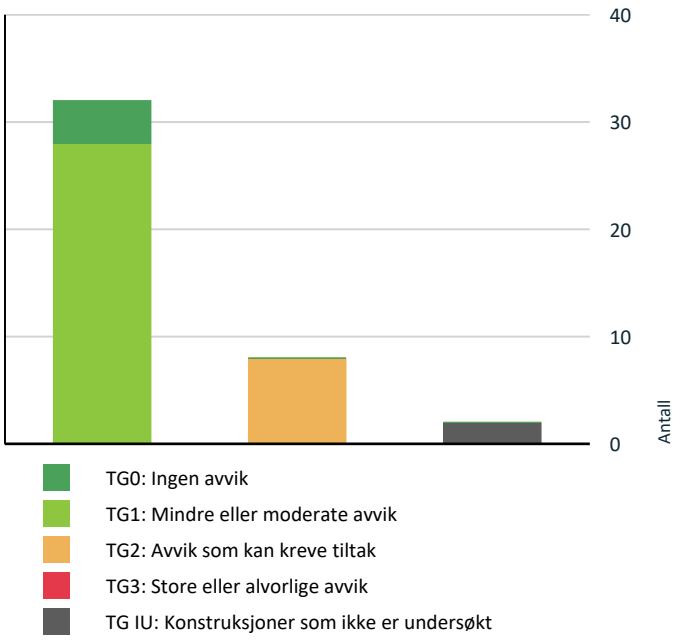
Garasje

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

Godkjent søknad om oppføring av garasje 13.11.2012.
Ferdigattest foreligger ikke. Eier er i dialog med kommunen på saken.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Garderobeløsninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken m/åpen løsning > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/teknisk rom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2013

Kommentar

Anvendelse

Standard
Bygget har gjennomgående god standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Behov for vedlikehold, nærmere beskrevet under konstruksjoner/bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak og terrasse tekket med Sarnafil pvc membrantekking og beslagsløsning.
Taktekking bygget opp med slakt fall til sluk med avløpsrør ført ned innvendig i bolig. Takvann ført i rør til drenskum med avløpsrør ut i steinmur mot elven.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverksvegger i tre med stående dobbeltfalset ytterpanel.
Yttervegger er nylig rengjort og beiset.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre. Taktekking bygget opp med slakt fall til sluk med avløpsrør ført ned innvendig i bolig.
Innglasset terrasse i 2. etasje er bygget over kjøkken og spisestue.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og terrassedør med 3. lags isolerglass. Overflater i hvit utførelse med malt tre innvendig og lakkert aluminiums inndekning utvendig. Glass av typen med soldemping mot syd, herdet glass for store vinduer 1. etasje og selv-vask glass for vinduer i 2. etasje (ikke mot terrasse).

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterdør i moderne utførelse med 4 små glassfelt m/energispareglass i dørblad, samt overlysfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platting med belegningsstein ved inngangsparti.
Støpt platting på terreng utenfor stue mot elven og tilstøtende område med betongheller med støttemur ut mot vei til elven. Terrasse har nye terrassefliser lagt på pidestaller. Nyere terrassemarkise med el. motordrift.

Takterrasse/sommerstue i 2. etasje er bygget over kjøkken og spisestue. Gulv tekket med Sarnafil takmembran og overliggende spaltegulv av terrassebord. Opprinnelig var terrasse uten tak og innglassing. Ikke lenge etter byggeår ble det bygge tak og over terrasse og vegger glasset inn.
Tak med limtre bjelker med ensidig fall lagt an på limtredrager med limtresøyler. Tak
tekket med type glasstak-plater for terrasse, lagt på bjelker. Yttervegg er bygget over opprinnelig rekkverk for terrasse med beslagstekking innvendig.
Over rekkverk er det skyvedørsfelt med herdet glass. Glasstype "utvidet sommer".

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i oppholdsrom består hovedsakelig av (egen beskrivelse våtrom og sanitærrom):
Gulv: Fliser i entre, kjøkken og spisestue. Pergo vinylstaver for stue, soverom og Walk in closet i 1. etasje og Pergo laminatgulv i 2. etasje.
Vegger: Malte slette vegger.
Himling: Malte slette himlinger. Led downlights i entre, kjøkken med spiseplass, hovedsoverom 1. etasje og stuer.

Noe bruksmerker må påregnes, spesielt på vegger. På høyre side av trapp i 2. etasje er hjørneremse på malt gipsplate delvis synlig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Isolert etasjeskiller med bjelkelag og gulvsponplater som undergulv. Isolert støpt plate på grunn i 1. etasje.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med ett pipeløp. Element peis i stue med hvitmalt overflater og fliser i vednisje og på gulv foran ildsted. Peis type med gjennomgående ildsted med glass og innsyn fra 2 sider.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom etasjer i heltre eik utførelse med stål spiler i rekkverk.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Ett speils kompaktdører i hvit utførelse. Skyvedør med glass fra hovedsoverom til bad og stort glassfelt i dør fra entre til stue.

TG IU Garderobeløsninger

Beskrivelse

Garderobeskap i entre. Walk in closet med hvit åpen innredning i tilknytning til hovedsoverom. Garderobeskap i to soverom. Div. hyller i boder.

Tilstand på garderobeløsninger er ikke vurdert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med utførelse fra byggeår









Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt slett himling med downlights

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme

Vurdering av avvik:

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

Det er lokalt fall i dusj, øvrig gulv i bad er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

• 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.

Som tiltak på avvik er det nylig montert automatisk vannstoppsystem på hoved vanntilførsel til bolig med føler/sensor ved gulv i bad. Når føler kommer i kontakt fukt/vann vil denne stenge av vanntilførsel og stoppe/begrense vannlekkasje.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med vegghengt klosett med innbygd sisterne, servantinnredning i høyglans med gråtone og dusjnisje med glassbyggestein og skyvedør med glass.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er boret hull i vegg i bod inn mot dusj.

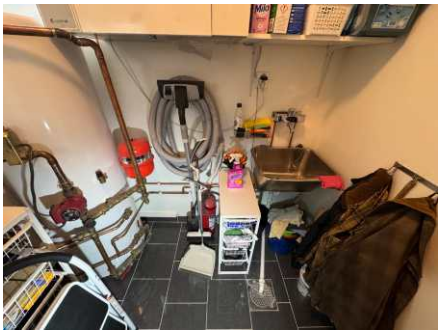


1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Beskrivelse
Vaskerom/teknisk med utførelse fra byggeår





1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Sokkelflis og malt slett vegg og himling.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Fall på gulv frem til sluk.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

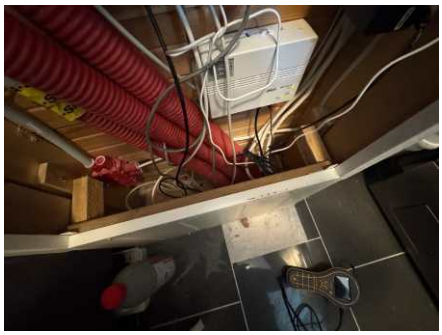
Det er plastsluk og smøremembran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er utsparing/kasse i vegg for teknisk opplegg og det er ikke vanntett oppkant med membran på utsparing.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Som tiltak på avvik er det nylig montert automatisk vannstoppsystem på hoved vanntilførsel til vaskerom med føler/sensor ved gulv. Når føler kommer i kontakt fukt/vann vil denne stenge av vanntilførsel til vaskerom.
I tillegg anbefales det å lage en tett oppkant på utsparing/kasse i vegg.



Utsparing i vegg for teknisk opplegg



Avløp fra kum på vegg ført via gulv til sluk

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin og kum i stål på vegg.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon.

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.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling i bunnsvill inne i vegg i utsparing og det var ingen unormale forhold.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med utførelse fra byggeår

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt slett himling med downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Gulv har slakt fall til sluk tiltenkt badekar og lekkasjevann vil således føres til sluk. Dusjnisje med tett oppkant på dusjvegg/dør.

Det er nylig montert automatisk vannstoppsystem på hoved vanntilførsel til vaskerom med føler/sensor ved gulv i alle våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dusjnisje har slakt fall til sluk, men det er tilnærmet flatt fra ett hjørne og frem til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eier opplyser at det ikke er noe problem med avrenning til sluk og således vurderes det å ikke være behov for tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med vegghengt klosett med innbygd sisterne, servantinnredning i hvit høyglans, veggskap og dusjnisje med vegg av glassbyggestein og skyvedør med glass. Opplegg med sluk og uttak for tappearmatur for badekar.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via dør til soverom.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg i bod, inn mot dusj, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/ÅPEN LØSNING

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning med sort beiset heltre/finer fronter, takhøyde overskap og noen skap med glass i dører. Laminat benkeplate med rustfritt stål oppvaskkum/beslag. Fliser på vegg over benkeplate. Vinkelløsning med bred benkeplate med plass for stoler mot spisestue og underskap mot kjøkken. Integrerte hvitevarer med induksjon koketopp, stekeovn og mikro-ovn i høyskap, fryseskap og kjølehjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis noe bruksmerker/slitasje på overflater i kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Strakstiltak er ikke nødvendig, eventuelt overflater om ønskelig.

1. ETASJE > KJØKKEN M/ÅPEN LØSNING

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilatorhette i børstet stål med avkast ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plast vannledning inn til stoppekran, vannmåler og reduksjonsventil. Fordelingsskap i vegg med rør i rør for vannføringer. Selvdrenerende utekran.

Det er nylig montert automatisk vannstoppsystem på vanntilførsel for bolig med føler/sensor ved gulv i alle bad, vaskerom og kjøkken.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Avtrekksventil fra bad, kjøkkenhimling og vaskerom/teknisk. Tilluftventil til oppholdsrom og soverom. Aggregat plassert i vaskerom/teknisk rom. Viktig å følge anvisning for bruk av ventilasjon og foreta regelmessig skifte av luftfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Når bolig har balansert ventilasjonsanlegg skal det være tilrettelagt for at det er lufpassasje mellom rom. Normalt benyttes det da dører med flat terskel, som gir luftespalte mellom terskel og dørblad, eller det kan være ventil eller annen åpning i innvendig vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For at balansert ventilasjonsanlegg skal fungere optimalt, må det etableres tilstrekkelig luftpassasje mellom rom, eventuelt kan dører stå i åpen stilling, eller på gløtt. Dette gjelder dør til vaskerom og bad i 1. etasje og dører til soverom i 2. etasje.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmt forbruksvann fra 300 liter dobbeltmantlet bereder, tilkoblet sentralvarmeanlegg.

TG 1 Oppvarming/kjøling

Beskrivelse

Alle rom i 1. etasje, samt bad i 2. etasje med vannbåren gulvvarme tilkoblet sentralvarmeanlegg med luft til vann varmepumpe.
Vedfyring med peis i stue 1. etasje.

Videre er det luft-til-luft varmepumpe i stue 1. etasje og i hovedsoverom, disse benytter felles utedel. Eier opplyser at varmepumpe i hovedsak benyttes til kjøling på varme sommerdager og ikke til oppvarming.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El. skap med 63 amp. overbelastningsvern, strømmåler, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser.

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

1. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

2. 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?
   Ja

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Leireholdig byggegrunn oppfylt med drenerende stein/singel masser under støpt plate og ringmur.

TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke anlagt drenering rundt ringmur med støpt plate på grunn. Takvann ført i rør til drenskum med avløpsrør ut mot elven.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bolig oppført på ringmur, type Nordic ringmurssystem med såle og ringmurselementer. Stedvis sprekker i utvendig sementplate på ringmur. Dette er ikke vurdert som vesentlig avvik og om ønskelig kan sprekker fuges.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er støttemur av betong konstruksjonsblokker inn mot terreng i gårdsplass

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Støttemur står noe ute av lodd.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forhold er ikke av en slik art at det er nødvendig med utbedring. Det bør følles med på forholdet slik at tiltak kan iverksettes om nødvendig.

Tilstandsrapport





TG 0 Terrengforhold

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Fra kommunalt nett er det 32 mm PE plast vannledning inn til bolig.
Avløpsrør i plast.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje er tilbygg inntil nabobygning, hvor nabo har tinglyst bruksrett og vedlikeholdsplikt for takterrasse

Byggeår **Kommentar**
2013

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

Vedlikehold
Garasje fremstår som normalt vedlikeholdt.

Bygningsstruktur
Garasje er tilbygg til nabobygning, hvor nabo har tinglyst bruksrett til takterrasse.

Garasje oppført med støpt gulv på grunn. Yttervegger i murverk med betong konstruksjonsblokker og frontvegg i tre med ytterpanel, likt som bolig. Bakvegg i garasje er støpt grunnmur for bolig, som garasje er bygget inntil. Gangdør og bred isolert leddport med el. portåpner.
Tak/terrasse for garasje er det betong dekke elementer med påstøp og membrantekking. Beslagstekking i randsoner av tak.
Over dør og port i front av garasje er det takutspring med led downlights. Innlagt strøm med lys og kontakter i garasje.
Takterrasse med glassrekkverk og antatt spaltegulv over membrantekking.
Nabo bygning har bruksrett og vedlikeholdsansvar for takterrasse.

Det er fuktskjolder på murvegg mot nord. Det er gjort tiltak med beslag, men det kan fortsatt trekke inn noe vann i mur.

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







Vegg med fuktskjolder.

Grill/utestue



Anvendelse

Byggeår
2019

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Bygningsstruktur
Utestue oppført som trekonstruksjon på ringmur med spaltegulv av terrassebord på trebjelkelag. Vegger i bindingsverk kledd med bordkledning utvendig og trepanel innvendig. Vindu med innlistet glass.
Tak med ensidig fall tekket med takpapp, beslag i randsoner og takrenne.
Strømopplegg med kontakter og belysning, tilførsel fra bolig.







Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

240 m²/210 m²

Enebolig: Entré, Walk-in closet, 2 Bad, Kjøkken, Stue, 4 Soverom, Vaskerom, Stue m/trapp, Bod, Innglasset balkong

Andre bygg: Garasje, Grill/utestue
Bruksareal andre bygg: 61 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 12 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 12 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**12 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**12 000 000**

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

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

Opplysninger gitt i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Norm AS sine interne verktøy.

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

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Estimert off. avgifter og eiendomsskatt.	Kr.		25 000
Estimert forsikringspremie bygninger	Kr.		10 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.) og oppgaver som omfatter f.eks. maling og overflatebehandling, fordelt over flere år)	Kr.		35 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**70 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**7 800 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**550 000**

Grill/utestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Grill/utestue	Kr.		**150 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**8 500 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	3 500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**3 500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**12 000 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

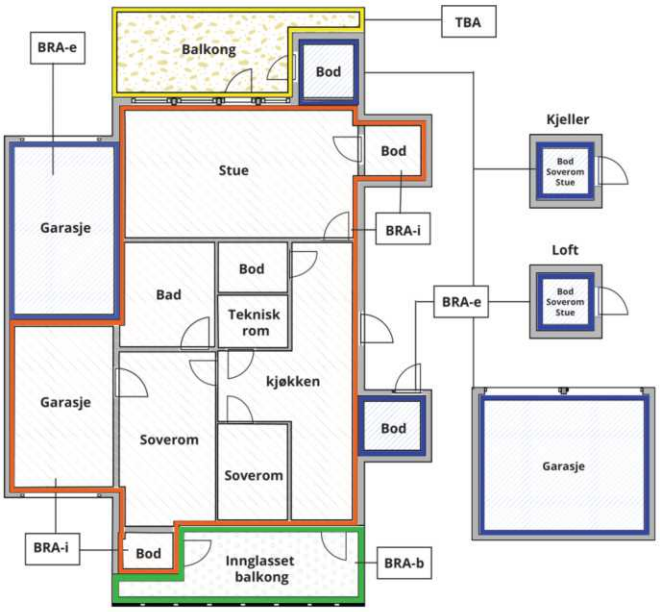
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	120			120	51
2. etasje	90		30	120	
SUM	**210**		**30**		**51**
SUM BRA	**240**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, walk-in closet, bad, kjøkken m/åpen løsning, stue m/utgang til terrasse, soverom, vaskerom/teknisk rom		
2. etasje	Stue m/trapp, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod		Innglasset veranda

Kommentar

1. etasje er det romhøyde på 2,51 meter i kjøkken/spisestue og 2,7 meter i øvrig rom. 2. etasje er det romhøyde på ca 2,41 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest for enebolig er gitt 06.05.2013.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		51		51	
SUM		**51**			
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjent søknad om oppføring av garasje 13.11.2012. Ferdigattest foreligger ikke. Eier er i dialog med kommunen på saken.

Nyere håndverkstjenester

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

Grill/utestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		10		10	7
SUM		**10**			**7**
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Rune Kristoffersen	Takstingeniør
	Haavard Solbakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	317	121		0	1217.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bekkegata 13A

Hjemmelshaver
Haugstvedt Britt Fevang, Solbakken Haavard

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Offentlig vei

Tilknytning vann
Offentlig med privat stikkledning

Tilknytning avløp
Offentlig med privat stikkledning

Regulering
Boligområde i gjeldene kommuneplan

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	09.04.2026	Kommunale opplysninger	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	04.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	
2	04.06.2026	
3	04.06.2026	Satt inn ny bilde av bygning

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250199

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Haavard Solbakken	Britt Fevang Haugstvedt

Gateadresse
Bekkegata 13A

Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3513

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 18244556

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250199

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vannstopper
Arbeid utført av	Skaug Og Christoffersen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fukt i garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ledning til grillbu
Arbeid utført av	Ring elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lader i garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250199

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mur mot elven er godkjent av kommunen, men tidligere eier har ikke sendt inn ferdig melding, samme gjelder garasje. Er i dialog med kommunen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250199

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14250199

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Haavard Solbakken	2d9370161b381efa89b09 60c0153cbef187a69b5	04.06.2026 09:14:00 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Britt Fevang Haugstvedt	ab2f305e6f87d6aebfd97 ba6e94b96991e77fed4	04.06.2026 09:18:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 14250199

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Bekkegata 13A

Nabolaget Nordsiden - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Ulleråll skole (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	16 min 1.3 km	
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 18 klasser	20 min 1.7 km	
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	22 min 1.9 km	
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	7 min 2.9 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Coop Mega Hønefoss	9 min
Slettåkerveien 28 - Ringerike komm	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Gullagata Linje 103, 113, 228, 232	7 min 0.6 km
Hønefoss stasjon Linje F4	23 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	58 min

BARNEHAGER

Ulleråll barnehage (1-5 år) 32 barn	17 min 1.4 km
Espira Hovsmarka barnehage (0-5 år... 83 barn	20 min 1.7 km
Hov barnehage (1-5 år) 70 barn	19 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hønengata	9 min
Coop Mega Hønefoss	9 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	21 min
Vitusapotek Hønefoss	11 min
Kuben Vinmonopol	22 min

SPORT

Holtangen sandvolleyballbane	11 min
Ullerål skole ballbinge	14 min
Sporty24 Hønefoss Express	9 min
Sporty24 Hønefoss	19 min

Gateparkering
Lett 84/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 77/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 77/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Energiattest



Adresse **Bekkegata 13A, 3513 HØNEFOSS**	
Dato for energimerking **05.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307940**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300317457**
Gårdsnummer **317**	Bruksnummer **121**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2013**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **210,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **210,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **101,50 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **111,76 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 469 kWh**



Bekkegata 13A, 3513 HØNEFOSS

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bekkegata 13A, 3513 HØNEFOSS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

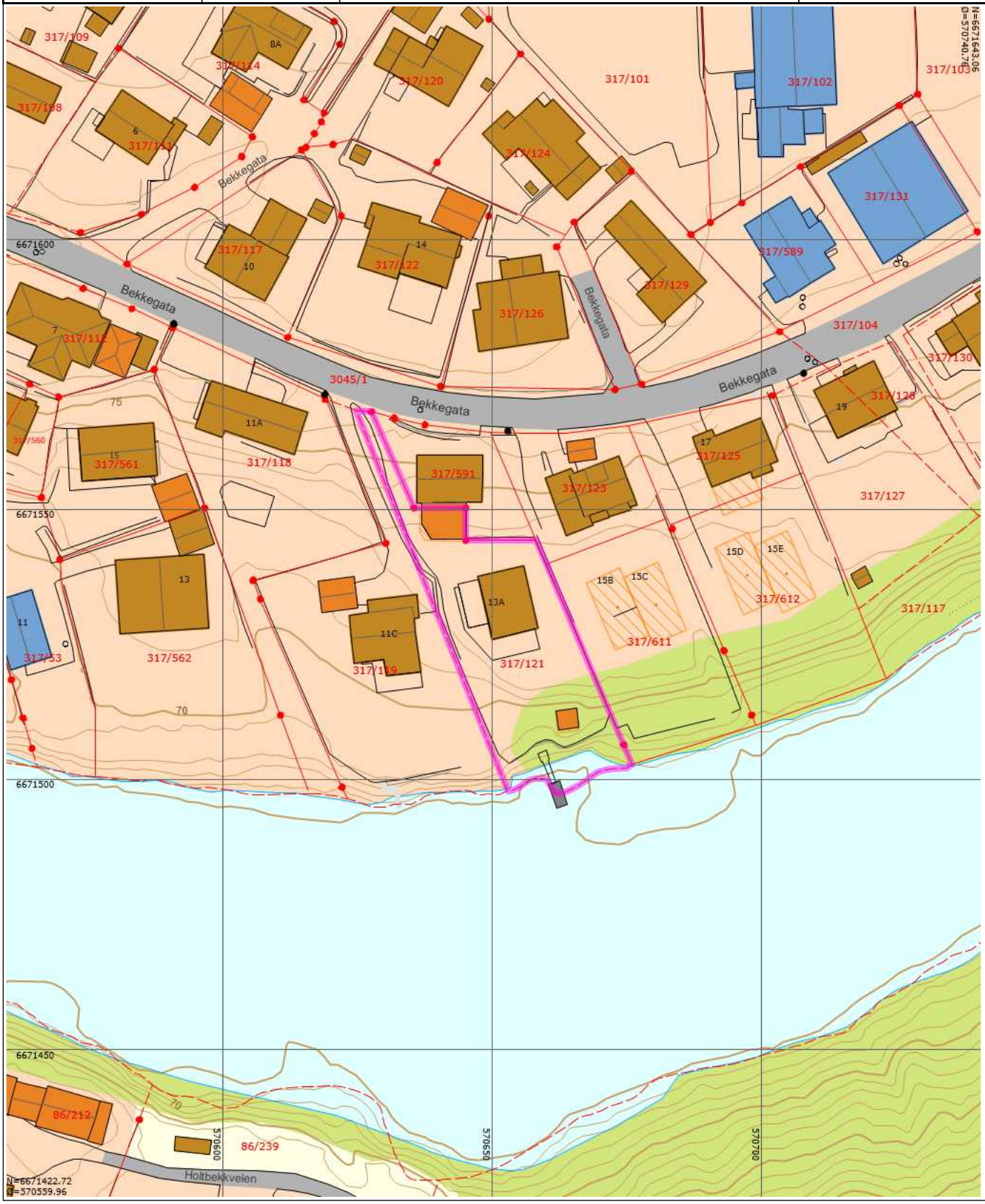
https://www.enova.no

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 317	Bnr: 121	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bekkegata 13A 3513 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

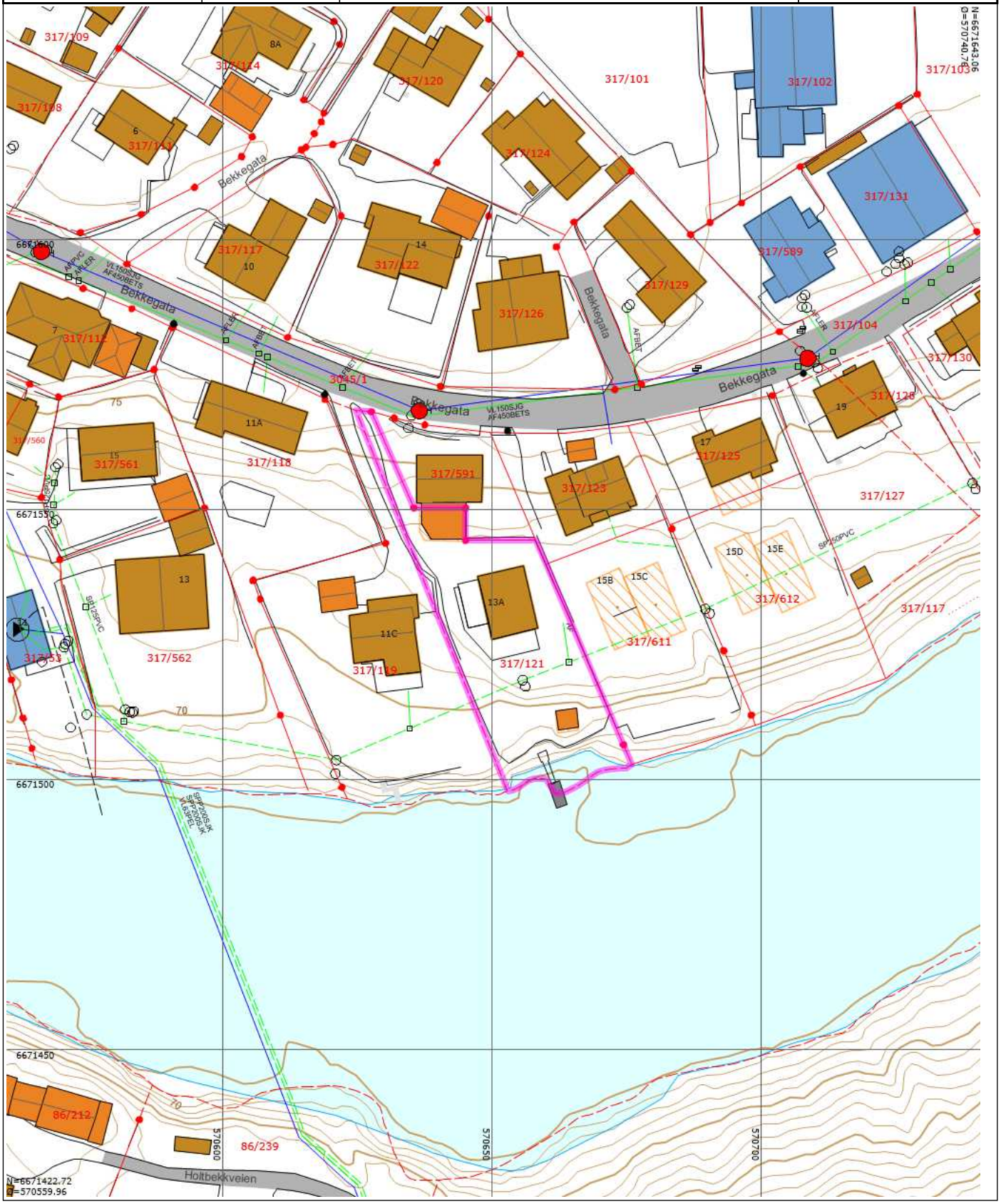


Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 317	Bnr: 121	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bekkegata 13A 3513 HØNEFOSS			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Høydetall kurver
- Mast
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Gjerde
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Pumpestasjon
- Stengeventil
- Overvannsledning
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Byggetiltak
- Kommunalveg gatenavn.
- Høydekurve
- Husnummer med bokstav.
- Matrikkelnummer
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Brannventil
- Påkoplingspunkt
- Avløp_felles
- Vannledning
- Bolig
- Flytebrygge
- Riving
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve 5m
- Eiendomsteig
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrense god nøyaktighet
- Flytebrygge landgang
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Kum
- Sluk
- Spillvannsledning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Trapp
- Veg
- Elvekant
- Husnummer.
- Elv

Ringerike kommune

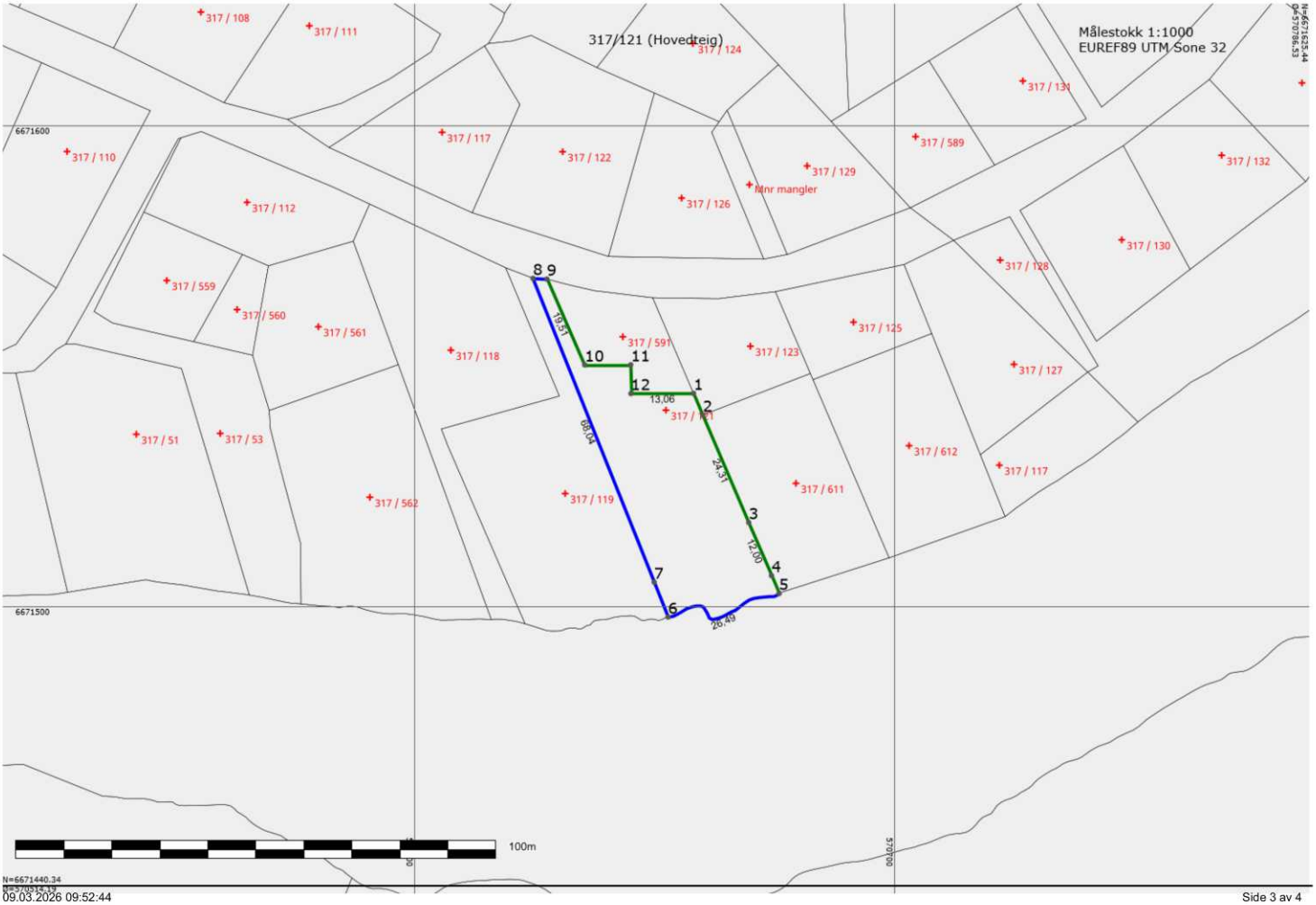
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**317**	**121**	**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 317/121
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
Mnr mangler
100m
6671600
6671500
6671400
570600
570700
570800
570900


317/121 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
317 / 108
317 / 111
317 / 124
317 / 131
317 / 110
317 / 117
317 / 122
317 / 589
317 / 132
317 / 129
Mnr mangler
317 / 126
317 / 112
317 / 130
317 / 559
317 / 128
317 / 560
317 / 561
317 / 591
317 / 125
317 / 118
317 / 123
317 / 127
317 / 51
317 / 53
317 / 612
317 / 562
317 / 119
317 / 611
317 / 117
6671600
6671500
8 9
10
11
12
1
2
3
4
5
6
7
10.51
13.06
24.31
12.00
26.49
68.04
100m

Areal og koordinater

Areal: 1217,90 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

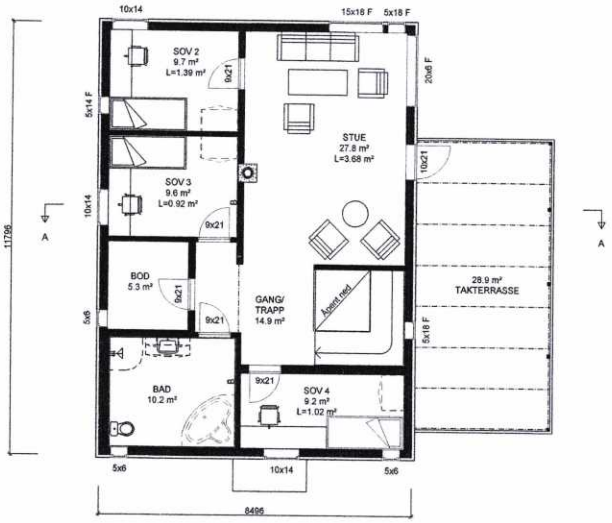
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6671540,87 Øst: 570652,44

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6671544,39	570658,19	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			4,90	Ikke hjelpelinje		13	
2	6671539,89	570660,12	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			24,31	Ikke hjelpelinje		13	
3	6671517,54	570669,69	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			12,00	Ikke hjelpelinje		13	
4	6671506,51	570674,42	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			4,00	Ikke hjelpelinje		13	
5	6671502,83	570675,99	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			26,49	Vannkant		36	
6	6671497,88	570652,88	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			7,81	Ikke hjelpelinje		36	
7	6671505,13	570649,98	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			68,04	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
8	6671568,31	570624,73	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			2,89	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
9	6671568,16	570627,62	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			19,51	Ikke hjelpelinje		13	
10	6671550,32	570635,51	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			9,60	Ikke hjelpelinje		13	
11	6671550,35	570645,11	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			6,00	Ikke hjelpelinje		13	
12	6671544,35	570645,13	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			13,06	Ikke hjelpelinje		13	

8.

B = Bærevegg
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
= Synlig drager
= Skjult drager



"Moderne"
AMARONE-spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

ETASJEPLAN 2.etg.

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Jan Morten Hagen

Kundenr.: 749058

Byggeplass :
Bekkegata 13, 3513 Hønefoss

Gnr: 317
Bnr: 121

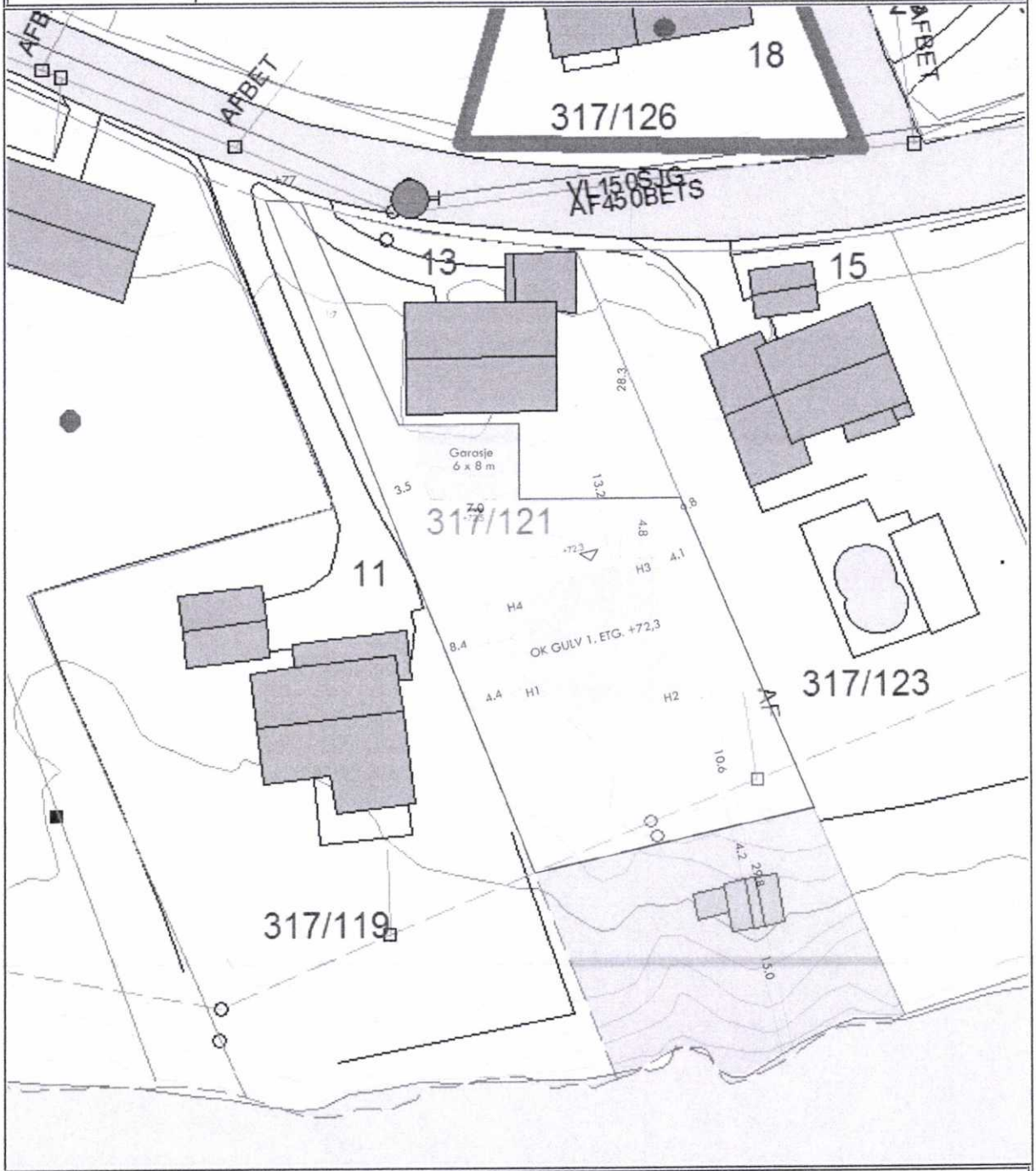
MÅL 1 : 100

Dato 14.06.12 Sign. LRD

Tegnings Nr.
3707 — 503

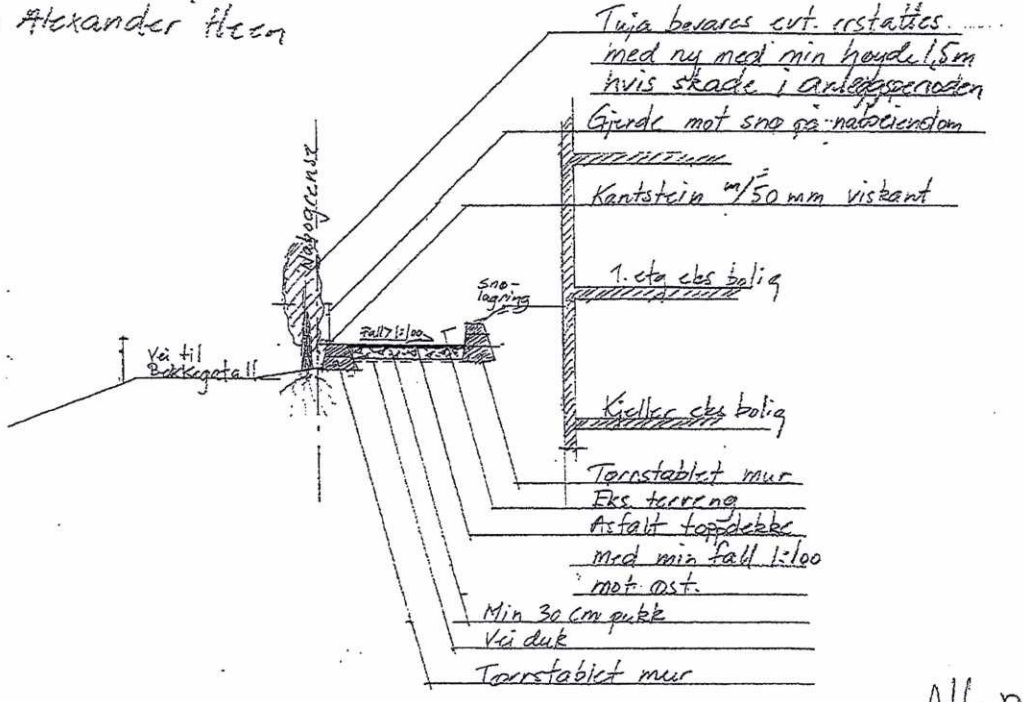
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 317	Bnr: 121	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:				
RINGERIKE KOMMUNE	Dato: 6/8-2012 Sign:			Målestokk 1:500



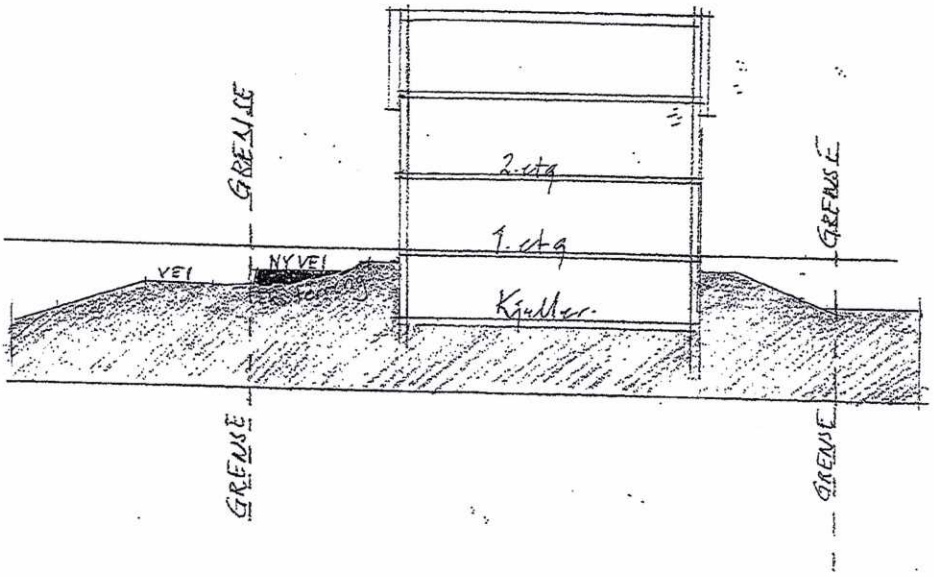
Ringerike Kommune tar ikke ansvar for eventuelle feil eller mangler i kart og Gabdata.

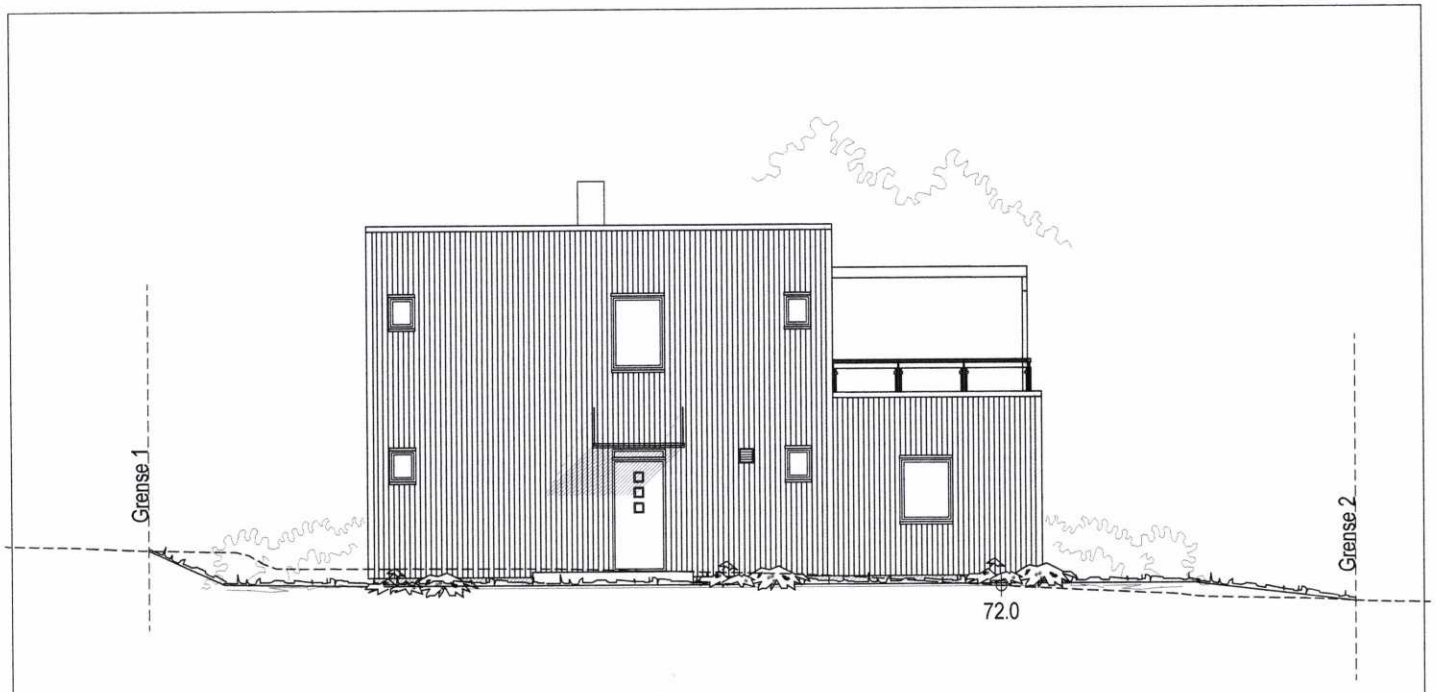
Bekkegata 13
Snitt B-B
Mål 1:100
Dato 29.11.09
Ole Alexander Heen



Ole A. R. Heen

Situasjonsplan
Snitt A-A
Mål 1:200
29.11.2009
Ole A. Heen





"Moderne"
AMARONE-spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A Endret terrenglinje 06.08.12 LRD

FASADE MOT NORD

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Jan Morten Hagen

Kundenr.: 749058

Byggeplass :
Bekkegata 13, 3513 Hønefoss

Gnr: 317
Bnr: 121

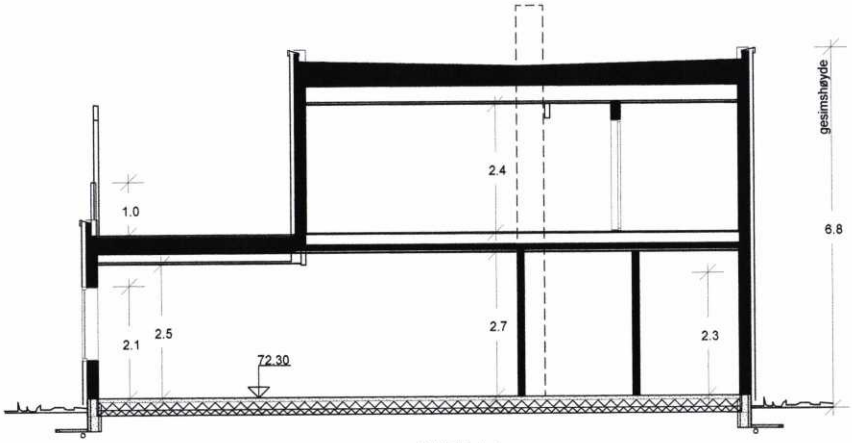
MÅL 1 : 100

Dato 14.06.12 Sign. LRD

Tegnings Nr.
3707 — 505 A

Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	122.2
Etg.plan	91.8
Totalt bruksareal	214
Bebygd areal bolig (BYA)	136
Areal av primærrom (P-rom)	208



SNITT A-A

"Moderne"
AMARONE-spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

SNITT OG AREALER

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Jan Morten Hagen

Kundenr.: 749058

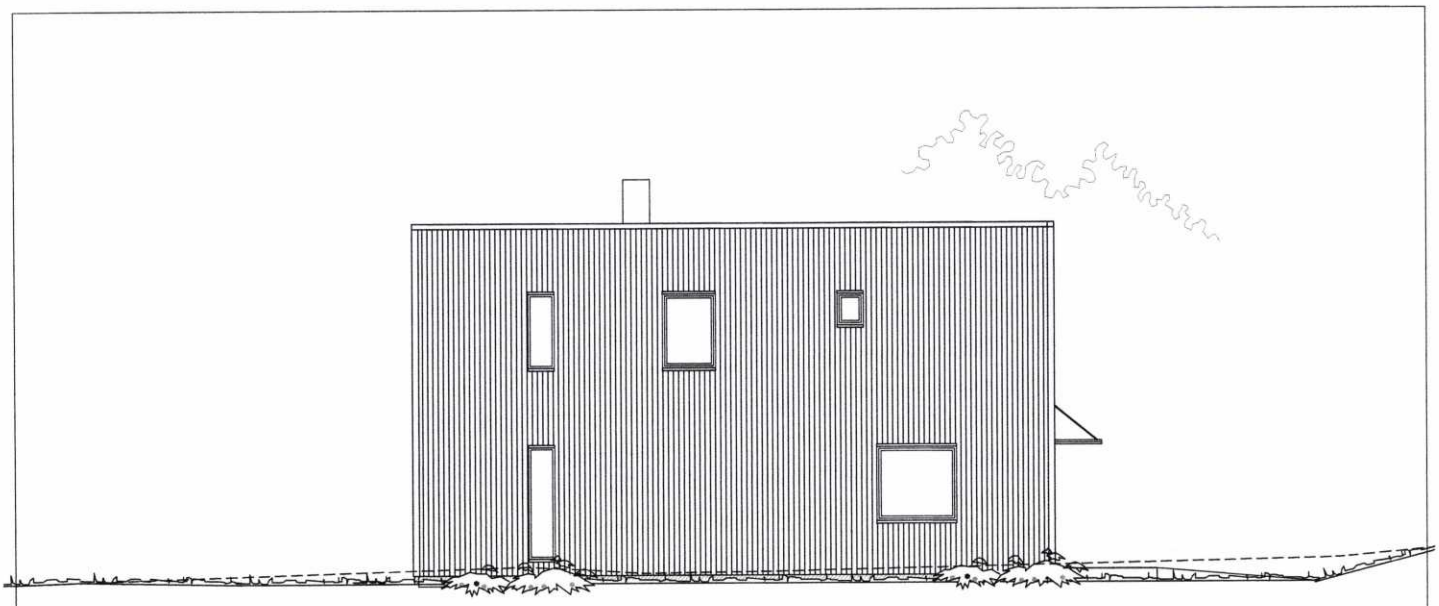
Byggeplass :
Bekkegata 13, 3513 Hønefoss

Gnr: 317
Bnr: 121

MÅL 1 : 100

Dato 14.06.12 Sign. LRD

Tegnings Nr.
3707 — 501



"Moderne"
AMARONE-spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A Endret terrenglinje 06.08.12 LRD

FASADE MOT ØST

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Jan Morten Hagen

Kundenr.: 749058

Byggeplass :
Bekkegata 13, 3513 Hønefoss

Gnr: 317
Bnr: 121

MÅL 1 : 100

Dato 14.06.12 Sign. LRD

Tegnings Nr.
3707 — 508 A



"Moderne"
AMARONE-spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A Endret terrenglinje 06.08.12 LRD

FASADE MOT SØR

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Jan Morten Hagen

Kundenr.: 749058

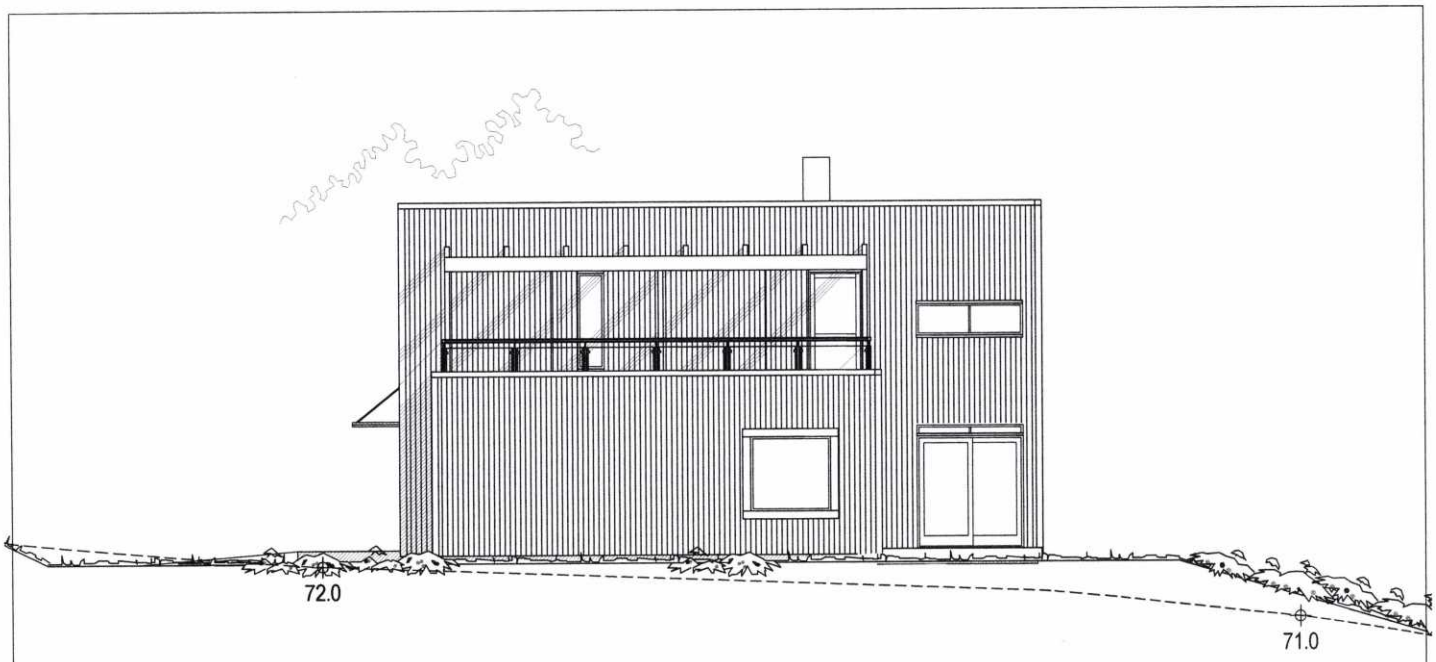
Byggeplass :
Bekkegata 13, 3513 Hønefoss

Gnr: 317
Bnr: 121

MÅL 1 : 100

Dato 14.06.12 Sign. LRD

Tegnings Nr.
3707 — 507 A



"Moderne"
AMARONE-spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A Endret terrenglinje 06.08.12 LRD

FASADE MOT VEST

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Jan Morten Hagen

Kundenr.: 749058

Byggeplass :
Bekkegata 13, 3513 Hønefoss

Gnr: 317
Bnr: 121

MÅL 1 : 100

Dato 14.06.12 Sign. LRD

Tegnings Nr.
3707 — 506 A



"Moderne"
AMARONE-spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A Endret terrenglinjer 06.08.12 LRD

FASADER MED TERRENGPROFILER

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Jan Morten Hagen

Kundenr.: 749058

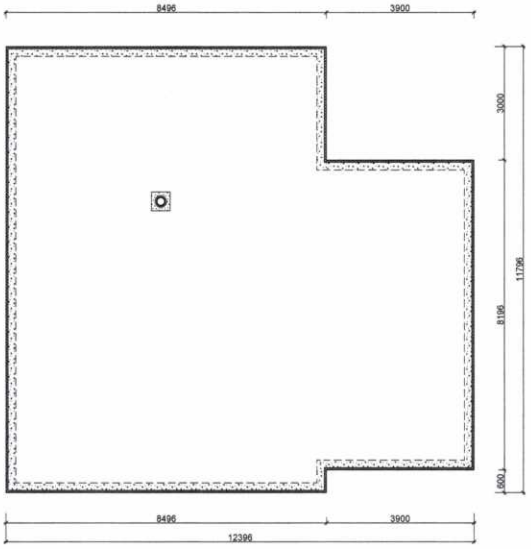
Byggeplass :
Bekkegata 13, 3513 Hønefoss

Gnr: 317
Bnr: 121

MÅL 1 : 200

Dato 14.06.12 Sign. LRD

Tegnings Nr.
3707 — 510 A

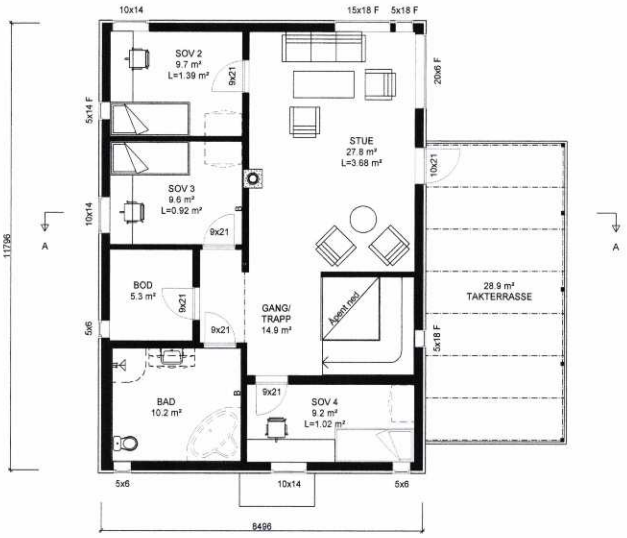


"Moderne"
AMARONE-spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

STØPT PLATE PÅ MARK	Tiltakshaver : Jan Morten Hagen Kundenr.: 749058	MÅL 1 : 100
Bolig Partner	Byggeplass : Bekkegata 13, 3513 Hønefoss Gnr: 317 Bnr: 121	Dato 14.06.12 Sign. LRD Tegnings Nr. 3707 — 504

B = Bærevegg
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
= Synlig drager
Skj = Skjult drager



"Moderne"
AMARONE-spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

ETASJEPLAN 2.etg.	Tiltakshaver : Jan Morten Hagen Kundenr.: 749058	MÅL 1 : 100
Bolig Partner	Byggeplass : Bekkegata 13, 3513 Hønefoss Gnr: 317 Bnr: 121	Dato 14.06.12 Sign. LRD Tegnings Nr. 3707 — 503

B = Bærevegg
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
= Synlig drager
= Skjult drager

Forutsetter etablering av 5m² utvendig sportsbod.



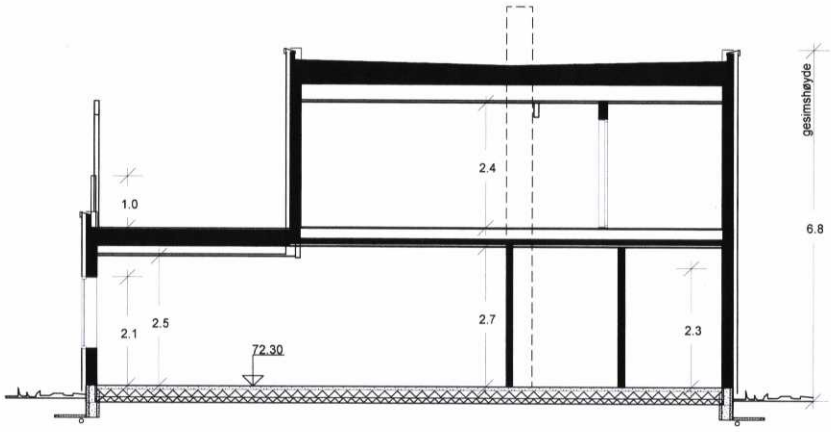
"Moderne"
AMARONE-spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

HOVEDPLAN 1.etg.	Tiltakshaver : Jan Morten Hagen Kundenr.: 749058	MÅL 1 : 100
Bolig Partner	Byggeplass : Bekkegata 13, 3513 Hønefoss Gnr: 317 Bnr: 121	Dato 14.06.12 Sign. LRD Tegnings Nr. 3707 — 502

Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	122.2
Etg.plan	91.8
Totalt bruksareal	214
Bebygd areal bolig (BYA)	136
Areal av primærrom (P-rom)	208



SNITT A-A

"Moderne"
AMARONE-spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

SNITT OG AREALER

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Jan Morten Hagen

Kundenr.: 749058

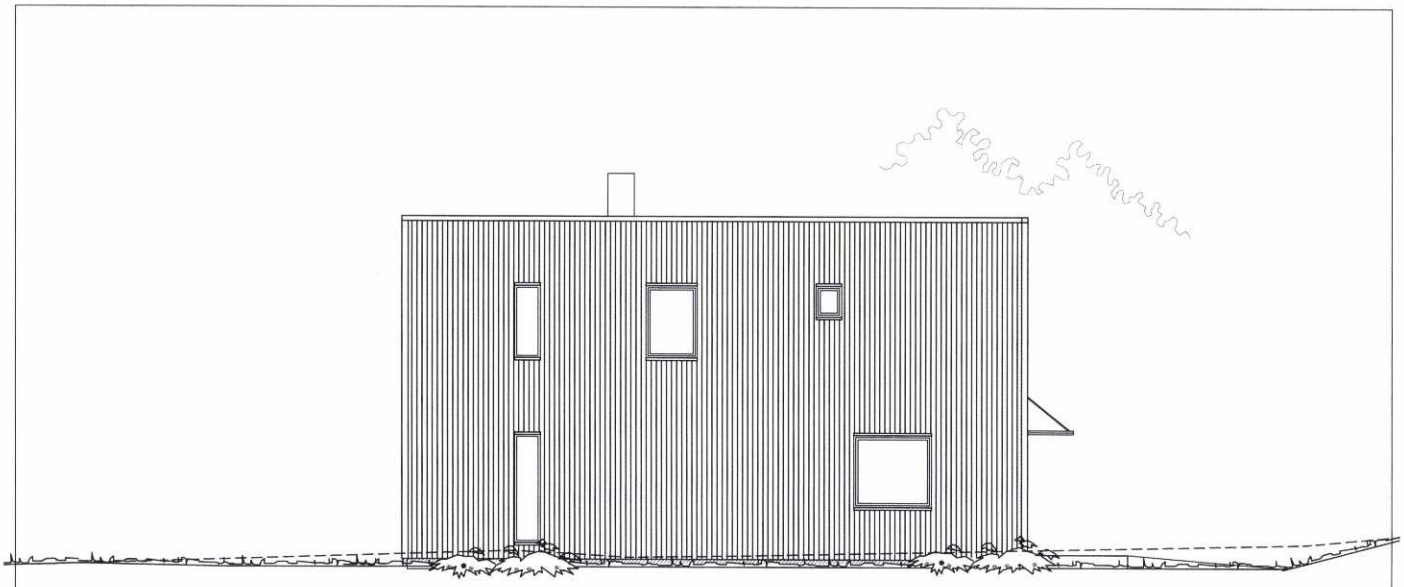
Byggeplass :
Bekkegata 13, 3513 Hønefoss

Gnr: 317
Bnr: 121

MÅL 1 : 100

Dato 14.06.12 Sign. LRD

Tegnings Nr.
3707 — 501



"Moderne"
AMARONE-spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A Endret terrenglinje 06.08.12 LRD

FASADE MOT ØST

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Jan Morten Hagen

Kundenr.: 749058

Byggeplass :
Bekkegata 13, 3513 Hønefoss

Gnr: 317
Bnr: 121

MÅL 1 : 100

Dato 14.06.12 Sign. LRD

Tegnings Nr.
3707 — 508 A

NO M



"Moderne"
AMARONE-spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A Endret terrenglinje 06.08.12 LRD

FASADE MOT SØR

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Jan Morten Hagen

Kundenr.: 749058

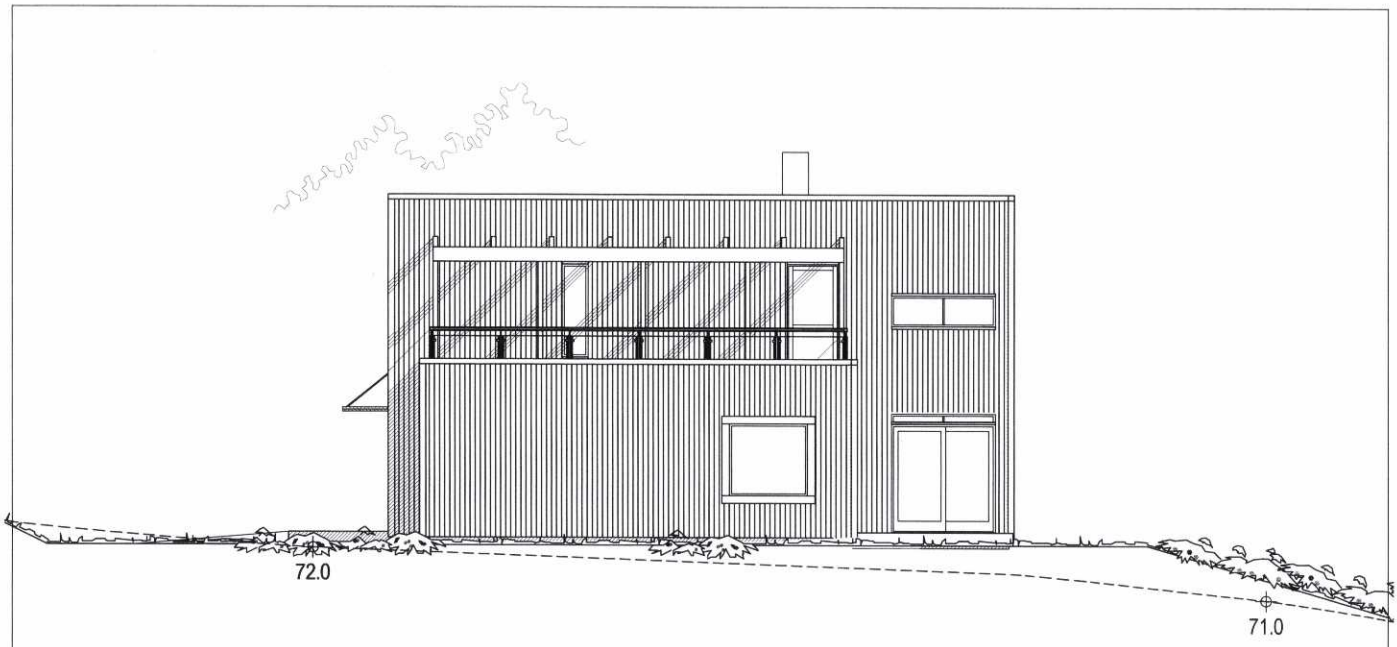
Byggeplass :
Bekkegata 13, 3513 Hønefoss

Gnr: 317
Bnr: 121

MÅL 1 : 100

Dato 14.06.12 Sign. LRD

Tegnings Nr.
3707 — 507 A



"Moderne"
AMARONE-spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A Endret terrenglinje 06.08.12 LRD

FASADE MOT VEST

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Jan Morten Hagen

Kundenr.: 749058

Byggeplass :
Bekkegata 13, 3513 Hønefoss

Gnr: 317
Bnr: 121

MÅL 1 : 100

Dato 14.06.12 Sign. LRD

Tegnings Nr.
3707 — 506 A



"Moderne"
AMARONE-spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A Endret terrenglinje 06.08.12 LRD

FASADE MOT NORD

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Jan Morten Hagen

Kundenr.: 749058

Byggeplass :
Bekkegata 13, 3513 Hønefoss

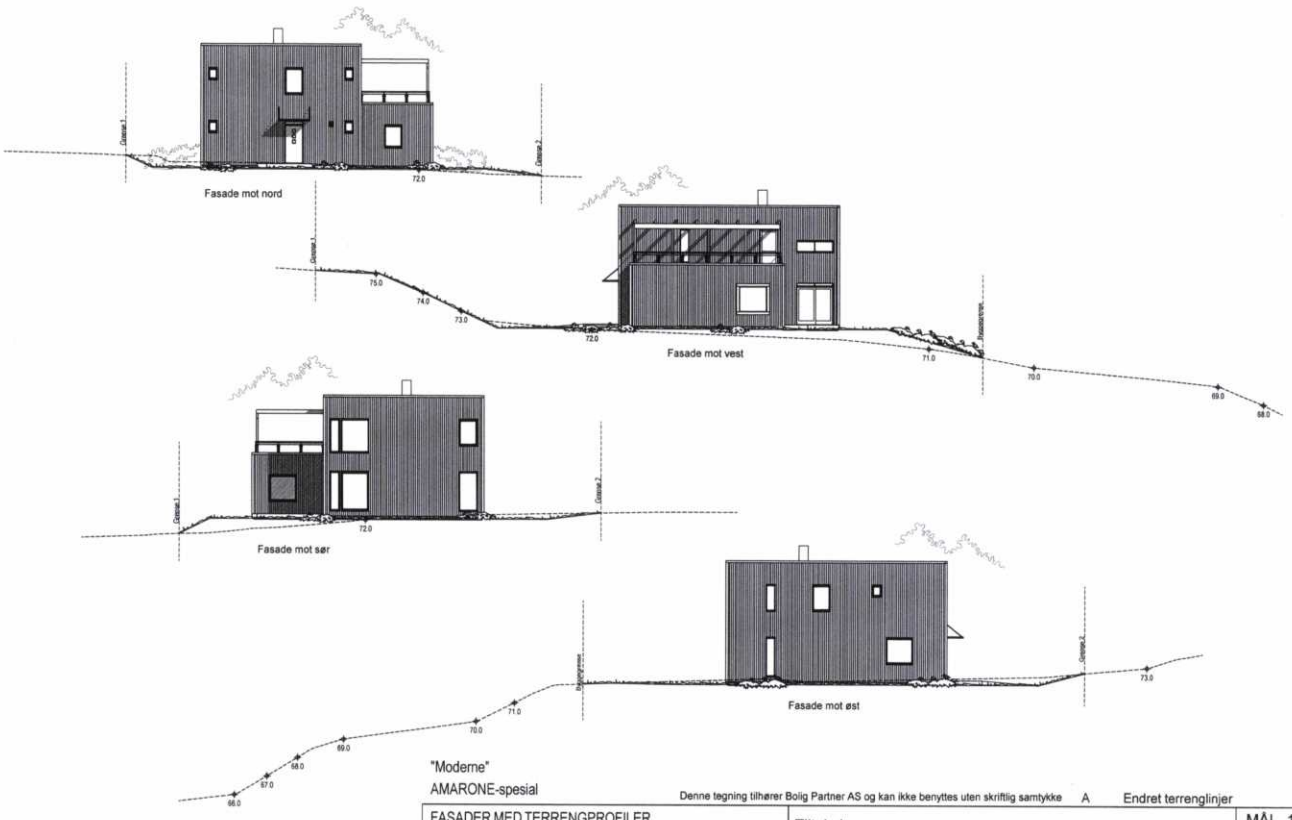
Gnr: 317
Bnr: 121

MÅL 1 : 100

Dato 14.06.12 Sign. LRD

Tegnings Nr.
3707 — 505 A

EØ AB JY



"Moderne"
AMARONE-spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A Endret terrenglinjer 06.08.12 LRD

FASADER MED TERRENGPROFILER

Tiltakshaver :
Jan Morten Hagen

Kundenr.: 749058

Byggeplass :
Bekkegata 13, 3513 Hønefoss

Gnr: 317
Bnr: 121

MÅL 1 : 200

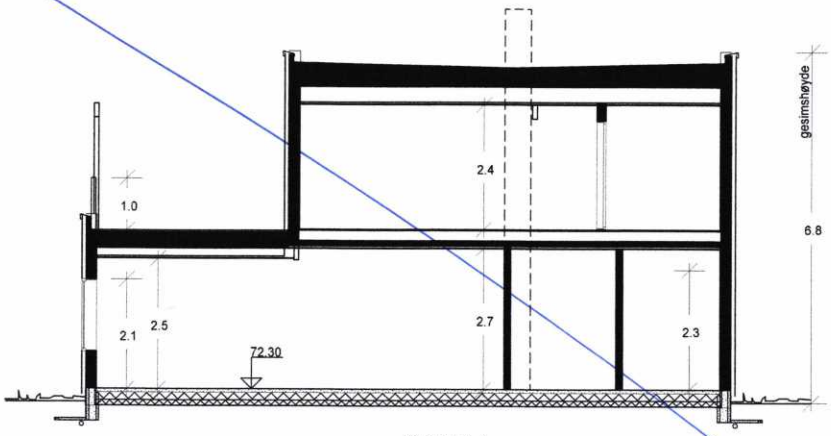
Dato 14.06.12 Sign. LRD

Tegnings Nr.
3707 — 510 A

Erstattet

Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	122.2
Etg.plan	91.8
Totalt bruksareal	214
Bebygd areal bolig (BYA)	136
Areal av primærrom (P-rom)	208



SNITT A-A

"Moderne"
AMARONE-spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

SNITT OG AREALER

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Jan Morten Hagen

Kundenr.: 749058

Byggeplass :
Bekkegata 13, 3513 Hønefoss

Gnr: 317
Bnr: 121

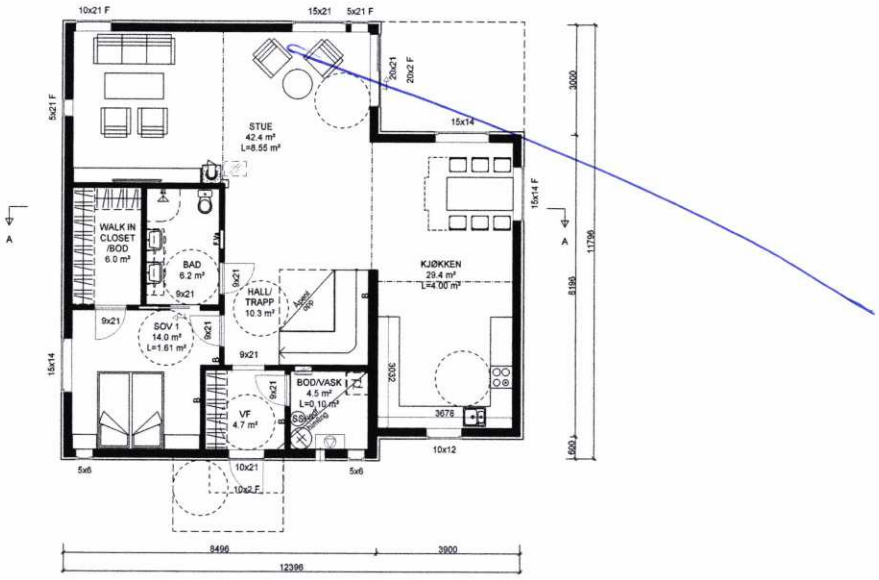
MÅL 1 : 100

Dato 14.06.12 Sign. LRD

Tegnings Nr.
3707 — 501

B = Bærevegg
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
= Synlig drager
= Skjult drager

Forutsetter etablering av 5m² utvendig sportsbod.

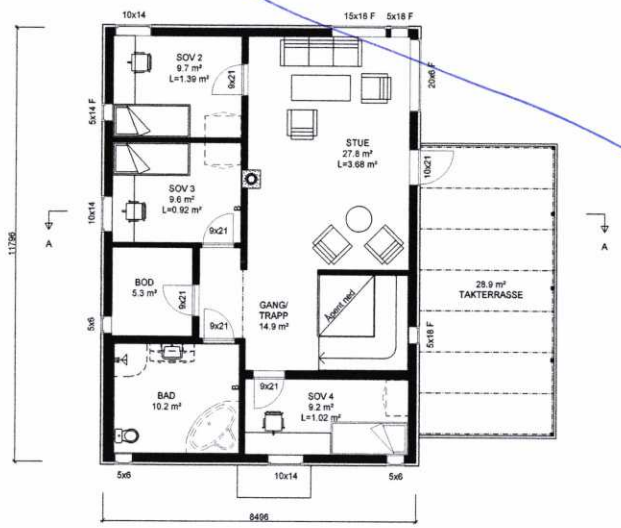


"Moderne"
AMARONE-spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

HOVEDPLAN 1.etg.	Tiltakshaver : Jan Morten Hagen Kundenr.: 749058	MÅL 1 : 100
Bolig Partner	Byggeplass : Bekkegata 13, 3513 Hønefoss Gnr: 317 Bnr: 121	Dato 14.06.12 Sign. LRD Tegnings Nr. 3707 — 502

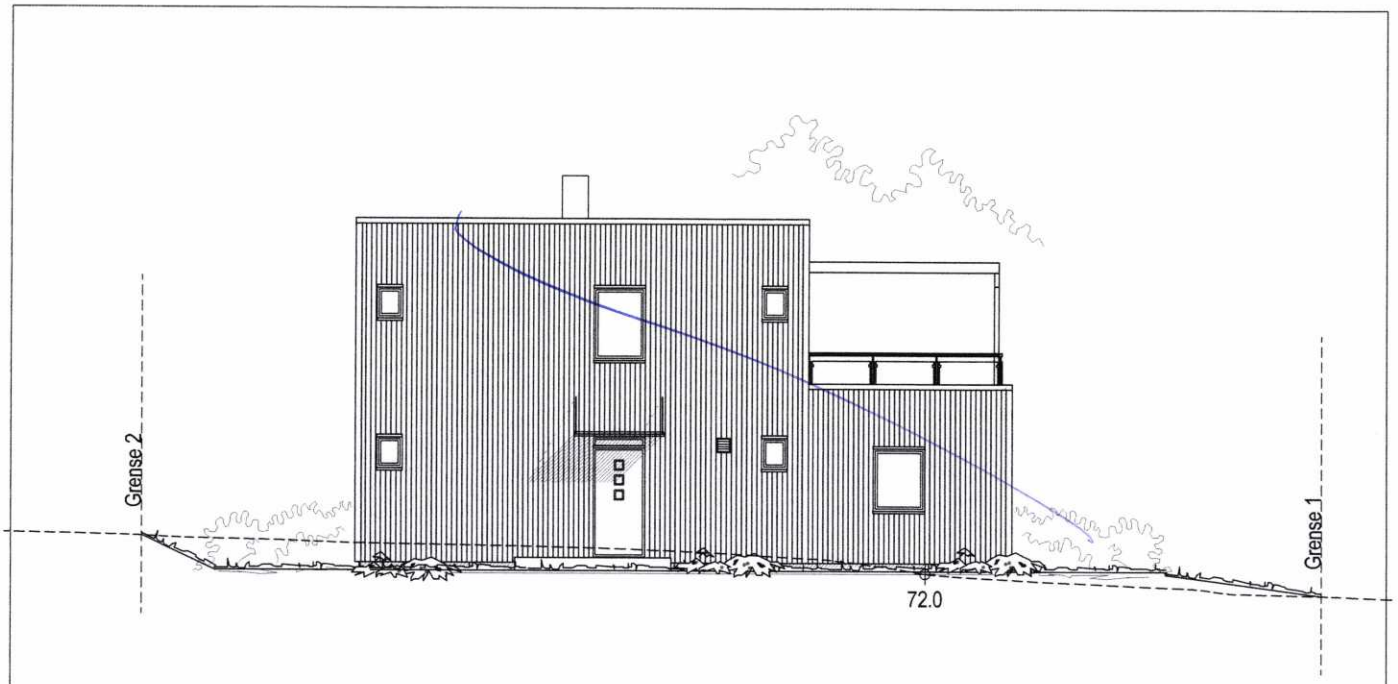
B = Bærevegg
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
= Synlig drager
= Skjult drager



"Moderne"
AMARONE-spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

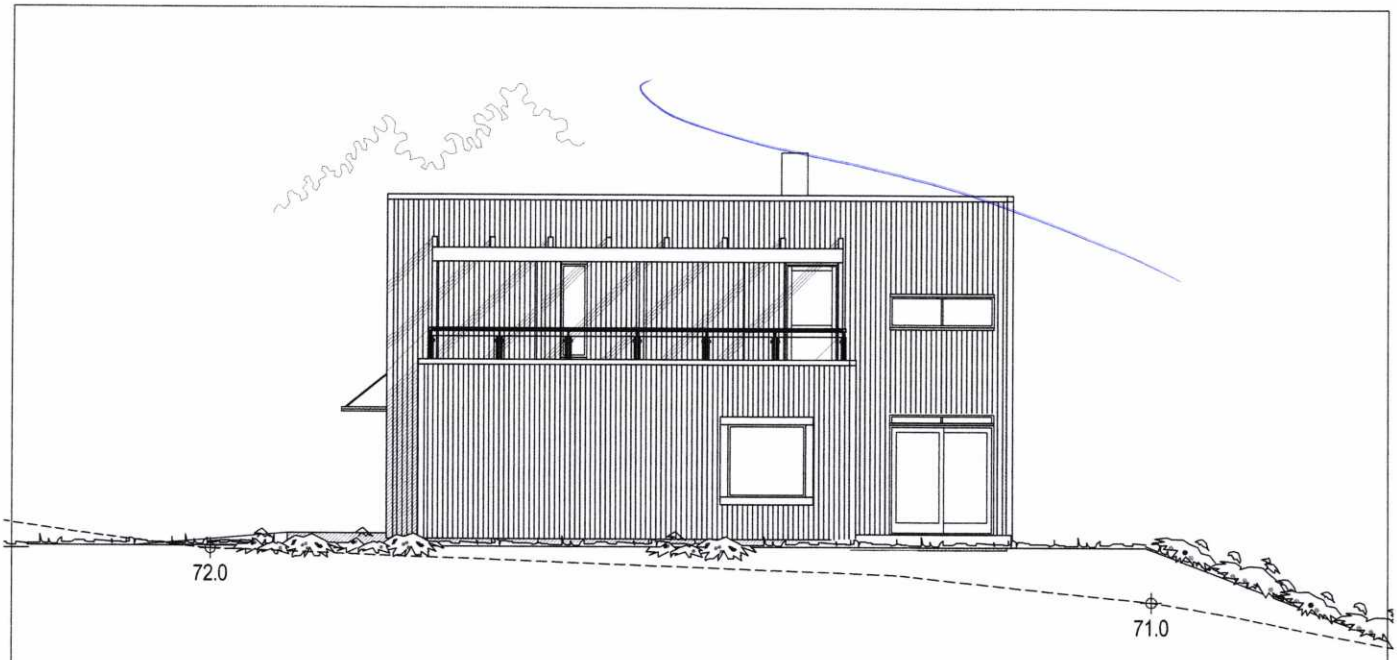
ETASJEPLAN 2.etg.	Tiltakshaver : Jan Morten Hagen Kundenr.: 749058	MÅL 1 : 100
Bolig Partner	Byggeplass : Bekkegata 13, 3513 Hønefoss Gnr: 317 Bnr: 121	Dato 14.06.12 Sign. LRD Tegnings Nr. 3707 — 503



"Moderne"
AMARONE-spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE MOT NORD	Tiltakshaver : Jan Morten Hagen Kundenr.: 749058	MÅL 1 : 100
Bolig Partner	Byggeplass : Bekkegata 13, 3513 Hønefoss Gnr: 317 Bnr: 121	Dato 14.06.12 Sign. LRD Tegnings Nr. 3707 — 505



"Moderne"
AMARONE-spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE MOT VEST

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Jan Morten Hagen

Kundenr.: 749058

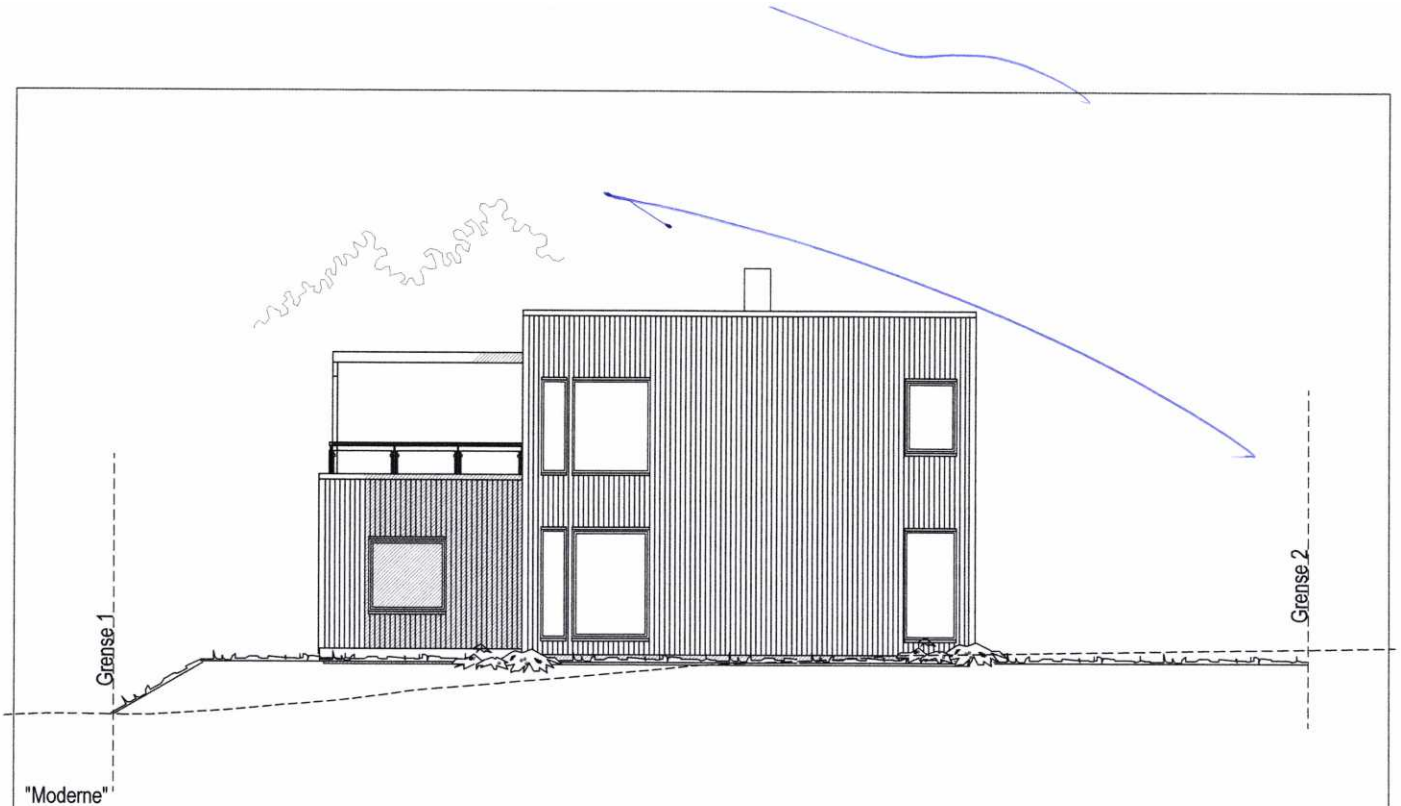
Byggeplass :
Bekkegata 13, 3513 Hønefoss

Gnr: 317
Bnr: 121

MÅL 1 : 100

Dato 14.06.12 Sign. LRD

Tegnings Nr.
3707 — 506



"Moderne"
AMARONE-spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE MOT SØR

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Jan Morten Hagen

Kundenr.: 749058

Byggeplass :
Bekkegata 13, 3513 Hønefoss

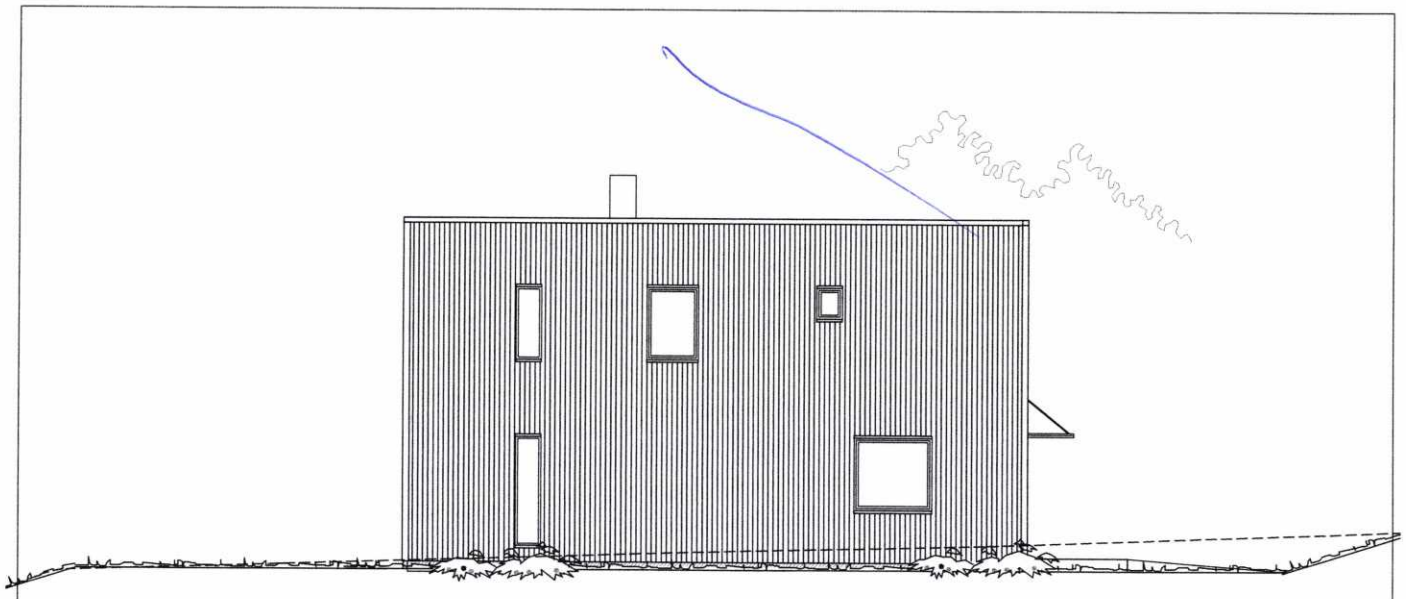
Gnr: 317
Bnr: 121

MÅL 1 : 100

Dato 14.06.12 Sign. LRD

Tegnings Nr.
3707 — 507

12.



"Moderne"
AMARONE-spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE MOT ØST

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Jan Morten Hagen

Kundenr.: 749058

Byggeplass :
Bekkegata 13, 3513 Hønefoss

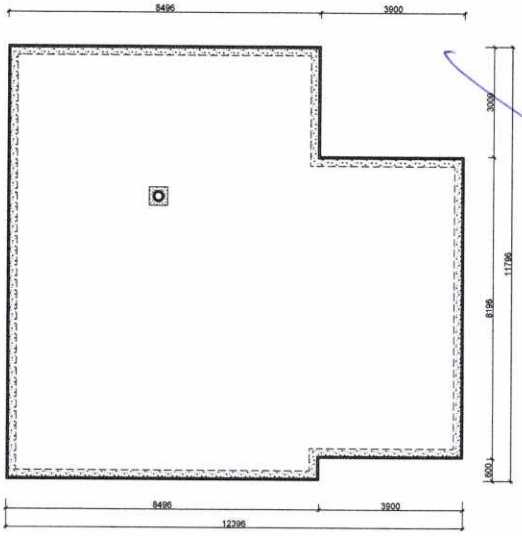
Gnr: 317
Bnr: 121

MÅL 1 : 100

Dato 14.06.12 Sign. LRD

Tegnings Nr.
3707 — 508

13.



"Moderne"
AMARONE-spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

STØPT PLATE PÅ MARK	Tiltakshaver : Jan Morten Hagen Kundenr.: 749058	MÅL 1 : 100
Bolig Partner	Byggeplass : Bekkegata 13, 3513 Hønefoss Gnr: 317 Bnr: 121	Dato 14.06.12 Sign. LRD Tegnings Nr. 3707 — 504



"Modeme"
AMARONE-spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADER MED TERRENGPROFILER

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Jan Morten Hagen

Kundenr.: 749058

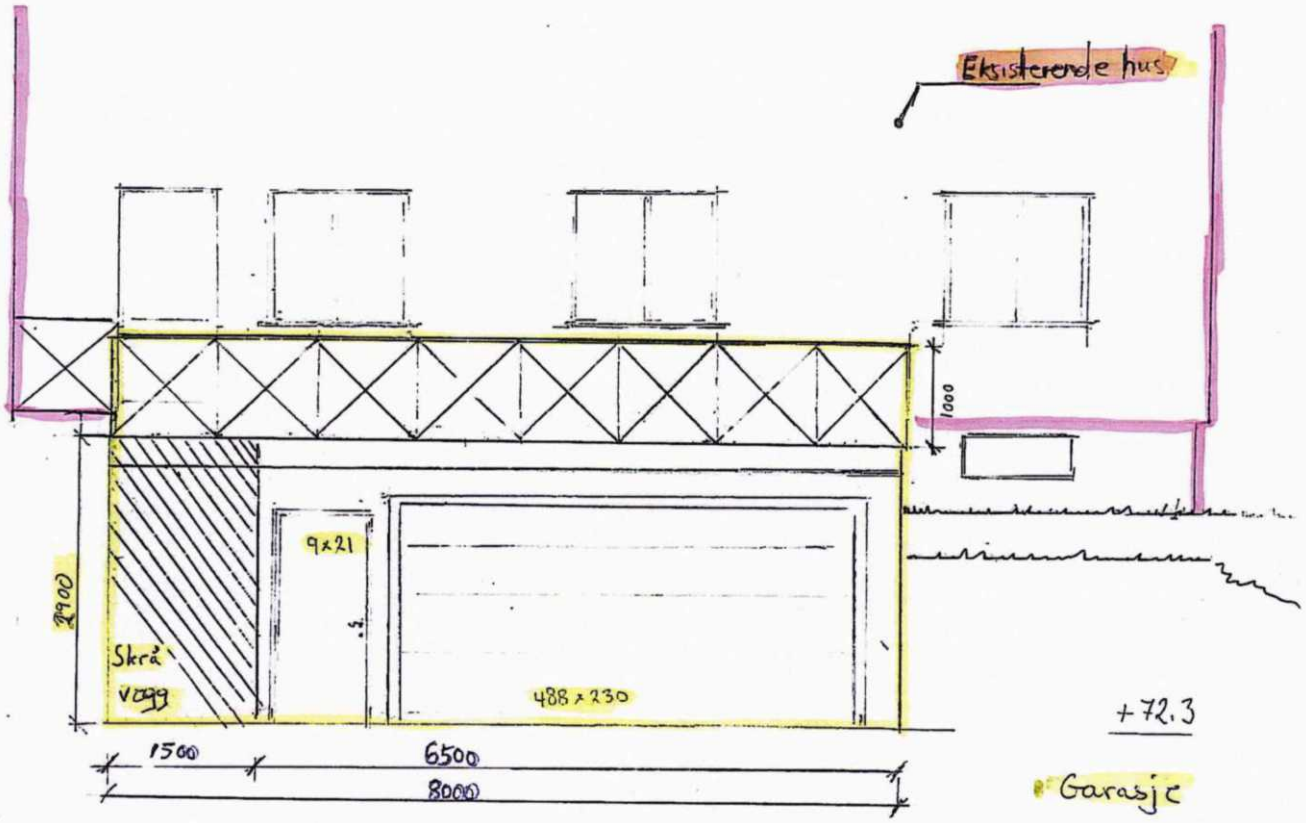
Byggeplass :
Bekkegata 13, 3513 Hønefoss

Gnr: 317
Bnr: 121

MÅL 1 : 200

Dato 14.06.12 Sign. LRD

Tegnings Nr.
3707 — 510

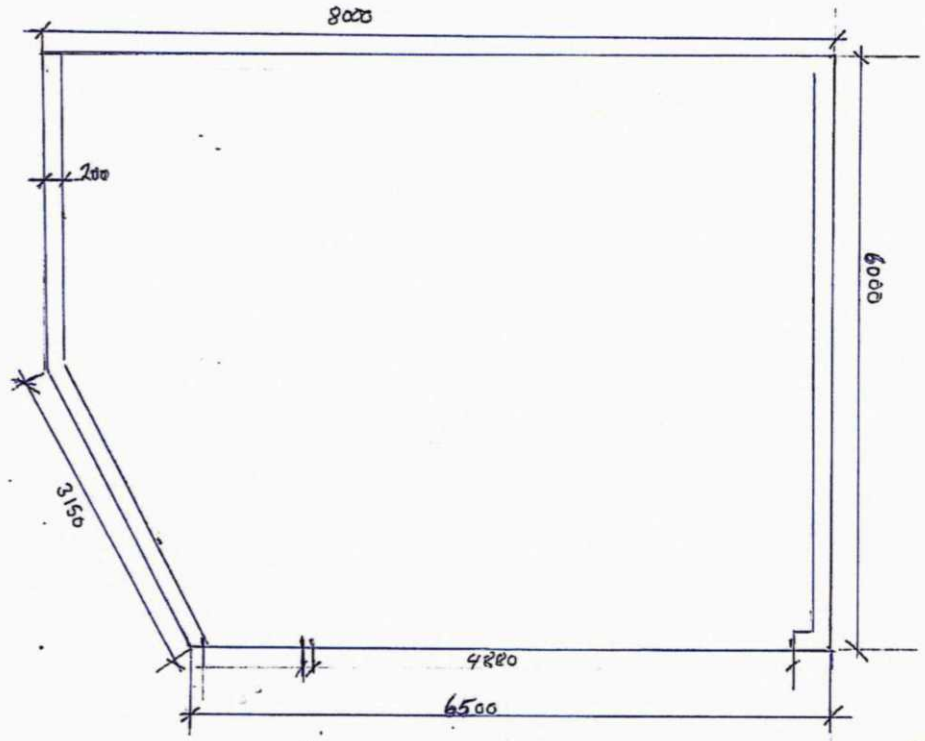


+72.3

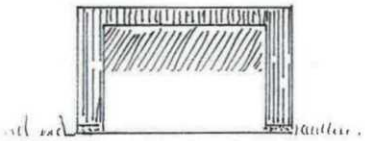
Garasje

1:50

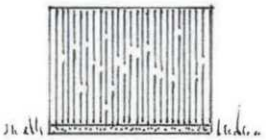
Garasje Bekkegata 13
3513 HØNEFOSS
317/121



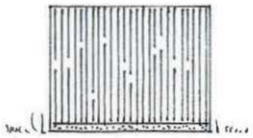
Planteqning 1:50



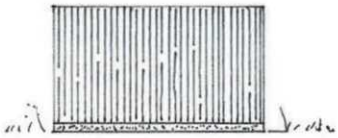
FASADE SYD



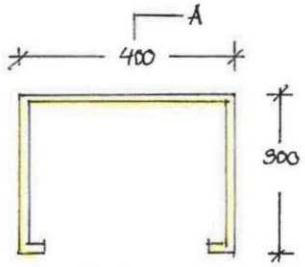
FASADE ØST



FASADE VEST

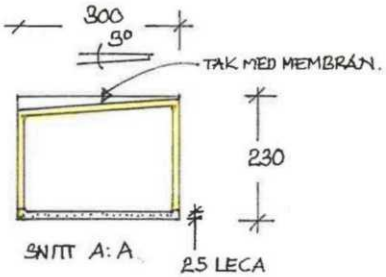


FASADE NORD



PLAN

A



SNITT A: A

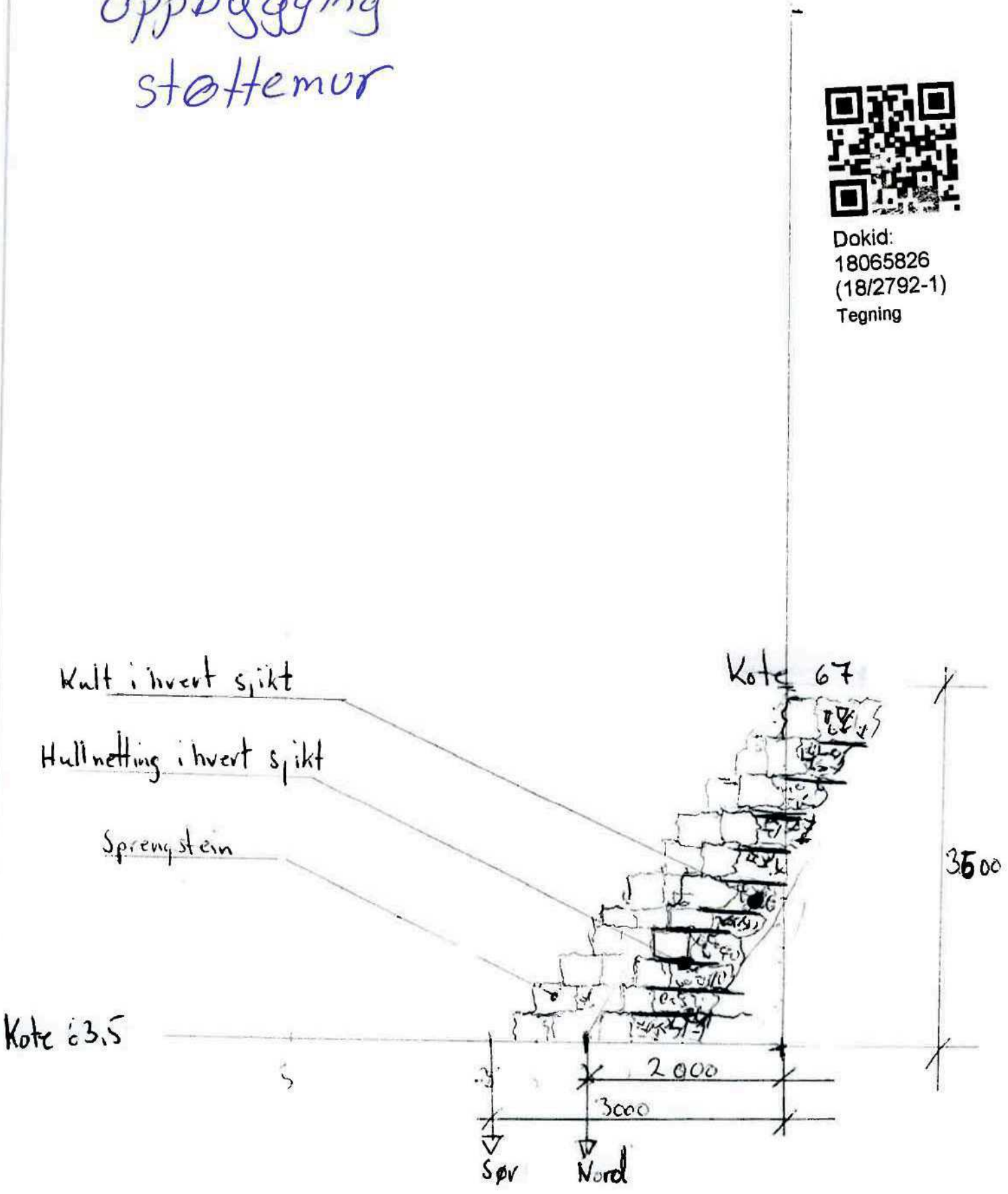
DATO	TEGN.	PROSJEKT NR.	MÅL
04.05.19	Tobelba		1:100
DATO ENDRET	MÅI PÅ TEGNING	PROSJEKT NR. ENDRET	
	ALLE MÅL I CM.		
TILTAKSHAVER		KONTAKT INFO	TEGN:ART INNHOLD
G.NR 317 BNR 121 BEKKEGATA 13A. HØNEFOSS			FASADER PLAN SNITT
BYGGADR:/ ART			
OPPFØRING AV GRILLBOD PÅ EKSISTERENDE BETONGPLATE.			

Dokid:
19070356
(19/2629-1)
Tegning

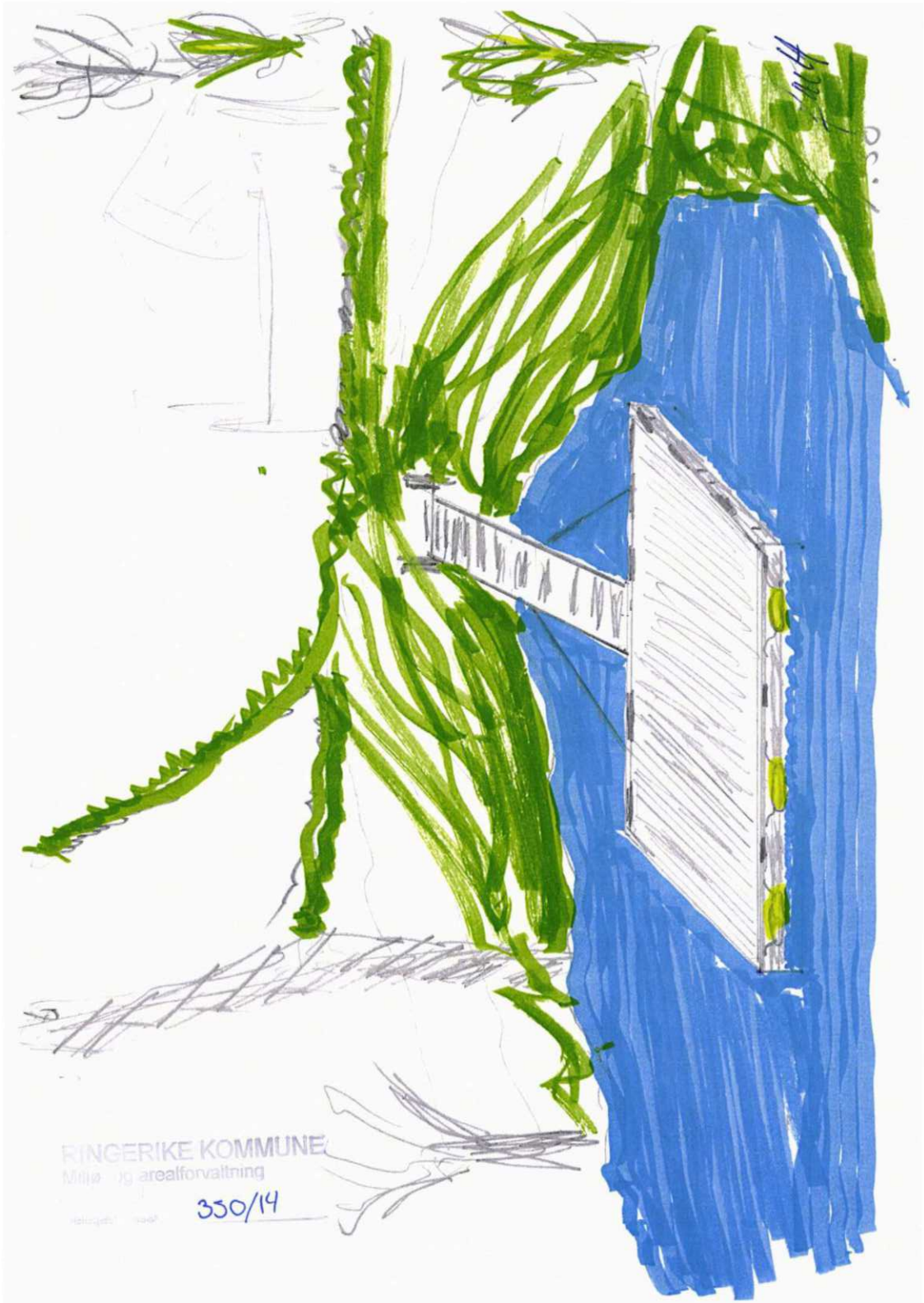
E 1

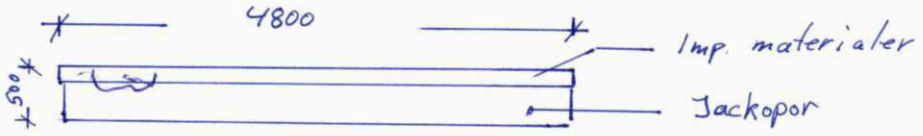
Oppbygging støttemur

Dokid:
18065826
(18/2792-1)
Tegning

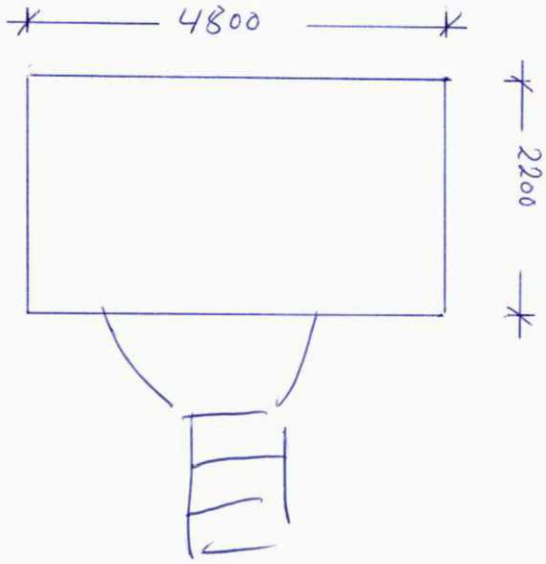


1:50


RINGERIKE KOMMUNE
Miljø og arealforvaltning
330/14



Lett demontarbar
flyte brygge



ÅNGERIKE KOMMUNE
Miljö- och arealförvaltning
Delegationsbeslut nr 350/14

fmH

1:50

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Oversendes:
Brannvesen
Teknisk tjeneste
Eiendomsskattekontoret
Matrikkelføring

KOPI

Tømrermester Sandvold AS
Almebakken 8

3516 HØNEFOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
12/3260-11	11465/13	BYG 317/121		06.05.2013

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

- GNR.317/121 - BEKKEGATA 13 -

Vi har 03.05.2013 mottatt anmodning om ferdigattest fra Tømrermester Sandvold 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.
Før boligen tas i bruk, skal ha godkjent rørleggermelding fra Teknisk Tjeneste foreligge.

Beskrivelse: **Enebolig**
Bygningsnummer: **300317457**

Anmerkninger: Vi har ikke foretatt ferdigbesiktigelse i forbindelse med utskriving av denne ferdigattesten.
Tiltaket har i henhold til innsendte tegninger: 1 stk skorsteiner/piper.

Med hilsen

Roar Nilsen
Byggesaksbehandler
Telefon: 32 11 75 68
E-post: roar.nilsen@ringerike.kommune.no

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Jan Morten Hagen
Bekkegata 13

3513 HØNEFOSS

Delegasjonssak nr. 643/12

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
12/4946-2	27266/12	BYG 317/121		13.11.2012

GODKJENNING

- GNR. 317/121 - BEKKEGATA 13 – SØKNAD OM OPPFØRING AV GARASJE

Det vises til søknad mottatt 12.11.2012. Søknaden gjelder i følge innsendte søknadspapirer og ansvarlig søker, oppføring av frittstående garasje på gnr 317/121.

Garasjens vil i følge innsendte tegninger få flatt tak, og gesimshøyden opplyses å være ca. 2,9 meter, pluss rekkverk fra gjennomsnittlig eksisterende terreng nivå. Garasjen opplyses å få et bruksareal i form av veranda på taket, med tinglyst bruksrett til naboeiendommen gnr 317/591.

Boligspesifikasjoner til matrikkelen i følge innsendte søknadspapirer, ansvarlig søker og tiltakshaver:

BYA (bebygd areal)	
Ny	48 m²

BRA(bruks areal)			
	Bolig	Annet	I alt
Ny	m²	48 m²	48 m²

Antall etasjer
1
(etter at tiltaket er gjennomført)

Eiendommen ligger i et område som er regulert i reguleringsplan "7 Hønefoss" For denne reguleringsplanen skal enhver tids gjeldende kommuneplanbestemmelser gjelde foran tilsvarende bestemmelser i reguleringsplanen, da denne reguleringsplanen er av eldre dato, og bestemmelsene anses å være mangelfulle/ upresise.

Etter en helhetsvurdering kan vi ikke se at tiltaket er i strid med reguleringsplan, eller kommuneplan.

Garasjen plasseres under 4 meter fra nabogrense mot gnr 317/591, og naboerklæring foreligger ikke. Tiltakshaver/ansvarlig søker er hjemmelshaver av 317/591, og skriftlig samtykke anses for ikke å være nødvendig.

Plasseringen godkjennes i henhold til plan og bygningsloven § 29-4.

POSTADRESSE
Postboks 123 Sentrum
3502 HØNEFOSS
e-postadresse: postmottak@ringerike.kommune.no

KONTORADRESSE

TELEFAX
32 11 77 13

TELEFON
32 11 74 00

Ref. plan og bygningsloven § 29-4 *Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:*

a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt samtykke.

Ansvarlig søker opplyser at brannforskriften med hensyn til naboeiendommen 317/591 etterkommes.

Naboer som blir berørt av tiltaket er blitt varslet jfr. Plan og bygningsloven §21-3 Ingen merknader ble fremlagt.

Kun et foretak har søkt om ansvarsrett, og ansvarsområdene er spesifisert. Eventuelle ansvarsområder som det ikke er søkt ansvar for, forutsettes å ligge inn under ansvaret til Jan Morten Hagen.

Vedtak:
I medhold av delegert myndighet, jfr. kommunens delegasjonsreglement vedtatt i Ringerike kommunestyre 17. desember 1992 med senere endringer, godkjennes søknaden i henhold til plan- og bygningslovens § 20-1 på følgende betingelser:

1. Følgende foretak gis lokal godkjenning og ansvarsrett i følgende godkjenningsområder:

Foretakets Navn	Ansvarsområde	Fagområde/ansvarsområde	Tiltaksklasse
Jan Morten Hagen.	SØK/PRO/UTF	Garasje	1

Det forutsettes at foretak som ikke har sentral godkjenning, har utarbeidet og tatt i bruk foretakssystem i henhold til byggesaksforskriftens § 10.

2. Forutsetter at tiltaket vil oppfylle kravene i byggeteknisk forskrift.

3. Det må sørges for forskriftsmessig brannteknisk løsning.

4. Ansvarlig søker har ikke oppført organisasjonsnummer i søknadsblanketten, og bygningsmyndigheten forutsetter at opplysningene i brønnøysundregisteret med organisasjonsnummer: *970 462 007 Navn/foretaksnavn: HAGEN, JAN MORTEN, KINDÅSFARET 3, 3533 TYRISTRAND* er korrekt firma. Hvis ikke må nytt søknadskjema med organisasjonsnummer innsendes, før arbeidene starter.

Giro (til tiltakshaver, Jan Morten Hagen) ettersendes for innbetaling av gebyr for saksbehandling: kr 4 400,-, godkjenning av foretak/ansvarsretter: kr 1 100,-, **totalt: kr 5 500,-.** (Betalingsregulativet i Ringerike kommune fastsetter de enkelte gebyrer og avgifter. Betalingsregulativet ble vedtatt av kommunestyret 15.12.2011).

Tiltaket, inkludert eventuelle terrengendringer, må ikke komme i konflikt med noen typer private eller offentlige ledninger. Kommunen krever normalt minst 4 meter avstand fra byggverk til

kommunale vann- og avløpsledninger. Avstanden måles horisontalt (vannrett) fra bygningen til vann- /avløpsledning.

Det er ikke sendt inn egen søknad om ansvarsrett for plassering av bygget. Vi forutsetter derved at plassering inngår i Jan Morten Hagen sitt ansvarsområde. Den ansvarlige må sørge for at byggets plassering blir som vist på innsendte situasjonskart.

Ringerike Interkommunale Kraftverk forlanger at det for alle nybygg blir anordnet egen jordelektrode som beskyttelsesjording for de elektriske installasjoner. Det er derfor nødvendig at det i god tid på forhånd tas kontakt med autorisert elektroinstallatør som kan påta seg å utføre arbeidet samtidig med fundamenteringsarbeidene. Kfr. vedlagte «Orientering til tiltakshaver».

Når arbeidene anses ferdige, skal ansvarlig søker skriftlig rapportere dette til kommunen, jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1, og revidert gjennomføringsplan skal fremlegges. Gjenstår noe av arbeidene skal dette angis. Det kan bli aktuelt at kommunen foretar ferdigbesiktigelse/tilsyn i forkant av at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse blir utskrevet.

Ingen deler av byggverket må tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom byggearbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at denne tillatelsen er gitt, eller innstilles i lengre tid enn 2 år, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

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

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.

Se vedlagte orientering om klageadgang.

Med hilsen

Arne Hellum
enhetsleder byggesak

Saksbehandler: Roar Nilsen
Telefon: 32 11 75 68
E-post: roar.nilsen@ringerike.kommune.no

RINGERIKE KOMMUNE
Byggesakskontoret

Haavard Solbakken
Bekkegata 13 A

3513 HØNEFOSS

Delegasjonssak nr: 325/19

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
19/2629-3	29037/19	GNR 317/121		20.06.2019

Godkjenning - Søknad om dispensasjon - Grillhytte
Gnr/bnr 317/121 - Bekkegata 13 A

Vedtak:
Søknaden om dispensasjon fra byggeforbud i grønnstruktur og friområder og 100-metersonen er godkjent, jf. pbl. § 19-2.

Vilkår for tillatelsen:
1. Grillhytta må plasseres og oppføres som vist på innsendte kart og tegninger.

Tillatelsen gjelder i tre år:
Det må være gitt tillatelse til tiltak innen tre år fra datoen på dette dispensasjonsvedtaket, ellers faller godkjenningen av dispensasjonen bort. Hvis tiltaket i seg selv ikke er søknadspliktig, må byggearbeidene være igangsatt innen tre år etter at denne tillatelsen er gitt. Fristene kan ikke forlenges.

Dersom noen klager på dette vedtaket, begynner treårsfristen å løpe fra datoen for det endelige vedtaket i klagesaken.

Ansvar og gebyr:

Tiltakshaver ansvar i byggesaken:
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser i plan- og bygningsloven, forskrifter og øvrige bestemmelser. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene.

Gebyr:

Tiltakshaver må betale gebyr for behandling av søknaden. Betalingsreglement ligger på kommunens hjemmeside www.ringerike.kommune.no.

Beregning gebyr

Beskrivelse	Pris	Antall	Beløp
Dispensasjon Grønnstruktur og friområder	2 000	1	Kr 2 000,-
Dispensasjon 100-metersonen	1 000	1	Kr 1 000,-
Totalt gebyr å betale			**Kr 3 000 ,-**

Faktura (til tiltakshaver, Haavard Solbakken) blir ettersendt.

Opplysninger om byggesaken:

Kommunikasjon:
Søknad om dispensasjon ble mottatt 07.06.19.

Tiltaket:
Det søkes om dispensasjon for oppføring av grillhytte, bebygd areal, BYA, 12 m², der det tidligere har stått et båthus/bod. Det er ikke opplyst når båthuset ble revet, men vi ser av flyfotoer at det mest sannsynlig må ha vært høsten 2012. Den delen av eiendommen som grillhytte skal plassers på er i kommuneplanen definert som Grønnstruktur og friområde.

Følgende tegninger er lagt til grunn for vedtaket:

Tegn.nr	Navn	Mål	Dato	Rev. dato
-	Situasjonsplan	1:500	Mottatt 07.06.19	
-	Plan	1:100	04.05.19	
-	Foto		Mottatt 07.06.19	
-	Snitt	1:100	04.05.19	
-	Fasader	1:100	04.05.19	

Søknad uten ansvar for oppføring av grillhytte ble mottatt samtidig med søknad om dispensasjon. Det kan se ut som tiltaket i seg selv er unntatt saksbehandling jf. saksbehandlingsforskriften § 4-1 a). For tiltak som ikke er søknadspliktig, må det meldes fra til kommunen når tiltaket er ferdig. Skjemaet ligger vedlagt og heter «Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt».

Plangrunnlag:
Eiendommen ligger i et område som omfattes av reguleringsplan nr. 7 Hønefoss vedtatt (med ikrafttredelsesdato) 18.02.56
Eiendommen er regulert til formål: Bolig
Maks utnyttingsgrad: 25 % BYA.

Dispensasjon:
Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsene § 9 Grønnstruktur og

friområder og § 11.1 Byggeforbud i 100-metersonen.

Det er to vilkår for å gi dispensasjon. For å kunne gi dispensasjon må begge vilkårene være oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

I sin søknad om dispensasjon viser blant annet tiltakshaver til at det tidligere har stått et båthus på samme sted som grillhytta skal settes opp. Videre forklarer han at grillhytta skal brukes til lagring av hageredskap.

Vilkår 1
Hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, må ikke bli vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2.

Vi kan ikke se at hensynene bak formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 1-1.

Hensynet bak forbudet mot tiltak i grøntstruktur, friområder og 100-metersbeltet langs vann og vassdrag, er å sikre allmennhetens tilgang til friområder og vannet, samt å ivareta det unike naturmiljøet som finnes her.

I delegasjonssak nr 314/18 datert 24.07.18 ble det godkjent oppføring av støttemur. Det ble i 2014 godkjent flytebrygge (arkivsak 14/1755). Grillhytta vil komme lenger fra vannet enn støttemuren og flytebrygga, og vil ikke øke den privatiserende effekten utover disse tiltakene.

Det er en reguleringsplan under arbeid som omfatter tre eiendommer øst for eiendom gnr/bnr 317/121. Saksbehandler for reguleringsplanen ble kontaktet, og så langt vi kan vurdere vil ikke oppføring av grillhytte påvirke hensikten/formålet med en eventuell ny reguleringsplan.

Vi vurderer at hensynene bak § 9 Grønnstruktur og friområder og § 11.1 Byggeforbud i 100-metersonen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vilkår 2
Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2.

Det legges normalt ikke stor vekt på personlige og økonomiske fordeler. Fordelene ved dispensasjonen skal først og fremst knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta, i tillegg til de formål og hensyn som plan- og bygningsloven skal sikre.

Ulempen ved å gi dispensasjon er at det vil bli oppført et bygg i et område avsatt til friområde.

Fordelene med å gi dispensasjon er blant annet at grillhytta oppføres der det tidligere har stått et båthus, og at dette er lengere fra vannet enn andre tiltak på eiendommen; støttemur og brygge. Arealet der båthuset stod, er i dag allerede i bruk som sitte-/grillområde.

Vi vurderer at fordelene ved å gi dispensasjon fra § 9 Grønnstruktur og friområder og § 11.1 Byggeforbud i 100-metersonen er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Konklusjon
Vi konkluderer med at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

Nabovarsling:
Det er ikke opplyst å være noen merknader i saken.

Orientering om klage:

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

Søksmålsadgang:
Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket kan ikke reises uten at du har benyttet klageadgangen din, og klagen er avgjort av den høyeste klageinstansen som står åpen. Du kan likevel reise søksmål hvis det har gått 6 måneder fra første gang du klaget, og det ikke er din feil at saken ikke er avgjort, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Arne Hellum
Avdelingsleder for byggesak

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Vedlegg:
Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt

Henviser til:
Ringerike kommunes delegasjonsreglement vedtatt i Ringerike kommunestyre 20. juni 2013.

Ringerike kommune

Byggesakskontoret

Jan Morten Hagen

Bekkegata 13 B

3513 HØNEFOSS

Delegasjonssak nr: 314/18

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
18/2792-2	26483/18	GNR 317/121		24.7.2018

Godkjennelse - Ettrinns (§ 20-1) - Søknad om oppføring av støttemur
Gnr/bnr 317/121 - Bekkegata 13

Det vises til søknad mottatt 19.7.2018. Søknaden er innsendt som en ett-trinnssøknad og gjelder tillatelse for allerede oppført støttemur i skråning ned mot Randselva.

Plangrunnlag:

Eiendommen ligger i et område som omfattes av reguleringsplan nr. 7 Hønefoss vedtatt 18.2.1956. Denne reguleringsplanen er av eldre dato, og kommuneplanen for Ringerike kommune gjelder der denne er upresis/mangelfull. Det følger av kommuneplanbestemmelsene § 1.6 at det i friområder kun er tillatt med byggetiltak som bygger opp under formålet.

Plan- og bygningsloven § 19-1 åpner for dispensasjon i visse tilfeller. Tiltakshaver har søkt om dispensasjon fra kommuneplanen § 5. Området er imidlertid regulert slik at det ikke er relevant med dispensasjon fra byggeforbudet i 100-meterssonen fra vassdrag. Det er i stedet kommuneplanbestemmelsen § 1.6 som setter begrensninger. Se under punktet om dispensasjon.

Tiltaket:

Tiltakshaver har søkt om en støttemur i en skråning mellom huset og Randselva. Støttemuren ble ført opp i 2014, etter at tiltakshaver fikk godkjent etablering av flytebrygge (sak 14/1755). Under etableringen av flytebryggen fikk tiltakshaver også lov til å mudre opp bunnen foran tomten. Det var i denne sammenhengen at tiltakshaver så behovet for å bygge en støttemur, som både sikrer bolighuset på tomten, men også selve skråningen, grunnet hardleire i bunnen. Videre var støttemuren en måte å løse problematikken med vann fra den kommunale veien ovenfor tomten.

Støttemuren er 3,5 m høy, og består av store steinblokker som er lagt i en trappeformasjon. Muren følger terrenget og varierer fra 3 m til 5 m på det bredeste. I vedlegg tilknyttet søknaden (F5) fremgår det at det er blitt brukt plastsikring mellom lagene i skråningen, og at REO Bygg AS som har hjulpet tiltakshaver med søknaden, anser faren for at muren skal bli skadet av flom som mikroskopisk. Dette støttes av at muren i følge tiltakshaver ikke har flyttet på seg siden oppføringen i 2014.

Under befaring den 19.7.2018 var det tydelig at området i stor grad består av grus. Videre vurderte kommunens representanter at muren har en god estetisk utforming, og på ingen måte er skjemmende i terrenget.

Dispensasjoner
Tiltakshaver har søkt om dispensasjon fra kommuneplanen § 5 som setter forbud mot byggetiltak i 100 m-sonen fra vassdrag. Området er imidlertid regulert. Reguleringsplanen angir område til friområde, der kommuneplanen § 1.6 utfyller reguleringsplanen. I følge § 1.6 tillates kun bygge- og anleggstiltak som bygger opp under formålet.

Tiltakshaver begrunner søknaden i tråd med plan- og bygningsloven § 19-1, med at støttemuren er nødvendig for å sørge for at skråningen i terrenget ikke sklir ut ved mudring. Videre er støttemuren nødvendig da den kommunale veien over ikke har kum som leder vannet bort fra eiendommene. Støttemuren hindrer dermed utglidning når det er store vannmengder i veien.

Det er en forutsetning for å kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. De ulike bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse, også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf § 19-2 annet ledd. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det ble i 2014 gitt tillatelse til mudring av bunn og etablering av flytebrygge på samme eiendom, begrunnet i at ingen landskaps- og naturinteresser ble berørt. Det vises her til uttalelser fra Norges vassdrag og energidirektorat og Fylkesmannen i sak 14/1775.
I tråd med uttalelsene i 2014 anser plan- og bygningsmyndigheten at ingen av disse interessene berøres i dette tilfellet heller.

Plan- og bygningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt.

Nabovarsling:
Naboer forutsettes å være varslet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke opplyst å være noen merknader i saken.

Det er i nabovarselet opplyst at tiltakshaver søker dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsen § 5. Riktig bestemmelse er § 1.6. Kvittering for nabovarsel anses likevel som gyldig, da opplysningen ikke påvirker de faktiske forhold i saken.

Ansvarsforhold:
Tiltakshaver har søkt om personlig ansvarsrett, og bekrefter med dette at personlig kompetanse kan sannsynliggjøres ved egen utdannelse/og eller praksis i tråd med plan- og bygningsloven § 20-3 og Byggesaksforskriften § 6-8.

Vedtak:
I medhold av delegert myndighet, jfr. kommunens delegasjonsreglement vedtatt i Ringerike kommunestyre 20. juni 2013, godkjennes dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsene § 1.6 om byggeforbud i friområder, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Søknaden godkjennes for øvrig i henhold til plan- og bygningslovens § 20-3 på følgende betingelser:

1. Følgende tegninger/foto er lagt til grunn for tillatelsen:

Tegn.nr	Navn	Mål	Dato	Rev. dato
D-2	Situasjonsplan	1:500	9.4.2014	-
D-3	Situasjonsplan	1:500	20.6.2012	-
E-1	Snitt	1:50	-	-
F-2	Foto	-	-	-
F-3	Foto	-	-	-

2. **Jan Morten Hagen gis ansvarsrett som selvbygger, jf. plan- og bygningslovens § 20-3 og byggesaksforskriften § 6-8 og er ansvarlig for at støttemuren er i tråd de krav som plan- og bygningsloven med forskrifter setter.**

Gebyr:
Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gjeldende betalingsreglement. Det beskriver hvordan gebyret beregnes, og er tilgjengelig på våre nettsider.

Beregning gebyr

Beskrivelse	Pris	Antall	Beløp
Saksbehandling (div tiltak, bl.a. murer)			Kr 16 000,- *)
Dispensasjon			Kr 6 000,-
Søknad om ansvarsrett for selvbyggere			Kr 1 600,-
Totalt gebyr å betale			Kr 23 600,-

*) Det er tatt kr. 16.000,- i gebyr for saksbehandling som er et minstegebyr for arbeid som er påbegynt i strid med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Giro (til tiltakshaver, Jan Morten Hagen) ettersendes.

Tiltaket, inkludert eventuelle terrengendringer, må ikke komme i konflikt med noen typer private eller offentlige ledninger. Kommunen krever normalt minst 4 meter avstand fra byggverk til kommunale vann- og avløpsledninger. Avstanden måles horisontalt (vannrett) fra byggverket til vann- /avløpsledning.

Når arbeidene anses ferdige, skal ansvarlig søker skriftlig rapportere dette til kommunen, jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og Byggesaksforskriften § 8-1, og revidert gjennomføringsplan skal fremlegges. Gjenstår noe av arbeidene skal dette angis. Det kan bli aktuelt at kommunen foretar tilsyn f.eks. i forbindelse med tidspunkt for ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Ingen deler av byggverket må tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom byggearbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at denne tillatelsen er gitt, eller innstilles i lengre tid enn 2 år, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

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

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.

Klageadgang:
Denne tillatelsen kan påklages til Ringerike kommune. Skriftlig klage må leveres kommunen senest 3 uker etter at vedtaket er mottatt. For øvrig vises det til forvaltningslovens bestemmelser om klagegang. Mer informasjon kan finnes på www.ringerike.kommune.no eller ved henvendelse til kommunens servicetorg.

Med hilsen

Arne Hellum
Leder

Mari Strømmen-Olsen
konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til: Reo Bygg AS, Dronningens gate 30, 3510 HØNEFOSS

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**317**	**121**	**0**	**0**	Bekkegata 13A, 3513 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)	789.18m^2
Friområde - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	420.92m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	1217.9m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
3305 7	Hønefoss (18.2.1956)

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
481	Ankersgate 12-14 (20.6.2024)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Stadf. 18.2.56

REGULERINGSVEDTEKTER FOR HØNEFOSS

§ 1

Byen deles i 5 soner som vist på reguleringskartet.

§ 2

1. sone. Tettbebyggelse 4 etasjer langs gate.

A. I denne sone skal langs de regulerte byggelinjer oppføres 4 etasjes bygninger. Ingen bygning må oppføres i større høyde enn avstand mellom byggelinjene dog høyest 15 m.
Tilbaketrukken etasje over 4. etg. kan tillates hvor dette ikke skaper dårlige lysforhold for andre bygninger.
B. Det er normalt tillatt å bygge i inntil 15 m dybde.
Forretningsetasjer kan av bygningsrådet tillates i større dybde når tomteforholdene tilsier det og hvor lysforholdene kan bli tilfredsstillende.
C. Enhver bygning i denne sone skal ha et tilstøtende ikke overdekket gårdsrom hvor det kan kjøres inn lastebil, på minst 1/3 av bygningens grunnflate, og med en minste utstrekning lik bygningens halve høyde, dog minst 6 m.

§ 3

2. sone. Tettbebyggelse i 3 etasjer mot gate.
3. sone. Frittliggende bygninger i 3 etasjer.

A. I 2. sone skal langs de regulerte byggelinjer oppføres hus i 3 etasjer. I 3. sone kan bygningene plasseres på tomten ut fra lysforhold og tomtens form.
B. I disse soner må ingen bygning være høyere enn 12 m. Det tillates ikke innredning av beboelsesrom over 3. etasje.
C. Byggedybden i 2. og 3. sone skal være som 1. sone.
D. Enhver bygning i 2. sone skal ha et uoverdekket gårdsrom hvor det kan kjøres inn med lastebil på ½ av bygningens grunnflate og med en minste bredde på 6 m.
Bygninger i 3. sone skal ikke dekke mer enn ½ av tomtens størrelse. Minste avstand fra nabogrense skal være 6 m.

§ 4

A. I sone 1 og 2 tillates åpningen mellom bygninger mot gate utfylt med 1 etasjes bygninger for å skjule innsikt til gårdsplass. Gårdsplassen tillates imidlertid ikke innskrenket ved slike mellombygg.
B. Hvor tomteforholdene tillater det kan det i sone 1 og 2 tillates fløybygninger inne i kvartalene. Slik fløybygning skal være minst 1 etasje lavere enn hovedbygning mot gate. Skal fløybygning innredes til beboelse, må lysforholdene være like gode som det ellers kreves mot gate.

§ 5

4 sone. Villamessig åpen bebyggelse.

A. I følgende strøk tillates oppført trebygninger:

1. På sørsida i det strøk som begrenses av en linje fra Storelva 50 m sydøst for Kvernbergsund bro til Jørgen Moes vei. Nordover langs denne og Schjongs gate til 50 m fra Owrens gate. Videre østover langs søndre grense av Kvernberggaten 27 og 32 og videre langs Kahrs gate og videre i rett linje til midten av Dronningens gate. Videre nordover langs Dronningens gate til Stangs gate, videre østover og nordover til Kong Rings gate langs grensene av Søndre Park og videre i rett linje over kirken ut i Storelven. Storelven følges vestenfor Petersøya gjennom Meisen og videre tilbake til utgangspunktet ved Kvernbergsund bro.
2. På hele Vesterntangen unntatt et areal i nord som er unntatt fra regulering.
3. På Nordsiden:

a. Et areal som begrenses av en linje som følger:
Fra et punkt 20 m ut fra vestsiden på Overmannsund bro og i rett linje nordover og langs Prinsens gate til Lyder Bruuns gate, herfra østover langs Lyder Bruuns gate og videre langs Asbjørnsens gate til Bekkegaten. Herfra langs Bekkegaten øst- og nordover til bygrensen ved jernbanelinjen. Herfra nordøstover og ut i elven langs bygrensen og langs elven tilbake til utgangspunktet.
b. Et areal som begynner i elven ved Molvald, går nordover og østover langs bygrensen til jernbanelinjen, sydover langs jernbanelinjen til Lagesens gate og videre sydover langs denne gate til nordsiden av Molvalgaten og herfra i 90^0 vinkel ut i elven og langs elven tilbake til utgangspunktet.
c. Et areal som begrenses av en linje som begynner i krysset mellom Gullagaten og Parkgaten og går nordover langs Parkgaten til bygrensen ved jernbanelinjen. Herfra vestover langs bygrensen til Gullagaten, sydøstover langs denne 80 m. Herfra i rett linje over høyeste punkt av den nordligste haug til grensen mot Hønefoss kommunes eiendom St. Hanshaugene. Videre øst og sydover langs denne grense til den møter grensen mellom Parkgaten 12 og Tordenskjolds gate 2, herfra østover langs grensen mellom de to nevnte eiendommer til Parkgaten og nordover denne til utgangspunktet.

4. For 4. sone fastsettes følgende regler dog således at bygningslovens § 114 og 115 gjelder som særbestemmelser for trebygninger:

a. Ingen tomt må bebygges før det foreligger en av bygningsrådet godkjent tomteinndeling for kvartalet eller for kvartaler som naturlig hører sammen.
b. Ingen tomt må bebygges med mer enn ¼ av tomtens totale areal. Bygningsrådet avgjør hvordan bygninger skal plasseres innenfor de fastsatte byggelinjer.
c. Ingen bygning må gies mer enn 2 etasjer eller oppføres til større høyde enn 8 m til gesimsens overkant, regnet fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse. Takets helningsvinkel bestemmes av bygningsrådet.
d. Eventuell murbygning i trestrøk må ikke ha større grunnflate enn 180 m^2.
e. Der må bare oppføres frittliggende våningshus forsåvidt ikke annet er fastsatt ved reguleringskartet.

Uthus til sådant bruk som godkjennes av bygningsrådet kan dog med dettes tillatelse oppføres når dets grunnflate ikke overstiger 1/3 av hovedbygningens og dets gesimshøyde ikke overstiger 3 m fra planert terreng.

Uthus bør helst knyttes til hovedbygningen som en fløy eller sidebygning.

Uthus må males og tekkes som hovedbygningen. Skur av fjeler og kassebord eller lignende tillates ikke.

f. I denne sone må ingen bygning eller tomt anvendes til noen slags bedrift som ved røyk, støv, lukt eller larm kan være sjenerende for de omboende. Hvorvidt en bedrift ansees å være sjenerende avgjøres av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan dog tillate innredning av butikk og håndverkslokaler.

g. Den hele eiendom skal innhegnes på sådan måte som bygningsrådet godkjenner. Naboer kan komme overens om å sløyfe innhegning mellom sine eiendommer.

§ 6

Industristrøk.

A. Innenfor dette strøk som på reguleringsplanen er merket med gult fastsetter bygningsrådet byggelinjer og bygningenes høydebeliggenhet. Bygningshøyden og etasjenes antall samt avstand fra bygning til nabogrense og avstand mellom bygninger på samme tomt fastsettes av bygningsrådet under iakttagelse av at forholde ikke kommer i strid med bygningslovens bestemmelser.

I denne sone gjelder murtvang.

B. På Petersøya som henføres til sone 5 (Oskars gate 3) gjelder følgende spesielle betingelser:

Bare den midtre del av øya tillates utnyttet idet den utnyttede del til alle sider skal være omgitt av et skogbevokst belte på 40 m.

§ 7

De arealer på Vesterntangen og Nordsiden som er unntatt fra reguleringen forbeholdes boligbebyggelse etter senere detaljtegning.

§ 8

Bygningsrådet kan tillate at bygning i 3. og 4. sone plasseres lenger tilbaketrukket fra gate enn den i byplanen fastsatte byggelinje når eldre bebyggelse gjør det ønskelig eller når en byplanmessig sett tilfredsstillende ordning av bebyggelsen for hele kvartalet kan sikres ved tinglysning. Før bestemmelse herom treffes skal uttalelse være innhentet fra Tilsynsrådet for byens utseende.

Når avstanden fra bygningen til byggelinjen på den motsatte side av gata ikke derved blir mindre enn 12,5 meter, kan bygningsrådet, etter at Tilsynsrådets uttalelse er innhentet, tillate at bygning i 4. sone plasseres nærmere gata enn den i byplanen forutsatte byggelinje, når tomta ikke hensiktsmessig kan utnyttes på grunn av lokale forhold og når eldre bebyggelse til gata i samme kvartal gjør det ønskelig.

§ 9

Fra bestemmelsene om gårdsrom og bygningsdybde i 1.,2. og 3. sone kan bygningsrådet med helserådets samtykke tilstede unntak når det ansees tilrådelig med hensyn til lysforholdene og til bestemmelsenes hensikt om å oppnå sammenhengende gårdsrom.

I 1. og 2. sone kan bygningsrådet tillate at hus oppføres med færre enn 4, respektive 3 etasjer, når det finnes tilrådelig hensett til strøkets utseende. Før vedtak herom gjøres, skal uttalelse være innhentet fra Tilsynsrådet for byens utseende.

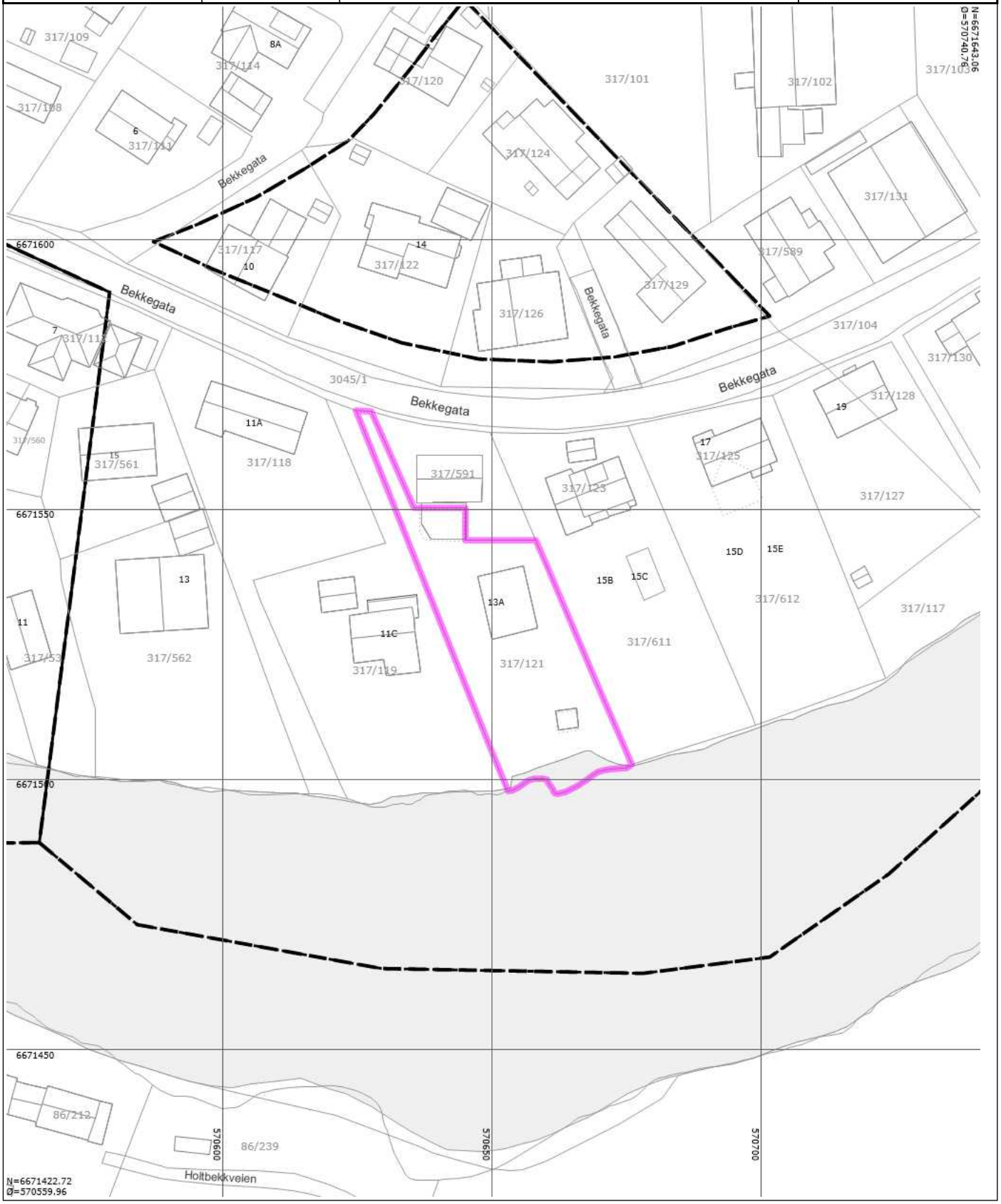
For denne reguleringsplanen skal enhver tids gjeldende kommuneplan-bestemmelser gjelde foran tilsvarende bestemmelser i reguleringsplanen. Denne reguleringsplanen er av eldre dato, og bestemmelsene anses å være mangelfulle/ upresise.

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 317	Bnr: 121	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bekkegata 13A 3513 HØNEFOSS			
Annen info:	Hønefoss			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Husnummer.
Husnummer med bokstav.	Eiendomsgrense	PblTiltak
Udefinert bygning	Bygning	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
RpGrense	Veg	Elv og bekk
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Elv	Matrikkelnummer.

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	317	**Bnr.**	121	**Fnr.**		**Snr.**	

Adresse	Bekkegata 13A, 3513 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: 13.03.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

RINGERIKE KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	317	Bnr.	121	Fnr.		Snr.	

Adresse	Bekkegata 13A, 3513 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	31.12.2023	90

Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m^3) *	74

Kommentar til vann og avløp	*Nye eiere må informeres om eventuell endring i forskudd. Vi beregner i gjennomsnitt 50 m^3 per pers per år. **Vannpriser 2026:** Pr. m^3: kr. 35,20,- + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr 1402,- per år. **Avløpspriser 2026:** Pr. m^3: 62,89,- + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr. 2471,- 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	Kr. 5910,-

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

ANNET

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: 13.03.2026.

RINGERIKE KOMMUNE

10.03.2026

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**317**	B.Nr:	**121**	F.Nr;		S.Nr:	
Adresse:	Bekkegata 13						

	JA	**NEI**
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Dato for siste tilsyn:	**20.01.2017**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**nei**
Dato for siste feiing:	***31.10.2018***	

Antall Skorsteiner:1
Antall Ildsted:1

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:.10.03.2026

Du har søkt på: Knr.: 3305 Gnr.: 317 Bnr.: 121 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Bekkegata 13 A
Gatenr:	2700
Kommune:	RINGERIKE
Postkrets:	3513 HØNEFOSS
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:09.03.2026 kl. 09.42

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/1158383-1/200	HJEMMEL TIL
20.08.2018 21:00	EIENDOMSRETT

[redacted]

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1950/1273-1/23 30.05.1950	BESTEMMELSE OM GJERDE
1985/1309-1/23 26.02.1985	SKJØNN Bestemmelse om kloakkledning GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2010/455557-1/200 22.06.2010	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 317 BNR: 119 Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om bruksrett. Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser Bestemmelse om veg
2010/456061-1/200 22.06.2010	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 317 BNR: 123 Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser
2010/456089-1/200 22.06.2010	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 317 BNR: 591 Bestemmelse om benyttelse Bestemmelse om vann og kloakkledning Med flere bestemmelser Bestemmelse om veg

GRUNNDATA

1949/3162-1/23 23.12.1949	REGISTRERING AV GRUNN

	Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3305 GNR: 317 BNR: 117
2010/454973-1/200 22.06.2010	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3305 GNR: 317 BNR: 591
2020/1615726-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0605 GNR: 317 BNR: 121
2024/880944-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3007 GNR: 317 BNR: 121

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Servitutter:

1959/1250-2/23 03.06.1959	ERKLÆRING/AVTALE Rettighet hefter i: KNR: 3305 GNR: 317 BNR: 68 Bestemmelse om kloakkledning
2010/456158-1/200 22.06.2010	ERKLÆRING/AVTALE Rettighet hefter i: KNR: 3305 GNR: 317 BNR: 591 Bestemmelse om vann og kloakkledning Med flere bestemmelser Bestemmelse om veg

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:
Bekkegata 13A, 3513 Hønefoss
Gnr. 317, Bnr. 121, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14250199

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Cato Fegri

Mobil: 975 33 470

E-post: cato.fegri@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
