PRIVATMEGLEREN

HILLEHAUGVEIEN 16

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

Hillehaugveien 16, 3514 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 132,132, bnr. 437,437, snr. 0,1

Markedsverdi

4 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 11.12.2025 **Rapportdato:** 16.12.2025 **Oppdragsnr.:** 13717-1734 **Referansenummer:** QI2107

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

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

Bilben Taksering AS

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

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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Taktypen består av pulttak / sperretak med ensidig fall. Taket er tekket med asfalttakbelegg. Renner / nedløp og beslag består av stål. Yttervegger består av tre / bindingsverk, utvendig kledd med vindtett sjikt, lekte og stående trepanel. Inngangsdør av tre med 3-lags rutet glass og kodelås. Terrassedør / skyvedør og vinduer av malt tre med 3-lags glass. Terrasseplatting og innglasset terrasse med tak utenfor stue/kjøkken mot vest. Varmelamper på vegg / himling og utvendig høyttalere.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med fliser og parkett. Vegger er tekket med malte plater. Himling er tekket med malte plater og behandlede himlingsplater. Etasjeskiller består av tre / trebjelkelag. Gulv i 1.etasje av betong. Pipe består av element pipe med sotluke. Trapp i treverk med malte vanger / rekkverk. Innvendig behandlede tredører og flate gulvterskler. Soverommene er det montert garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Bad 2.etasje har fliser på veggene og himling har behandlede himlingsplater. Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og elektriske varmekabler. Baderomsinnredning med slette fronter, heldekkende servant og speil på vegg. Utstyrt med toalett, boblebadekar og dusjhjørne med glassdører. Eget micro anlegg med høyttalere på vegg.

Teknisk rom/vaskerom 1.etasje har veggene pusset / malt gipsplater og himling har behandlede himlingsplater. Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og sokkelflis på vegger. Opplegg for vaskemaskin.

Bad 1.etasje har fliser på veggene og himling har behandlede himlingsplater. Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og elektriske varmekabler. Baderomsinnredning med slette fronter, heldekkende servant og speil på vegg. Utstyrt med klosett og dusjhjørne med glassdører.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplater og stål kum. Takhøye overskap og enkelte fronter med glass. Utstyrt med integrert stekeovn (med pyrolyse), induksjonstopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hovedledning vann inn i plast med stoppekran og vannmåler. Grenrør vann i kobber og i plast. Plast rør-i-rør til tappesteder med åpen grenfordeling. Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon. Selvdrenerende utekran. Varmtvannstank på ca. 200 liter. Sikringsskap med 32 A overbelastningsvern, jordfeilautomater for kurser og tidsur. Strømmåler og automatisk avleser. Hovedsakelig skjult elektrisk opplegg i boligen. Røykvarslere, brannteppe og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

Oppvarming består av strøm:
- Varmekabler med termostat for gulv i 1.etasje (ikke bod) og bad i 2.etasje. Mulighet for nattsenking.
- Panelovner for øvrig.

Belysning:
- Dimbare LED-downlights i entre, trappegang, stue/kjøkken og bad i 2. etasje.

Sentralstøvsuger:
- Sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer.

Alarmsystemer (krever abonnement):
- Boligalarm fra Verisure.

Tv/internett (krever abonnement):
- Fiberoptisk kabel fra Altibox og Telenor. I tillegg er det coax kabelanlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er tilnærmet flat. Byggegrop består av løsmasser. Byggegrop er gravd ut og kultet opp med pukk. Boligen skal være oppført på selvdrenerende masser. Boligen er fundamentert med betongplate / såle på grunn. Vannledning av plast (PEL), offentlig tilknyttet via private stikkledninger. Avløpsrør av plast, offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	158 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	148 m²
Totalpris	4 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

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

- Noen vegger i 1.etasje er flyttet på i forhold til opprinnelige tegninger.
- Innglasset terrasse er ikke på opprinnelige tegninger.

Carport m/bod i bakkant

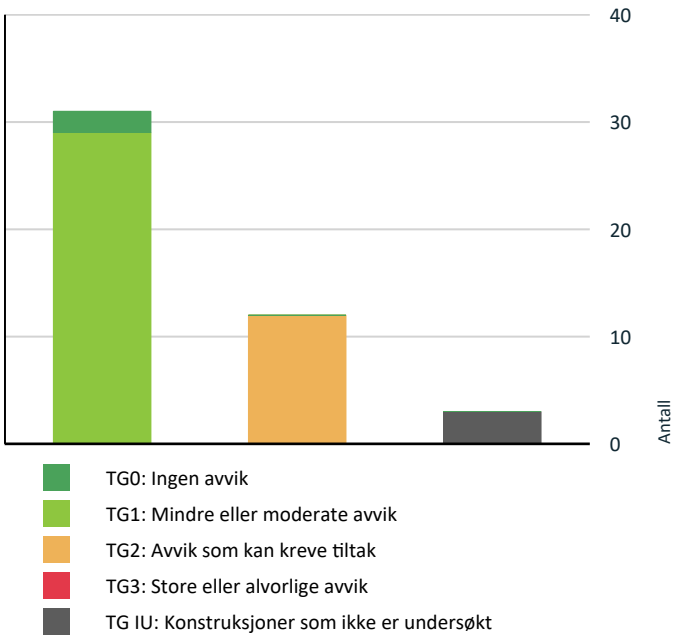
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Felles bodanlegg

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 1.Etasje > Teknisk rom/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Innvendig > Radon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

HALVPART AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Opplyst av eier:
2025 Service og rens av ventilasjonsanlegg. Trønderklima AS
2025 Byttet downlights i kjøkken og stue 1.etg. M. Carlsen & Sønn Jevnaker AS
2024 Innglassing av veranda. Ditt Uterom As
2023 Huset er malt utvendig med Butinox (12år), Firma fra Gran m/Litauere..... (husker ikke firmanavn)
2021 Byttet til Flexit aggregat for balansert ventilasjon, MT Klima
2021 Byttet ytterdør og satt opp skur til søppelkasser, Hval Snekker & Gårdstjenester
2020 Installert nye dusjarmatur på bad i både 1 etg. og 2 etg., Randsfjord Rørservice AS

Egeninnsats:
2024 og 2025 Lagt panel og "tettet" vegger og lagt gulvbelegg i utestue. Lagt nytt terrassegulv på utenfor utestuen.
2023 Satt opp mur mot veien foran huset og laget steingjerde på baksiden av eiendommen.
2022 Satt opp skillevegg mot nabo og gjerde med port på mellom hus og bod på enden av veranda.

Tilbygg / modernisering

2015	Ferdigattest	Ferdigattest for tomannsbolig er gitt 05.03.2015.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfalttakbelegg og er besiktiget fra bakkenivå.
- Taktekkingen var ikke synlig ved befaring og er vurdert ut i fra alder.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner / nedløp og beslag består av stål. Vannet fra nedløpsrør føres i rør og videre til terreng.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger består av tre / bindingsverk, utvendig kledd med vindtett sjikt, lekte og stående trepanel. Lusing / musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Huset ble malt utvendig med Butinox (12år) 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det stedvis noe fukt-/råteskader i nedre deler av kledning mot grunn og mot vindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Råteskadet trekledning må skiftes ut.



Bilder: Fukt-/råteskader i bordkledningen.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av pulttak med ensidig fall. Takkonstruksjonen består av sperretak, isolert konstruksjon.
- Loft / takkonstruksjon er ikke sjekket, loftsluke er fastmontert.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis avvik rundt innsetningsdetaljer, hvor kledning er i kontakt med beslag (ingen spalte).
Det er slitasje på enkelte låsemekanismer.
Det er litt krakelering i overflater vindusbrett / utforing på vinduer mot sør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes noe utbedring rundt enkelte vinduer.
Det kan påregnes vedlikehold av enkelte låsemekanismer.
Det er ikke behov for utbedring / det kan påregnes vedlikehold.


Bilde: Slitasje på enkelte låsemekanismer.


Bilde: Kledning er i kontakt med beslag (ingen spalte).

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Inngangsdør av tre med 3-lags rutet glass og kodelås. Terrassedør / skyvedør av malt tre med 3-lags glass.
- Byttet ytterdør, Hval Snekker & Gårdstjenester 2021.



Bilde: Bryter på terrassedør er løs. Bryter har ingen funksjon, er ikke i bruk og er derfor ikke vurdert som avvik.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplatting på mark utenfor stue/kjøkken mot vest i impregnerte materialer med beiset spaltegulv og malt levegger. Del av terrassen er med innglasset / overbygget med pulttak med kanalplast, yttervegger med panel og skyvbare glass i metall vinduer og dører. Takrenner og nedløp i samme stil som boligen. Varmelamper på vegg / himling og utvendig høyttalere.
- Innglassing av veranda, Ditt Uterom 2024. Lagt panel, "tettet" vegger og lagt gulvbelegg i utestue. Lagt nytt terrassegulv på utenfor utestuen 2024 og 2025.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er tekket med fliser og parkett. Vegger er tekket med malte plater. Himling er tekket med malte plater og behandlede himlingsplater.





Bilde: Slite- / bruksmerker i overflater er vurdert som normal slitasje (i forhold til alder).

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av tre / trebjelkelag. Gulv i 1.etasje av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele stue i 2.etasje. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

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



Bilde: Målt høydeforskjell gjennom hele stue i 2.etasje.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Bilde: Eiendommen ligger i et området hvor radon aktsomheten er satt til usikker.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe består av element pipe med sotluke.
- Mulighet for montering av ildsted i stue.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp i treverk med malte vanger / rekkverk.

Tilstandsrapport



Bilde: Slite- / bruksmerker i trinn er vurdert som normal slitasje (i forhold til alder).

TG 1 Innvendige dører

Innvendig behandlede tredører og flate gulvterskler.

TG IU Andre innvendige forhold

Soverommene er det montert garderobeskap.
- Det settes ikke tilstandsgrad på andre innvendige forhold.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad 2.etasje fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og himling har behandlede himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved badekar), løsningen / byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Vann på vindusflater og utforing / listverk må unngås.

Tilstandsrapport



Bilde: Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved badekar).
Det var ingen tegn til unormal fukt i området ved befaring.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ikke kjent om membran er ført opp på terskel bak feielist. Hvis det er oppkant her vil krav være tilfredstilt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket. Innhent dokumentasjon om mulig.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

2 stk. plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
På denne typen sluk er det ikke synlig membran / membranmansjetter i sluk og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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





Bilder: På denne typen sluk er det ikke synlig membran / membranmansjetter i sluk.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Baderomsinnredning med slette fronter, heldekkende servant og speil på vegg. Utstyrt med toalett, boblebadekar og dusjhjørne med glassdører. Eget micro anlegg med høyttalere på vegg (ikke vurdert).
- Installert ny dusj, Randsfjord Rørservice AS 2020.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon og tilluft ved dør.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Fuktmåling viser tørt, måleverdi ikke påvisbar.

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad 1.etasje fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og himling har behandlede himlingsplater.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og elektriske varmekabler.

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

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport



Bilde: Det samler det seg litt vann rundt sluk i gulv etter dusjing.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
På denne typen sluk er det ikke synlig membran / membranmansjetter i sluk og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilder: På denne typen sluk er det ikke synlig membran / membranmansjetter i sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med slette fronter, heldekkende servant og speil på vegg. Utstyrt med klosett og dusjhjørne med glassdører.
- Installert ny dusj, Randsfjord Rørservice AS 2020.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon og tilluft ved dør.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra teknisk rom/vaskerom uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Bilde: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Fuktmåling viser tørt, måleverdi ikke påvisbar.

1.ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

Generell

Teknisk rom/vaskerom fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er tekket med pusset / malt gipsplater og himling har behandlede himlingsplater.

1.ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og sokkelflis på vegger.

1.ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Tilstandsrapport



Bilder: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

1.ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon og tilluft ved dør.

1.ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i teknisk rom/vaskerom uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Fuktmåling viser tørt, måleverdi ikke påvisbar.



Bilde: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplater og stål kum. Takhøye overskap og enkelte fronter med glass. Utstyrt med integrert stekeovn (med pyrolyse), induksjonstopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registret noe fuktmerker / svell på fronter og underkant benkeplate ved oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det kan påregnes noe vedlikehold / utbedring.



Bilde: Fuktmerker / svell på fronter og underkant benkeplate ved oppvaskmaskin.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Hovedledning vann inn i plast med stoppekran og vannmåler, plassert i teknisk rom/vaskerom.
Grenrør vann i kobber og i plast. Plast rør-i-rør til tappesteder med åpen grenfordeling i himling og i gulv i teknisk rom/vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
- Byttet til Flexit aggregat for balansert ventilasjon, MT Klima 2021. Service og rens av ventilasjonsanlegg. Trønderklima AS 2025.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Selvdrenerende utekran.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i teknisk rom/vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



Bilde: Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av strøm:
- Varmekabler med termostat for gulv i 1.etasje (ikke bod) og bad i 2.etasje. Mulighet for nattsenking.
- Panelovner for øvrig.

Belysning:
- Dimbare LED-downlights i entre, trappegang, stue/kjøkken og bad i 2. etasje.

Sentralstøvsuger:
- Sentralstøvsuger, plassert i bod i 2. etasje, med uttak i begge etasjer. Festet på veggen for sentralstøvsugeren er skadet og det kan påregnes utbedring. Ved befaring var sentralstøvsugeren plassert på gulvet.

Alarmsystemer (krever abonnement):
- Boligalarm fra Verisure.

Tv/internett (krever abonnement):
- Fiberoptisk kabel fra Altibox og Telenor. I tillegg er det coax kabelanlegg.

Det settes ikke tilstandsgrad for andre installasjoner.



Bilde: Festet på veggen for sentralstøvsugeren er skadet.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

400V systemspenning. Sikringsskap med 32 A overbelastningsvern, jordfeilautomater for kurser og tidsur. Strømmåler og automatisk avleser. Hovedsakelig skjult elektrisk opplegg i boligen.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2009 Anlegget er fra byggeår, utført av Tron R Moe AS.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   - Anlegget er fra 2009, utført av Tron R Moe AS.
   - Byttet downlights i kjøkken og stue 1.etg. utført av M. Carlsen & Sønn Jevnaker AS 2025.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Takstmann er ikke el.fagmann og vurdering av elektrisk anlegg er begrenset. På et generelt grunnlag anbefales det gjennomgang av elektrisk anlegg ved omsetning av bolig/leilighet.

Tilstandsrapport



Bilde: Sikringsskap.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarslere, brannteppe og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Nytt brannslukningsapparat og brannteppe 2025.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrop består av løsmasser. Byggegrop er gravd ut og kultet opp med pukk.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen skal være oppført på selvdrenerende masser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med betongplate / såle på grunn. Ref til alder - byggemåte, fuktsikret - isolert mot grunn. Grunnmursplater på mur.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledning av plast (PEL), offentlig tilknyttet via private stikkledninger. Avløpsrør av plast, offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Carport m/bod i bakkant



Anvendelse
Parkering / lagring

Byggeår
2009

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Det kan påregnes noe utbedring / vedlikehold:
- Det er fukt-/råteskade nederst på vindskier og det er svell nederst på boddør.

Beskrivelse
Carport med bod i bakkant. Støpt stripefundament og søylefundament. Belegningsstein på gulv. Bindingsverksvegger med stående panel. Ikke kledd innvendig. Pulttak i trekonstruksjon med kaldt loft og ensidig fall. Luke i fremkant til kaldt loft for enkel lagring. Yttertak er tekket med takpapp. Takrenner og nedløp som boligen. Boddør i malt tre. Innlagt strøm.

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

Felles bodanlegg



Anvendelse
Lagring

Byggeår
2009

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Det kan påregnes noe utbedring / vedlikehold:
- Det er registrert svell / fuktskade nederst på dør.

Beskrivelse
Bod i ½-part av felles bodanlegg. Støpt såle på mark. Isolerte bindingsverksvegger kledd med stående panel. Kledd innvendig med panel og OSB-plater. Pulttak med ensidig fall tekket med takpapp. Takrenner og nedløp som boligen. Malt boddør. Innlagt strøm.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

148 m²/131 m²

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig: Stue, 4 Soverom, 2 Bad, Bod, Entré, Hall m/trapp, Stue/kjøkken, Innglasset balkong, Teknisk rom/vaskerom

Andre bygg: Carport m/bod i bakkant, Felles bodanlegg
Bruksareal andre bygg: 10 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 3 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 600 000**

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vangstunet 12 ,3514 HØNEFOSS 81 m² 2005 2 sov	24-04-2022	3 300 000	**3 950 000**		3 950 000	**48 765**
2	Nedre Klekken vei 19B ,3514 HØNEFOSS 112 m² 2020 3 sov	02-04-2023	4 400 000	**4 470 000**		4 470 000	**39 911**
3	Hillehaugveien 6B ,3514 HØNEFOSS 102 m² 2013 3 sov	14-02-2022	3 890 000	**3 800 000**		3 800 000	**37 255**
4	Hillehaugveien 10 ,3514 HØNEFOSS 125 m² 2009 4 sov	18-08-2024		**4 200 000**		4 200 000	**33 600**
5	Hillehaugveien 16 ,3514 HØNEFOSS 129 m² 2009 4 sov	20-10-2017	4 000 000	**4 250 000**		4 250 000	**32 946**
6	Hillehaugveien 20 ,3514 HØNEFOSS 126 m² 2009 4 sov	30-09-2020	4 100 000	**4 000 000**		4 000 000	**31 746**
7	Øvre Nordbergveien 9A ,3514 HØNEFOSS 124 m² 1990 3 sov	07-01-2025	3 800 000	**3 550 000**		3 550 000	**27 734**
8	Halvdan Svartes gate 1 ,3515 HØNEFOSS 126 m² 1958 3 sov	05-11-2025	3 190 000	**3 100 000**		3 100 000	**24 031**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, estimat	Kr.		20 000
Forsikring, estimat	Kr.		7 500
Vedlikeholdskostnader, estimat	Kr.		35 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**62 500**

Teknisk verdi bygninger

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	530 000
Sum teknisk verdi - Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig	Kr.		**3 750 000**

Carport m/bod i bakkant

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Carport m/bod i bakkant	Kr.		**90 000**

Felles bodanlegg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Felles bodanlegg	Kr.		**40 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 880 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 900 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

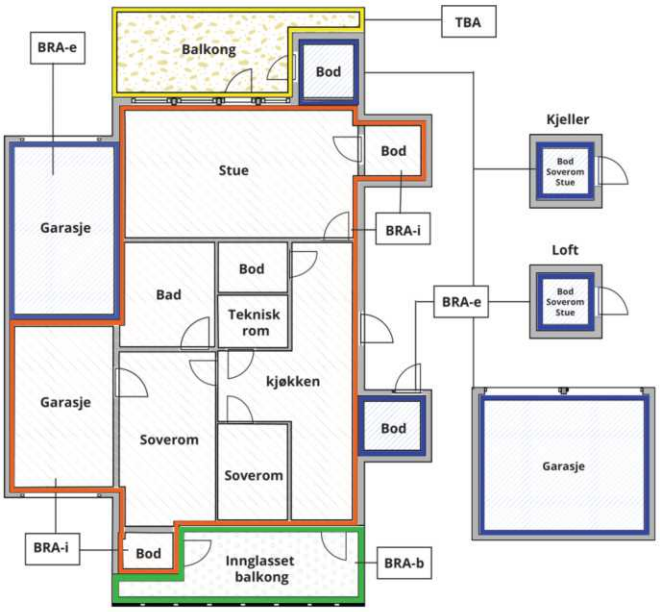
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	66			66	
1.Etasje	65		17	82	26
SUM	**131**		**17**		**26**
SUM BRA	**148**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, bod		
1.Etasje	Entré, soverom, bad, teknisk rom/vaskerom, hall m/trapp, stue/kjøkken		Innglasset terrasse

Kommentar

Oppmålt med lasermåler:
- Takhøyde 2. etasje: målt 2,41 m, men vil kunne variere
- Takhøyde 1. etasje: målt 2,4 m, men vil kunne variere

Terrasse- og balkongareal (TBA):
- Terrasse på ca 26 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: - Noen vegger i 1.etasje er flyttet på i forhold til opprinnelige tegninger.
- Innglasset terrasse er ikke på opprinnelige tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
2025 Service og rens av ventilasjonsanlegg. Trønderklima AS
2025 Byttet downlights i kjøkken og stue 1.etg. M. Carlsen & Sønn Jevnaker AS
2024 Innglassing av veranda. Ditt Uterom
2023 Huset er malt utvendig med Butinox (12år), Firma fra Gran m/Litauere..... (husker ikke firmanavn)
2021 Byttet til Flexit aggregat for balansert ventilasjon, MT Klima
2021 Byttet ytterdør og satt opp skur til søppelkasser, Hval Snekker & Gårdstjenester

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Carport m/bod i bakkant

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Kommentar

I tillegg:
- Carport er på ca. 18 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Felles bodanlegg

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig	125	6
Carport m/bod i bakkant	0	5
Felles bodanlegg	0	5

Kommentar	
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig	S-ROM: Teknisk rom/vaskerom og bod
Carport m/bod i bakkant	S-ROM: Bod
Felles bodanlegg	S-ROM: Bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2025	Bjørn Erik Bilben	Takstingeniør
	Terje Bråthen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	132	437	0	0	866.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hillehaugveien 16

Hjemmelshaver

Eierandel
124 / 248

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	132	437		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hillehaugveien 16

Hjemmelshaver
Bråthen Terje

Eierandel
124 / 248

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i rolig og barnevennlig boligomrade i sentrum av Haugsbygd. Gangavstand til barnehage, barne- og u-skole, idrettsanlegg, lekeplasser og dagligvarebutikk. Busstopp nær bolig. Det er ca. 5 km til Hønefoss sentrum og bussforbindelser til Hønefoss, Oslo og Gardermoen. Kort kjørevei til Ringkollen med langrenn, hopp og alpinbakke.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg / stikkvei (Hillehaugveien velforening).

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
- Planid 486 er igangsatt i nærområdet.

Om tomten

Tomt er felles for tomannsbolig. Hver seksjon disponerer tilliggende tomt til bolig. Tomt opparbeidet med asfaltert gårdsplass og hage med plen, diverse beplantning, mur, gjerde og skillevegg.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Bebyggelsen

Vertikaldelt tomannsbolig oppført 2009 over 2 etasjer. Innglasset terrasse med utgang fra stue og terrasseplatting utenfor.
Frittstående carport med bod i bakkant og utvendig bod i felles bodbygg med nabo.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	02.12.2025	Kommunale opplysninger er innhentet av megler	Fremvist		Nei
Fra Infoland	02.12.2025		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	11.12.2025		Fremvist		Nei
Eier	11.12.2025	Var tilstede og ga informasjon	Fremvist		Nei
Egenerklæring	16.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.12.2025	
2	16.12.2025	
3	16.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.

14250228

Selger 1 navn

Terje Bråthen

Gateadresse

Hillehaugveien 16

Poststed

HØNEFOSS

Postnr

3514

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 17157758

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: 14250228

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Fjernet gamle dusjopplegg og installert nytt på bad i både 1 etg. og 2 etg.
Arbeid utført av	Randsfjord Rørservice, Jevnaker

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

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	Byttet til LED downlight spotter og trafoer i tak på kjøkken og stue i 1. etg.
Arbeid utført av	M. Carlsen & Sønn Jevnaker AS

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

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: 14250228

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Hval: Bytte av inngangsdør og bygg av skur til søplekasser. Ditt Uterom: Innglassing av veranda. MT Klima: Byttet til Flexit ventilasjonsaggregat Egeninnsats: Lagt panel på vegger og gulvbelegg i utestue. Satt opp mur mot veien foran huset og laget steingjerde på baksiden av eiendommen. Lagt nytt terassegulv på område utenfor utestuen.
Arbeid utført av	Hval Snekker og Gårdstjenester, Ditt Uterom og MT Klima

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

Beskrivelse	Innglassing av veranda.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

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: 14250228

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: 14250228

Hillehaugveien 16

Nabolaget Haugsbygd/Berg - vurdert av 99 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Vang skole (1-7 kl.) 319 elever, 14 klasser	4 min 0.4 km
Haugsbygd ungdomsskole (8-10 kl.) 218 elever, 9 klasser	3 min 0.3 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	9 min 5.5 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	12 min 6.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Haugsbygd skole Linje 224	2 min 0.2 km
Hønefoss stasjon Linje F4	9 min 5.9 km
Oslo Gardermoen	58 min

BARNEHAGER

Nedre Auren gårdsbarnehage (1-5 år... 81 barn	1 min 0.6 km
Haug barnehage (1-5 år) 46 barn	8 min 0.7 km
Smeden barnehage (1-5 år) 49 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Klekken	7 min
Spar Haugsbygd	20 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	10 min
Haug Apotek	7 min
Kuben Vinmonopol	10 min

SPORT

Haugsbygda ungdomsskole	3 min
Haugsbygd Kunstgressbane	3 min
Sporty24 Hønefoss	8 min
Sporty24 Hønefoss Express	8 min

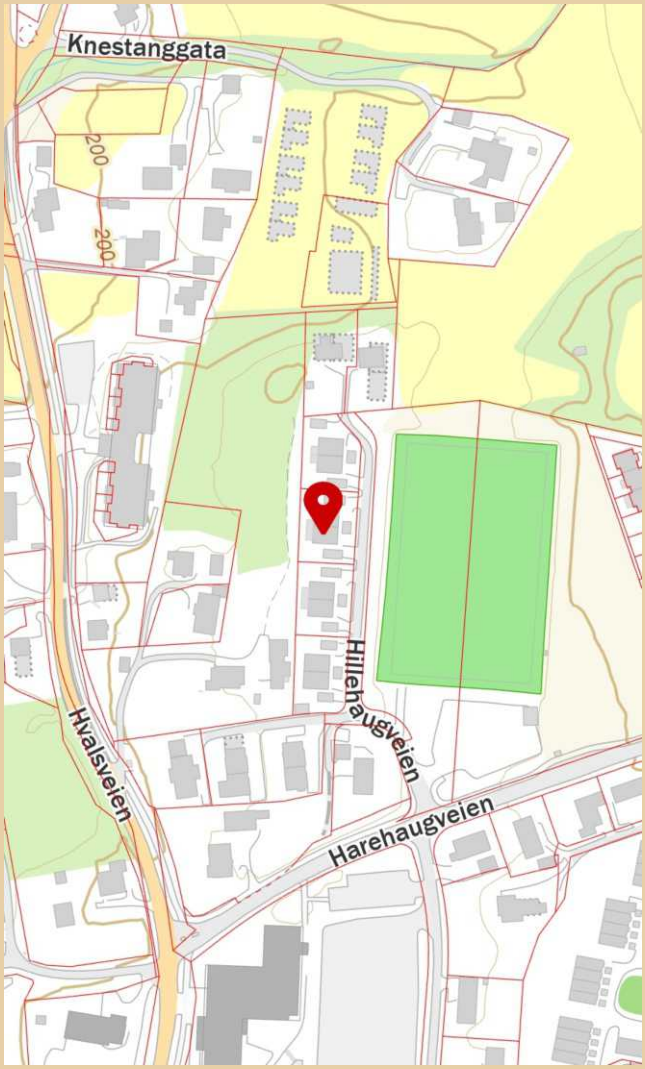
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

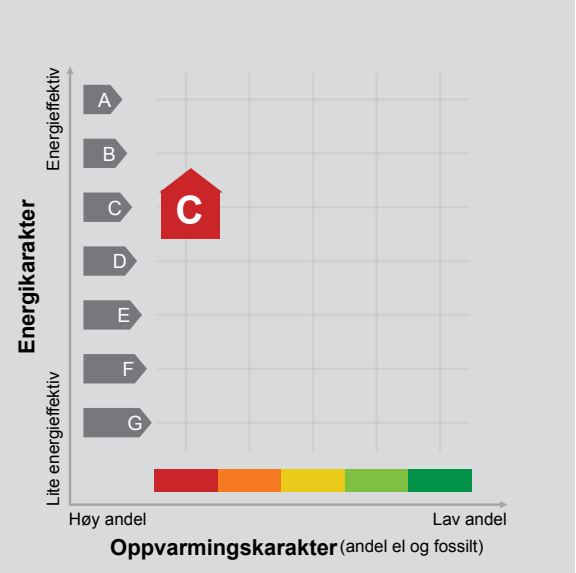
- Egen bil
- Buss



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	Hillehaugveien 16
Postnummer	3514
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	437
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300016572
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-194499
Dato	02.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

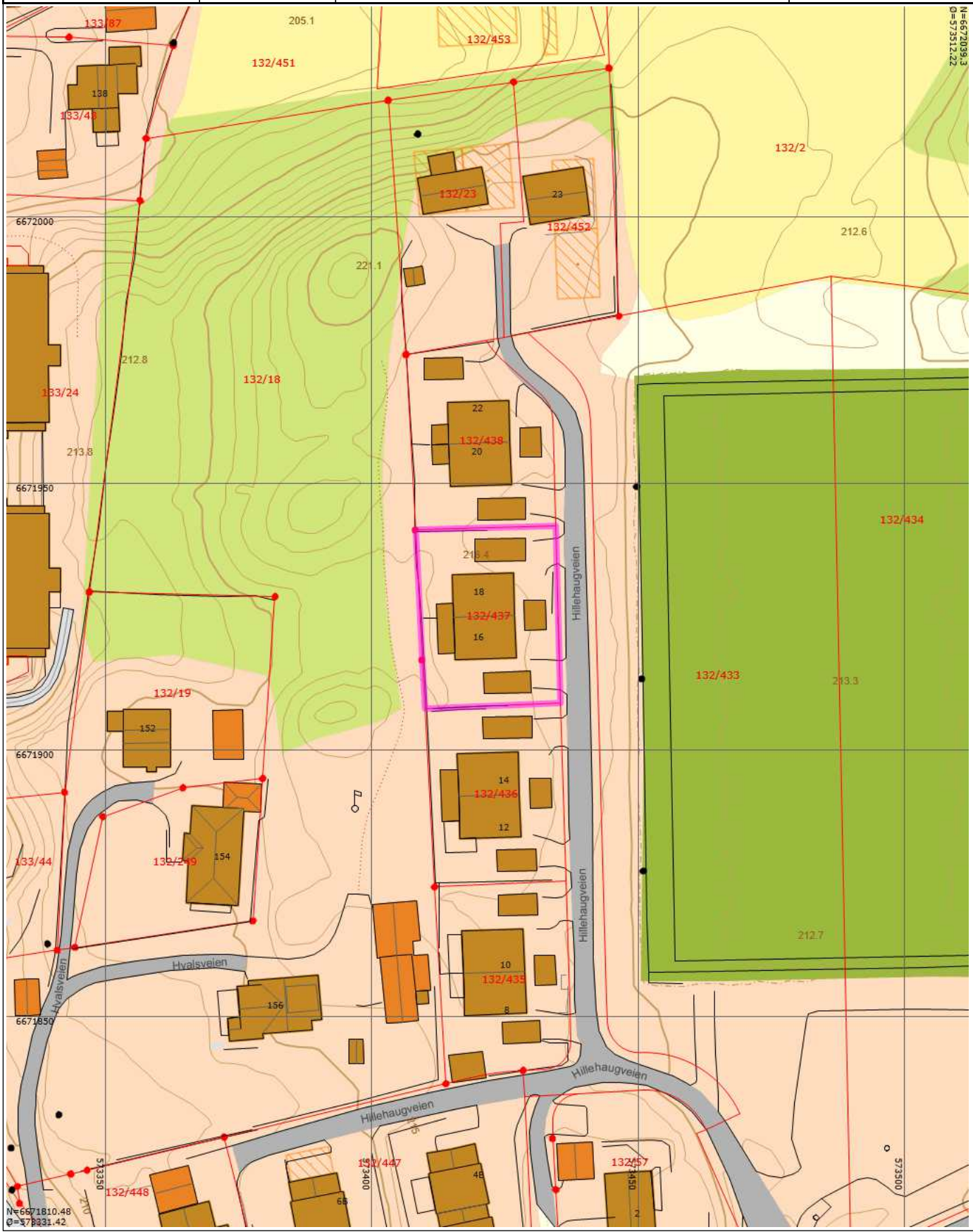
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 437	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Hillehaugveien 16 3514 HØNEFOSS			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Høydetall kurver
- Høydetall punkt
- Kumlokk
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Flaggstang
- Gjerde
- Idrettsanlegg
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Gangveg
- Traktorveg
- Sti
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Trapp
- Byggetiltak
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Høydekurve 5m
- Husnummer.
- Husnummer med bokstav.
- Eiendomsteig
- Forsenkningskurve
- Sport- og idrettsplass
- Bebygd område
- Dyrka mark
- Skog
- Annet
- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 437	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Hillehaugveien 16 3514 HØNEFOSS			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Høydetall kurver
- Høydetall punkt
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Flaggstang
- Gjerde
- Idrettsanlegg
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Gangveg
- Traktorveg
- Sti
- Brannventil
- Grenpunkt
- Kum
- Påkoplingspunkt
- Sluk
- Stengeventil
- Spillvannsledning
- Overvannsledning
- Vannledning
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Trapp
- Byggetiltak
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Høydekurve 5m
- Husnummer.
- Husnummer med bokstav.
- Eiendomsteig
- Forsenkningskurve
- Sport- og idrettsplass
- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr

Ringerike kommune

Reguleringsplan

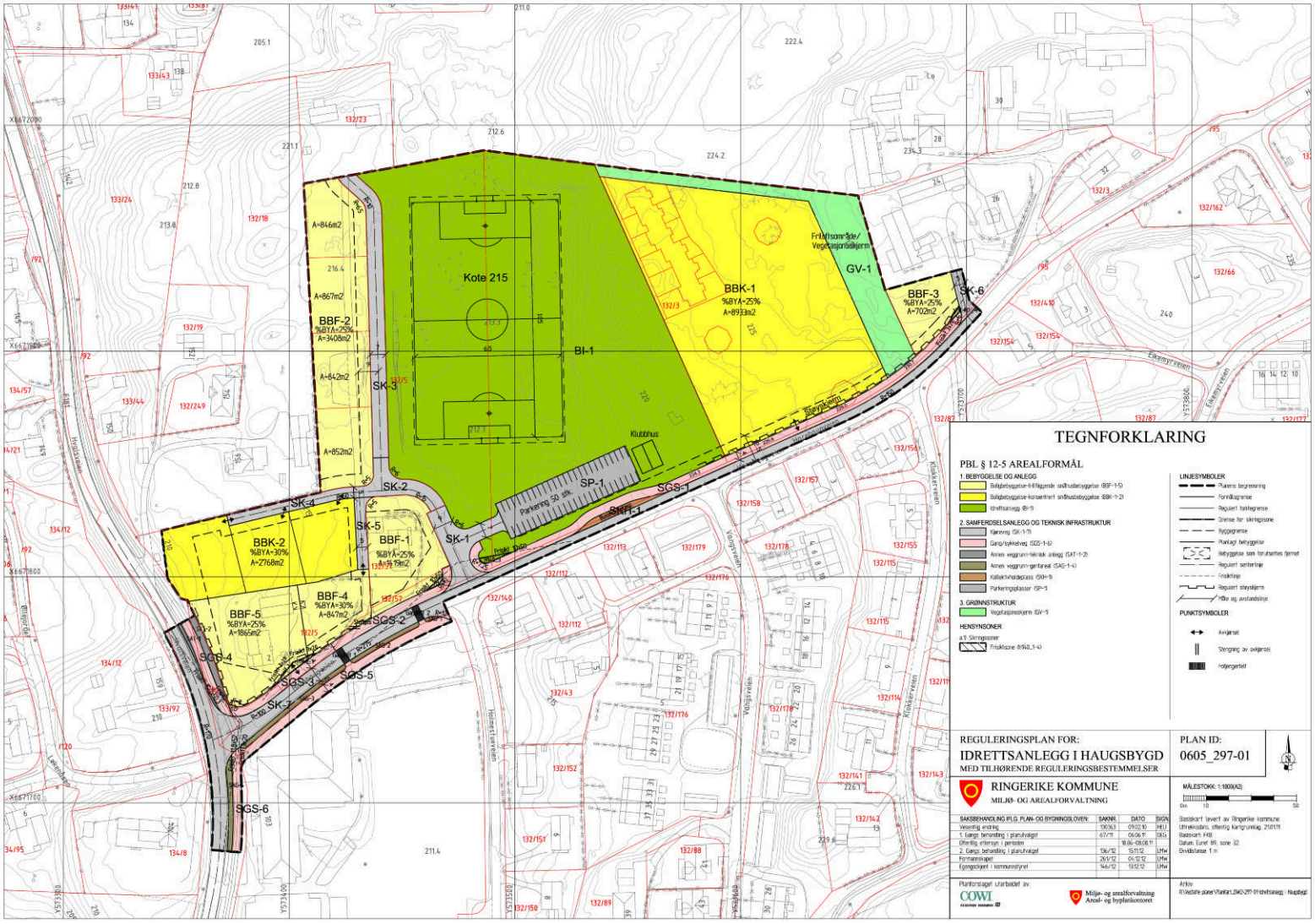
Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 437	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Hillehaugveien 16 3514 HØNEFOSS			
Annen info:	Idrettsanlegg i Haugsbygd			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Husnummer.
Husnummer med bokstav.	Eiendomsgrense	Udefinert bygning
Bygning	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	RpAngittHensynGrense
RpGrense	RpFormålgrense	RpSikringGrense
Avkjørsel - både inn og utkjøring	Regulert tomtegrense	Byggegrense
Planlagt bebyggelse	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Måle- og avstandslinje	Hensyn landbruk	Hensyn landskap
Frisikt	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	Idrettsanlegg	Lekeplass
Kjøreveg	Gang-/sykkelveg	Parkering
Turveg	Gang- og sykkelveg	Veg
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Traktorveg midtlinje
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Forsenkningskurve	Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedSnr.



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BBF-1-5)
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BBK-1-2)
- Idrettsanlegg (BI-1)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjørevei (SK-1-7)
- Gang-/sykkelveg (SGS-1-5)
- Annen veggrunn-teknisk anlegg (SAT-1-2)
- Annen veggrunn-grøntareal (SAG-1-4)
- Kollektivholdeplass (SKH-1)
- Parkeringsplasser (SP-1)

3. GRØNNSTRUKTUR

- Vegetasjonsskjerm (GV-1)

HENSYNSONER

a 1 Sikringssoner

- Frisiktsone (H140_1-4)

LINJESYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert bebyggelse
- Grense for sikringssone
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Ytre grense for avstandsbånd

PUNKTSYMBOLER

- Avkjørsel
- Stengning av avkjørsel
- Kotehøyde/nivå

REGULERINGSPLAN FOR:

IDRETTSANLEGG I HAUGSBYGD

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

PLAN ID: 0605_297-01

RINGERIKE KOMMUNE

MILJØ- OG AREALFORVALTNING

MÅLESTOKK: 1:1000(A3)

0m 10 50

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:	SAKNR.	DATO	SIGN.
Vesentlig endring	130363	01.02.10	HEU
1. Gangs behandling i planutvalget	67/11	06.06.11	SEG
Offentlig ettersyn i perioden		16.06–08.08.11	
2. Gangs behandling i planutvalget	136/12	15.11.12	LMW
Formannskapet	261/12	04.12.12	LMW
Egengodkjent i kommunestyret	144/12	13.12.12	LMW

Basiskart levert av Ringerike kommune
Ortnekvidalo, offentlig kartgrunnlag, 210111
Basiskart: FKB
Datum: Euref 89, sone 32
Ekvidistanse 1 m

Planforslaget utarbeidet av:

COWI

Miljø- og arealforvaltning
Areal- og byplankontoret

Arkiv:
R:\Vedlatte planer\Plankart_0605-297-01-Idrettsanlegg - Haugbygd

Ringerike kommune

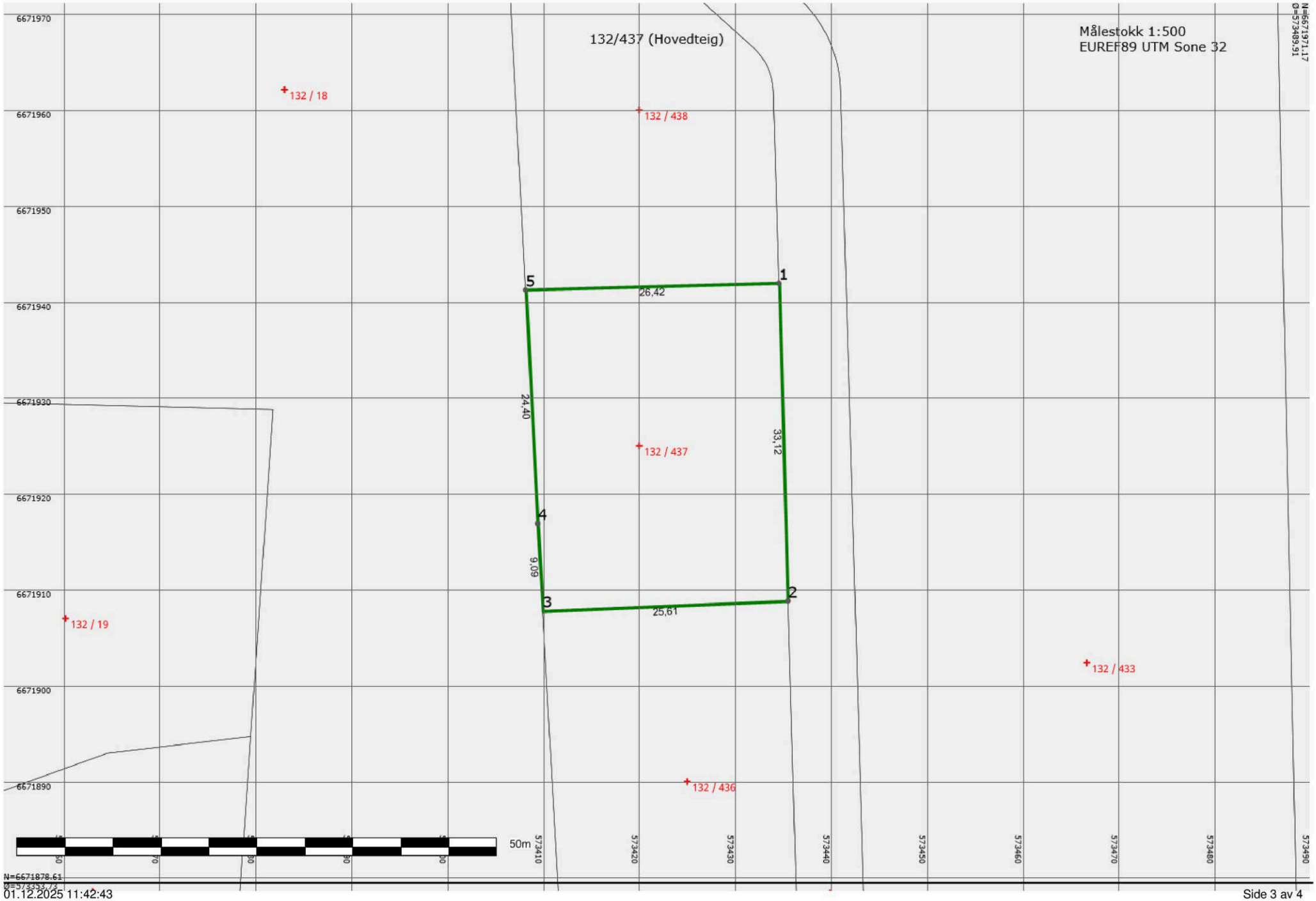
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**132**	**437**	**0**	**1**

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 132/437
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6672017.44
Ø=573557.99
6672000
6671900
132 / 23
132 / 452
133 / 24 / 0 / 1
133 / 24 / 0 / 2
133 / 24 / 0 / 3
133 / 24
133 / 24 / 0 / 4
132 / 18
132 / 438
133 / 24 / 0 / 5
133 / 24 / 0 / 6
133 / 24 / 0 / 7
133 / 24 / 0 / 8
133 / 92
132 / 437
132 / 19
132 / 433
132 / 434
133 / 92
132 / 436
132 / 249
132 / 449
133 / 44
134 / 21
132 / 435
100m
573400
573500
N=6671832.34
Ø=573283.62


132/437 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6671971.17
Ø=573489.91
132 / 18
132 / 438
132 / 437
132 / 19
132 / 433
132 / 436
1
2
3
4
5
26,42
24,40
33,12
9,09
25,61
6671970
6671960
6671950
6671940
6671930
6671920
6671910
6671900
6671890
50m
573410
573420
573430
573440
573450
573460
573470
573480
573490
N=6671878.61
Ø=573353.73

Areal og koordinater

Areal: 866,90 Arealmerknad:

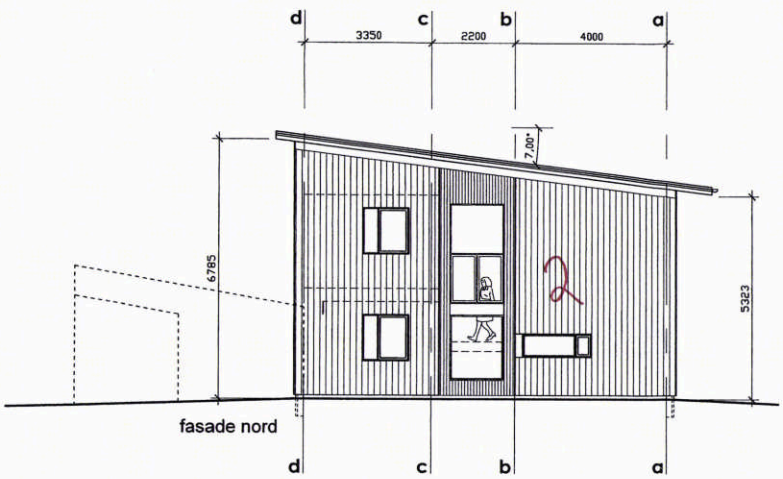
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6671925,00 Øst: 573420,00

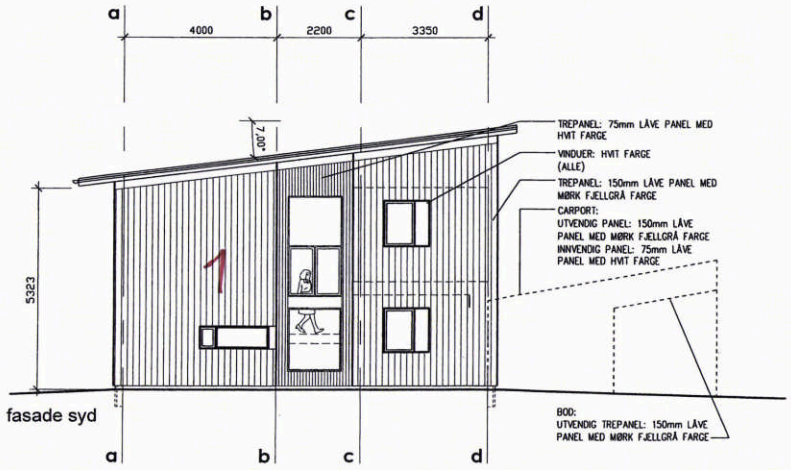
Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6671941,96	573434,55	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			33,12	Ikke hjelpelinje		13	
2	6671908,85	573435,50	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			25,61	Ikke hjelpelinje		13	
3	6671907,82	573409,91	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			9,09	Ikke hjelpelinje		13	
4	6671916,90	573409,40	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			24,40	Ikke hjelpelinje		13	
5	6671941,27	573408,14	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			26,42	Ikke hjelpelinje		13	

SKISSEPROSJEKT a30

steven kirwin sivilarkitekt mnal
odoveien 10, 3511 hønefoss e. steven@taallone.no t. 9139 8327



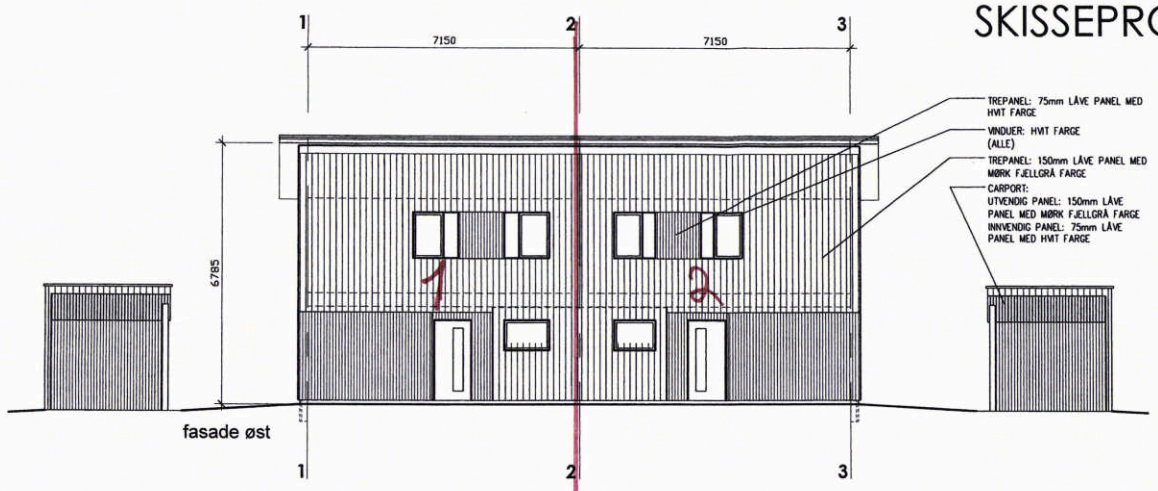


fasader 1:100
10.10.2007

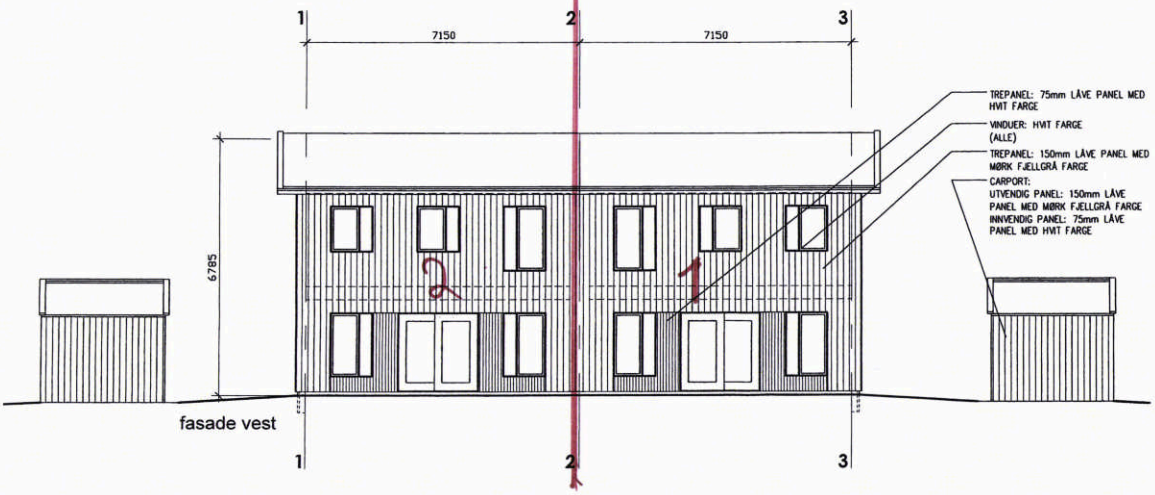
harehaugveien
gnr. _ bnr. _
lafton eiendom as.

2

SKISSEPROSJEKT a31



fasade øst



fasade vest

fasader 1:100

30.01.2008

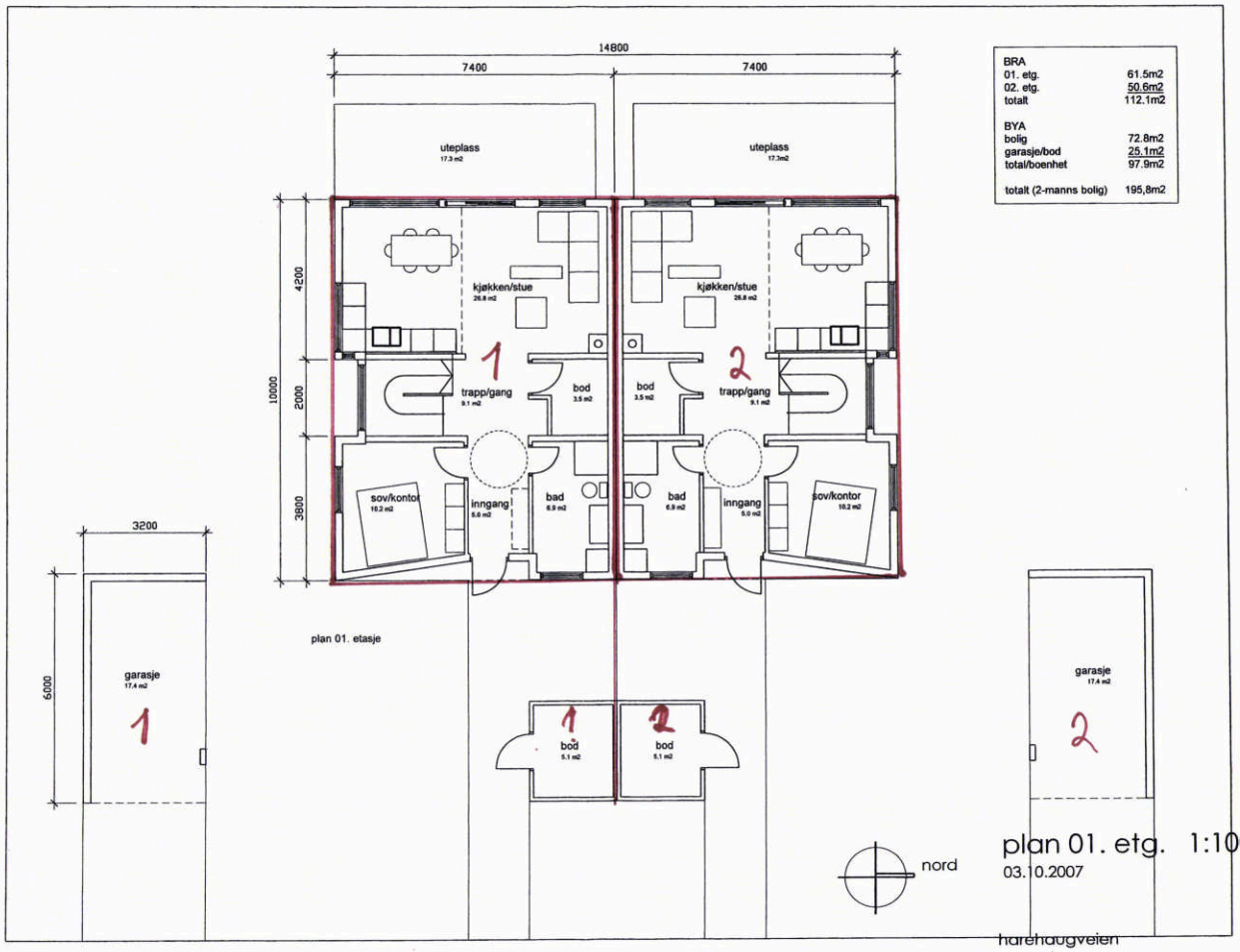
harehaugveien
gnr. _ bnr. _
lafton eiendom as.

steven kirwin sivilarkitekt mnal
odoveien 10, 3511 hønefoss e. steven@lafton.no t. 9139 8327

3

SKISSEPROSJEKT **a11**

steven kirwin sivilarkitekt mnal
odovelen 10, 3511 hønefoss e. steven@taftone.no t. 9139 8327



plan 01. etasje

BRA	
01. etg.	61.5m2
02. etg.	50.6m2
totalt	112.1m2
BYA	
bolig	72.8m2
garasje/bod	25.1m2
total/boenhet	97.9m2
totalt (2-manns bolig)	195,8m2

plan 01. etg. 1:100
03.10.2007

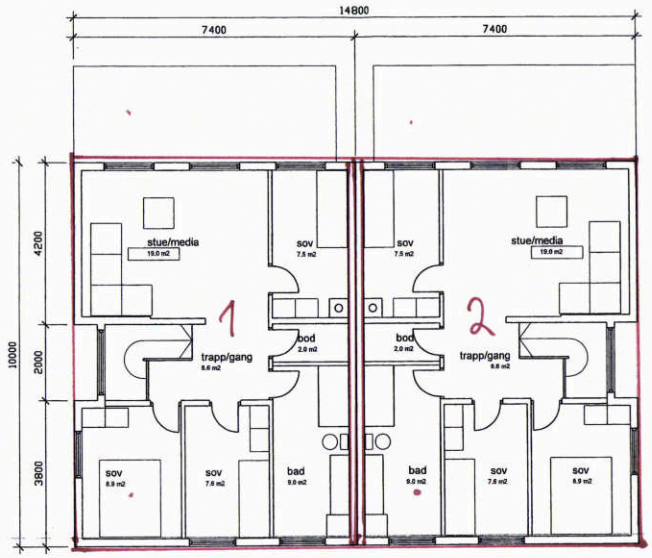
harehaugveien
gnr. _ bnr. _
lafton eiendom as.

4

SKISSEPROSJEKT **a12**

alternativ 2

steven kirwin sivilarkitekt mnal
jåloveien 10, 3511 hønefoss e. steven@lafton.no t. 9139 8327



BRA (per boenhet)
01. etg. 61.5m2
02. etg. 62.2m2
totalt 123.7m2

BYA (per boenhet)
bolig 72.8m2
garasje/bod 25.1m2
totalt 97.9m2

alternativ 2

plan 02. etg. 1:100
30.01.2008

nord

harehaugveien
gnr. _ bnr. _
lafton eiendom as.

5

Returneres etter tinglysing til

Hønefoss Eiendom AS
NO 979 775 881 MVA
Tlf. 32 18 10 20 - Fax 32 13 52 90
N.Torg 4 - Pb. 279 - 3502 Hønefoss

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0605	RINGERIKE	132	437		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
060831 [redacted]	OLA MARTIN SOLVANG	1/1

Doknr: 517680 Tinglyst: 14.07.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	124	BG	13				25				37				49			
2	B	124	BG	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 248 = nevner: 248

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Kongsberg 2/7-09	LAFTON EIENDOM A/S V/SINDRE LAFTON ETTER GENERALFULLM.	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

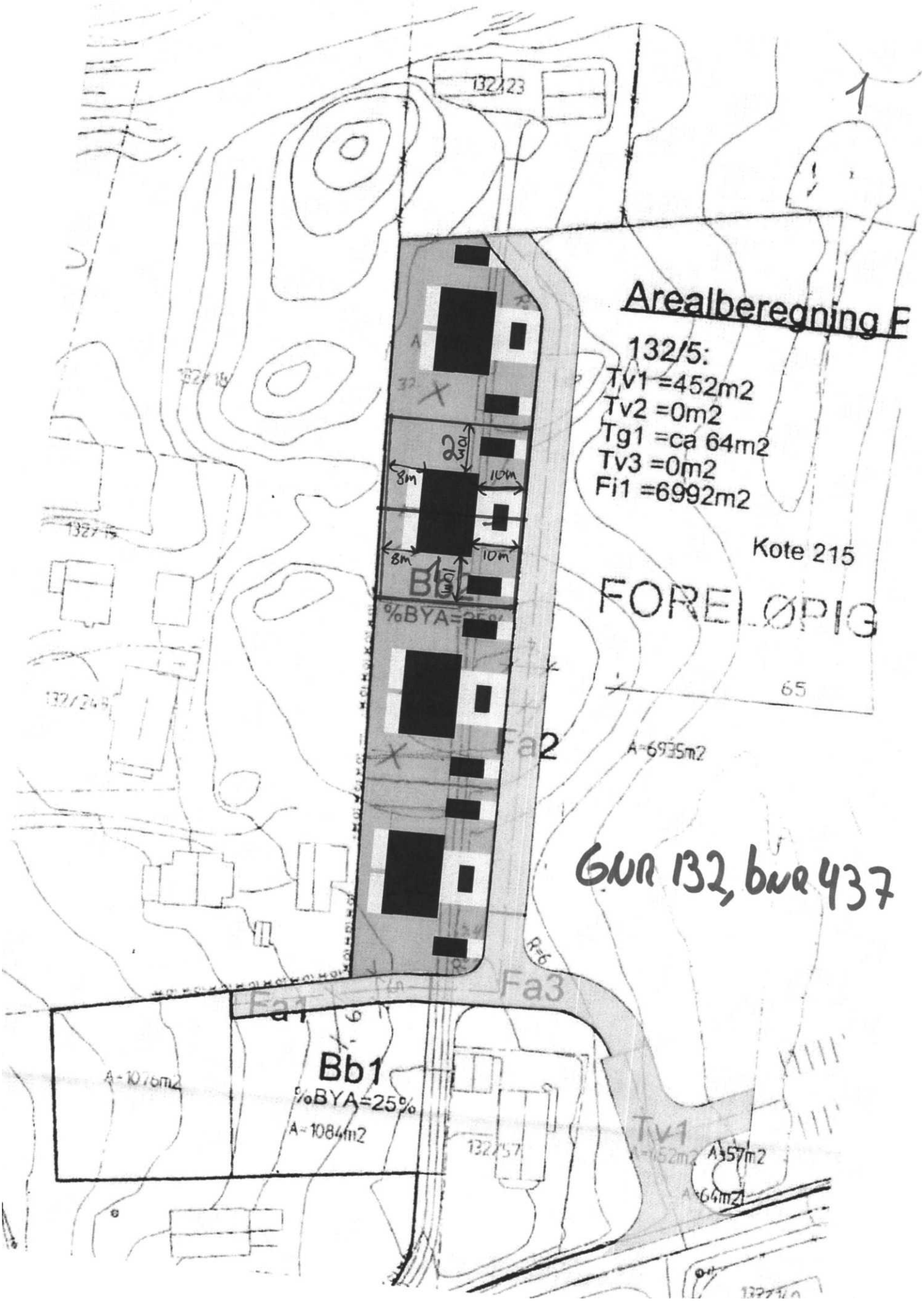
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
132	437			kommune

Dato	Stempel og underskrift
10/7-09	Ringerike Kommune Miljø- og arealforvaltning Oppmåling

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.


Arealberegning F
132/5:
Tv1 =452m2
Tv2 =0m2
Tg1 =ca 64m2
Tv3 =0m2
Fi1 =6992m2
Kote 215
FORELØPIG
GNR 132, bnr 437
Bb1
%BYA=25%
A=1084m2
Fa1
Fa2
Fa3
Tv1
A=357m2
A=64m2
A=6935m2
A=1076m2
132/23
132/57
8m
10m
20m

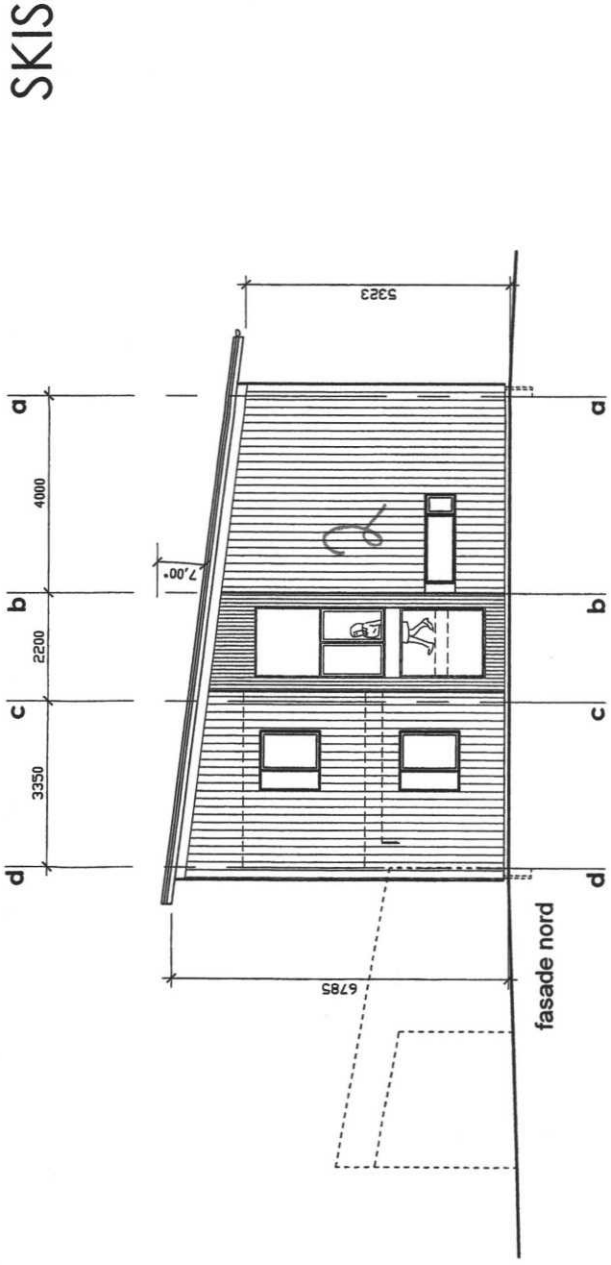
steven kirwin sivilarkitekt mnal
osloveien 10, 3511 hønefoss e. steven@fasilane.no t. 9139 8327

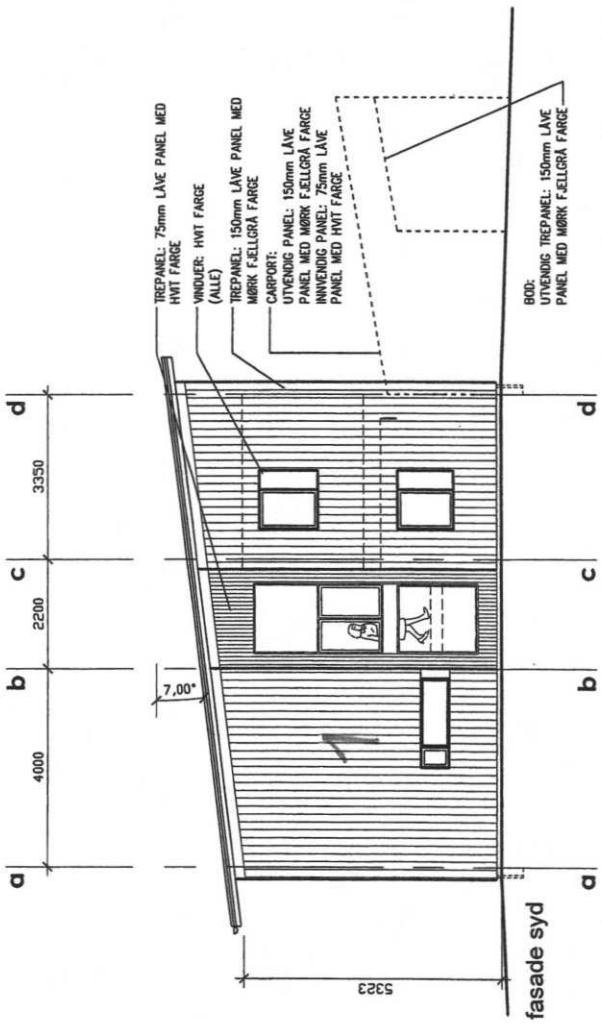
2

SKISSEPROSJEKT a30

fasader 1:100
10.10.2007

harehaugveien
gnr. _ bnr. _
lafton eiendom as.





steven kirwin sivilarkitekt mnal
osloveien 10, 3511 hønefoss e. steven@fastlane.no t. 9139 8327

3

SKISSEPROSJEKT a31

fasader 1:100
30.01.2008

harehaugveien
gnr. _ bnr. _
lafton eiendom as.

TREPANEL: 75mm LÅVE PANEL MED HVIT FARGE
VINDUER: HVIT FARGE (ALLE)
TREPANEL: 150mm LÅVE PANEL MED MØRK FJELLGRÅ FARGE
CARPORT:
UTVENDIG PANEL: 150mm LÅVE PANEL MED MØRK FJELLGRÅ FARGE
INNVENDIG PANEL: 75mm LÅVE PANEL MED HVIT FARGE

steven kirwin sivilarkitekt mnal
osloveien 10, 3511 hønefoss e. steven@fastlane.no t. 9139 8327

4

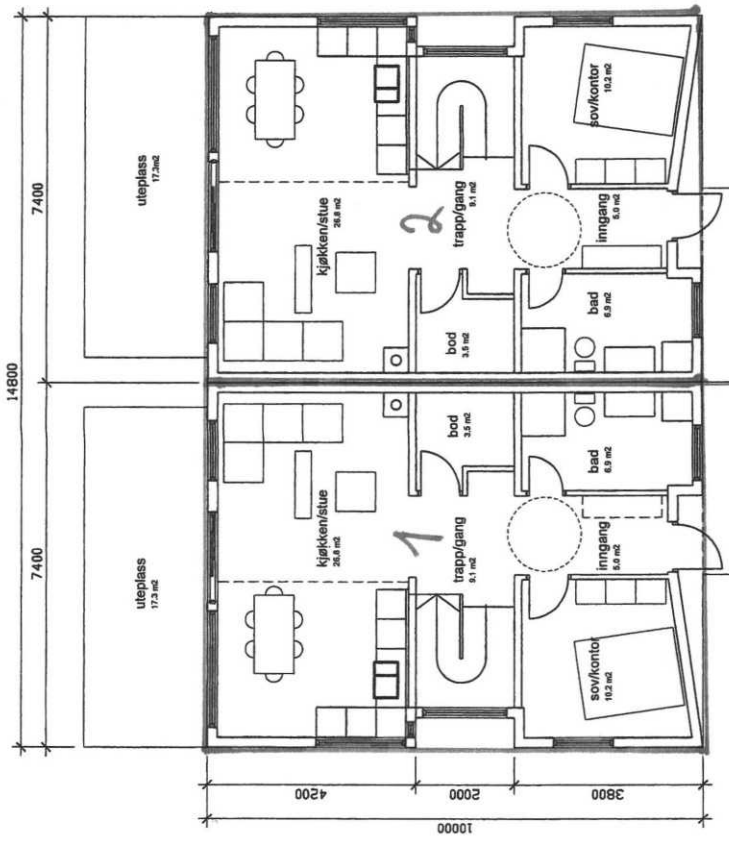
SKISSEPROSJEKT a11

BRA		
01. etg.	61.5m2	
02. etg.	50.6m2	
totalt	112.1m2	
BYA		
bolig	72.8m2	
garasje/bod	25.1m2	
total/boenhet	97.9m2	
totalt (2-manns bolig)	195,8m2	

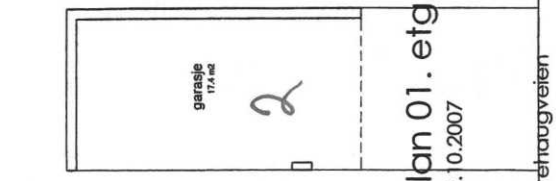
plan 01. etg. 1:100
03.10.2007

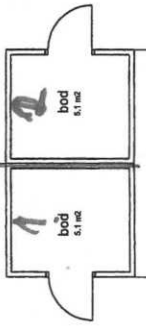
nord

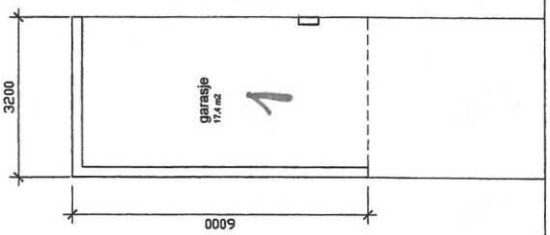
harehaugveien
gnr. _ bnr. _
lafton eiendom as.



plan 01. etasje







steven kirwin sivilarkitekt mnal
osloveien 10, 3511 hønefoss e. steven@fastlane.no t. 9139 8327

5

SKISSEPROSJEKT a12

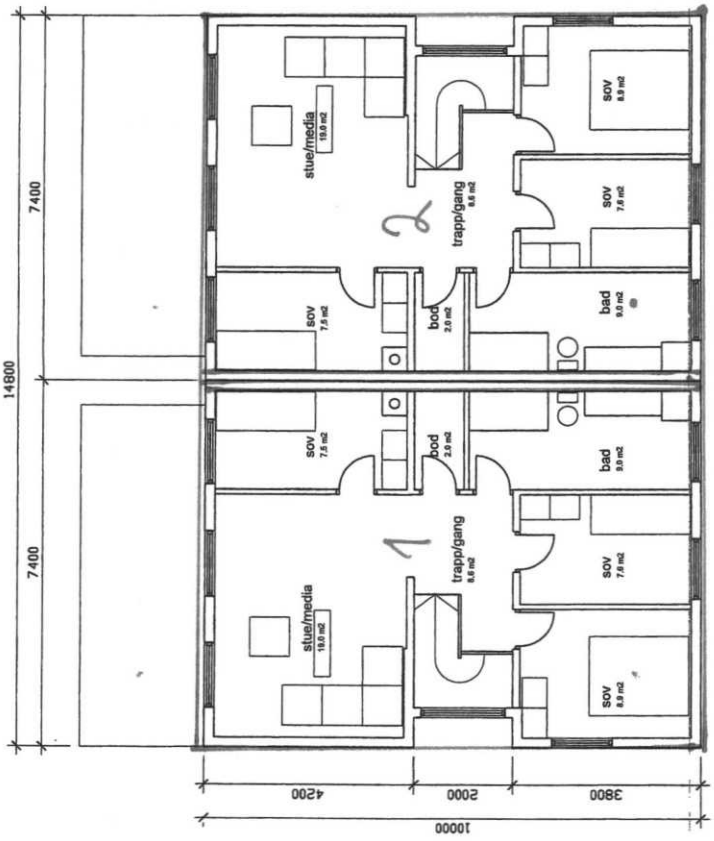
alternativ 2

alternativ 2

plan 02. etg. 1:100

30.01.2008

harehaugveien
gnr. _ bnr. _
laffon eiendom as.



nord

BRA (per boenhet)
01. etg. 61.5m2
02. etg. 62.2m2
totalt 123.7m2

BYA (per boenhet)
bolig 72.8m2
garasje/bod 25.1m2
totalt 97.9m2

RAMMESØKNAD a11

steven kirwin sivilarkitekt mnal
osloveien 10, 3511 hønefoss e. steven@tastlone.no t. 9139 8327

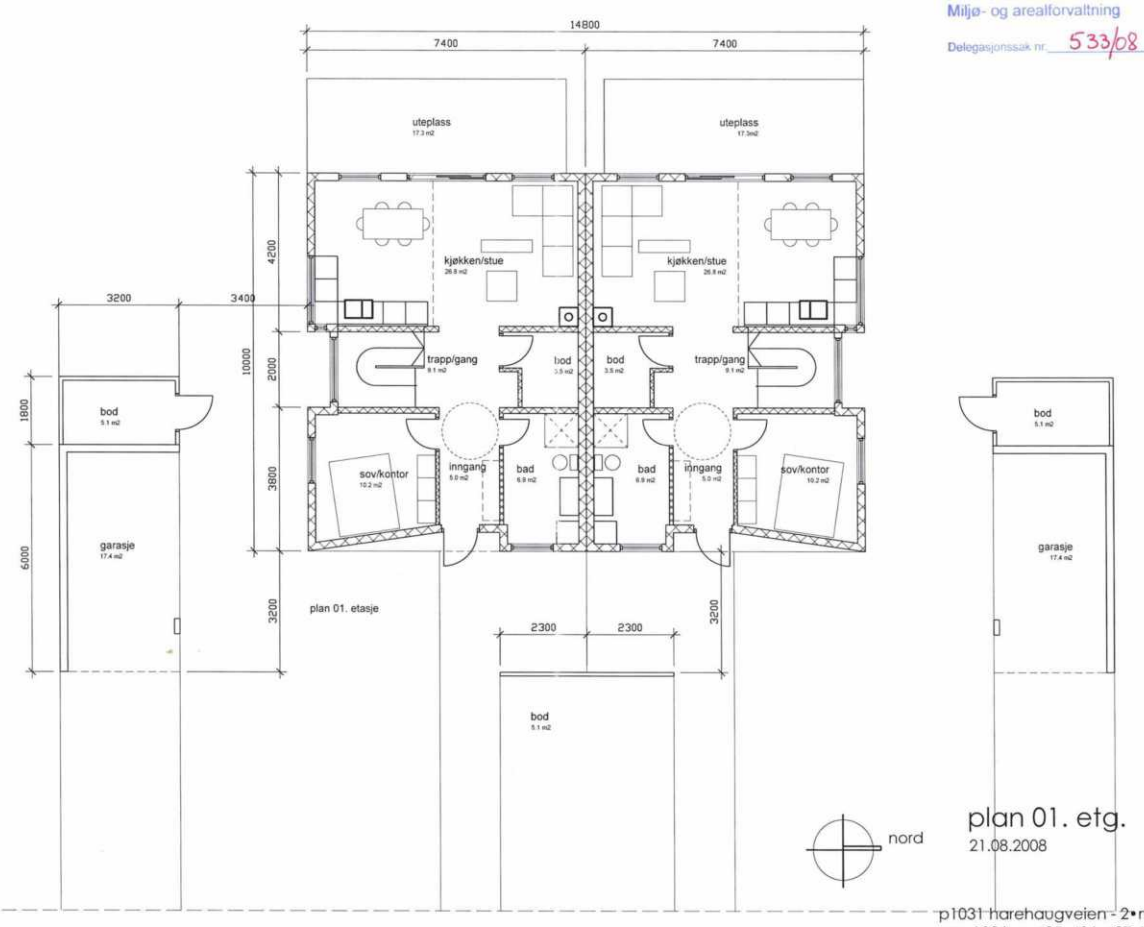
RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 533/08

BRA (per boenhet)
01. etg. 61.5m2
02. etg. 52.2m2
totalt 123.7m2

BRA (per eiendom) = 247.4m2

BYA (per boenhet)
bolig 72.8m2
biloppst.pl. 18.0m2
garasje/bod 25.1m2
totalt 115.9m2

BYA (per eiendom) = 231.8m2



plan 01. etasje

nord

plan 01. etg. 1:100
21.08.2008

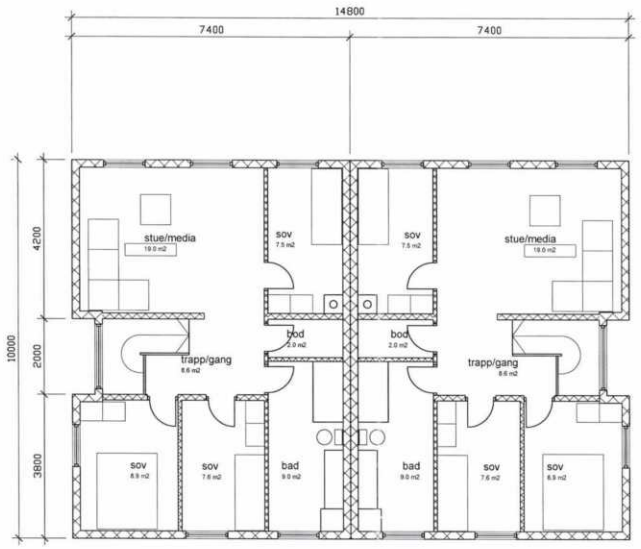
p1031 harehaugveien - 2•mannsbolig
gnr. 132 bnr. 435, 436, 437,438
lafton eiendom as.

RAMMESØKNAD a12

alternativ 2

steven kirwin sivilarkitekt mnal
osloveien 10, 3511 hønefoss e. steven@tastilone.no t. 9139 8327

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 533/08



BRA (per boenhet)
01. etg. 61.5m2
02. etg. 62.2m2
totalt 123.7m2

BRA (per eiendom) = 247.4m2

BYA (per boenhet)
bolig 72.8m2
biloppst.pl. 18.0m2
garasje/bod 25.1m2
totalt 115.9m2

BYA (per eiendom) = 231.8m2



alternativ 2

plan 02. etg. 1:100
21.08.2008

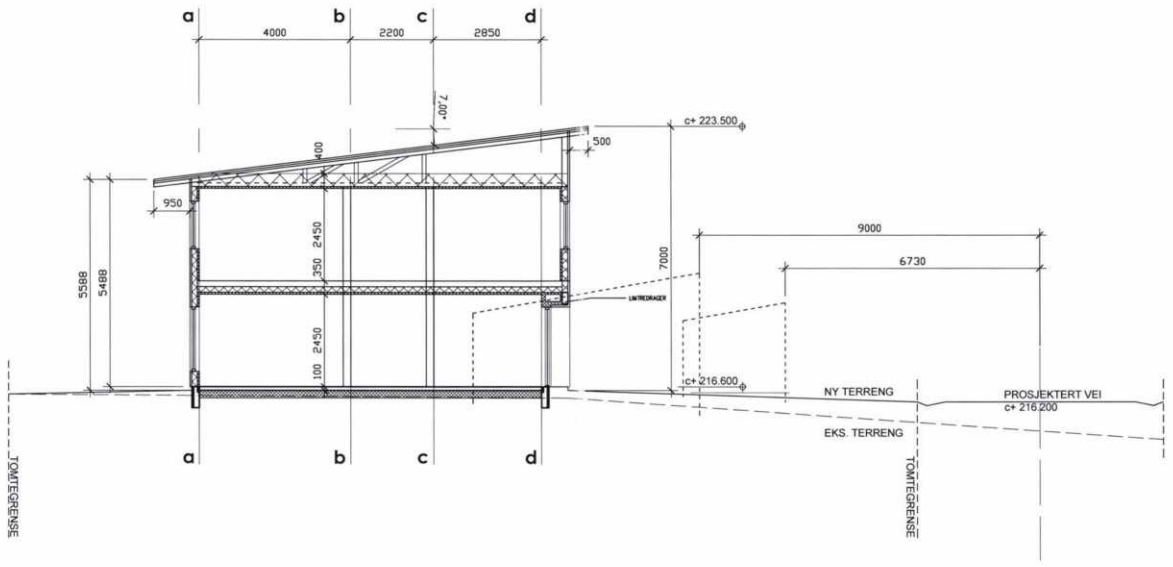
p1031 harehaugveien - 2•mannsbolig
gnr. 132 bnr. 435, 436, 437,438
lafton eiendom as.

TILLEGGSOPPLYSNINGER TIL RAMMESØKNAD gnr. 132 bnr. 437

a20

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 533/08

steven kirwin sivilarkitekt mnal
osloveien 10, 3511 hønefoss e. steven@lafton.no t. 9139 8327



snitt 1:100
21.06.2008

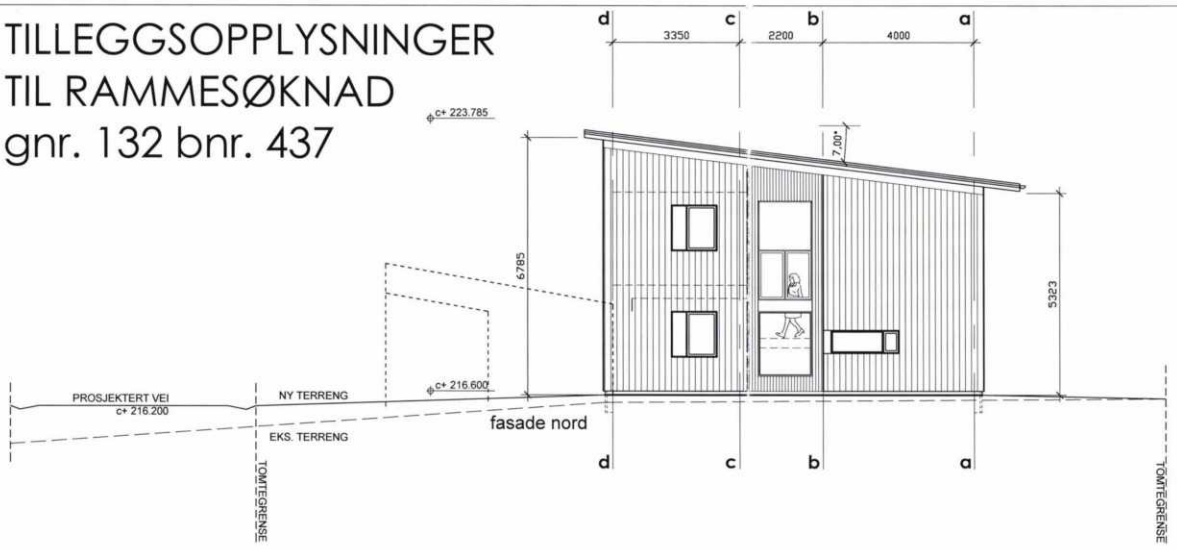
p1031 harehaugveien - 2•mannsbolig
gnr. 132 bnr. 435, 436, 437,438
lafton eiendom as.

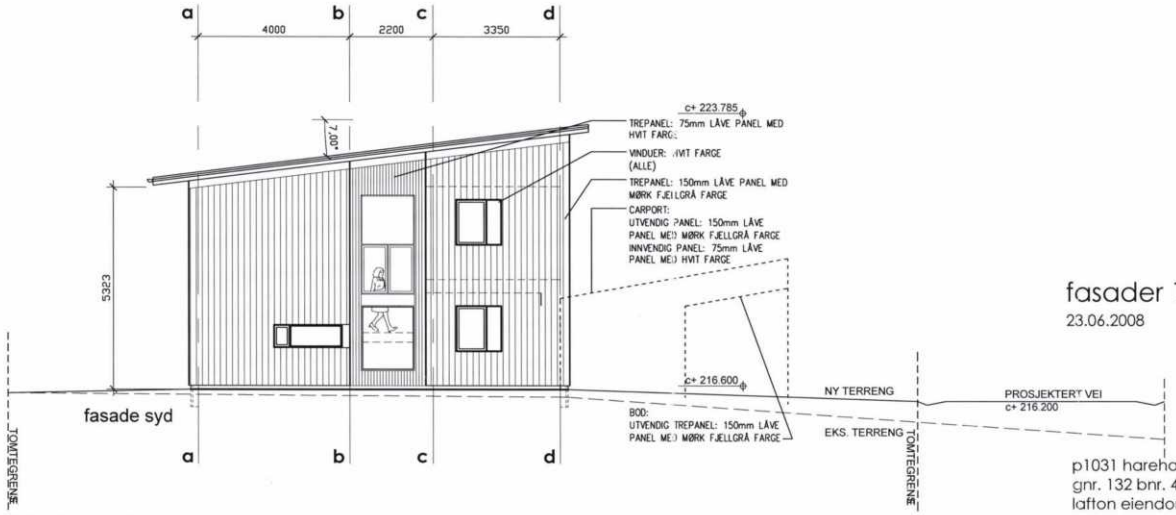
TILLEGGSOPPLYSNINGER TIL RAMMESØKNAD gnr. 132 bnr. 437

a30

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 533/08

steven kirwin sivilarkitekt mnal
osloveien 10, 3511 hønefoss e. steven@tastlone.no t. 9139 8327





fasader 1:100
23.06.2008

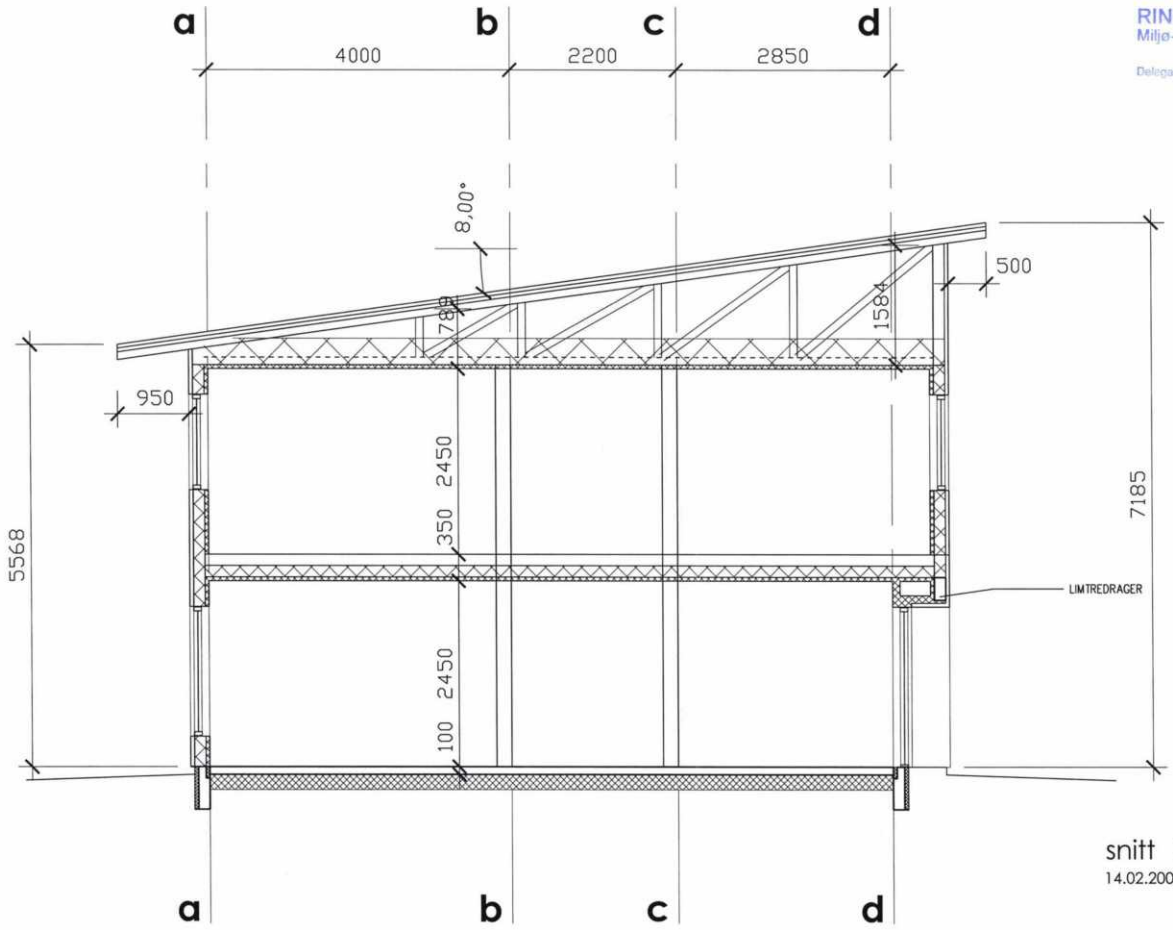
p1031 harehaugveien - 2•mannsbolig
gnr. 132 bnr. 435, 436, 437,438
lafton eiendom as.

E4

RAMMESØKNAD **a20**

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 533/08

steven kirwin sivilarkitekt mnal
oslovegen 10, 3511 hønefoss e. steven@lastlone.no t. 9139 8327



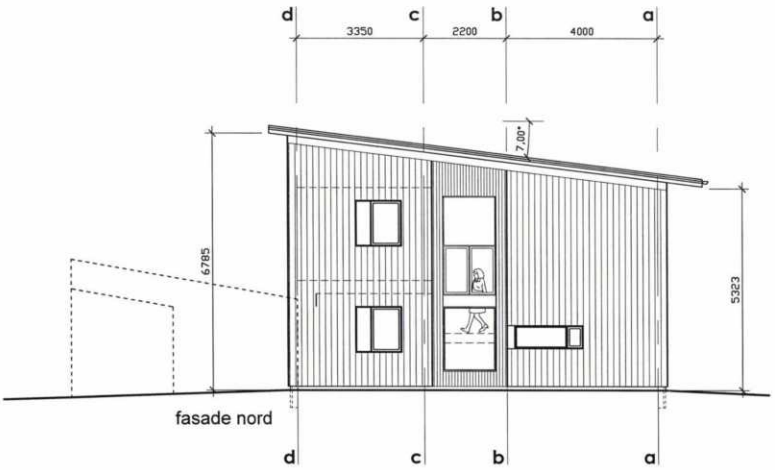
snitt 1:50
14.02.2008

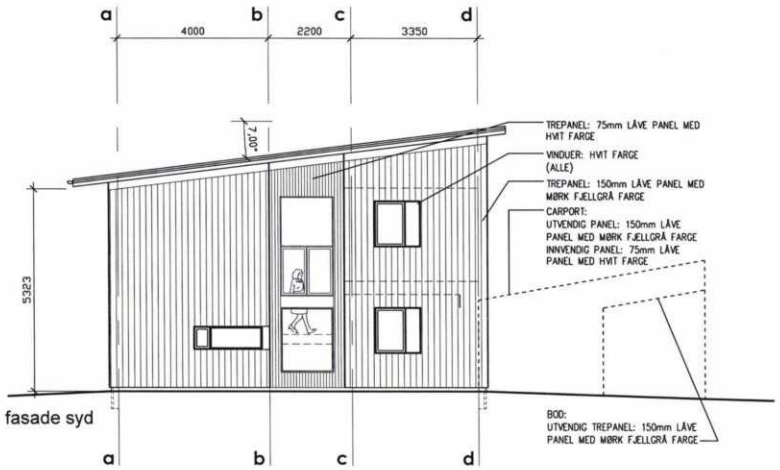
p1031 harehaugveien - 2•mannsbolig
gnr. 132 bnr. 435, 436, 437,438
lafton eiendom as.

RAMMESØKNAD **a30**

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr 533/08

steven kirwin sivilarkitekt mnal
ostoveien 10, 3511 hønefoss e. steven@lostlone.no t. 9139 8327



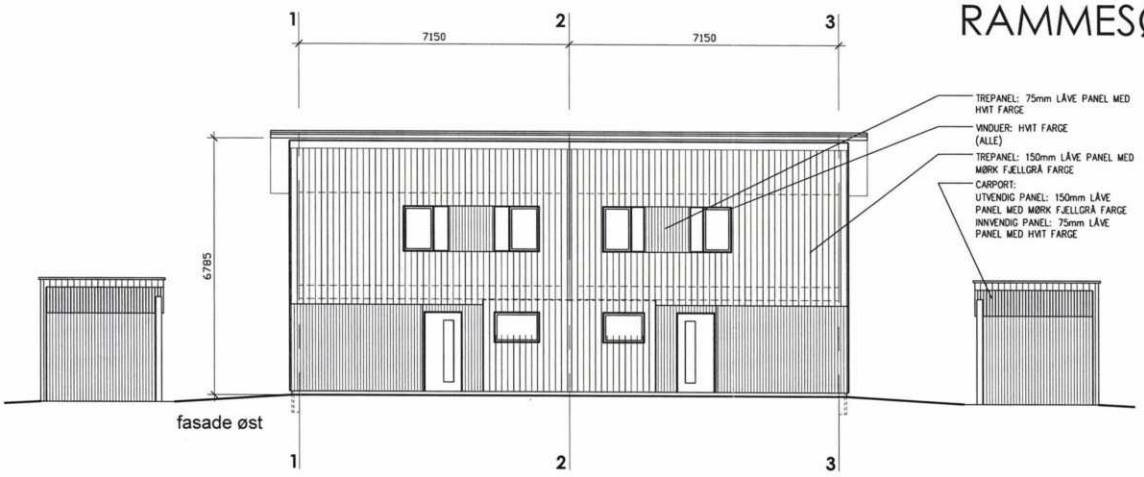


fasader 1:100
14.02.2008

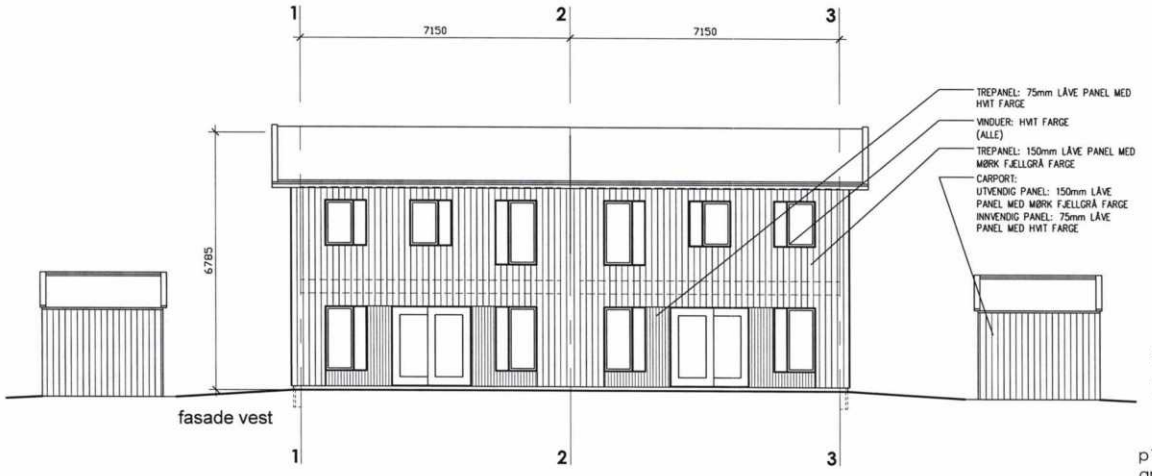
p1031 harehaugveien - 2•mannsbolig
gnr. 132 bnr. 435, 436, 437,438
lafton eiendom as.

RAMMESØKNAD **a31**

steven kirwin sivilarkitekt mnal
osloveien 10, 3511 hønefoss e. steven@tazlone.no t. 9139 8327



fasade øst



fasade vest

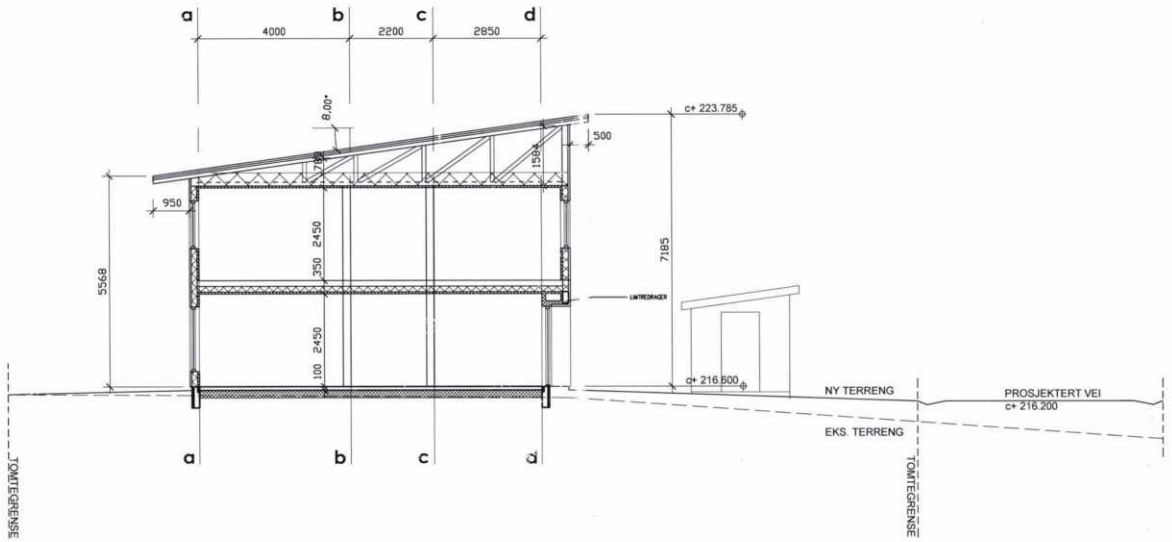
fasader 1:100
14.02.2008

p1031 harehaugveien - 2•mannsbolig
gnr. 132 bnr. 435, 436, 437,438
lafton eiendom as.

TILLEGGSOPPLYSNINGER TIL RAMMESØKNAD gnr. 132 bnr. 437

a20

steven kirwin sivilarkitekt mnal
ålsveien 10, 3511 hønefoss e. stevenk@altibox.no t. 9139 8327

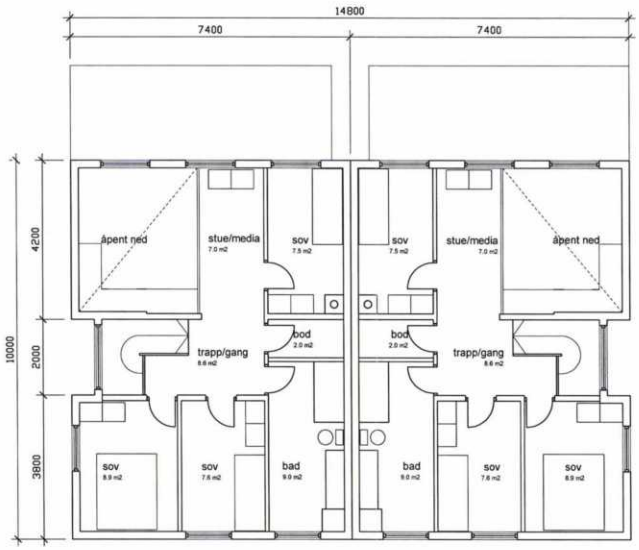


snitt 1:100
23.06.2008

p1031 hørehaugveien - 2•mannsbolig
gnr. 132 bnr. 435, 436, 437,438
lafton eiendom as.

SKISSEPROSJEKT **a12**

alternativ 1



BRA (per boenhet)

01. etg.	61.5m2
02. etg.	50.6m2
totalt	112.1m2

BYA (per boenhet)

bolig	72.8m2
garasje/bod	25.1m2
totalt	97.9m2

alternativ 1

plan 02. etg. 1:100

14.02.2008

nord

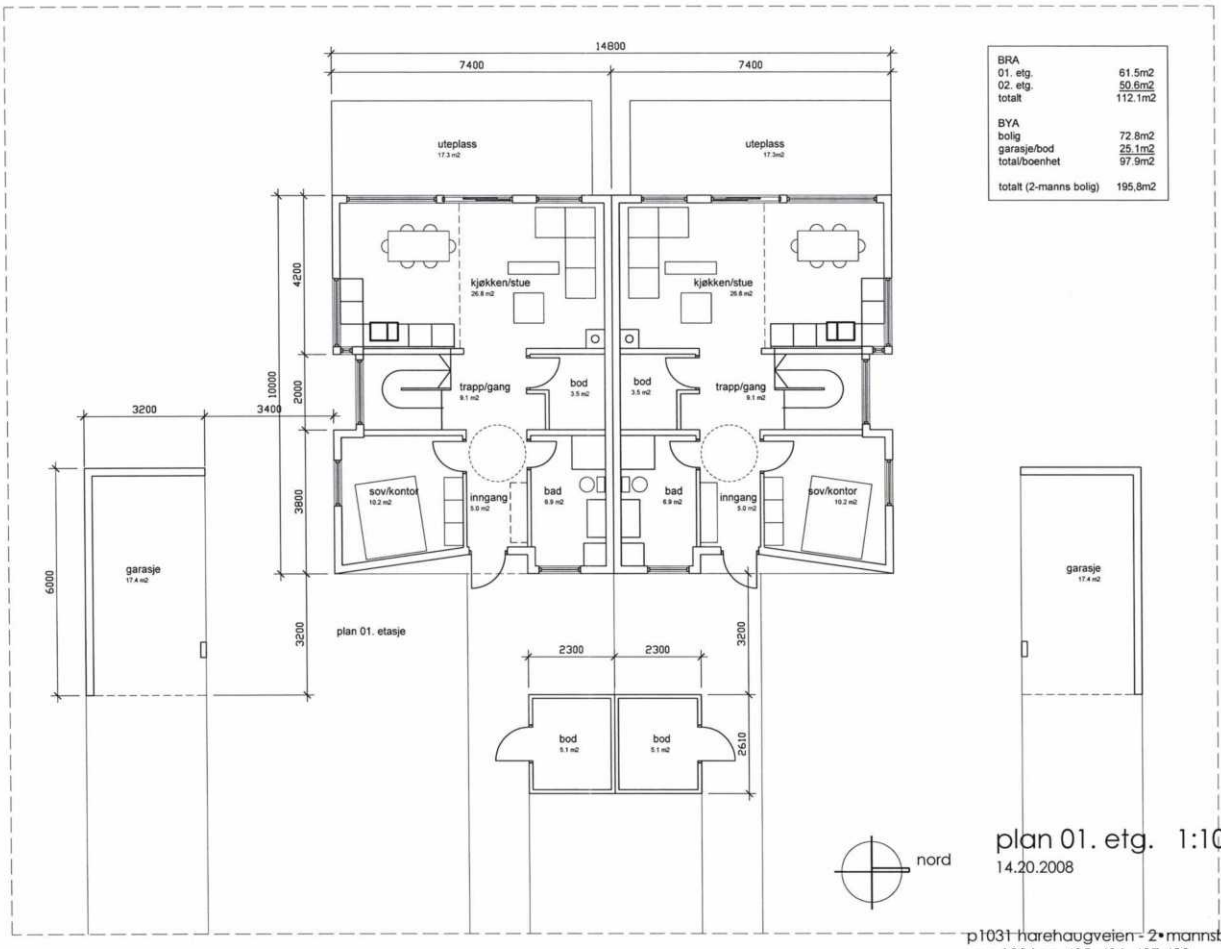
p1031 harehaugveien - 2•mannsbolig
gnr. 132 bnr. 435, 436, 437,438
lafton eiendom as.

steven kirwin sivilarkitekt mnal

ostloveien 10, 3511 hønefoss e. steven@lastlone.no t. 9139 8327

E2

RAMMESØKNAD **a11**



BRA	
01. etg.	61.5m2
02. etg.	50.6m2
totalt	112.1m2
BYA	
bolig	72.8m2
garasje/bod	25.1m2
total/boenhet	97.9m2
totalt (2-manns bolig)	195,8m2

nord

plan 01. etg. 1:100

14.20.2008

p1031 harehaugveien - 2•mannsbolig
gnr. 132 bnr. 435, 436, 437,438
lafton eiendom as.

steven kirwin sivilarkitekt mnal
ostoveien 10, 3511 hønefoss e. steven@tiscalinet.no t. 9139 8327

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Oversendes:
Brannvesen
Kommunaltekn.tj.

Steven Kirwin sivilarkitekt MNAL
Osloveien 10

3511 HØNEFOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
08/717-7	34819/09	BYG 132/437		01.07.2009

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
I henhold til plan- og bygningslovens § 99.
2-MANNSBOLIG PÅ 132/437

Vi har mottatt anmodning 30.6.09 om midlertidig brukstillatelse fra Steven Kirwin sivilarkitekt MNAL. Vi mottok 19.6.09 også slik anmodning, men i e-post 23.6.09 påpekte vi mangler vedrørende anmodningen. Det er nå komplettert med kontrollerklæringer.

Vi kunne tenkt oss et følgeskriv fra Steven Kirwin sivilarkitekt MNAL der Steven Kirwin sivilarkitekt MNAL kunne ha redegjort for det som ovenfor er nevnt, redegjort for at rørleggermelding er innsendt og godkjent, redegjort for om betingelsene som er satt i delegasjonssak nr. 533/08 er ordnet osv. Når slik redegjørelse ikke foreligger, men det er anmodet om midlertidig brukstillatelse, forutsetter vi at alle betingelser etc er ordnet. Det er i anmodningen angitt at "utvendige arbeider, boder carport" gjenstår og vil bli ferdigstilt innen 15.7.09.

Eiendommen har ennå ikke fått adresse.

De kontrollansvarlige har i kontrollerklæringer bekreftet overfor kommunen at det med tanke på midlertidig brukstillatelse er foretatt kontroll med tilfredsstillende resultat. Med unntak av de anmerkninger som er anført nedenfor, forutsettes det at byggearbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og vedtak i saken.

Midlertidig brukstillatelse gis for hele tiltaket unntatt boder og carporter.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende ordnes:

1. Boder og carporter må ferdigstilles.

Punkt 1 må ordnes innen 15.7.09

Skriftlig tilbakemelding må foreligge innen samme frist.

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

Kopi sendes eiendomsskattetakstnemda som eventuelt vil foreta oppmåling av eiendommen/byggverket i de områder av kommunen hvor eiendomsskatt er innført.

Beskrivelse: **2-mannsbolig med ca 124 m² bruksareal i hver leilighet. (I tillegg vil**

det ferdigstilles 17,4 m² bruksareal i carport og 5,1 m² i bod.)

Bygningsnr: **300016572 og 300016573**

Anmerkning: Vi har ikke foretatt besiktigelse i forbindelse med utskriving av denne midlertidige brukstillatelsen

Med hilsen

Arne Hellum
Fagansvarlig byggesak

Fagansvarliges telefon: 32 11 74 80
E-post: arne.hellum@ringerike.kommune.no

Kopi til:
A. Nyhus Gravedrift, Solengveien 10, 3512 HØNEFOSS
Lafton Eiendom AS, Stangsgate 7, 3510 HØNEFOSS
Tømrermester G. Sætheren AS, postboks 1146 Flattum, 3503 HØNEFOSS
Plan & Oppmåling AS, Stangsgate 7, 3510 Hønefoss

Ringerike kommune
Byggesakskontoret

Oversendes:
Brannvesen
Teknisk tjeneste
Eiendomsskattekontoret
Matrikkelføring

Steven Kirwin sivilarkitekt MNAL
Osloveien 10

3511 HØNEFOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
15/2339-1	6264/15	GNR 132/437		05.03.2015

FERDIGATTEST
I henhold til plan- og bygningslovens § 99.

GNR.132/437 – HILLEHAUGVEIEN 16 OG 18 - 2-MANNSBOLIG

Vi har 18.02.2009 mottatt anmodning om ferdigattest fra Steven Kirwin, vedlagt kontrollerklæringer, samt etterspørsel fra Lafton Eiendom AS den 25.02.2015.
Veien ble ferdigstillt og fikk adresse 16.02.2015 som var en forutsetning for å gi ferdigattest.

Midlertidig brukstillatelse ble gitt for begge leilighetene den 01.07.2009.

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

Den kontrollansvarlige for utførelsen forutsettes derfor å ha sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, og at byggearbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og vedtak i saken.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl's. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl's. § 93).

Beskrivelse: **2-mannsbolig, 116 m² BYA i hver leilighet**
Bygningsnummer: **300016572 og 300016573**

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

Vedtaket viser tilbake til Saksnr.08/717 i forrige saksbehandlingssystem som utgikk 25.09.2014.

Med hilsen

Arne Hellum
Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Berit Leine
berit.leine@ringerike.kommune.no
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi: Lafton Eiendom AS, Stangsgate 7, 3510 HØNEFOSS

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**132**	**437**	**0**	**1**	Hillehaugveien 16, 3514 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)	866.94m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3305 297-01	Idrettsanlegg i Haugsbygd (13.12.2012)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	866.92m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Planid 486 er igangsatt i nærområdet.

RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning, Areal- og byplankontoret

REGULERINGSBESTEMMELSER
for reguleringsplan NR. 0605-297-01 - IDRETTSANLEGG I HAUGSBYGD

Revidert av Ringerike kommune, Miljø- og arealforvaltning, 04.10.12, merket 2. gangsbehandling

---

1.gangs behandling i planutvalget 23.06.03, sak 0116/03
Offentlig høring 28.06.03 – 26.07.03
2.gangs behandling i planutvalget 23.08.04, sak 0118/04
Formannskapet 13.09.04, sak 0140/04
Vedtatt av kommunestyret 07.10.04, sak 0085/04
Vesentlig reguleringsendring og 1.gangsbehandlet i planutvalget 06.06.11, i sak 67/11
Offentlig høring 18.06.11-08.08.11
2.gangs behandling i planutvalget 15.11.12, sak 136/12
Formannskapet 04.12.12, sak 261/12
Vedtatt av kommunestyret 13.12.12, sak 146/12

Endringsliste:

Nr	endring	dato	sign
01	Fullstendig endring		

Reguleringsformål

Regulert område er vist på plankart med plannummer 0605-297, merket 2. gangs behandling datert 06.06.2011.
Området reguleres til følgende formål, jf PBL § 12-5 og § 12-6:

Formål	**Feltnavn**
PBL § 12-5, ledd 1 - Bebyggelse og anlegg Boligbebyggelse Idrettsanlegg m/tilhørende bygninger og andre nødvendige anlegg	BBK-2, BBF-4, BBF-5, BBF-2, BBK-1, BBF-3 BI-1
PBL § 12-5, ledd 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Kjøreveg - Offentlig veg Bussholdeplass Parkeringsplass Gang- og sykkelveg Kjøreveg - Felles avkjørsel	 SK1 SKH-1 SP-1 SGS-1-6 SK-1-6
PBL § 12-5, ledd 3 - Grønnstruktur Vegetasjonsskjerm	 Gv1
PBL § 12-6, ledd A.1 - Sikringssoner Frisikt	

§ 1. Fellesbestemmelser

§ 1.0 Fellesbestemmelser for samtlige formål innenfor planområdet

Bestemmelsene gjelder for samtlige formål innenfor planområdet der temaet er aktuelt.

Fredete kulturminner, (PBL § 12-7, punkt.6)
Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeid straks stanses i den grad det berører kulturminnene, eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Buskerud fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

§ 2. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, ledd nr.1)

§ 2.0 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.0.1 Universell utforming, (PBL § 12-7, punkt.5)

- Bebyggelse og tilhørende utearealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

2.0.2 Radon (PBL § 12-7, punkt 4)

- Det skal gjennomføres bygningsmessige tiltak for å redusere inntrenging av radongass i samtlige bygninger for varig opphold. Dette gjelder ikke for rene garasjebygg o.l.

2.0.3 Støy, (PBL § 12-7, punkt 4)

- Innen det regulerte området skal rundskriv "*Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442*" gjelde. For uteoppholds- og lekearealer, samt utenfor rom med støyfølsom bruk, skal støynivå ikke overskride L_{den}=55 dBA. Støynivå utenfor soverom skal om natten (23:00-07:00) ikke overstige L_{5AF}=70 dBA.
- Fasadetiltak på bygg avklares i forbindelse med byggesaksbehandling.

§ 2.1 Boligbebyggelse

2.1.1 Formål (PBL § 12-7, punkt.1)

- I felt BBK-2 tillates oppført en tomannsbolig på hver tomt.
- I felt BBF-4 og tillates oppført en enebolig.
- Felt BBF-5 og felt BBF-2 har underformål frittliggende småhusbebyggelse
- Felt BBK-1 har underformål konsentrert småhusbebyggelse
- I felt BBF-3 tillates oppført en enebolig. Takform og materialbruk skal harmonere med eksisterende bebyggelse på gnr.132/bnr3

2.1.2. Utnyttelse, (PBL § 12-7, punkt.1)
Utnyttingsgrad beregnes i prosent bebygd areal (% BYA).

- Maks BYA % = 30 % for felt BBK-2 og BBF-4.
- Maks BYA % = 25 % for felt BBF-5.
- Maks BYA % = 25 % for felt BBF-2, BBK-1 og BBF-3

2.1.3. Byggehøyder, (PBL § 12-7, punkt.1)

- Maksimal byggehøyde for gesims er 6,0m over gjennomsnittlig terrengnivå.
- Maksimal byggehøyde for møne er 9,0m over gjennomsnittlig terrengnivå.

- For garasje er maksimal byggehøyde 3,5m for gesims, og 5,0m for møne.

2.1.4 Byggegrenser, (PBL § 12-7, punkt.2)
- Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrenser er vist på plankartet.
- Det skal være minimum 4m avstand fra VA-ledninger til bygninger og faste konstruksjoner.
- Garasje kan plasseres inntil 1m fra eiendomsgrense. Dette gjelder ikke eiendomsgrenser mot veg. Her overholdes byggegrensen som er anvist på plankartet.

2.1.5 Parkering og garasjer, (PBL § 12-7, punkt.7)
- I felt BBBK-2, BBBF-4 og BBF-5 avsettes det minst 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, inkludert garasje/carport.
- Parkeringsdekning i felt BBF-2, BBK-1 og BBF-3 skal være som angitt i kommunal vedtekt.

2.1.6 Avkjørsel, (PBL § 12-7, punkt.1)
- Avkjørsler skal være utformet i henhold til kommunal norm.
- Felt BBK-2 skal ha adkomst fra SK-4
- Felt BBF-2 skal ha adkomst fra SK-3
- Felt BBF-4 skal ha adkomst fra SK-5
- Felt BBK-1 skal plasseres omtrent som vist på plankartet, og kan krysse gang- og sykkelveg, SGS-1.
- Felt BBF-5 og felt BBF-3 benytter eksisterende avkjørsler fra Harehaugveien, som anvist på plankartet.

2.1.7. Byggesøknad(PBL § 12-7, punkt.1 og punkt 4)
- Ved byggesøknad skal følgende være dokumentert:
    - Husplassering
    - Tilpasning til omgivelsene
    - Planlagt gjerde med høyde over 0,5meter
    - Utnyttelse av ubebygd areal
    - Gamle og nye koter

§ 2.2 Bebyggelse og anlegg – idrettsanlegg

2.2.1 Formål (PBL § 12-7, punkt.1)
- Området BI-1 skal nyttes til formålet idrettsanlegg med nødvendige bygninger og anlegg.

2.2.2 Bruk (PBL § 12-7, punkt.1)
- Området som på plankartet er vist som bane, skal nyttes til fotball. For øvrig kan området nyttes til annen idrett og lek i den grad det kan la seg forene med bruk av banen.
- Klubbhus skal plasseres som vist på plankartet.

2.2.3 Utforming (PBL § 12-7, punkt.1)
- Det skal tas hensyn til landskapsformen og estetisk utforming av friområde. Området skal arronderes og beplantes. Det kan anlegges jordvoller mot landbrukseiendom og boligområder i planområdet som er spesielt berørt.

§ 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, LEDD NR.2)

§ 3.0 Fellesbestemmelser

3.0.1 Formål (PBL § 12-7, punkt.1, og punkt 14)
- Felt SK-1 og SK-7 (Kjøreveg), SKH-1 (Bussholdeplass), SP-1 (Parkeringsplass) og SGS-1-6 (Gang- og sykkelveg), skal være offentlige.
- Felt SK-4-F5 skal være felles avkjørsler.

3.0.2 Tekniske planer (PBL § 12-7, punkt.11)
- Anlegg som kommunen skal overta og vedlikeholde skal utføres i henhold til planer som på forhånd er godkjent av kommunen. Dette gjelder arealer som skal være offentlige.

3.0.3 Utførelse av terrengbehandling (PBL § 12-7, punkt.4)
- Terreng som er berørt av utbygging skal gis parkmessig sluttbehandling.

§ 3.1 Kjøreveg - SK-1 og SK-7

3.1.1 Bruk (PBL § 12-7, punkt.1)
- Området SK-1 og SK-7 skal nyttes til offentlig veg.

3.1.2 Vegstandard (PBL § 12-7, punkt.4)
- Vei med tilhørende avkjørsler mv. skal være utformet med standard som fremgår av kommunalteknisk veinorm, utgitt av Norske Kommuners Sentralforbund 1981, eller bedre.

3.1.3 Vegers stigningsforhold (PBL § 12-7, punkt.4)
- Veg skal ha stigning maksimalt 10 %.

§ 3.2 Bussholdeplass - SKH-1

3.2.1 Bruk (PBL § 12-7, punkt.1)
- Området SKH-1 skal nyttes til offentlig bussholdeplass.

§ 3.3 Parkering - SP-1

3.3.1 Bruk (PBL § 12-7, punkt.1)
- Området SP-1 skal nyttes til offentlig parkering, i forbindelse med bruk av idrettsområdet.

§ 3.4 Gang- og sykkelveg – SGS-1-6

3.4.1 Bruk (PBL § 12-7, punkt.1)
- Området SGS-1-6 skal nyttes til offentlig gang- og sykkelveg.
- Områdene kan også nyttes av kjøretøyer for vedlikehold, brann og redning.

§ 3.5 Felles avkjørsel - SK-1-5

3.5.1 Bruk (PBL § 12-7, punkt.1)

- Områdene SK-1-5 skal nyttes til felles avkjørsel for følgende felt og eiendommer:

Felt:	Felles for:
SK-4	Felt BBK-2. Eiendom gnr.132/bnr.18 kan benytte SK-4 som gangforbindelse
SK-3	Felt BBF-2 med gnr.132/bnr.435, gnr.132/bnr.436, gnr.132/bnr.437, gnr.132/bnr.438 og gnr.132/bnr.23.
SK-2	Felt BBK-2. Felt BBF-4, og gnr.132/bnr.57. Felt BBF-2 med gnr.132/bnr.435, gnr.132/bnr.436, gnr.132/bnr.437, gnr.132/bnr.438 og gnr.132/bnr.23. Eiendom gnr.132/bnr.18 kan benytte SK-2 som gangforbindelse
SK-5	Felt BBF-4, og gnr.132/bnr.57
Fa5	Felt BBF-3 og gnr.132/bnr.3.

De respektive eiendommene skal være medeiere med like andeler.

3.5.2 Vegers stigningsforhold (PBL § 12-7, punkt.4)
- Veg skal ha stigning maksimalt 10 %.

§ 4. Grønnstruktur (PBL § 12-5, LEDD NR.3)

§ 4.1 Vegetasjonsskjerm - Gv-1

4.1.1 Formål (PBL § 12-7, punkt.1)
- Område Gv-1 skal nyttes til vegetasjonsskjerm.

4.1.2 Bruk (PBL § 12-7, punkt.1)
- Skjerming av det eldre, tilgrensende bygningsmiljøet, samt kultur- og jordbrukslandskapet.
- Bygninger tillates ikke oppført innenfor areal regulert til vegetasjonsskjerm.

§ 5. Sikringssone(PBL § 12-6, LEDD A.1)

§ 5.1 Frisiktsone

5.1.1 Bruk(PBL § 12-7, punkt.2)
- I frisiktssoner som er vist på plankartet skal det være frisikt 0,5m over tilstøtende vegbane. Bygg, anlegg eller vegetasjon som kan hindre sikten er ikke tillatt.

BESTEMMELSER OM REKKEFØLGE, ENDRING, PLANKRAV OL

§ 6. Rekkefølgebestemmelser (PBL § 12-7, LEDD NR.10)

6.1 Utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer

- Dersom kommunen skal overta tekniske anlegg, må utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer mellom utbygger og kommunen foreligge før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene.

6.2 Brannvann

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

6.3 Veg, vann og avløp og andre anlegg som skal overtas av kommunen

- Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før kjøreveg SK-1, og ny hovedvannledning gjennom området, er anlagt i samsvar med utbyggingsavtale, godkjent og overtatt av kommunen.

6.4 Vann og avløp, Felt BBK-2, BBF-4, BBF-5, og B4

- Før det gis brukstillatelse til ny bolig skal ny bebyggelsen innenfor BBK-2, BBF-4 og BBF-5, være koblet til eksisterende avløpsledning inne på gnr.132/bnr.5.
- Før det gis brukstillatelse til ny bolig i BBK-2, BBF-4 og BBF-5, skal ny bebyggelsen være koblet til eksisterende vannledning på gnr.132/bnr.433
- Før det gis brukstillatelse til ny bolig i felt BBF-3 skal ny bebyggelsen være koblet til eksisterende VA-anlegg på gnr.132/bnr.3

6.5 Gang og sykkelvei

Når gang og sykkelvei SGS-3 og 5 er opparbeidet bør gangfelt nr 1 fjernes. Dette kan ikke fjernes før gangfelt nr 2 er bygd.

RINGERIKE KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	132	Bnr.	437	Fnr.	0	Snr.	1

Adresse	Hillehaugveien 16, 3514 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	31.12.2023	160

Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m^3) *	84

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

SEPTIKTANK

	Ja	Nei
Septiktank		x

Størrelse på septiktank (m^3)	

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt, pr. år	Kr. 3483,-

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

ANNET

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

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

Dato: 02.12.2025.

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, kloakk og vei

Gnr.	132	**Bnr.**	437	**Fnr.**	0	**Snr.**	1

Adresse	Hillehaugveien 16, 3514 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: 02.12.2025.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

04.12.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**132**	B.Nr:	**437**	F.Nr;		S.Nr	**1**
Adresse:	Hillehaugveien 16						

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

Antall Skorsteiner:
Antall Ildsted:

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:.04.12.2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hillehaugveien 16, 3514 Hønefoss
Gnr. 132, Bnr. 437, Snr. 1, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14250228

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.
