PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

NAKKERUDALLEEN 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

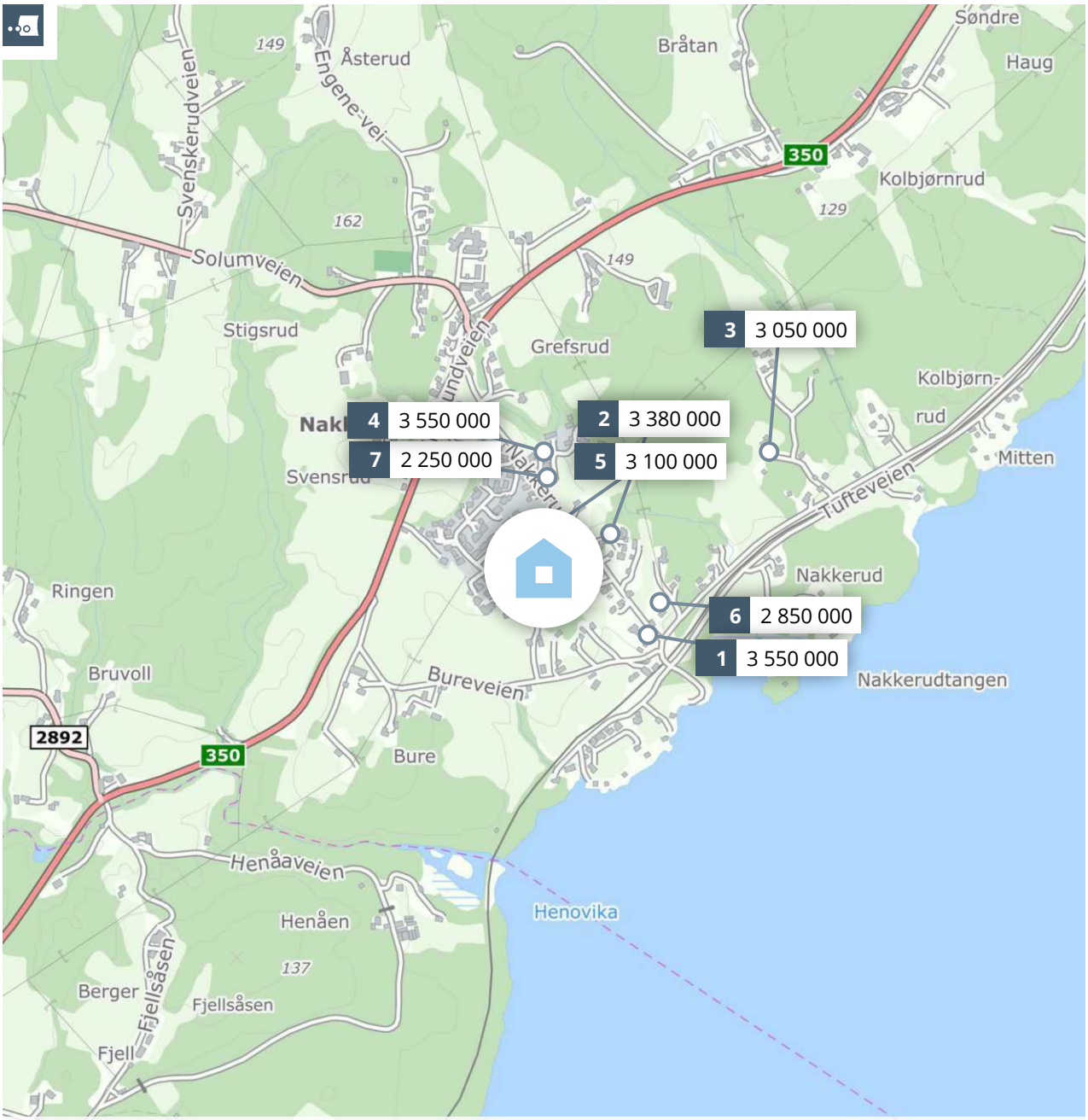
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NAKKERUDALLEEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 24.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ole Eirik Thunshelle.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nakkerudalleen 8, 3533 TYRISTRAND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1925

GNR 262 BNR 51 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3305
RINGERIKE GRUNNKRETS NAKKERUD

Verdivurdert til
3 650 000

-	3 650 000	24 497
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	149 m²	- m²	16 m²	30 m²	- m²	- m²
Tomt					1 507 m²	
Byggeår					1925	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nakkerudgata 75 129 m² 1920 9 283 m² 2 sov	27.09.2019	2 950 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**27 519**
2 Nakkerudgata 46 162 m² 1992 1 451 m² 3 sov	29.05.2018	3 190 000	**3 380 000**	0	3 380 000	**20 864**
3 Kastveien 16 91 m² 1964 7 720 m² 3 sov	28.10.2025	3 100 000	**3 050 000**	0	3 050 000	**33 516**
4 Nakkerudgata 24 169 m² 1989 1 654 m² 3 sov	14.10.2025	3 750 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**21 006**
5 Nakkerudgata 41 97 m² 1972 1 154 m² 3 sov	23.03.2022	3 100 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**31 959**
6 Nakkerudgata 76 152 m² 1971 1 301 m² 2 sov	26.09.2019	2 990 000	**2 850 000**	0	2 850 000	**18 750**
7 Nakkerudgata 28 108 m² 1954 932 m² 2 sov	19.12.2019	2 250 000	**2 250 000**	0	2 250 000	**20 833**

Privatmegleren, ved Ole Eirik Thunshelle ønsker velkommen til Nakkerudalleen 8.

En bolig fra 1925 omkranset i naturskjønne og landlige omgivelser ved Nakkerud og ca. 4 km. sydvest for Tyristrand sentrum. Eiendommen ligger på nedsiden av hovedveien mot fjorden, i en stille gate med lite gjennomkjøringstrafikk. Godt opparbeidet eiendom på 1,5 mål med utsikt over Tyrifjorden og meget gode solforhold. Her får du en bolig med klassiske arkitekturer og originale detaljer, godt blandet inn med moderne stil, oppgradert i senere tid. Garasje med verksted del og lagrings areal i etasjen over, gir uante muligheter for hobbyer. Frittstående basseng i hagen. Området rundt byr på flotte turområder sommer som vinter. Boligen og eiendommen gir deg lave skuldre og byr på en god atmosfære.

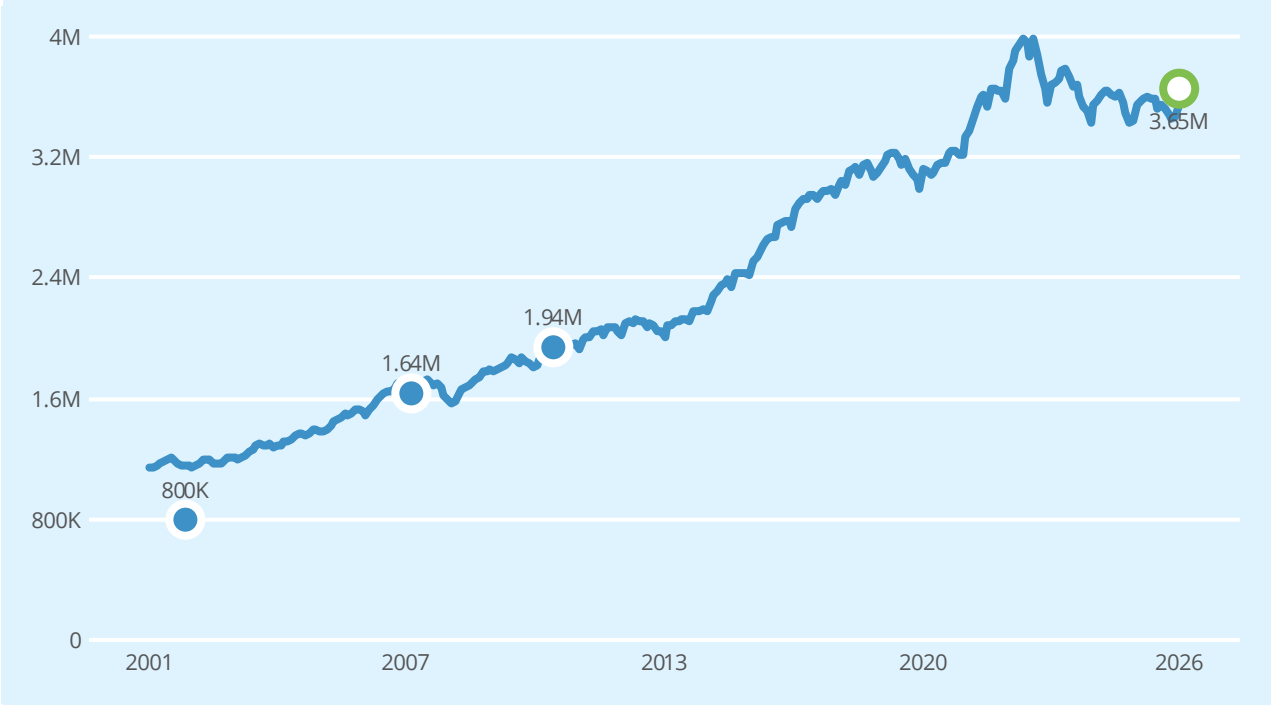
Bør oppleves ;)

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

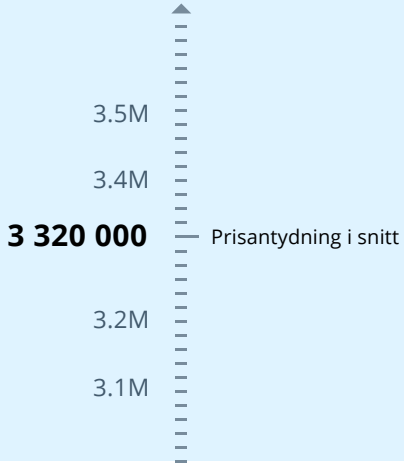
1 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.10.2025		21.10.2025	-	1 850 000	-	1 850 000	2
24.05.2011	31.05.2011	19.07.2011	1 980 000	1 940 000	0	1 940 000	
09.01.2008	17.01.2008	31.03.2008	1 550 000	1 640 000	-	1 640 000	
20.09.2002		20.09.2002	-	800 000	-	800 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Eneboliger til salgs i 3533 TYRISTRAND nå

6
eneboliger til salgs

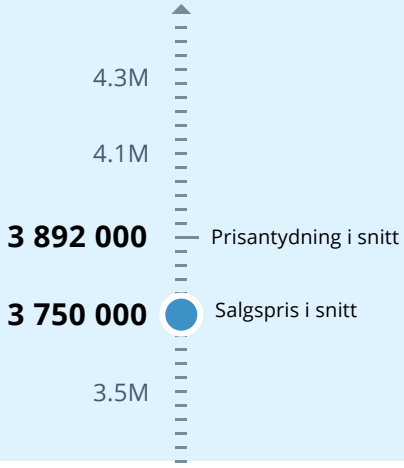


Annonsene har i snitt ligget ute i

159
dager

Eneboliger solgt i 3533 TYRISTRAND siste 12 mnd

11
eneboliger solgt

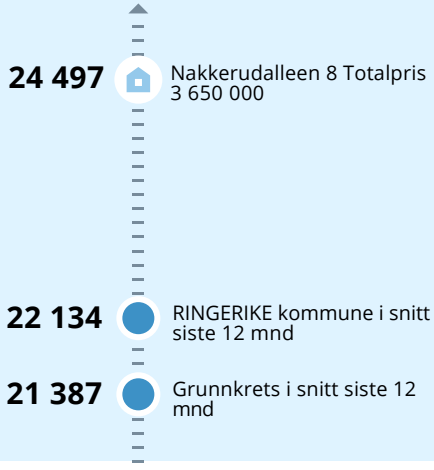


Solgt i snitt i løpet av

48
dager

for 4.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig

Nakkerudalleen 8 , 3533 TYRISTRAND

RINGERIKE kommune

gnr. 262, bnr. 51

Markedsverdi

3 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 19.01.2026 **Rapportdato:** 22.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21512-1359 **Referansenummer:** AR1609

Foretak: Norm AS **Takstingeniør:** Mathis Guttorm Kjexrud-Egge

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

Norm AS

Norm er ditt lokale fagmiljø for taksering, energimerking og energirådgivning. Norm har hovedkontor i Hønefoss og avdelingskontorer på Nesbyen, Lunner og i Valdres. Fra disse kontorene dekker vi hele Ringerike, Hadeland, Norefjellregionen, Hallingdal og Valdres. Vi betjener kunder i blant annet Hønefoss, Gran, Jevnaker, Lunner, Hole, Noresund, Eggedal, Haglebu, Flå, Nesbyen, Gol, Geilo, Hemsedal, Fagernes og Beitostølen.

Vi er ni medarbeidere med erfaring fra privat og offentlig sektor. Våre takstingeniører er byggmestere og ingeniører med bred erfaring som utførende håndverkere og fra byggeledelse, utvikling og forvaltning av eiendom.

Energieffektivisering:
Vi har bred erfaring med Enova sine støtteordninger. Har du spørsmål om energimerking, eller ønsker veiledning innen energieffektivisering og energioppgradering av boliger, næringsbygg, sameier og borettslag hjelper vi deg gjerne. Ta kontakt for en uforpliktende samtale.

Ytterligere informasjon finnes på: www.norm.as



Rapportansvarlig

Mathis Guttorm Kjexrud-Egge

mathis@norm.as

908 73 628

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendom beliggende landlig på Nakkerud ca. 20 km sør for Hønefoss. Utsikt mot Tyrifjorden.

BEBYGGELSEN:
Enebolig med bruksareal på 165 m², inklusiv innredet kjeller og vinterhage.
Uthus med én garasjeport og lagringsloft.

STANDARD:
Boligen er opprinnelig fra ca. 1925, og er tilbygget og ombygget i flere omganger.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming med vedfyring strøm. Se boligens energiattest.
Naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer, åpent og skjult anlegg.

OM TOMTEN:
Eiet på 1507 m² som er forholdsvis flat.

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (opplyst av kilde):
2025: Malt garasjen utvendig.
2024/2025: Alle rom utenom bad, vaskerom og vinterhage er malt
2024/2025: Bygget basseng med terrasseplatting.
2023/2024: Pusset opp deler av kjelleren med nye vegger.
2021: Ny kjøkkeninnredning
Ca. 2014: Tilbygg med vinterhage
2011/2012: Skiftet alle vinduer og inngangsdør. Skiftet kledning på hele huset, med asfaltplater og utlekting.

Enebolig - Byggeår: 1925

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Tak som saltakkonstruksjon i tre. Undertaksbord. Kaldt møneloft med adkomst via luke i himling.
Tilbygg/vinterhage er tekket med takplater i metall.
Pulttakkonstruksjon over vinterhage
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier i treverk.
Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.
Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Ytterdør med profilert utførelse.
Panelt kjellerdør.
Terrassedør mellom stue og vinterhage.
Foldedør i vinterhage.
Terrasseplatting utenfor vinterhage i trekonstruksjoner.
Fundamentering er ikke synlig.
Betongplate utenfor terrasseplatting.
Trapp og tram i trevirke ved inngangsparti.
Kjellertrapp i murt/støpt utførelse. Pulttak over kjellertrapp med takplater i metall. Taket er hengslet, slik at det kan heves.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Tregulv. Laminat. Fliser.
Vegger: Panel. Panelplater. Malte glatte flater.
Himlinger: Panel.
Etasjeskillere i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller.
Pipe i teglstein. Pipebeslag over tak. I stue er det vedovn.
Innvendige utforede vegger på grunnmur. Fliser på gulv.
Kryperom med punktfundamentering under tilbygg.
Trapper av treverk mellom etasjene. Trappetrinnsteppe. Rekkverk på én side. Håndløper på vegg.
Profilerte tredører og lettdører.

VÅTROM Gå til side

Bad i kjeller.
Fliser på vegger og panelt himling. Downlights.
Fliser på gulv.
To plastsluk. Ukjent utførelse for membran/tettesjikt.
Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende dobbelservant. Speil med tilhørende belysning. Vegghengte skap. Dusjterskel med skyvedører. Badekar. Toalett.
Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte. Tilluft under dør.

Vaskerom i kjeller.
Panel på vegger og i himling.
Fliser på gulv.
Plastsluk. Ukjent utførelse for membran/tettesjikt.
Utstyrt med: Benkeplate med nedfelt vask. Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte. Tilluft under dør og med veggventil.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2021 med profilerte fronter, laminat benkeplate, oppkantlist/backsplash og kompositt kum. Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, kombi stekeovn/micro, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator integrert i komfyrtopp (kullfilter).

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i loftsetasje med ukjent alder.
Malte fliser på gulv. Panel på vegger og himling.
Utstyrt med servant og toalett.
Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

I bolig er det synlig plast hovedvannledning med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler. Synlige vannføringer i plast rør-i-rør og kobber.
Synlige avløpsrør i plast.
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter med ukjent alder.
Sentralstøvsuger.
Oppvarming med vedfyring og strøm, hovedsakelig ved hjelp av ildsted, luft-til-luft varmepumpe, gulvvarme og panelovner.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.
Grunnmur er innkledd innvendig og pusset utvendig.
Tilbygg er fundamentert på punktfundamenter.
Murt støttemur, kledd inn med trevirke.

Beskrivelse av eiendommen

Forholdsvis flat tomt.
Eiendommen er tilknyttet privat vann og offentlig avløp via private stikkledninger.
Basseng med terrasse rundt. Selger opplyser at basseng er av stålplater.
Hønsehus.
Uferdig lekestue.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	228 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	165 m²
Totalpris	3 650 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 400 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger tegning av loftsetasje i forbindelse med søknad om installering av bad/wc godkjent den 21.10.1975. I dag er det trapp der hvor tegningen viser bad, og deler av soverom er delt av til gang. Tegningen viser også en bod/kott, som i dag inngår i et soverom.

Dagens eier har oppført tilbygg med vinterhage som ikke er omsøkt. Tilbygget er søknadspliktig.

Tidligere eier har innredet kjeller. Bruksendring fra tilleggsdel (f.eks. bod, disp.rom) til hoveddel (f.eks. bad, soverom, stue etc.), eller motsatt, var meldepliktig jf. plan- og bygningsloven før 2008. Etter 2008 ble meldeplikten endret til søknadsplikt.

Ferdigattest for boligen foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10.

Garasje

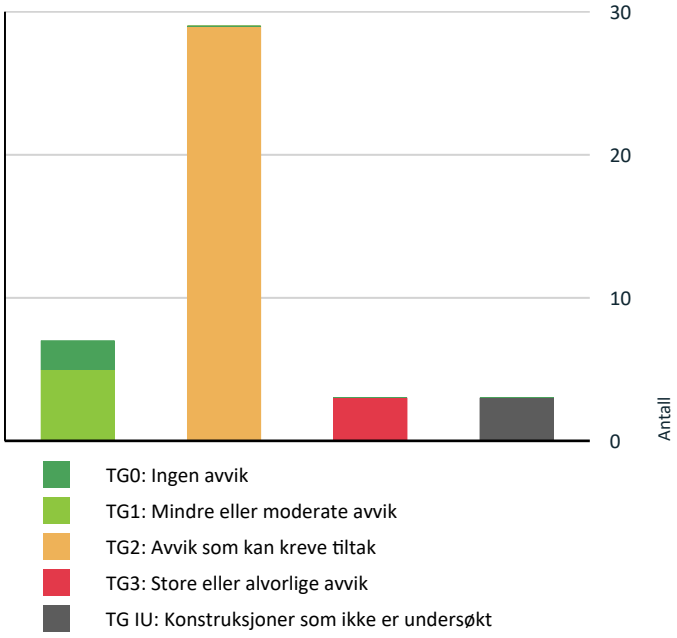
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er godkjent søknad om ny garasje 09.05.1995.
Ferdigattest foreligger ikke.

Det er registrert avvik fra byggetegninger datert 04.04.1990:
- Uthuset har kun én garasjeport.
- Det er oppført carport inntil uthus.
- Det er endringer på antall, utforming og plassering av dører og vinduer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Spesialrom > Loftsetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1925

Kommentar
Opplyst i tidligere salgsannonse.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår generelt i normal stand byggeåret tatt i betraktning, men bærer noe preg av slitasje og behov for vedlikehold/oppgradering.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein. Taktekking var i hovedsak dekket med snø på befaringsdagen.
I følge tidligere salgsannonse er taktekking fra ca. 2003.

Tilbygg/vinterhage er tekket med takplater i metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ukjent undertak. På grunn av høyde og snø på taket ble det ikke vurdert som forsvarlig å forsøke og løfte på takstein. Fra loftsluke kan det se ut til å ikke være undertak, da det er mulig å se underside av takstein gjennom sprekk i undertaksbord.
• Begrenset inspeksjonsmulighet grunnet snø.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Hvis det mangler undertak, vil det innbære risiko for fukt og fuktskader i konstruksjonen.
Det må foretas nærmere undersøkelser av taktekking når den er snøfri.





TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier i treverk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

• Slitasje for vindskier.
• Det mangler snøfangere.
• Frostsprengt takrennenedløp.
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Begrenset inspeksjonsmulighet grunnet snødekke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vedlikehold/utbedringer må påregnes.
• Takvann bør ledes minst 3-4 meter bort fra bygningen i tette rør, for å redusere fuktpåkjenning på grunnmur, kryperom og rom under terreng.
• Ytterligere undersøkelser må utføres når snø er borte.







TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.
Utvendig kledning er oppgradert i 2011/2012.
I følge tidligere salgsannonse er vegger etterisolert med innblåsing av mineralull.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Kledning er ført helt ned mot vannbrett, dette øker risiko for fuktopptrekk og råte i endeved.
• Det er registrert råte i vannbrett.
• Slitasje på overflater. Selger har påbegynt skraping, med tanke på overflatebehandling.
• Det er ikke montert musesikring/musebånd bak kledning.
• Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer.
• Manglende håndverksmessig utførelse er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer og vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport






TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak som saltakkonstruksjon i tre. Undertaksbord. Kaldt møneloft med adkomst via luke i himling.
Kun deler av konstruksjonen er tilgjengelig for inspeksjon fra luke.

Pulttakkonstruksjon over vinterhage, uten inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Merker rundt spiker innvendig i skråhimling, dette er tegn på manglende isolering og/eller lufting.
• Fuktmerker og sopp er registrert på undertak. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Ved fuktmåling i sopp ble det registrert skadelige fuktverdier.
• Rør var ikke isolert på kaldt loft. Dette kan føre til kodens/ising.
• Kloakklukt ble registrert. Det var tegn på utett skjøt på rør.
• Spor etter skadedyr (muselort) er registrert, ukjent omfang.
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ikke luftespalte ved takutstikk eller ventiler i gavler. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan føre til kondens, fuktskader og isdannelser.
• Det er registrert skjevheter på takutstikk. Årsak er ukjent.
• Det er registrert avflassing under takutstikk. Dette er tegn på at det kommer fukt inn i takkonstruksjonen.
• Manglende tetting rundt loftsluke.
• Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt eksakt tilstand, omfang av fukt og behov for utbedringer.

Tilstandsrapport









TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. I hovedsak fra ca. 2003 og ca. 2011.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje.
Vannbrett er skrapet som forberedelse til overflatebehandling.
Det er ikke benyttet vannbrettbeslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold må påregnes.
Forhold vedrørende innsettingsdetaljer/omramming til vinduer krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold.

Tilstandsrapport







TG 2 Dører

Ytterdør med profilert utførelse.
Panelt kjellerdør.
Terrassedør mellom stue og vinterhage.
Foldedør i vinterhage.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdører subber i karm/terskel.
Slitasje.
Tettet katteluke i kjellerdør.
Skade på pakninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer/utskiftinger må påregnes.

Tilstandsrapport







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplatting utenfor vinterhage i trekonstruksjoner. Fundamentering er ikke synlig.
Betongplate utenfor terrasseplatting.
Selger opplyser at vinterhagen er isolert, men at tilbygget er satt inn mot luftet kledning på opprinnelig del. Konstruksjonen/rommet er derfor ikke tett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Treverk er i kontakt med bakken, noe som forkorter konstruksjonens levetid.
Overflater er delvis dekket med snø på befaringsdagen, vurdering er begrenset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Videre undersøkelser må utføres når snødekke er borte.





TG 2 Utvendige trapper

Trapp og tram i trevirke ved inngangsparti.
Kjellertrapp i murt/støpt utførelse. Pulttak over kjellertrapp med takplater i metall. Taket er hengslet, slik at det kan heves.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Slitasje. Trevirke på tram er skrapet som forberedelse til overflatebehandling.
Sprekk i støttemur til kjellernedgang.
Deler av tak over kjellernedgang har ikke taktekking, kun finérplater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer må påregnes.







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Tregulv. Laminat. Fliser.
Vegger: Panel. Panelplater. Malte glatte flater.
Himlinger: Panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje på tregulv.
Bom (hulrom) under fliser, løse fliser og manglende fugemasse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

Tilstandsrapport





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller.

I henhold til NS3600 skal det undersøkes minst to relevante rom per etasje. Målingene er stikkprøvebasert, og begrenset av møbler o.l. ved befaring. Det kan derfor være større skjevheter enn det som er registrert.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Ved legging av nye gulvflater må det påregnes mindre opprettinger. Kostnadsestimat for mindre opprettinger vil trolig ikke føre til at bygningsdel får TG1, da dette vil være mer omfattende. Ved kostnadsestimat for utbedring av etasjeskille gjelder dette kun avretting av selve etasjeskillet. Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må gjøres, særlig dersom det skal avrettes ved bruk av flytsparkel, som vil tilføre laster til konstruksjonen. Dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører, etc. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Pipe og ildsted

Pipe i teglstein. Pipebeslag over tak.
I stue er det vedovn.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Pipe er av eldre dato.
Pipe/pipevanger er dels tildekket/innbygget. Dette gis TG3 i henhold til NS 3600.
Sprekker/riss i pipe er registrert.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Pipefornyer bør vurderes da dette gjør at kun to sider av pipe må være tilgjengelig istedenfor for 4 sider, slik krav er ved originale teglsteinspiper.
Kostnadsestimat er gitt for rehabilitering. Kostnader kan variere, spesielt hvis det ønskes å tilkobles flere ildsteder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innvendige utforede vegger på grunnmur. Fliser på gulv.

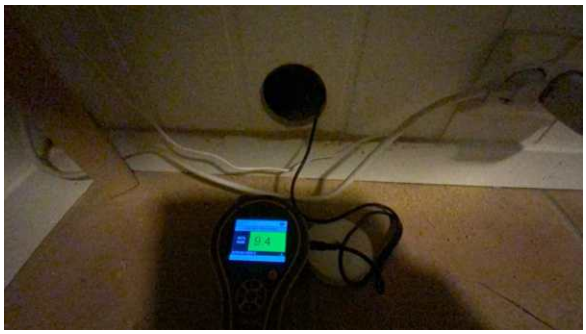
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Fuktsperre ble ikke brukt under fundamenter for grunnmur og støpt gulv ved byggeåret. Fuktopptrekk grunnet kapillæroppsug fra grunn må påregnes.
• Innvendig utforede vegger under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.
• Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, og det ble målt tørre verdier nederst i yttervegg mot bunnsvill.
Selger opplyser at deler av kjeller er rehabilitert etter vanninntregning under uværet Hans i 2023.
Ved befaring var kjeller oppvarmet og ventilert. Avtreksvifter i bad og vaskerom gikk kontinuerlig.
• Det er utført fuktsøk som indikerer forhøyede fuktverdier i innebygde konstruksjoner.
• Det ble registrert "kjellerlukt" på befaring. Dette indikerer sopp- og/eller muggsporer. Disse kan være skjult.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Terrengforhold, takvann, drenering og inneklima/temperatur/ventilering må ses i sammenheng.





TG 2 Krypkjeller

Kryperom med punktfundamentering under tilbygg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Begrenset inspeksjonmulighet på grunn av lav høyde, og åpent kun på én side.
• Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader. Mulighet for inspeksjon er begrenset.
• Krypkjeller/kryperom er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon med høy skadefrekvens grunnet fukt- og kondensproblematikk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det anbefales jevnlig inspeksjon for å oppdage unormale forhold tidlig.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Trapper av treverk mellom etasjene. Trappetrinnsteppe. Rekkverk på én side. Håndløper på vegg.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte tredører og lettdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører subber i karm/terskel.
Fuktsvellinger og slitasje er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utbedringer.



Skadedyr

Spor etter skadedyr (muselort) er registrert på loft og under kjøkkenbenk. Se for øvrig selgers opplysninger i egenerklæringen.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Bad i kjeller. Selger opplyser at rommet er rehabilitert i 2004, av tidligere eier. Det er ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og panelt himling. Downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

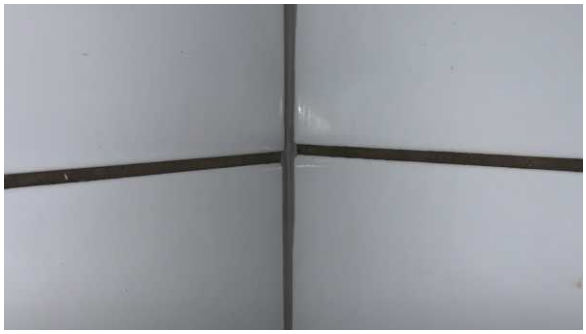
Manglende fugemasse og tegn på ufagmessig utførelse er registrert.
Vindu er plassert i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Vindu er ikke utsatt for direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan i teorien føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen hvis ikke forhold er hensyntatt ved utførelse. Forhold vil også kunne forkorte levetiden til vinduet ved fuktpåkjenning.
Våtrommets alder og tilstand tilsier at det må påregnes full oppgradering.







KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt, også i dusj. Ved vann direkte på overflater må det påregnes å kunne oppstå vannansamlinger.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved dør. Kravet er 25 mm fra topp slukrist til topp membran ved dør. Ukjent om membran er ført opp ved terskel slik at krav er tilfredsstilt.
Slitasje for fuger registrert.
Misfargede fuger registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommets alder og tilstand tilsier at det må påregnes full oppgradering.

Tilstandsrapport







KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

To plastsluk. Ukjent utførelse for membran/tettesjikt. Selger opplyser at det ble registrert membran i forbindelse med rehabilitering av naborom etter uværet Hans.

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

Utførelse for membran ikke kjent/dokumentert.
Ved denne sluktypen er det ikke mulig å se om det er benyttet membran.
Ved enkle fuktsøk med fuktindikator ble det registrert forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

For eventuell videre bruk bør det etableres dusjkabinett med tett avløp til sluk, men vær oppmerksom på at det allikevel vil være økt risiko for skader. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Ved stigende vann-nivå i sluket vil fukt kunne trenge inn i konstruksjonen. Full rehabilitering av våtrommet må påregnes.

Tilstandsrapport







KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende dobbelservant. Speil med tilhørende belysning. Vegghengte skap. Dusjterskel med skyvedører. Badekar. Toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overgang servant/vegg har ikke tettesjikt.
Mer enn halvparten av forventet brukstid for sanitærutstyr og innredning er oppnådd.
Diverse fuktsvellinger for innredning.
Noe dårlig avrenning i servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Grunnet alder/tilstand er det påregnelig med utskiftninger.





KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte. Tilluft under dør.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra vaskerom mot badekar, uten å påvise unormale forhold. Det er ikke mulig å ta hull mot dusj, da den er plassert mot yttervegger. Stikkprøvebasert. Hulltaking med fuktmåling kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen. Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600.





KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom i kjeller. Selger opplyser at rommet er rehabilitert i 2004, av tidligere eier. Det er ingen dokumentasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

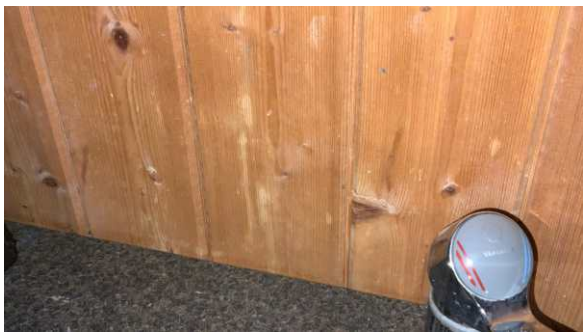
Panel på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe misfarginger bak vask.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bak vask bør det benyttes fuktbestandig materiale.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved dør. Kravet er 25 mm fra topp slukrist til topp membran ved dør. Ukjent om det er gjennomgående membran inn i bad.
På grunn av innbo og løsøre er deler av gulv ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Sprang/høydeforskjell mellom fliser registrert, ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales montering av lekkasjeføler med automatisk vannavstenging.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent utførelse for membran/tettesjikt.

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

Utførelse for membran ikke kjent/dokumentert.
Ved denne sluktypen er det ikke mulig å se om det er benyttet membran.
Det er ikke membran bak vask.

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med: Benkeplate med nedfelt vask. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overgang benkeplate/vegg har ikke tettesjikt.
Mer enn halvparten av forventet brukstid for sanitærutstyr og innredning er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Grunnet alder/tilstand er det påregnelig med utskiftninger.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte. Tilluft under dør og med veggventil.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Se Bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2021 med profilerte fronter, laminat benkeplate, oppkantlist/backsplash og kompositt kum. Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, kombi stekeovn/micro, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator integrert i komfyrtopp (kullfilter).

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

LOFTSETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i loftsetasje med ukjent alder.
Malte fliser på gulv. Panel på vegger og himling.
Utstyrt med servant og toalett.

Tilstandsrapport

Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid for sanitærutstyr og innredning er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Grunnet alder/tilstand er det påregnelig med utskiftninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

I bolig er det synlig plast hovedvannledning med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler. Synlige vannføringer i plast rør-i-rør og kobber.
I følge tidligere salgsannonse er deler av anlegget fra ca. 2003.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Reduksjonsventilen viser høyt trykk. Vanntrykket skal ikke være høyere enn 4-5 bar.
• Det er registrert irr på vannføringer.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anlegget bør sjekkes av fagperson.
Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.







TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.
I følge tidligere salgsannonse er deler av anlegget fra ca. 2003.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Kloakklukt på loft og tegn på utett skjøt i et rør. Det er ukjent om røret er til kloakklufting.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anlegget bør sjekkes av fagperson.
Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter med ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være fast tilkoblet koblingsboks med servicebryter, eventuelt fast tilkobling til separat kurs for v-v-bereder. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

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

Det er ikke behov for strakstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG IU Andre installasjoner

Sentralstøvsuger.

TG IU Varme generelt

Oppvarming med vedfyring og strøm, hovedsakelig ved hjelp av ildsted, luft-til-luft varmepumpe, gulvvarme og panelovner.
Tilstand er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   I følge tidligere salgsannonse er anlegget oppgradert i ca. 2003. Det foreligger ingen dokumentasjon.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Selger opplyser at strøm til bassenget er lagt opp av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   For arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge samsvarserklæring som bekrefter at arbeider er utført av registrert el-virksomhet. Når dette mangler kan det innebære økt risiko for feil ved anlegget.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

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

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke undersøkt eller vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.
I følge tidligere salgsannonse ble drenering utbedret i ca. 2003.
Selger opplyser at drensrør og drenskum ble spylt opp etter uværet Hans.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmursplast har dels sklidd ned fra avslutningslist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avslutningslist må utbedres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er innkledd innvendig og pusset utvendig, begrenset inspeksjonsmulighet. I følge tidligere salgsannonse ble grunnmur utbedret i ca. 2003.
Tilbygg er fundamentert på punktfundamenter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekker/riss og avskaling er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden jevnlig.





TG 2 Forstøtningsmurer

Murt mur, kledd inn med trevirke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skjevheter er registrert.
Siden mur er kledd inn, er ikke overflater tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser.



TG 3 Terrengforhold

Forholdsvis flat tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På grunn av snødekke er det begrensede muligheter for inspeksjon.
Det er stedvis registrert fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser med tanke på bortledning av overflatevann og takvann.
Vann må ledes bort fra bygningen for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/grunnmur/underetasje/kjeller. Tiltak må ses i sammenheng med rom under terreng, krypkjeller, drenering og nedløp og beslag. Kostnadsestimat er kun gitt for mindre terrengjusteringer. Omfang er usikkert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet privat vann og offentlig avløp via private stikkledninger. Type materiale og alder er ukjent.
Innvendig i kjeller er det synlig hovedvannledning i plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det må påregnes at mer enn halvparten av forventet brukstid kan være oppnådd på utvendige vann- og avløpsledninger.

På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold, inkludert tømming, påhviler hjemmelshaver.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser.

TG IU Andre tomteforhold

Basseng med terrasse rundt. Selger opplyser at basseng er av stålplater.
Hønsehus.
Uferdig lekestue.

Byggverk er ikke inspisert.

Ingen av byggverkene er omsøkt/meldt inn til kommune.

Tilstandsrapport







FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1995

Kommentar
Søknad om ny garasje er godkjent 09.05.1995.

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon, men bærer preg av uferdige og enkle løsninger, skjevheter og løse undertaksplater.

Vedlikehold
Bygningen er malt utvendig i 2025.

Beskrivelse
Uthus med én garasjeplass og lagringsloft.
Oppført med støpt plate på mark.
Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med liggende panel utvendig. Dels murvegg i lettklinkerblokker i bakkant.
I yttervegger er det: Enkel metall leddport. To ytterdører. Vinduer i trevirke med ett-lags glass og to-lags glass.
Tak som saltakkonstruksjon i tre, tekket med takplater i metall.
Trapp i trevirke til loft.
Utvendig trapp i trevirke, uten rekkverk, til loft.

Carport inntil garasje. Pulttakkonstruksjon i tre tekket med takplater i metall. Støpt plate på mark. Vegger i mur og trevirke.
Lite hønsehus inntil carport.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert og det er ikke satt tilstandsgrad.







Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

165 m²/149 m²

Enebolig: 3 Gang, Kontor, 3 Soverom, Toalettrom, Entré, Kjøkken, Stue, Innglasset balkong, Bod, Bad, Vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 63 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 650 000

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 3 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 650 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 650 000**

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

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

Opplysninger under "andre opplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Norm AS sine interne verktøy.

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.) og oppgaver som omfatter f.eks. maling og overflatebehandling, fordelt over flere år)	Kr.		40 000
Offentlige avgifter, estimert	Kr.		24 996
Forsikringspremie, estimert	Kr.		8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**73 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 060 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 900 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	160 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**490 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 390 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 400 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

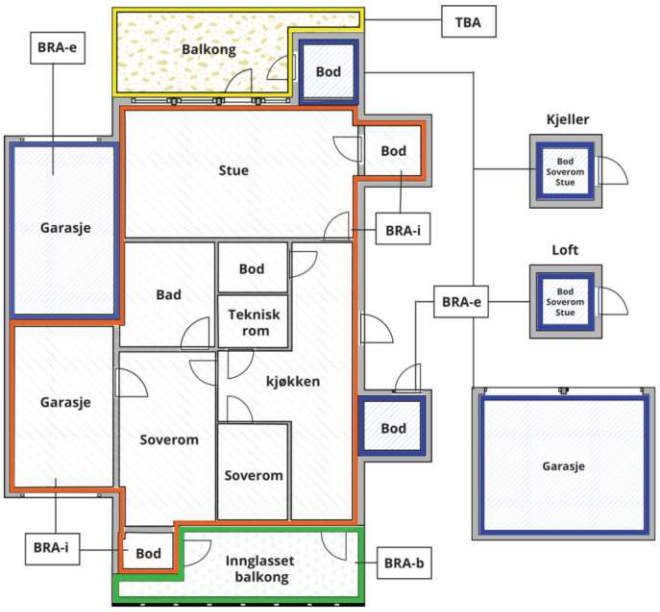
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje	52			52	
1. etasje	55		16	71	30
Kjeller	42			42	
SUM	**149**		**16**		**30**
SUM BRA	**165**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje	Gang med trapp, kontor, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom		
1. etasje	Entré, kjøkken, stue, gang med trapp		Vinterhage
Kjeller	Gang med trapp, bod, bad, vaskerom		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Veggarealet mellom BRA-b og BRA-i inngår i BRA-b.

I åpent areal (TBA) er følgende medtatt:
Terrasse på ca. 8 m².
Betongplate på ca. 20 m².
Tram på ca. 2 m².

Takhøyde loftsetasje: Skråhimlinger, målt opp mot 2,44 m, men varierer.
Takhøyde 1. etasje: Målt 2,50 m, men varierer.
Takhøyde kjeller: Målt 2,28 m, men varierer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger tegning av loftsetasje i forbindelse med søknad om installering av bad/wc godkjent den 21.10.1975. I dag er det trapp der hvor tegningen viser bad, og deler av soverom er delt av til gang. Tegningen viser også en bod/kott, som i dag inngår i et soverom.

Dagens eier har oppført tilbygg med vinterhage som ikke er omsøkt. Tilbygget er søknadspliktig.

Tidligere eier har innredet kjeller. Bruksendring fra tilleggsdel (f.eks. bod, disp.rom) til hoveddel (f.eks. bad, soverom, stue etc.), eller motsatt, var meldepliktig jf. plan- og bygningsloven før 2008. Etter 2008 ble meldeplikten endret til søknadsplikt.

Ferdigattest for boligen foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje		25		25	
1. etasje		38		38	23
SUM		**63**			**23**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje		Lagringsloft	
1. etasje		Garasje med bodplass	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er godkjent søknad om ny garasje 09.05.1995. Ferdigattest foreligger ikke.

Det er registrert avvik fra byggetegninger datert 04.04.1990:
- Uthuset har kun én garasjeport.
- Det er oppført carport inntil uthus.
- Det er endringer på antall, utforming og plassering av dører og vinduer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Mathis Guttorm Kjexrud-Egge	Takstingeniør
	Bjørnar Frydenhaug	Kunde
	Christina Celeste Hinna Frydenhaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	262	51		0	1507.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nakkerudalleen 8

Hjemmelshaver

Frydenhaug Bjørnar Hinna, Frydenhaug Christina Celeste Hinna

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk Tyristrand vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

I kommuneplanens arealdel til Ringerike kommune for 2019-2030 er eiendommen avsatt til Boligbebyggelse - nåværende.
Eiendommen ligger ikke innenfor noen reguleringsplan. Eiendommen grenser til detaljregulering for Del av Nakkerud (sist revidert 05.02.2019).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.12.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.12.2025		Gjennomgått		Nei
Salgsannonse fra Finn.no i 2011, hentet fra Eiendomsverdi.no	25.05.2011		Gjennomgått		Nei

Norm AS
Osloveien 67
3511 HØNEFOSS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251197

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjørnar Frydenhaug	Christina C H Frydenhaug

Gateadresse
Nakkerudalleen 8

Poststed	Postnr
TYRISTRAND	3533

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: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg forsikring

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251197

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fikk vann i kjelleren under Hans. Ikke hatt vann før eller siden. Alle drensrør og drenskum er spylt opp.

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

Beskrivelse: Har totalt fanget ca 5 mus på loftet iløpet av 15 år.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har sett en og annen sølvkre innimellom på vaskerommet, men ingen ellers i huset. Ikke noe stort problem, og det kan gå mange mnd mellom hver gang vi ser en.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt opp strøm til bassenget.

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

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skiftet kledning og vinduer samt inngangsdør.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251197

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er ikke søkt om basseng eller vinterhage.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Der er ingen ferdigattest på vinterhage eller basseng da dette ikke er søkt om.

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: 40251197

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: 40251197

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørnar Frydenhaug	de12e3ac4d0eca45ca776017ebc601df0fa8aff4	09.12.2025 17:48:18 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christina Celeste H. Frydenhaug	efb86d932d2bba9f1ee909422173f3e6394df270	09.12.2025 17:49:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251197

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

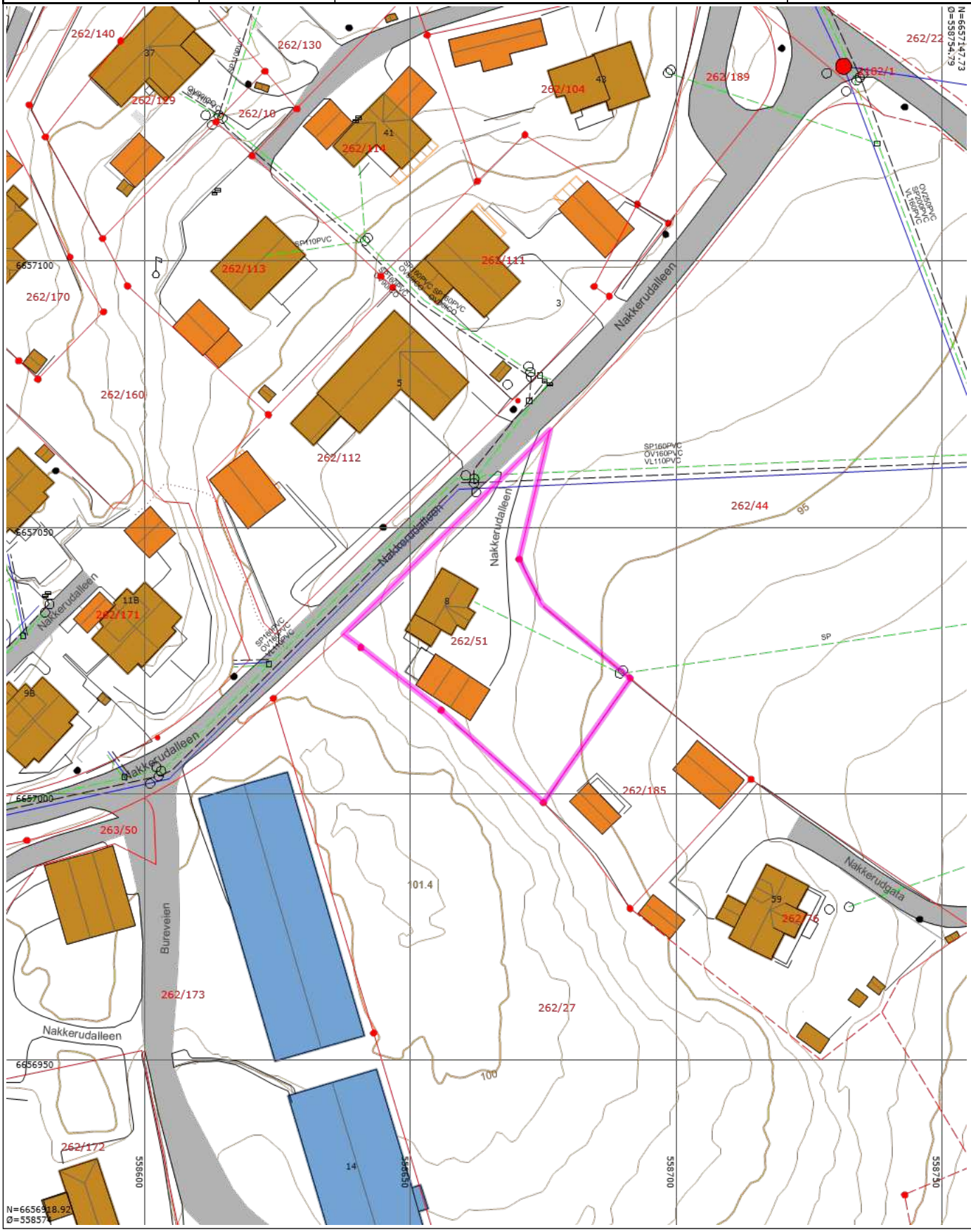
→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 262	Bnr: 51	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nakkerudalleen 8 3533 TYRISTRAND			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	**262**	**51**	**0**	**0**	Grunneiendom	LILLEMO	Ja	1507,2	1507,3	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
16.10.1925	Nei	Nei	Nei			Nord: 6657028.77 Øst: 558665.73 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			262/51	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			262/51	0
Grensejustering	25.01.2007		170/2006	Avgiver	262/44	-212.2
				Mottaker	262/51	212.2
Grensejustering	24.01.2007		170/2006	Avgiver	262/160	-18.3
				Mottaker	262/51	18.3
Grensejustering	11.06.1998		54/97	Avgiver	262/160	-27
				Mottaker	262/51	27
Grensejustering	11.06.1998		54/97	Mottaker	262/160	9
				Avgiver	262/51	-9
Sammenslåing	13.02.1975				262/81	0
					262/51	0
Sammenslåing	13.02.1975				262/51	0
					262/78	0
Skylddeling	16.10.1925			Avgiver	262/44	-1260
				Mottaker	262/51	1260

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt

7898169	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	41	41
159223078	Enebolig		Tatt i bruk	150	0	150

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Nakkerudalleen	8			Nord: 6657036 Øst: 558657 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 10-Tyristrand Stemmekrets 9-Tyristrand Postnummerområde 3533-TYRISTRAND Grunnkrets 602-Nakkerud Tettsted 2034-Nakkerud Kirkesokn 2-Tyristrand

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	J-Journalnummer: 170/2006 M-Målebrevsnummer: 81/45	Type: 999-Generell Etat: 99-Alle Etater Saksnummer: Tekst: KARTBLAD: CH 048-1-26/34.

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1507,2	Nord: 6657028,77009109 Øst: 558665,72999715 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt

seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Ferdigattest for boligen foreligger ikke. Det er godkjent søknad om installering av bad/wc 21.10.1975. Det er godkjent søknad om riving/bygging av ny garasje 09.05.1995. Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10.

RINGERIKE KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	262	Bnr.	51	Fnr.		Snr.	

Adresse	Nakkerudalleen 8, 3533 TYRISTRAND

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler for avløp	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	31.12.2023	11

Beregnet forbruk for avløp pr. år (m^3) *	80

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.

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

SEPTIKTANK

	Ja	Nei
Septiktank		x

Størrelse på septiktank (m^3)	

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt, pr. år	Kr. 2967,-

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.

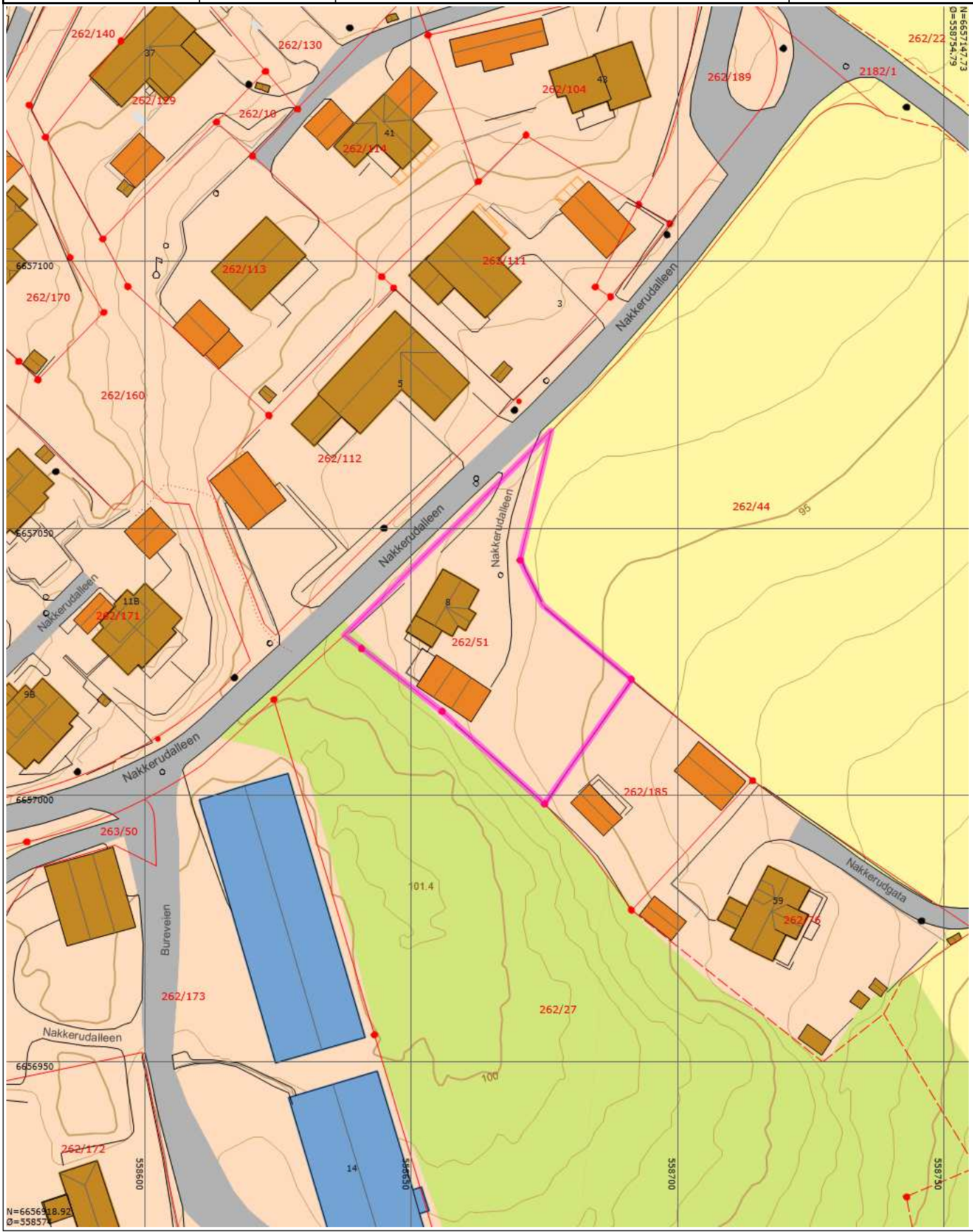
Dato: 10.12.2025.

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 262	Bnr: 51	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nakkerudalleen 8 3533 TYRISTRAND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Høydetall kurver
- Høydetall punkt
- Kumlokk
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Flaggstang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fiskeri og landbruk
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Trapp
- Byggetiltak
- Veg
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve
- Høydekurve 5m
- Husnummer.
- Husnummer med bokstav.
- Eiendomsteig
- Bebygd område
- Dyrka mark
- Skog
- Annet
- Matrikkelnummer

RINGERIKE KOMMUNE

REFERATSAK: 1254/75.

BYGNINGSSJEFEN Rådhuset - Hønefoss, telefon *23111

Herr Helge Gundhus
3390 TYRISTRAND

R. K. jnr. AK/eif Ark

GNR.262 BNR.51 - BAD OG WC.

Deres søknad datert 15. oktober d.å.
Bygningssjefen godkjenner søknaden på følgende betingelser:

1. All arbeid skal følge bygningslov, forskrifter og øvrige bestemmelser som følger derav. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene.

2. Byggekort vil ikke bli utstedt før ingeniørvesenet har godkjent rørleggeranmeldelsen, kfr. vedlagte "Orientering om tilkobling til kommunale vann- og avløpsledninger".

3. Bad og WC skal luftes forskriftsmessig over tak. Kfr. Ringerike helseforskrifter.

4. Som ansvarshavende for dette arbeide godkjennes Gunnar Aurdal. Han skal ha bygningslocen og byggeforskriftene for hånden og føre daglig tilsyn med arbeidet.

Når gebyr for saksbehandling og byggetilsyn er betalt, punkt 1-2 er oppfylt, kan byggekort utstedes.

RINGERIKE BYGNINGSVESEN, 21. oktober 1975.

Alf Andreassen
bygningssjef

Ansgar Kristiansen
Tekn.sekr.

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, kloakk og vei

Gnr.	262	Bnr.	51	Fnr.		Snr.	

Adresse	Nakkerudalleen 8, 3533 TYRISTRAND

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann		x
Avløp	x	
Vei		x

Kommentar	*Privat vannverk på Tyristrand. 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: 10.12.2025.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

RINGERIKE KOMMUNE

10.12.2025

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**262**	B.Nr:	**51**	F.Nr;		S.Nr	
Adresse:	Nakkerudalleen 8						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Dato for siste tilsyn:	**18.12.2024**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**Nei**
Dato for siste feiing:	***19.09.2019***	

Antall Skorsteiner:1
Antall Ildsted:1

Merknader/Anmerkninger:

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

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato:.10.12.2025

RINGERIKE KOMMUNE
Strategi- og utviklingsavdelingen

REGULERINGSBESTEMMELSER
0605_455 Detaljregulering for Del av Nakkerud

Sist revidert 05.02.2019

1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 27.11.00, sak 0213/00
Høring og offentlig ettersyn 28.11.00-08.01.01
2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 12.02.01, sak 0041/01
2. gangsbehandling i formannskapet, 05.03.01 sak 0030/01
Vedtak i kommunestyret 15.03.01, sak 0022/01

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01	Oppdatert plankart, med endret adkomst for BFS4	05.02.2019	ÅL

Innholdet i endringslisten fjernes når planen er endelig vedtatt. Etter vedtak brukes lista til informasjon om planendringer, både ordinære og mindre endringer.

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan nr.138-02 «Del av Nakkerud». Gjelder også for 138-03 «Busslomme ved Nakkerudgata» og 138-04 «Flytting av snuhammer».

Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet.
Området reguleres til følgende formål, jf. pbl. § 12-5:

Bebyggelse og anlegg

Boliger, frittliggende småhusbebyggelse	BFS1-12
Boliger, konsentrert småhusbebyggelse	BKS1-4
Industri/lager	BI
Felles lekeområde	BLK1-7

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Kjøreveg	SKV1-14
Gang- /sykkelveg	SGS1-2
Annen veggrunn- grøntareal	SVG

Pbl. § 12-6 Hensynssoner, sikringssone

Frisiktsone	H410

Eierform
o_=offentlig
f_=felles

Formålsbestemmelser

Det enkelte formål med underformål.

§ 1 Byggeområder

§ 1.1 Fellesbestemmelser for byggeområder

§ 1.1.1 Byggehøyde

Maksimal byggehøyde for gesims er 6,0 m og for møne 9,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå. For garasje er maksimal byggehøyde 3,5 m for gesims og 5,0 m for møne. Det aksepteres større gesimshøyde for inntil 1/3 av fasaden.

§ 1.1.2 Byggegrense

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrenser er vist på plankartet. Garasje kan plasseres 7,5 meter fra senter veg dersom denne er plassert med innkjøring langs vegen.

§ 1.1.3 Takform

Husene skal ha saltak med takvinkel 22 - 40 grader. Takoppbygg tillates.

§ 1.1.4 Parkeringsdekning

Ved rammesøknad for bolig skal det dokumenteres på situasjonskart at det er plass på tomta for garasje og parkering som angitt i kommunal vedtekt.

§ 1.1.5 Garasje

Garasjer kan ha areal inntil 50 m2 BYA inkl. bod. Garasjen skal være tilpasset bolighuset på tomta med hensyn til materialer, form og farger.

§ 1.1.6 Utforming, plassering og høyde på gjerde

I området kan det oppføres gjerde.
I frisiktsone som er vist på plankart, kan gjerde ha høyde inntil 0,5 m.
Gjerde skal plasseres i nabogrense og kan utenom frisiktsone ha høyde inntil 1.1 m.

§ 1.2 Bebyggelse og anlegg – boliger

§ 1.2.1 Formål

Område BFS1-12 og BKS1-4 skal nyttes til formål byggeområde, underformål småhusbebyggelse.

§ 1.2.2 Grad av utnytting

Maks utnyttingsgrad beregnes i %BYA og skal være som vist på plankartet.

§ 1.2.3 Boligtype

I område BFS1-12 kan det bygges eneboliger.
I område BKS1-4 kan det bygges tomannsboliger.

§ 1.2.4 Ekstra boenhet

På alle tomter for enebolig (BFS1-12) kan det bygges en sekundærleilighet så langt maks utnyttingsgrad tillater dette. Den ekstra boligenheten kan ha bruksareal (BRA) inntil 65m^2 beregnet etter NS 3940.

§ 1.2.5 Plassering av bygning i forhold til nabogrense

Boligbygning skal plasseres 4 meter fra nabogrense. Hvor bolig er sammenbygd med garasje kan garasjen plasseres inntil en meter fra nabogrense. Frittstående garasje kan plasseres inntil en meter fra nabogrense.

§ 1.2.6 Støytiltak

For nye boliger i BFS1-2 skal det dokumenteres at støynivå vil tilfredsstille kravene i rundskriv fra Miljøverndepartementet T-8/79, før det gis igangsettingstillatelse.
Se også bestemmelser om rekkefølge.

§ 1.2.7 Atkomst

Privat kjøring til 262/20 og 262/172 er tillatt.

§ 1.3 Bebyggelse og anlegg – industri

§ 1.3.1 Formål

Område BI skal nyttes til formål byggeområde, underformål industri.

§ 1.3.2 Grad av utnytting

Maks utnyttingsgrad beregnes i %BYA og skal være som vist på plankartet.

§ 1.3.3 Funksjoner/bruk

OmrådeBI skal ha følgende type virksomhet: Bedrift som driver salg og service for landbruksmaskiner.

§ 1.3.4 Atkomst

Atkomst til industriområdet skal være fra Bureveien (eksisterende).

§ 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Fellesbestemmelser for offentlige trafikkområder

§ 2.1 Fellesbestemmelser for offentlige trafikkområder

§ 2.1.1 Utførelse av terrengbehandling

Terreng som er berørt av utbygging skal gis parkmessig sluttbehandling.

§ 2.2 Veg

§ 2.2.1 Formål

Område o_SKV1-5 skal nyttes til formål offentlig trafikkområde med underformål kjøreveg.

§ 2.2.2 Utforming

Kjørebane skal ha bredde og horisontalkurver som vist på plankartet.

§ 2.2.3 Vegers stigningsforhold

Veg skal ha stigning maksimalt 10%.

§ 2.3 Gang- og sykkelveg

§ 2.3.1 Formål

Område o_SGS1-2 som skal nyttes til formål offentlig trafikkområde med underformål:
Gang-/sykkelveg er vist på plankartet.

§ 2.3.2 Utforming

Område offentlig trafikkområde, gang-/sykkelveg, skal ha bredde og horisontalkurver som vist på plankartet.

§ 2.3.3 Bruk

Område offentlig trafikkområde, gang-/sykkelveg, skal brukes til gang- og sykkeltrafikk.
Områdene kan også nyttes av kjøretøyer for vedlikehold, brann og redning.

§ 3 Spesialområder

§ 3.1 Frisiktsone

§ 3.1.1 Formål

Formål frisiktsone er vist på plankartet kombinert med annet formål.

§ 3.1.2 Frisikt

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

§ 4 Fellesområder

§ 4.1 Fellesbestemmelser for fellesområder

§ 4.1.1 Eiendommer som er deltakere

For områdene f_BLK1-7, skal alle boligeiendommer innenfor planens begrensning være medeiere med like andeler i fellesområdene.

For område f_BLK2 skal boligeiendommer i BKS1 og BKS2 være medeiere med like andeler.

For område f_BLK3 skal boligeiendommer i BKS3 være medeiere med like andeler.

§ 4.2 Felles avkjørsel og parkering

§ 4.2.1 Formål

For område f_SKV6-13 skal de eiendommene som ifølge planen benytter avkjørslene være medeiere.

§ 4.2.2 f_SKV6

Felles avkjørsel f_SKV6 skal forlenges som vist på plan, og benyttes av 263/35, 263/36 og 262/109 ved en eventuell fremtidig stenging av eksisterende avkjørsel til RV. 35. Eierne blir da medeiere med like andeler av felles avkjørsel.

§ 4.2.3 Allmenn ferdsel

Gangtrafikk i f_BLK7, f_SKV8 og f_SKV13 er tillatt.

§ 4.3 Felles lek

§ 4.3.1 Formål

Område BLK1-7 skal nyttes til felles lek

§ 4.3.2 Opparbeidelse og bruk

Det kan opparbeides ballplass på område f_BLK4. Lekeplass skal kunne opparbeides på de andre lekeområdene, med lekeapparater og sandkasse.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

§ 5.1 Utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer

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

§ 5.2 Brannvann

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

§ 5.3 Veg og avløp og andre anlegg som skal overtas av kommunen

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før de tekniske anlegg er i samsvar med utbyggingsavtale og godkjent og overtatt av kommunen.

§ 5.4 Fellesanlegg som skal overtas av beboerne i feltet

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før felles ballplass på område f_BLK4 er opparbeides som vist på plankartet, med nødvendig masseskifting og grusoverflate. Det skal oppføres fysisk skille mellom ballplass og dyrket mark. Ballplass på område f_BLK4 skal godkjennes av kommunen.

§ 5.5 Støy

For BFS1 og BFS2 skal det dokumenteres at støynivå vil tilfredsstille kravene i rundskriv fra Miljøverndepartementet T-1442, før det gis igangsettingstillatelse for bygninger.

§ 5.6 Gjerde

F_BLK6 skal skjermes fysisk mot biltrafikk.

§ 6 Plankrav

Det stilles krav om detaljreguleringsplan i område BFS1 og BFS2 ved utbygging av en karakter som avviker fra vedtatte reguleringsplan.

RINGERIKE KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSTJENESTEN

DELEGASJONSSAK: 95/0157

Anders Døviken
Nakkerudallen 8

3533 TYRISTRAND

J.nr.	Reg.nr.	Gnr/bnr.	Saksbeh.	Dato
95/00836	013242/95	262/51	N32	09.05.95

GNR 262/51 - SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR NY GARASJE

Det vises til søknad, datert 13.03.95.

Under henvisning til delegert myndighet, jfr. kommunens delegasjonsreglement vedtatt i Ringerike kommunestyre 17. desember 1992, godkjennes søknaden i medhold av plan- og bygningslovens § 93 på følgende betingelser:

1. Alt arbeid skal følge plan- og bygningslov, forskrifter og øvrige bestemmelser. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene. Kfr. Plan- og bygningslovens § 113.

2. Garasjen skal ventileres slik at innholdet av bensindamp og eksos ikke blir skadelig høyt.

3. Som ansvarshavende for dette arbeide godkjennes: Byggherren,som er forpliktet til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende.

Når gebyr for saksbehandling og byggetilsyn er betalt(1 GG), kan byggekort utstedes.

etter fullmakt
Odd Garm
overarkitekt

Ivar Blakkisrud
avdelingsingeniør

POSTADRESSE Oslovn. 1, 3501 Hønefoss
KONTORADRESSE Oslovn. 1, 3500 Hønefoss
TELEFAX 32 12 50 30
TELEFON Sentralbord 32 12 31 11

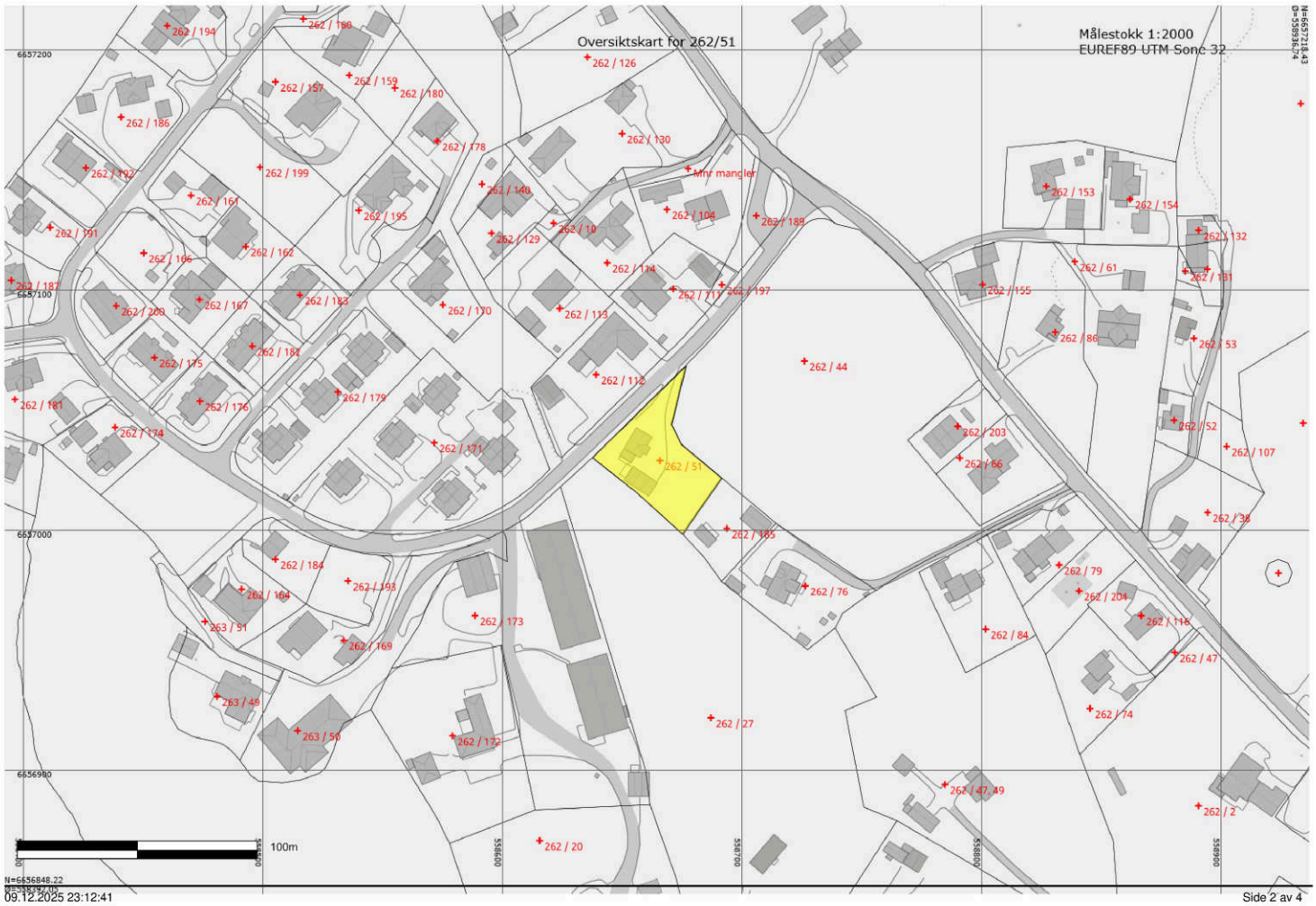
Ringerike kommune

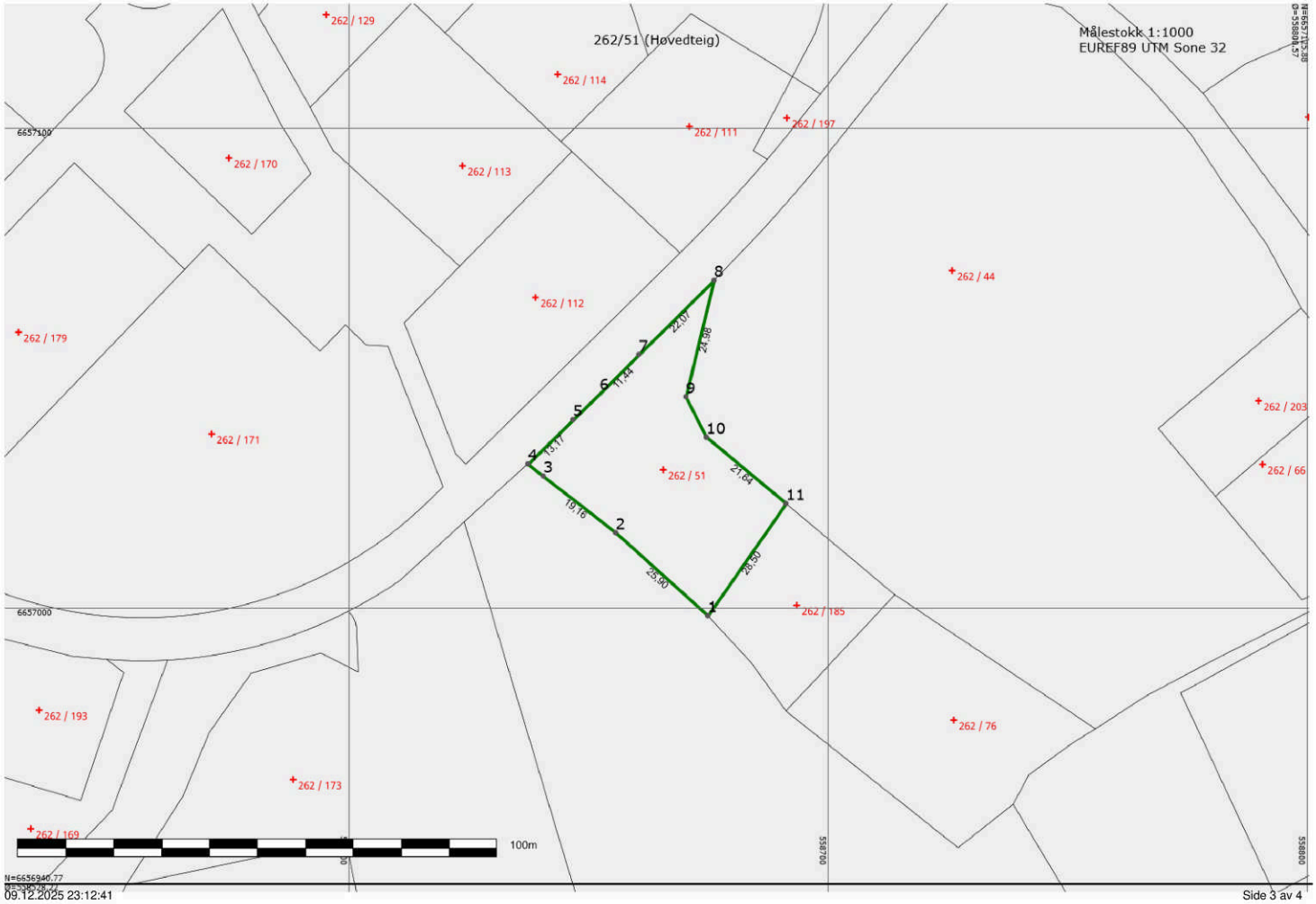
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**262**	**51**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 262/51
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
Mnr mangler
100m
6557200
6557100
6557000
6556900
262 / 51
262 / 44
262 / 27
262 / 20
262 / 2
263 / 51
263 / 49
263 / 50


262/51 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
262 / 129
262 / 114
262 / 111
262 / 197
262 / 170
262 / 113
262 / 112
262 / 44
262 / 179
262 / 171
262 / 203
262 / 66
262 / 51
262 / 185
262 / 193
262 / 76
262 / 173
262 / 169
6657100
6657000
558700
558800
100m
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
19.16
25.90
28.50
21.64
13.17
11.44
22.07
24.98
N=6656940.77

Areal og koordinater

Areal: 1507,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6657028,77 Øst: 558665,73

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6656998,37	558675,01	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			25,90	Ikke hjelpelinje		13	
2	6657015,70	558655,76	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			19,16	Ikke hjelpelinje		13	
3	6657027,50	558640,67	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			4,07	Ikke hjelpelinje		13	
4	6657030,00	558637,46	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			13,17	Ikke hjelpelinje		13	
5	6657039,24	558646,84	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			7,86	Ikke hjelpelinje		13	
6	6657044,76	558652,44	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			11,44	Ikke hjelpelinje		13	
7	6657052,79	558660,59	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			22,07	Ikke hjelpelinje		13	
8	6657068,28	558676,31	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			24,98	Ikke hjelpelinje		13	
9	6657044,01	558670,41	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			9,46	Ikke hjelpelinje		13	
10	6657035,57	558674,69	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			21,64	Ikke hjelpelinje		13	
11	6657021,74	558691,33	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			28,50	Ikke hjelpelinje		13	

Ringerike kommune

Kommentarer

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**262**	**51**	**0**	**0**	**Nakkerudalleen 8, 3533 TYRISTRAND**

Tegninger av boligen da den ble oppført finnes ikke i mappen for 262/51 i kommunens byggesaksarkiv. Heller ikke i mappen for avgivereiendom 262/44.

Det tas forbehold om feil og mangler.

Følgeskriv når det mangler ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Det mangler ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boligen og garasjen på eiendommen.

Siden 1966 har det vært krav om ferdigattest, før bygning behandlet som søknad kunne tas i bruk. Når det bare har vært mindre vesentlige mangler, har det kunnet blitt gitt midlertidig brukstillatelse med tidsfrist for å rette manglene. Av forskjellige årsaker mangler ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse i en del gamle byggesaker i Ringerike kommune. Dette oppdages spesielt i forbindelse med salg av eiendommer.

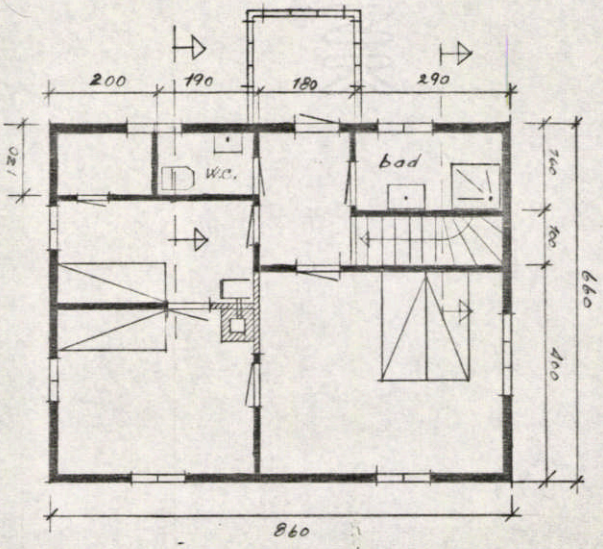
Dersom saken som oppdages er godkjent etter "de nye byggereglene", etter 1.1.1998, må de som er ansvarlige for kontroll av utførelsen, kontrollere og fylle ut kontrollerklæring som sammen med ferdigmelding sendes til kommunen.

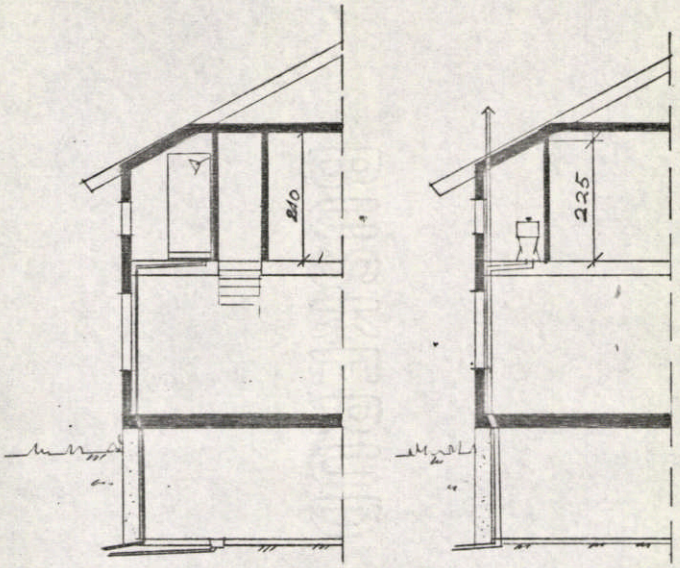
For saker godkjent mellom 1.1.1966 og 1.1.1998 er ingen godkjent for kontroll av utførelsen. Opp gjennom tidene har byggereglene og byggeforskriftene variert. I hele perioden har kommunen hatt rett til å føre kontroll, og kommunen skulle foreta ferdigbesiktigelse.

Ringerike kommune har ikke noen strategi for å få på plass ferdigattest der dette mangler. I mange kommuner har det vært vanlig å heller overlate til takstmann el.l. å vurdere tiltak som ble tatt i bruk for mange år siden. Men når det oppdages at midlertidig brukstillatelse og ferdigattest mangler for en byggesak fra mellom 1.1.1966 og 1.1.1998, vil det slik vi kjenner byggereglene være nødvendig med befaring av bygningsmyndigheten med tanke på å skrive ut ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

I henhold til vårt gebyrreglement for 2005 tas 4 GG (pr. februar 2005 er 1 GG kr. 860,-) for merarbeid i forbindelse med vårt arbeid der ferdigattest/midlertidig brukstillatelse mangler og tiltaket er tatt i bruk. Full pris er mest aktuelt når det må foretas befaring. Dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse med mangler som skulle vært ordnet innen en viss tidsfrist, vil det i enkelte tilfeller kunne utskrives ferdigattest uten befaring dersom en relevant redegjørelse med status for manglene blir framlagt.

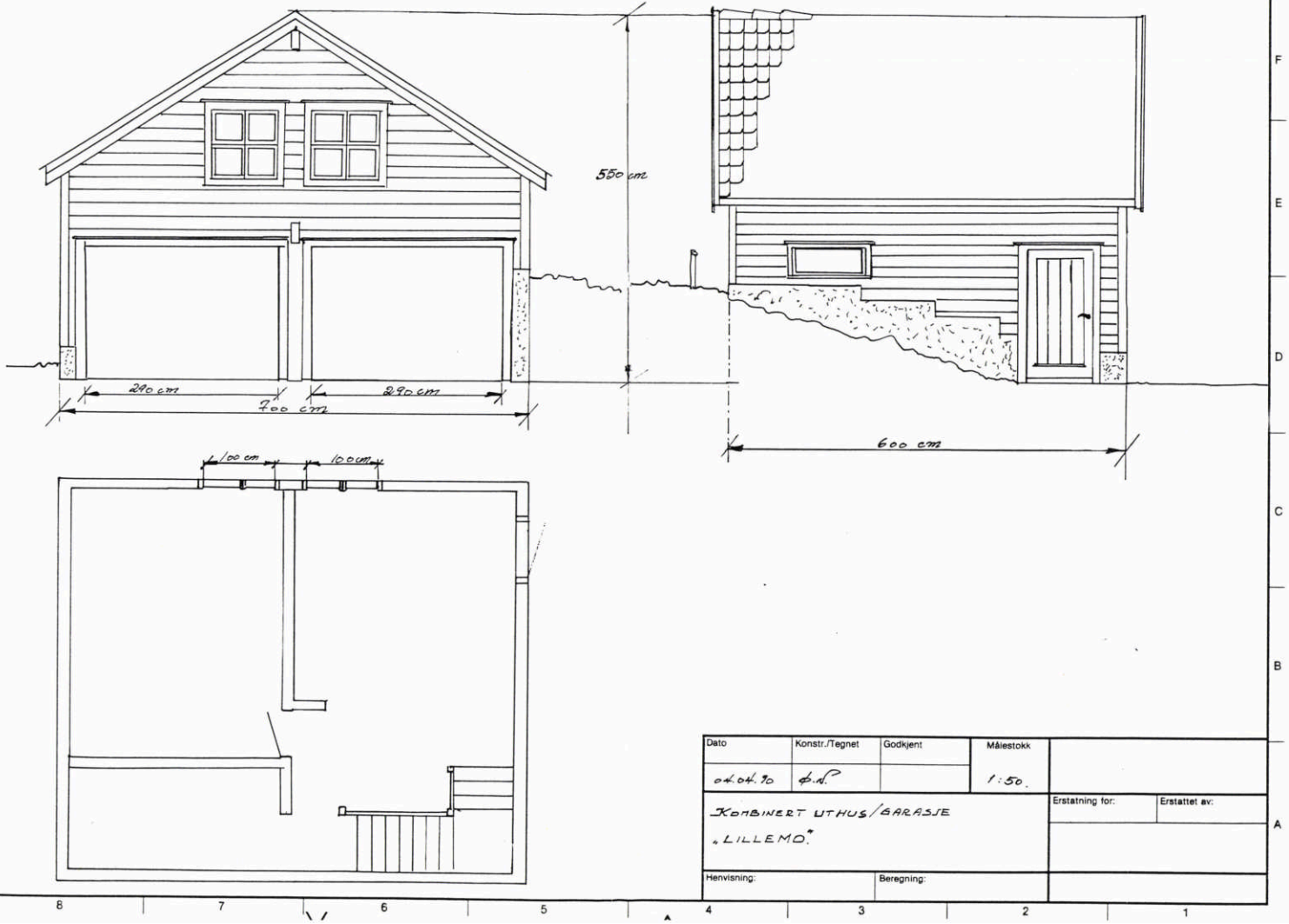
Vi ber om at det blir innsendt en redegjørelse for sak(-er) som mangler ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Denne kan generelt være fra byggherre, ansvarshavende, nåværende eier eller byggekyndig firma/person for saker fra før 1.1.1998. Ellers fra kontrollerende for utførelsen for saker fra mellom 1.1.1998 til 30.6.2003 og fra ansvarlig søker for saker etter 30.6.2003.





RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Ekt. nr. 1854/75

Plan av 2 etasje med bad og W.C. Snitt igjenom bad og W.C.	Målestokk 1:100
Helge Gundhus, Nakkerud	13-10-75 T. A.



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
04.04.90	Ø.N.P		1:50.	
KOMBINERT UTHUS/GARASJE "LILLEMO"			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:	Beregning:			

Du har søkt på: Knr.: 3305 Gnr.: 262 Bnr.: 51 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Nakkerudalleen 8
Gatenr:	39800
Kommune:	RINGERIKE
Postkrets:	3533 TYRISTRAND
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:09.12.2025 kl. 01.00

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/1265440-1/200 21.10.2025 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 1 850 000 Omsetningstype: Fritt salg FRYDENHAUG BJØRNAR F.NR: 210986 36568 IDEELL: 1/2 FRYDENHAUG CHRISTINA CELESTE HINNA F.NR: 090390 31695 IDEELL: 1/2

PENGEHEFTELSER

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

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

2023/554987-1/200 31.05.2023 13:04	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 3 500 000 Panthaver: SKUE SPAREBANK ORG.NR: 837 889 812 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1926/900219-1/23 03.11.1926	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om gjerde
1957/481-1/23 20.02.1957	BESTEMMELSE OM GJERDE Overført fra gnr 262 bnr 81
1975/6004-1/23 28.10.1975	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN

GRUNNDATA

1925/900117-1/23 16.10.1925	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3305 GNR: 262 BNR: 44
1975/802-1/23 13.02.1975	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: gnr 262 bnr 78 og 81
1998/2382-1/23 11.06.1998	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1998/2382-2/23 11.06.1998	MÅLEBREV
2003/916-2/23 20.02.2003	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/158830-1/200	26.01.2007	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2020/1831387-1/200 01.01.2020 00:00		OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0605 GNR: 262 BNR: 51
2024/851183-1/200	01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3007 GNR: 262 BNR: 51

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Servitutter:

1926/900218-1/23	03.11.1926	BESTEMMELSE OM VEG Rettighet hefter i: KNR: 3305 GNR: 262 BNR: 44

Skatteetaten

Dato
24.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

OLE EIRIK THUNSHELLE
Baskerudveien 21 H0101
3531 KROKKLEIVA

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3305 RINGERIKE

Gnr 262 Bnr 51 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Nakkerudalleen 8, 3533 TYRISTRAND

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 834 116
Som sekundærbolig:	kr 3 336 465

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**262**	**51**	**0**	**0**	Nakkerudalleen 8, 3533 TYRISTRAND

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)	1507.17m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
3305 455	Del av Nakkerud (21.2.2019)

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

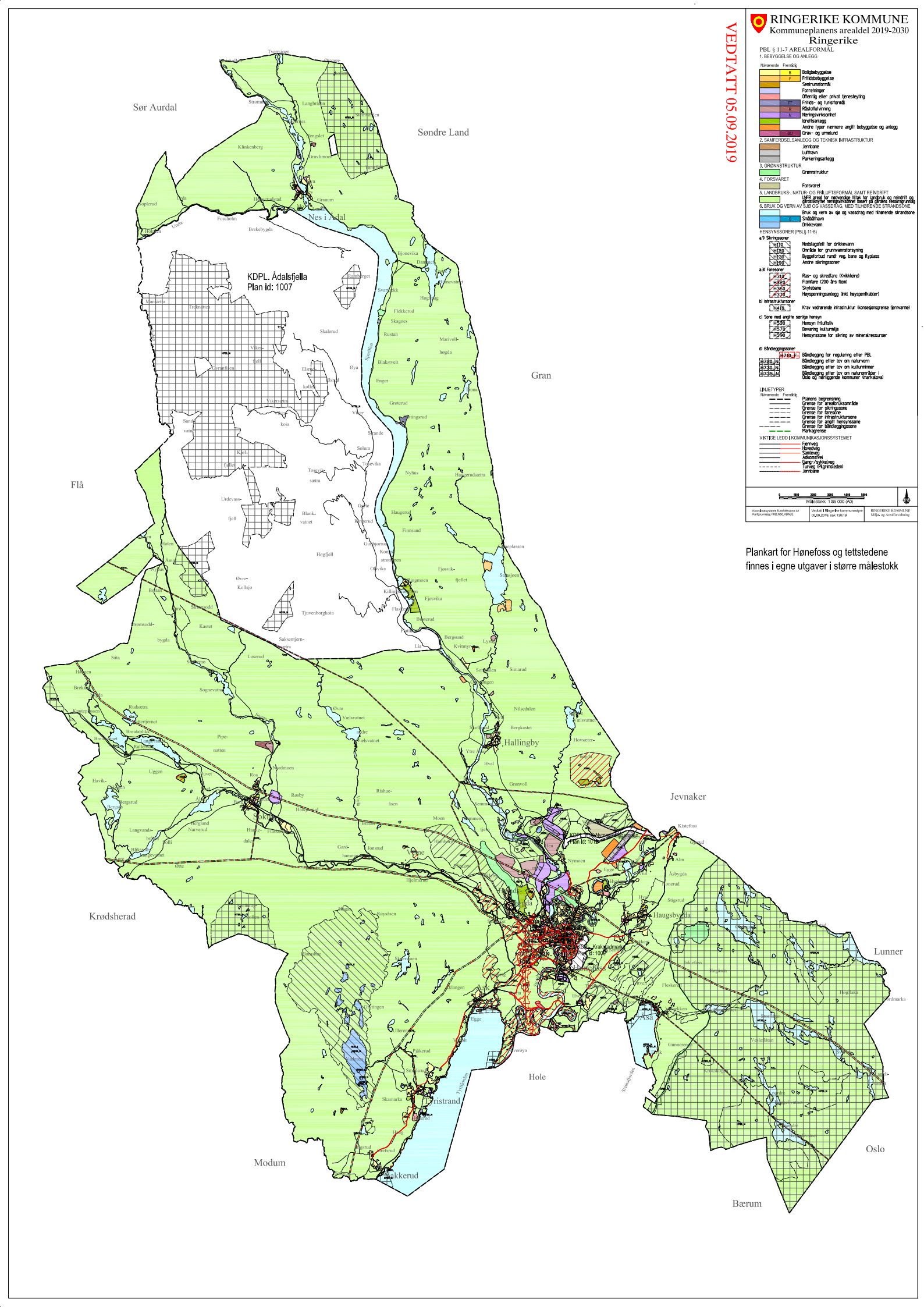
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

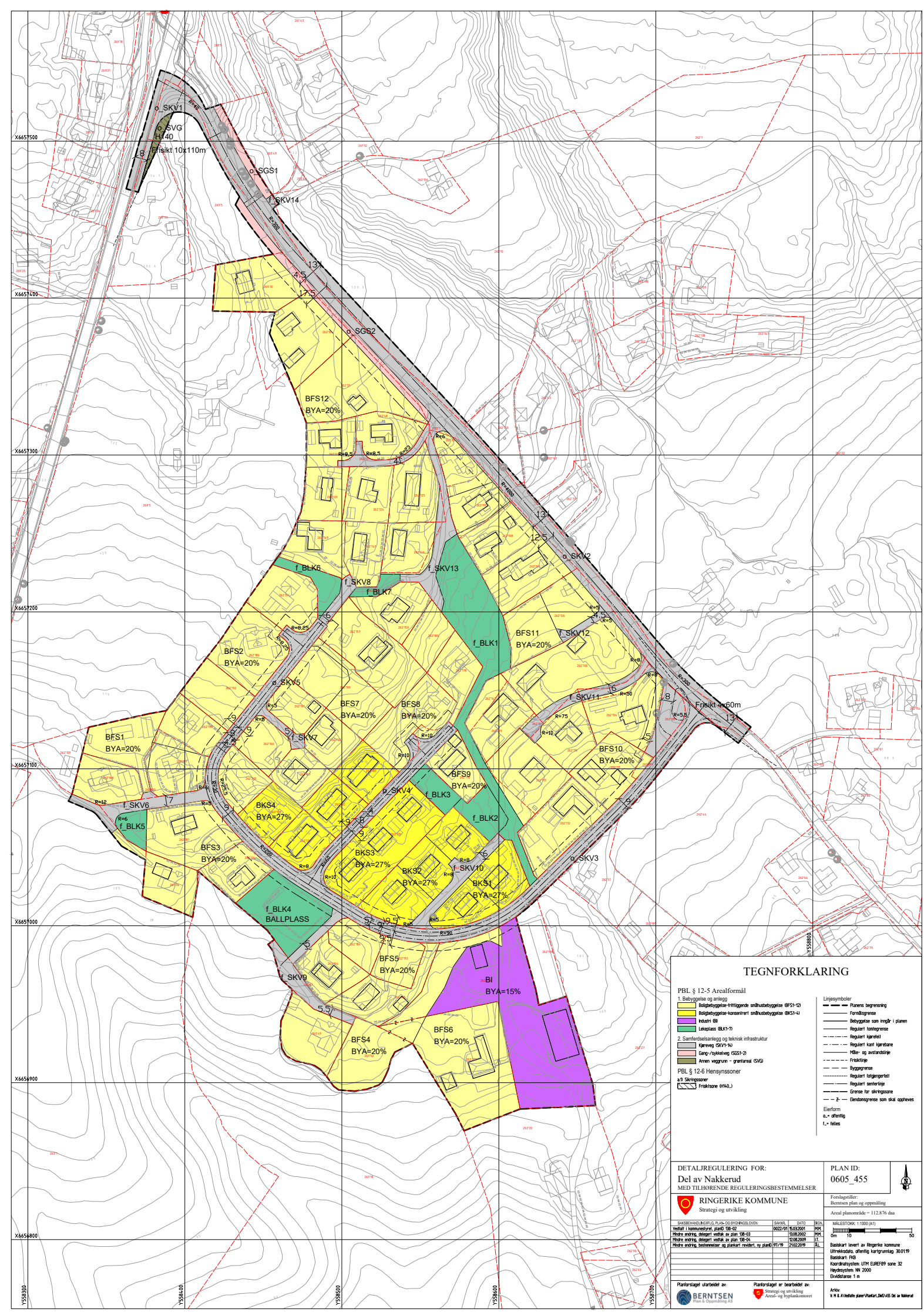
PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Planid 462 er igangsatt i nærområdet.

Det tas forbehold om feil og mangler.


VEDTATT 05.09.2019
RINGERIKE KOMMUNE
Kommuneplanens arealdel 2019-2030
Ringerike
PBL § 11-7 AREALFORMÅL
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
Nåværende Fremtidig
Boligbebyggelse
Fritidsbebyggelse
Sentrumsformål
Forretninger
Offentlig eller privat tjenesteyting
Fritids- og turistformål
Råstoffutvinning
Næringsvirksomhet
Idrettsanlegg
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
Grav- og urnelund
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Jernbane
Lufthavn
Parkeringsanlegg
3. GRØNNSTRUKTUR
Grønnstruktur
4. FORSVARET
Forsvaret
5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT
LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og grønnstruktur med næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Småbåthavn
Drikkevann
HENSYNSSONER (PBL§ 11-8)
a1) Sikringssoner
H110 Nedslagsfelt for drikkevann
H180 Område for grunnvannsforsyning
H190 Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
H190 Andre sikringssoner
a2) Faresoner
H310 Ras- og skredfare (Kvikkleire)
H320 Flomfare (200 års flom)
H350 Skytebane
H370 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
b) Infrastrukturssoner
H410 Krav vedrørende infrastruktur (konsesjonsgrense fjernvarme)
c) Sone med angitte særlige hensyn
H530 Hensyn friluftsliv
H570 Bevaring kulturmiljø
H590 Hensynssone for sikring av mineralressurser
d) Båndleggingssoner
H710_F Båndlegging for regulering etter PBL
H730_N Båndlegging etter lov om naturvern
H730_N Båndlegging etter lov om kulturminner
H730_N Båndlegging etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (marka/ova)
LINJETYPER
Nåværende Fremtidig
Planens begrensning
Grense for arealbruksområde
Grense for sikringssone
Grense for faresone
Grense for infrastrukturssone
Grense for angitt hensynssone
Grense for båndleggingssone
Markagrense
VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET
Fjernveg
Hovedveg
Samleveg
Adkomstvei
Gang-/sykkelveg
Turveg (Pilgrimsleden)
Jernbane
Målestokk 1:65 000 (A0)
Koordinatsystem: Euref89 sone 32
Kartgrunnlag: FKB,N50,VBASE
Vedtatt i Ringerike kommunestyre
05.09.2019, sak 130/19
RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og Arealforvaltning
Plankart for Hønefoss og tettstedene finnes i egne utgaver i større målestokk
KDPL. Ådalsfjella
Plan id: 1007
Nes i Ådal
Sør Aurdal
Søndre Land
Gran
Flå
Krødsherad
Modum
Hole
Jevnaker
Lunner
Oslo
Bærum
Hallingby
Haugsbygda
Tristrand
Hakkerud



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 Arealformål

1. Bebyggelse og anlegg
   - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-12)
   - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-4)
   - Industri (BI)
   - Lekeplass (BLK1-7)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - Kjøreveg (SKV1-14)
   - Gang-/sykkelveg (SGS1-2)
   - Annen veggrunn - grøntareal (SVG)

PBL § 12-6 Hensynssoner

a.1) Sikringssoner
- Frisiktsone (H140_)

Linjesymboler
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert tomtegrense
- Regulert kjørefelt
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktlinje
- Byggegrense
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert senterlinje
- Grense for sikringssone
- Z Eiendomsgrense som skal oppheves

Eierform
o_= offentlig
f_= felles

DETALJREGULERING FOR:
Del av Nakkerud
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

PLAN ID:
0605_455

RINGERIKE KOMMUNE
Strategi og utvikling

Forslagstiller:
Berntsen plan og oppmåling

Areal planområde = 112.876 daa

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:	SAKNR.	DATO	SIGN.
Vedtatt i kommunestyret, plan ID 198-02	0022/01	15.03.2001	MM
Mindre endring, delegert vedtak av plan 198-03		13.08.2002	MM
Mindre endring, delegert vedtak av plan 198-04		12.08.2009	IT
Mindre endring, bestemmelser og plankart revidert, ny plan ID	97/19	21.02.2019	AL

MÅLESTOKK 1:1000 (A1)
0m 10 50

Basiskart levert av Ringerike kommune
Uttrekksdato, offentlig kartgrunnlag 30.01.19
Basiskart FKB
Koordinatsystem UTM EUREF89 sone 32
Høydesystem NN 2000
Ekvidistanse 1 m

Planforslaget utarbeidet av:
BERNTSEN Plan & Oppmåling AS

Planforslaget er bearbeidet av:
Strategi og utvikling
Areal- og byplankontoret

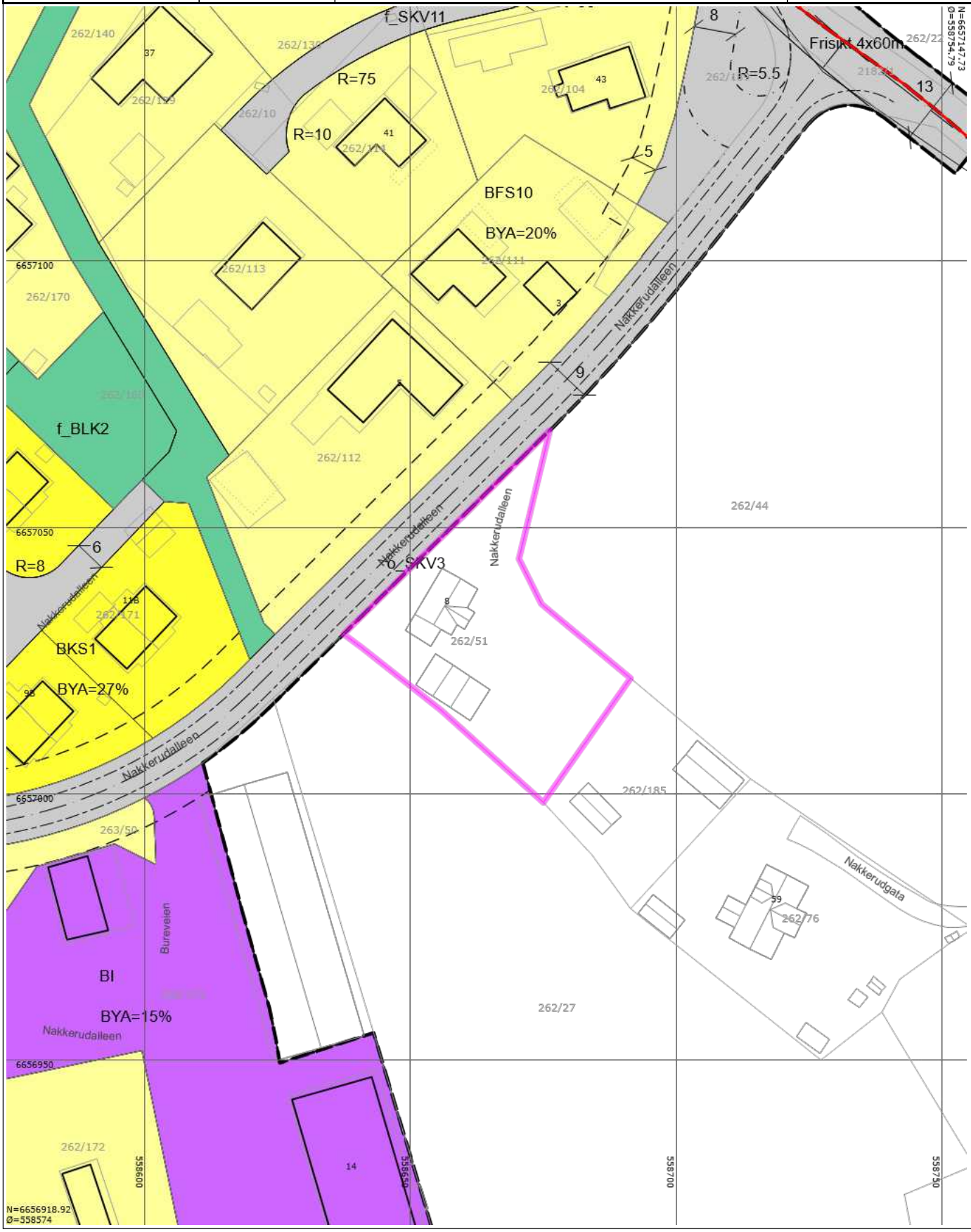
Arkiv:
V: M & AV\Detaljte planer\Plankart_DWG\VISS Del av Nakkerud

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 262	Bnr: 51	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nakkerudalleen 8 3533 TYRISTRAND			
Annen info:	Del av Nakkerud			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Husnummer.
Husnummer med bokstav.	Eiendomsgrense	PblTiltak
Udefinert bygning	Bygning	RpOmråde igangsatt
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	RpGrense	RpGrense
RpFormålgrense	Regulert tomtegrense	Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane	Regulert kjørefelt	Måle- og avstandslinje
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse	Industri
Lekeplass	Kjøreveg	Veg
Innsjø	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Matrikkelnummer.



RINGERIKE
KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL *2019-2030*

Bestemmelser

Vedtatt: 05.09.2019

Innhold

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel 3
§ 1 Forhold til andre planer (pbl. § 1.5) 4
§ 1.1 Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner 4
§ 1.2 Forhold til gjeldende reguleringsplaner 4
§ 1.3 Forhold mellom kommuneplan og regulerte boligområder 4
§ 2 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1) 5
§ 2.1 Unntak fra plankrav 5
§ 3 Utbyggingsavtale (pbl. § 11-9 nr. 2 jf. § 17-2) 6
§ 4 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 11-9 nr. 4) 6
§ 4.1 Særskilte nye byggeområder 7
§ 5 Generelle bestemmelser til alle arealformål 8
§ 5.1 Kulturminner 8
§ 5.2 Støy 8
§ 5.3 Parkering 8
§ 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA) 8
§ 5.5 Renovasjon 9
§ 5.6 Overvann 9
§ 5.7 Teknisk infrastruktur 9
§ 5.8 Visuelle kvaliteter 9
§ 5.9 Tilgjengelighet og universell utforming 9
§ 5.10 Gang- og sykkelvei 10
§ 5.11 Fradeling 10
§ 5.12 Naturskader 10
§ 5.13 Vesentlig terrenginngrep 10
§ 5.14 Jordvernplan 11
§ 5.15 Kollektivtransport 11
§ 6 Bebyggelse og anlegg 11
§ 6.1 Boligbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 11
§ 6.2 Fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 12
§ 6.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 13
§ 6.4 Forretninger (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 13
§ 6.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 13
§ 6.6 Fritids- og turistformål (pbl. § 11-9 nr. 1) 14
§ 6.7 Råstoffutvinning, masseuttak og mottak (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 14

§ 6.8 Næringsvirksomhet (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 14
§ 6.9 Idrettsanlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 14
§ 6.10 Andre typer bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 14
§ 6.11 Grav- og urnelund (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 14
§ 7 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 14
§ 7.1 Bane 14
§ 7.2 Lufthavn 15
§ 7.3 Parkeringsanlegg 15
§ 8 Forsvaret 15
§ 9 Grønnstruktur og friområder (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 15
§ 10 Landbruks-, natur- og friluftslivsformål (LNF) (pbl. §§ 11-9 og 11-11) 15
§ 10.1 Bygge- og anleggstiltak i LNF (§ 11-7, nr. 5) 15
§ 11 Bruk og vern av vann og vassdrag, med tilhørende strandsone (§§ 11-9 og 11-11) ... 16
§ 11.1 Byggeforbud i 100-meterssonen (pbl. § 1-8) 16
§ 12 Hensynssoner (pbl. § 11-8) 17
§ 12.1 Hensynssoner (pbl. § 11-8 a) 17
§ 12.2 Faresoner (pbl. §§ 11-8 a og 28-1) 18
§ 12.3 Retningslinjer for sone med angitte særlige hensyn (pbl. §§ 11-8 og 11-9 nr. 6) 18
§ 12.4 Båndleggingssoner 19

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel omfatter plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. Plankartet og bestemmelsene er juridisk bindende. Kommuneplanens arealdel skal tilrettelegge for mål i Kommuneplanens samfunnsdel, og tilrettelegge for satsningsområdene innen: Befolkningsvekst, styrka næringsgrunnlag og effektiv arealdisponering.

Kommuneplanens arealdel for Ringerike kommune er utarbeidet i henhold til plan- og bygningslovens (pbl.) kapittel 11. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel følger av pbl. § 11-6. Tiltak som ikke er i samsvar med bestemmelsene, behandles som dispensasjonssøknader etter pbl. § 19-1.

Retningslinjer tilknyttet paragrafer er vist til i ramme og kursiv. Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men veiledende.

Bestemmelsene viser til enhver tids gjeldene kommunale normer, veiledninger og forskrifter. Disse fungerer som et supplement til bestemmelsene, og er retningsgivende:

- Bryggeveileder Ringerike kommune
- Grønn plakat
- Forskrift om vedtekt om tilknytningsplikt til fjernvarme i Hønefoss, Ringerike kommune, Buskerud
- Parkeringsforskrift for Ringerike kommune
- Forskrift om renovasjon for innsamling mv. av husholdningsavfall for Ringerike kommune tilsluttet Hadeland og Ringerike avfallsselskap AS, Ringerike kommune, Buskerud
- Krav til lekeplasser
- Jordfaglig vurdering
- Klima- og energiplan

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1 Forhold til andre planer (pbl. § 1.5)

§ 1.1 Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner

Kommunedelplaner skal gjelde foran kommuneplanens arealdel.

§ 1.2 Forhold til gjeldende reguleringsplaner

Områdereguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2007 skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

Detaljreguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2007 skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

Følgende planers utnyttelsesgrad skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel:

- 44-09 Furuholtet Sokna
- 59 Hallingby/Bymarka
- 62-03 Eikli område B
- 64-23 Kvartal 23
- 64-48 Kvartal 48
- 65-01 Haldenjordet
- 70 Heradsbygda 2
- 77 Tegelverkstomten
- 82-01 Endring 86/28,349
- 89-02 Del av Hengsle
- 107-02 Del av Ringerike sykehus
- 107-05 Del av Konglefaret
- 157 Dagali
- 203 Oppen vest
- 203-03 Kantarellveien 15-17
- 206 Osloveien øst
- 206-1 Osloveien øst, Bredalsveien
- 249 Omsorgsboliger Hallingby
- 261 Rabba og Storløkka
- 310 Fløytingen
- 319 Soknedalsveien 10 og 12

For følgende planer skal utnyttelse ikke overstige 15 % BYA.

- 192 Ringåsen 2
- 192-4 Ringåsveien 33 m.fler
- 192-5 Del av nordre Ringåsen
- 192-6 S-Ringåsen 16

§ 1.3 Forhold mellom kommuneplan og regulerte boligområder

Innenfor reguleringsplaner og detaljreguleringer eldre enn nevnt i § 1.2, skal følgende bestemmelser og planelementer vist i plankart gjøres gjeldende:

- Boligtype
- Delelinjer
- Utnyttelse, avstander, byggegrenser og høyder angis etter gjeldende plan- og bygningslov med forskrift (TEK), jf. kommuneplanens generelle føringer.
- Der reguleringsplan angir tillatt høyde i 1 eller 1,5 etasje, skal gesimshøyde ikke overstige 4,0 meter. Knevegg i fasadelivet tillates ikke. Høyder skal tilpasses strøkets karakter; området skal ses under ett.

Retningslinje til §§ 1.2 og 1.3

Ved eldre reguleringsplaner (områdereguleringer og detaljreguleringer) enn 01.01.2007 skal kommuneplanens bestemmelser gjøres gjeldende der bestemmelser som både er nevnt i kommuneplan og reguleringsplan, har motstrid. Dette er gjeldende for forhold nevnt i §§ 6.1.2 til 6.1.7 (utnyttelse, høyder, uteopphold og parkering). Reguleringsplanens bestemmelser for utforming (f.eks. takform, takvinkel) av bebyggelse og anlegg, samt punkter nevnt i § 1.3 gjøres gjeldende av eldre plan.

Der reguleringsplan angir boligtype «enebolig» tillates det frittliggende småhusbebyggelse: enebolig, enebolig med sekundærleilighet på inntil 65 m^2 eller tomannsbolig.

Der reguleringsplan angir boligtype konsentrert småhusbebyggelse, menes rekke- og kjedehus med inntil tre målbare plan, innenfor høydebestemmelser i pbl. § 29-4.

I reguleringsplaner med krav om bebyggelsesplan vedtatt før 01.07.1986 kreves situasjonsplan. I reguleringsplaner med krav om bebyggelsesplan vedtatt etter 01.07.1987 kreves detaljregulering jf. pbl. § 12-3.

Der det i eldre reguleringsplan står eksempelvis «Bygningsrådet kan, i tilfeller hvor særlige grunner taler for det, tillates unntak fra bestemmelsene» kreves det søknad om dispensasjon.

§ 2 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

Innenfor områder avsatt til utbyggingsformål kan det ikke utføres arbeider eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 før området inngår i reguleringsplan.

§ 2.1 Unntak fra plankrav

Følgende tiltak i §§ 2.1.1 til 2.1.4 er unntatt fra krav om reguleringsplan.

§ 2.1.1 Alle arealformål

Innenfor kommuneplanens arealdel er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan:

- Tiltak uten krav til ansvarlig søker
- Tiltak unntatt søknadsplikt (pbl § 20-5)
- Installasjoner og bygninger som er del av kommunalteknisk anlegg
- Riving etter pbl § 20-1, bokstav a, med mindre det er del av kulturminner/del av kulturmiljø, eller har verneverdi
- Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg

§ 2.1.2 Boligbebyggelse

Innenfor områder avsatt til boligbebyggelse kan følgende tiltak unntatts plankrav forutsatt at bestemmelsene i §§ 5 og 6 overholdes:

a) Oppføring av én ene- eller tomannsbolig på eksisterende boligeiendom
b) Fradeling av én eiendom til ene- eller tomannsbolig, jf. § 6.1.8
c) Tilbygg, påbygg eller ombygging av eksisterende bolig

d) Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, og hoveddel til tilleggsdel
e) Oppføring av garasje eller uthus
f) For eneboliger tillates opprettelse av en sekundærboenhet på inntil 65 m^2 BRA
g) Endring av enebolig til tomannsbolig jf. §§ 6.1.2 og 6.1.5

§ 2.1.3 Fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse er følgende tiltak unntatt krav om reguleringsplan:

a) Tilbygg, påbygg, ombygging på eksisterende fritidsbebyggelse
b) Oppføring av ett uthus

§ 3 Utbyggingsavtale (pbl. § 11-9 nr. 2 jf. § 17-2)

Kommunen kan inngå utbyggingsavtale med utbyggere og grunneiere i forbindelse med utbygging. Utbyggingsavtale utarbeides der det er gjensidig nytte av at avtalen inngås. Utbyggingsavtaler kan benyttes over hele kommunen. Der kommunen overtar teknisk infrastruktur skal utbyggingsavtaler benyttes.

Behovet for utbyggingsavtale avklares i reguleringsplanprosessen.

Utbyggingsavtalen utformes i henhold til pbl. § 17-3, og kan inneholde elementer som:

- Opparbeidelse av teknisk infrastruktur
- Grunnerverv
- Skilting
- Grønnstruktur
- Rekkefølge på utbygging
- Kvalitet på tiltak
- Boligsosiale forhold
- Kostnadsfordeling
- Refusjon

§ 4 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 11-9 nr. 4)

Ved regulering av områder til utbygging skal det stilles rekkefølgekrav i henhold til enhver tids gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer, for følgende:

- Teknisk infrastruktur, herunder vei, vann og avløpsanlegg, brannvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering
- Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende
- Skolekapasitet og trafikksikker skolevei
- Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder og kulturelle funksjoner
- Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning

Teknisk infrastruktur, uteoppholdsarealer, lekearealer og løsning for overvannshåndtering skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 4.1 Særskilte nye byggeområder

§ 4.1.1 Ask

Før det kan tillates utbygging av fremtidige boligområder på Ask, skal følgende være gjennomført:

1. Etablering av ny avkjøringsvei (samlevei) fra nye boligområder vest for rv. 35. Denne tilknyttes fv. 173 Sandakerveien.
2. Forbedring av kryss fv. 173 Sandakerveien – fv. 35 Askveien.
3. Ved regulering av samlevei for nye boligområder skal avkjøringer til rv. 35 stenges. Ny adkomst blir via Sandakerveien og nevnte samlevei. Utkjøring fra Aklangveien til rv. 35 stenges.

§ 4.1.2 Krakstadmarka

Innenfor byggeområdet i Hønefoss øst kan utbygging ikke finne sted før det er etablert ny atkomst til området fra fv. 241 Lisletta.
Før det gis igangsettingstillatelse for nye områder skal bygging av ny E16 mellom Sundvollen og Styggdalen være igangsatt.

§ 4.1.3 Haugsbygd

Før utbygging av feltene B20, B26 og B27 i Haugsbygd, skal det utarbeides en trafikkanalyse for kapasitet i krysset Hønengata/Vesterngata. Adkomst for B20 skal samlokaliseres med øvrige boliger i området i felles avkjørsel ut på fv. 241.

§ 4.1.4 Odda/Lien- Hallingby

Før arealet tas i bruk til råstoffutvinning (torvproduksjon), skal det utarbeides reguleringsplan med konsekvensutredning ihht. forskrift T-1446.

§ 4.1.5 Sokna

Innenfor boligområdene på gnr. 167 bnr. 3 sørvest for Sokna sentrum kan utbygging ikke finne sted før det er etablert trygg skolevei og sikker gang- og sykkeladkomst til sentrum, og før det er ordnet veirett til boligområdene.

§ 4.1.6 Norderhov

Nye byggetiltak ved Norderhov kirke kan ikke godkjennes før reguleringsplan for hele området med kirke, kirkegård, prestegård og omgivelser er utarbeidet.
Reguleringsplanarbeidet skal inneholde en landskapsanalyse for området.

§ 4.1.7 Buttingsrud camping

Det må opparbeides planfri kryssing av E16 for intern kryssing mellom funksjoner på campingplassen.

§ 4.1.8 B6 Trygstad

Før det gis igangsettingstillatelse for nye områder skal bygging av ny E16 mellom Sundvollen og Styggdalen være igangsatt.

§ 4.1.9 Nes i Ådal

Eksisterende avkjørsel fra E16 til Østsideveien må vurderes i påfølgende reguleringsplanprosesser. Dette gjelder også en vurdering av myke trafikanter langs Østsideveien.

§ 5 Generelle bestemmelser til alle arealformål

§ 5.1 Kulturminner

Dersom det ved gjennomføring av tiltak forekommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses umiddelbart i den utstrekning det berører kulturminnet.
Fylkeskommunen skal varsles umiddelbart, jf. Kulturminneloven §§ 8, andre ledd og 25.

§ 5.2 Støy

§ 5.2.1 Generelt, støy

Ved vurdering av støy skal Klima- og miljødepartementets *Veileder til retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442* følges ved planlegging av ny bebyggelse eller virksomhet.

Ved søknad om nye bygninger til støyfølsomme bruksformål (bolig, fritidsbolig, sykehus, pleiehjem/institusjon, skole og barnehage) i rød eller gul støysone, stilles det krav til støydokumentasjon.

Ved planlegging av ny støyende virksomhet, stilles det krav til støydokumentasjon.

§ 5.2.2 Støy i sentrumsområder

I sentrumsområder ved kollektivknutepunkt kan krav til støyforhold fravikes under følgende forutsetninger:

- boenhetene er gjennomgående og har en stille side,
- flertallet av rom for støyfølsomt bruk, inkludert minst ett soverom, skal ha vindu i fasade med støyforhold i tråd med grenseverdiene.

Alle boenheter skal ha tilgang på både private og felles utearealer med tilfredsstillende grenseverdier etter gjeldende retningslinjer i T-1442.

Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak skal foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

§ 5.3 Parkering

Parkeringsplasser for ny bebyggelse skal dekkes innenfor utbyggingsområdet eller gjennom frikjøp dersom ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan.

Krav til parkering skal følge enhver tids gjeldende *Forskrift om parkering, Ringerike kommune, Buskerud*.

§ 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Før det gis tillatelse til tiltak for nye bygninger som nevnt i pbl. § 20-1, skal det foreligge en utomhusplan for den aktuelle eiendommen. Utomhusplanen utarbeides i målestokk 1:500. Det skal ikke gis ferdigattest før opparbeidelse av godkjent utomhusplan er ferdig utført.

Uteoppholdsareal skal utformes etter følgende kriterier:

- Uteoppholdsareal tilknyttet bolig skal ha en sammenhengende og hensiktsmessig form, og skal som utgangspunkt ligge på terreng.
- Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA.

- Utforming av uteoppholdsareal skal ikke føre til uheldig utforming ved planering/oppfylling av terreng.
- Terreng og stedstypisk vegetasjon skal søkes bevart.
- Uteoppholdsarealer skal ikke ha støynivå som overskrider Lden 55 dB.
- Areal avsatt til kjøring, parkering og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

§ 5.5 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal være i henhold til gjeldende forskrift *«Forskrift om renovasjon for innsamling mv. av husholdningsavfall for Ringerike kommune tilsluttet Hadeland og Ringerike avfallsselskap AS, Ringerike kommune, Buskerud»*.

Ved alle planforslag og søknader om byggetiltak skal det avsettes plass til renovasjonsløsning i plankart eller situasjonskart og/eller utomhusplan. I reguleringsplan skal renovasjonsløsning beskrives i egen bestemmelse, og det skal i plankart vises adkomst og snuareal for renovasjonsbil.

Boligkompleks med mer enn 20 boenheter bør ha nedgravd renovasjonsløsning.

§ 5.6 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt og innenfor hvert enkelt planområde. Naturlige flomveier skal bevares, og man bør unngå bruk av offentlige veiarealer som flomveier. Ved regulering skal det utarbeides plan og bestemmelser for fordrøyning og overvannshåndtering i samarbeid med Ringerike kommune teknisk forvaltning.

§ 5.7 Teknisk infrastruktur

Krav til tilknytning til fjernvarmeanlegg skal følge enhver tids gjeldende *Forskrift om vedtekt om tilknytningsplikt til fjernvarme i Hønefoss, Ringerike kommune, Buskerud*.

Bolig- og fritidsbebyggelse som har innlagt vann, plikter å tilkobles offentlig avløp der dette foreligger.

Det skal være minimum 4 meters avstand mellom fast konstruksjon (bygning) og kommunale vann- og avløpsledninger.

Der nye bygninger planlegges oppført over kommunalteknisk infrastruktur, som f.eks. hovedledninger for vann og avløp, skal disse legges om av utbygger for utbyggers kostnad.

§ 5.8 Visuelle kvaliteter

Ved oppføring av ny bebyggelse skal det etterstrebes å bevare særpreg og/eller tilføre nye visuelle kvaliteter til området. I reguleringsplaner og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for, og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning.

Tiltak skal tilpasses landskapskarakteren; fjern- og nærvirkning, silhuett, landskapsform, helningsgrad og helningsretning.

§ 5.9 Tilgjengelighet og universell utforming

Fellesarealer skal være universelt utformet med tilgjengelighet for alle.
I boligbygg som omfatter mer enn 4 nye boenheter, og ved regulering av ny bebyggelse skal minst 50 % av de nye boenhetene være utformet som tilgjengelige boenheter.

§ 5.10 Gang- og sykkelvei

I alle plansaker for nye utbyggingsområder skal det tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedsykkelveinettet der dette finnes eller er planlagt.

Det skal være trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkter, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage og kollektivholdeplass.

Det skal legges til rette for sykkelparkering og gode gang- og sykkelforbindelser til holdeplasser, offentlig tjenestetilbud (skole og barnehage), sentrumsområder og stasjon.

§ 5.11 Fradeling

Fradeling til boligbebyggelse tillates jf. § 6.1.8.
Følgende fradeling uavhengig av arealformål tillates ikke:

- Fradeling av anneks tilknyttet fritidsbolig
- Fradeling av kårbolig
- Der det i reguleringsplaner viser tomter til fradeling, tillattes ikke fradeling av ytterligere tomter uten utarbeidelse av ny reguleringsplan.

§ 5.12 Naturskader

Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og skredfareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. Ringerike kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

§ 5.12.1 Kvikkleire

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder uten dokumenterte stabile grunnforhold skal undersøkelser i henhold til NVEs retningslinjer gjennomføres før planen går til 1.gangsbehandling. Det skal legges særlig vekt på vurdering av områdestabilitet.

Før behandling av søknad om tiltak som ligger under marin grense (200 moh.) og hvor forholdene på stedet tilsier det, skal det foreligge geoteknisk vurdering.

§ 5.12.2 Flom

For bebyggelse i flomutsatte områder skal det fastsettes sikkerhetsklasse i tråd med byggeteknisk forskrift. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nær vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Nær vassdrag defineres som:

- 20 meter fra bekker
- 100 meter fra elver

§ 5.13 Vesentlig terrenginngrep

Terrenginngrep i byggeområder som avviker mer enn 1,5 meter i forhold til opprinnelig terreng, eller som samlet har et omfang på mer enn 500 m^2, er søknadspliktige.
I tettbygde områder (konsentrert bebyggelse), rekke- eller kjedehus, vil et terrengavvik på mer enn 0,5 meter og 500 m^2 i utstrekning være søknadspliktig.

I LNF-områder må terrengavvik uten søknad på inntil 3,0 meter, eller med et omfang på mindre enn 1 000 m^2, sees i sammenheng med tiltakets totale omfang, innvirkning på

omgivelsene og grunnforhold. Dersom tiltaksområdet er under marin grense skal det foreligge geoteknisk vurdering.

All tilkjøring av eksterne masser anses som massemottak. Det er krav om reguleringsplan for massemottak med volum på mer enn 10 000 m^3, jf. § 6.7.

§ 5.14 Jordvernplan

Det skal i reguleringsplan som berører dyrka mark utarbeides jordvernplan, herunder kompenserende tiltak og håndtering av matjord.

§ 5.15 Kollektivtransport

I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransport sikres på alle hovedveger.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 6 Bebyggelse og anlegg

§ 6.1 Boligbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Innenfor områder avsatt til boligbebyggelse skal ikke tiltak finne sted før det inngår i reguleringsplan, jf. § 2. Se unntak i § 2.1.2.

§ 6.1.1 Boligbebyggelse i uregulerte områder og i eldre reguleringsplaner

I områder avsatt til boligbebyggelse skal nye tiltak tilfredsstille krav i §§ 6.1.2 til 6.1.6, inntil det foreligger ny reguleringsplan for området. Bestemmelsene er ikke til hinder for at kommunen kan kreve ny reguleringsplan før nye tiltak kan tillates.
Rekkefølgebestemmelser i § 4 er gjeldende.
Det tillates ikke bruk eller innredning til varig opphold i garasjer eller uthus.

§ 6.1.2 Tomtestørrelse

Boligtomter skal være minimum 700 m^2 for enebolig og 900 m^2 for tomannsbolig.

§ 6.1.3 Boligtype

Boligtomter kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse; en enebolig, en enebolig med sekundærleilighet på inntil 65 m^2, eller en tomannsbolig, dersom ikke annet fremgår av reguleringsplan jf. § 1.3.

§ 6.1.4 Utnyttelse og høyde

Total utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA.
Bebyggelse tillates med maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter.
Bygningens hovedmøneretning skal være langs med bygningens lengderetning.

§ 6.1.5 Minste uteoppholdsareal for bolig (MUA)

Der annet ikke er bestemt i gjeldende plan, skal det på eiendommer avsatt til boligbebyggelse avsettes MUA etter følgende krav og kriterier i § 5.4.

Kravene skal også legges til grunn ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner:

- Minimum 200 m^2 MUA for enebolig
- Minimum 150 m^2 MUA per boenhet i tomannsbolig

- For sekundærleiligheter avsettes 50 m² MUA per boenhet
- For boligkomplekser med flere enn to boenheter, avsettes 50 m² MUA per boenhet
- En andel på 30 % av total MUA kan løses på private balkonger, terrasser eller takterrasser
- Innenfor sentrumsformålet skal det avsettes 20 m² MUA per boenhet (kan i sin helhet løses privat)
- Felles lekeareal inngår ikke i beregningen av MUA

§ 6.1.6 Parkering

Krav til parkering skal følge enhver tids gjeldende *Forskrift om parkering, Ringerike kommune, Buskerud*.

§ 6.1.7 Lekeareal

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for boligbebyggelse, skal det tilrettelegges for lekeplass(er). Det skal som utgangspunkt avsettes 25 m² lekeareal pr boenhet.

I sentrumsområder og tettbygde strøk skal det fremfor etablering av nye lekeplasser, prioriteres opprustning og utvidelse av eksisterende lekeplasser. Størrelse og kvaliteter avklares i reguleringsplan.
Lekeplass bør være i umiddelbar nærhet, maksimalt 200 m fra bolig.

Lekeplassene skal være av tre ulike typer:

- Sandlekeplass 2-6 år
- Nærlekeplass 5-13 år
- Strøkslekeplass 10 år og oppover

Utforming og innhold i lekeplasser skal følge gjeldende norm *Krav til Lekeplasser*.
Lekeplassen skal være skjermet mot biltrafikk, og følge retningslinjer for støy i T-1442.

§ 6.1.8 Fradeling til boligbebyggelse

Ved fradeling av eiendom til frittliggende småhusbebyggelse skal boligtomt være minimum 700 m² for enebolig og minimum 900 m² for tomannsbolig.

Ved innsendelse av søknad til fradeling skal det på situasjonskart vises forslag til:

- Plassering av bolig, garasje og parkering
- Adkomst
- Snuareal
- Uteoppholdsareal jf. § 6.1.5

§ 6.2 Fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse skal ikke tiltak finne sted før det inngår i reguleringsplan, jf. § 2. Se unntak i § 2.1.3.

Ved utarbeidelse av ny reguleringsplan for fritidsbebyggelse, skal følgende hensyn ivaretas:

- Det skal tas hensyn til eksisterende terreng. Skjæringer og fyllinger bør unngås
- Fritidsboligene skal fortrinnsvis plassers samlet, for en hensiktsmessig løsning av infrastruktur
- Det skal avsettes 1,5 parkeringsplass per hytte i felles parkeringsareal

- Det bør tilrettelegges for felles vann- og avløpsløsning, ikke privat løsning

§ 6.2.1 Areal til fritidsbebyggelse

Fritidsboligens areal skal ikke overstige 120 m² BRA. Det kan i tillegg til fritidsbolig oppføres et enkelt uthus på 20 m² BRA. Uthus skal ikke benyttes til varig opphold. Uthusets mønehøyde skal ikke overstige 4,0 meter.

§ 6.2.2 Infrastruktur

Fritidsbolig med innlagt vann plikter å tilkobles til offentlig avløp der dette foreligger. Innenfor byggeområder hvor infrastruktur som strøm, tele og fiber legges frem eller endres skal dette legges som jordkabler. Luftstrekk tillates ikke.

§ 6.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, samt nødvendig grøntareal.

Arealbruk i områder avsatt til sentrumsformål i Hønefoss, skal bygge opp under Hønefoss som bosted, handelsby og regionhovedstad.

I Hønefoss sentrum skal estetiske løsninger for nybygg og ombygging vektlegges høyt. Det skal etterstrebes aktive, åpne fasader. Privatiserende løsninger som svalganger og innglassing av balkonger bør unngås.

Arealbruk i områder avsatt til sentrumsformål i kommunens tettsteder skal bygge opp under tettstedene som lokalsentre. Hovedtyngden av handels-, service- og kulturtilbud skal lokaliseres til områder avsatt til sentrumsformål.

Plasskrevende handel skal ikke etableres i sentrumsområdene.

Det tillates ikke etablering av kjøpesenter utenfor sentrumsområdene.

§ 6.4 Forretninger (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter arealer og bygninger for detaljhandel. Etablering av nye og utvidelse av eksisterende forretninger krever reguleringsplan, og skal være vist i kommuneplanens arealdel.

Ved regulering kan detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal etableres i større områder for boligbebyggelse med minimum 200 boenheter, innen en radius på 2,0 km.

§ 6.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter forskjellige former for offentlig eller privat tjenesteyting, som for eksempel skole, barnehage, helseinstitusjoner, kulturtilbud, kirke/annen religionsutøvelse, administrasjon og konsulentvirksomhet.

Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper.

Terreng og stedtypisk vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og hoveddelen av arealene skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

§ 6.6 Fritids- og turistformål (pbl. § 11-9 nr. 1)

For områder avsatt til fritids- og turistformål kreves det utarbeiding av reguleringsplan dersom virksomheten endres eller utvides.

For campingplasser avsatt i kommuneplanens arealdel som ikke er regulert i egne planer gjelder følgende: Enhetene (campinghytte/-vogn) skal ha en minimumsavstand på 3 meter.

§ 6.7 Råstoffutvinning, masseuttak og mottak (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Ved etablering av nye og utvidelse av eksisterende masseuttak og -mottak skal det utarbeides reguleringsplan. Reguleringsplanen skal inneholde omfang, utførelse og tidsbegrensninger. Alle skjæringer og fyllinger skal vises i reguleringsplaner, både i plan og snitt. Det skal også foreligge dokumentasjon på masseberegning, geoteknisk vurdering, biologisk mangfold (naturkvaliteter), kulturminner, støy, støv og trafikk. Andre tema som kan være aktuelle vurderes særskilt i hver sak. Uttaksvolumet skal vises og angis i reguleringsplan. For større masseuttak og mottak kan det kreves kompensasjon for utbedring/slitasje på offentlig infrastruktur, og det kan i plan bli stilt krav om rekkefølgebestemmelse.

Fortrinnsvis skal utvidelse av eksisterende masseuttak prioriteres fremfor å åpne nye.
Ved utvidelse av eksisterende masseuttak skal det utvides i areal, fremfor utvidelse i dybden.

§ 6.8 Næringsvirksomhet (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet og øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål.

Treningssentre kan etableres innenfor næringsområder.

§ 6.9 Idrettsanlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter større anlegg som skibakker, golfbaner, stadioner, skytebaner og lignende.

§ 6.10 Andre typer bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter kommunaltekniske anlegg etter pbl. kapittel 18, som vann- og avløpsanlegg, støyvoller, godsterminal, godslager, energianlegg, fjernvarmeanlegg, vann- og avløpsanlegg, vannforsyningsanlegg, renovasjonsanlegg, øvrige tekniske anlegg, telekommunikasjonsanlegg, små vannkraftverk og lignende.

§ 6.11 Grav- og urnelund (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter gravplasser som går inn under lov om gravplasser, kremasjon og gravferd (gravferdsloven), samt nødvendige bygg for anlegg av grav- og urnelund, herunder krematorium.

§ 7 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 7.1 Bane

Formålet omfatter ulike baneformål som trase for jernbane, stasjons-/terminalbygg, holdeplass/plattform, tekniske bygninger/konstruksjoner samt annen banegrunn (tekniske anlegg og grøntareal).

§ 7.2 Lufthavn

Formålet omfatter lufthavn med landingsbaner, terminalbygg, hangarer, samt landingsplass for helikopter.

§ 7.3 Parkeringsanlegg

Formålet omfatter rasteplass, parkeringsplass og parkeringshus/-anlegg.

§ 8 Forsvaret

Forsvaret kan selv fatte vedtak om utbygging og virksomhet innenfor eget arealformål.

§ 9 Grønnstruktur og friområder (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

I områder avsatt til grønnstruktur tillates kun bygge- og anleggstiltak som bygger opp under formålet. Søknad om tiltak ved elvekanten, som for eksempel brygger, må vurderes i samråd med statlige myndigheter og organisasjoner som blir berørt. Bestemmelsene i § 11.1.1 (Småbåthavner) gjelder.

Eksisterende grønnstruktur bør bevares. Ved ny utvikling i områder bør det etterstrebes å tilrettelegge for sammenhengende grønnstruktur som naturområder, parker, turdrag og friområder.

Friluftsområder skal utformes så de tilrettelegges for alle. De skal ha en hensiktsmessig beliggenhet, og skal ha kvaliteter som sikrer rekreasjon og lek. Det kan oppføres bygninger som er i tråd med formål og som er tilrettelagt til bruk for allmennheten.

§ 10 Landbruks-, natur- og friluftslivsformål (LNF) (pbl. §§ 11-9 og 11-11)

§ 10.1 Bygge- og anleggstiltak i LNF (§ 11-7, nr. 5)

I landbruks-, natur-, og friluftsområder er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruks-, natur- og friluftsformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og stedbunden næring. Forhold beskrevet i § 5.14 skal hensynstas.

Det tillates ikke nedbygging av dyrka mark.

Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, kan det tillates oppføring av én kårbolig, om det ikke finnes på gården fra før.

Oppføring av ny bolig- eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Forbudet gjelder også utvidelse av slik bebyggelse, samt fradeling til slikt formål.

Det tillates etablering av mindre kraft-/telefonledninger for boliger og stedbunden næring, kommunikasjonsmaster og tiltak i forbindelse med kommunaltekniske anlegg. Utspillstillatelse for avløpsanlegg til godkjent bolig/fritidsbolig krever ikke dispensasjon.

Retningslinje til § 10.1

Alle søknader om tiltak som er i strid med § 10.1(i LNF-områder) skal behandles som dispensasjonssøknader. Det skal foreligge tungtveiende grunner for å få innvilget dispensasjon, og det er en forutsetning at tiltakene ikke vil være til ulempe for landskaps-, natur-, og friluftsverdier.

Dersom det gis dispensasjon for utvidelse og ombygging av eksisterende boliger i LNF-områder (gjelder ikke boliger tilknyttet gårdstun), er det en forutsetning at samlet areal ikke overstiger 200 m^2 BYA, og at utnyttingsgraden til boligeiendommen ikke overstiger 15 % BYA.

Dersom det gis dispensasjon for ny bebyggelse eller utvidelse av bebyggelse på fritidseiendommer i LNF-områder, er det en forutsetning at samlet størrelse på bebyggelse ikke overstiger totalt 120 m² BRA. Inkludert i dette arealet kan det bare være totalt to bygninger, ei hytte og inntil ett uthus på maksimalt 20 m² BRA.

Det tillates ikke bruk, eller innredning til varig opphold i garasjer eller uthus.

Ved gjennomoppbygging etter brann kan det åpnes opp for at utnyttelsesgraden til tidligere lovlig bebyggelses legges til grunn.

I husklynger med overvekt av boliger, kan det vurderes å tillates bruksendring fra fritidsbolig til bolig. Ved bruksendring skal forhold som adkomst og skoleveg vurderes spesielt.

Det tillates ikke bruksendring mellom fylkesvegen i Åsa og Steinsfjorden.

Innenfor LNF-formålet kan det gis dispensasjon for etablering av spredt ervervsbebyggelse, dersom denne har funksjon som binæring i landbruket eller vurderes å ha stor betydning for sysselsetting i området.

Det tillates ikke etablering av spredt ervervsbebyggelse langs hovedvegnettet.

§ 11 Bruk og vern av vann og vassdrag, med tilhørende strandsone (§§ 11-9 og 11-11)

§ 11.1 Byggeforbud i 100-meterssonen (pbl. § 1-8)

I 100-metersonen og ved angitt byggegrense mot vann og vassdrag tillates ikke tiltak jf. pbl. §§ 1-6 etter 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, i, j, k, l og m, 20-4 og 20-5.

Retningslinje til § 11.1

Alle søknader om tiltak i strandsone behandles som dispensasjonssøknader. Det skal foreligge svært tungtveiende grunner for å få innvilget dispensasjon. Forutsetning er at tiltakene ikke vil være til ulempe for allmennheten, landskap-, natur-, og friluftsverdier.

Dersom det gis dispensasjon for utvidelse og ombygging av eksisterende boliger i 100-meterssonen langs vann og vassdrag med årssikker vannføring, er det en forutsetning at samlet areal ikke overstiger 150 m^2 BYA. Det kan ikke tillates mer enn ett uthus på 20 m^2 BRA, og en garasje på 50 m^2 BRA.

Dersom det gis dispensasjon utvidelse av fritidsboliger i 100-meterssonen, er det en forutsetning at bygget ikke overstiger 50 m² BRA. Tilsvarende for ett uthus på maksimalt 10 m² BRA.

Utvidelse av bygningsmasse bør legges bort fra vannet.

§ 11.1.1 Småbåthavn

Landfaste brygger og flytebrygger/badebrygger som er åpne for allmennheten og tilrettelagt for allmenn bruk og ferdsel, kan tillates. Brygger og flytebrygger/ badebrygger kan tillates etter godkjent byggesøknad eller reguleringsplan. For brygger med mer enn to båtplasser eller flate større enn 1,8 x 4,0 m, kreves det reguleringsplan. I behandling av byggesøknaden eller i reguleringsplanprosessen skal prinsippene og retningslinjene i «Bryggeveileder Ringerike kommune» følges, herunder soneinndelingene for ulike bryggetyper langs elvene i Hønefoss.

§ 11.1.2 Vann og vassdrag

I vann og vassdrag tillates det ikke utført tiltak jf. pbl. §1-6. Det kan ikke oppføres anlegg eller igangsettes virksomhet som kan gi fare for forurensning.

§ 12 Hensynssoner (pbl. § 11-8)

§ 12.1 Hensynssoner (pbl. § 11-8 a)

§ 12.1.1 Nedslagsfelt for drikkevann H110 (Væleren)

I sone H110 er all aktivitet og tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannskilden, ikke tillatt.

Retningslinje til § 12.1.1

Som aktivitet og tiltak innebefattes vegutbygging, masseuttak og planering selv om det måtte være ledd i landbruksnæringen.

§ 12.1.2 Område for grunnvannsforsyning H120

Innenfor nedbørsfeltet for drikkevann er det forbudt med tiltak som kan forurense drikkevann.

§ 12.1.3 Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass H130

Innenfor området angitt som sikringssone H130 skal det ikke oppføres bebyggelse.

§ 12.1.4 Andre sikringssoner H190

Innenfor området angitt som sikringssone H190 skal det ikke oppføres bebyggelse. På Eggemoen gjelder et generelt byggeforbud om å bygge så høyt at det kan komme i konflikt med militære installasjoner. Det tillates ikke etablering av bygg med direkte innsyn til Forsvarets bygninger eller tekniske installasjoner. Generell hensynssone er 100 meter, med tilleggskrav for spesielt utsatte eller kritiske områder. Det er forbud mot etablering av virksomhet som i seg selv kan utgjøre en trussel for Forsvaret. Det tillates ikke etablering av virksomhet som er spesielt sensitiv i forhold til Forsvarets virksomhet.

§ 12.2 Faresoner (pbl. §§ 11-8 a og 28-1)

§ 12.2.1 Ras- og skredfare H310

Innenfor områder angitt som hensynssone H310 skal det, i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak, redegjøres for nødvendige sikringstiltak av fagkyndig i tråd med byggeteknisk forskrift.

§ 12.2.2 Flomfare H320

Innenfor område angitt som hensynssone H320 skal det, i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak, redegjøres for nødvendige sikringstiltak, av fagkyndig i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

§ 12.2.3 Skytebane H360

Sikkerhetssoner skal avgrenses jf. forskrift om anlegg av, kontroll med og godkjenning av sivile skytebaner.

§ 12.2.4 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370

Innenfor område angitt som hensynssone (H370) må eventuelle bygninger etableres med avstander til kraftledningen, slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2009-06-19-103), forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

§ 12.2.5 Krav vedrørende infrastruktur H410

Følgende tiltak som ligger innenfor område for fjernvarmekonsesjon fra NVE av 6. november 2002 etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget:

- Nye og eksisterende bygninger over 1 000 m² bruksareal (BRA),
- Områder med samlet utbygging eller ombygging på over 1 000 m² bruksareal (BRA)

Tilknytningsplikten innebærer ikke at en kunde trenger å kjøpe eller bruke fjernvarme.

§ 12.3 Retningslinjer for sone med angitte særlige hensyn (pbl. §§ 11-8 og 11-9 nr. 6)

§ 12.3.1 Hensyn friluftsliv H530

Innenfor hensynssone H530 bør det, av hensyn til sikring av viktige friluftslivskvaliteter, ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området til friluftsliv.

§ 12.3.2 Bevaring kulturmiljø H570

Innenfor hensynssone H570 skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturmiljøenes særpreg. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene skal det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedsidentitet blir ivaretatt.

I plansaker som berører registrerte kulturminner, bør det utføres en kulturhistorisk stedsanalyse som dokumenterer områdekarakter, bebyggelsesstruktur og karakteristiske trekk ved bebyggelsesmønster, høyder og volum.

I plansaker som berører registrerte kulturminner, bør det utarbeides ulike prinsipielle alternativer for vern som en del av planforslaget.

§ 12.3.3 Hensyn mineralressurser H590

Innenfor hensynssone H590 er det forbudt å bygge og/eller anlegge tiltak som ødelegger eller vanskeliggjør fremtidig utnyttelse av mineralforekomster.

§ 12.4 Båndleggingssoner

§ 12.4.1 Båndlegging etter lov om naturvern H720_N

Områdene er båndlagt etter lov om naturvern og naturmangfoldloven. Tiltak (arbeid, anlegg eller virksomhet) innenfor båndlagte områder skal, før de iverksettes, forelegges til uttalelse for vedkommende myndighet.

§ 12.4.2 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_N

Bygninger, anlegg og kulturmiljø som er fredet ved vedtak etter kulturminneloven, skal forvaltes iht. bestemmelsene i fredningsvedtaket og kulturminneloven, i tillegg til plan- og bygningsloven.

§ 12.4.3 Båndlegging etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Markalova) H735_N

Innenfor Marka kan det kun tillates tiltak som er ledd i tradisjonell landbruksdrift. Øvrige bygge- og anleggstiltak er forbudt. Det tillates ikke oppføring av nye bygg eller fradeling til slikt formål.

I området rundt Ringkollen tillates mindre tiltak som er ledd i videreutvikling av friluftsanleggene. Ved større og vesentlige tiltak kreves planprosess.

Retningslinje til § 12.4.3

Dersom det skal gis dispensasjon for bygge- og anleggstiltak i marka, må saken forelegges fylkesmannen og eventuell annen direkte berørt statlig eller regional myndighet til uttalelse.

Etter vurdering, og dersom overordnet myndighet ikke uttaler seg mot dispensasjon for å utvide hytter i marka, kan det gis dispensasjon. Hytte skal ikke overstige 60 m² BRA. Tilsvarende kan det tillates ett uthus på maksimalt 10 m² BRA. Det kan etter en konkret vurdering tillates at uthusfunksjoner som lagring av blant annet ved og utstyr og toalett, legges inn i hytte.

I de deler av Marka som er tilnærmet uberørt av hytter, tillates det ikke å øke bruksareal eller å endre byggestil.

§ 12.4.4 Båndleggingssone i påvente av ny plan (pbl. §11-8 d)

I båndlagte områder tillates ikke tiltak som kan vanskeliggjøre formålet med båndleggingen. Aktuell myndighet skal gi sitt samtykke før tiltak kan settes i verk.

Båndleggingssone for vedtak etter plan- og bygningsloven H 710_F1-2:

H710_F1: Fellesprosjektet - Ringeriksbanen og E16

Hensynssone i påvente av reguleringsplan.

H710_F2: Områderegulering Hønefoss

Hensynssone i påvente av reguleringsplan.

Nakkerudalleen 8

SKOLER

Tyristrand skole (1-10 kl.) 274 elever, 17 klasser	6 min 6 km
Buskerud vgs. avd Rosthaug 710 elever, 38 klasser	20 min 20.8 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	22 min 20.3 km

SPORT

Nakkerud stadion	13 min
Klokkergården Sandvolleyballbane	6 min
Innersvingen avd. Vikersund	12 min
Mudo Vikersund	12 min

VARER/TJENESTER

Nærsenteret i Vikersund	12 min
Kuben Senter	21 min
Vitusapotek Vikersund	11 min
Apotek 1 Vikersund	12 min
Vikersund Vinmonopol	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nakkerud Linje 100, 101, 108, 109, 139	9 min 0.7 km
Vikersund stasjon Linje F4	11 min 10.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 22 min

BARNEHAGER

Drolsum naturbarnehage (0-5 år) 10 barn	6 min 5.8 km
Tyristrand barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 5.5 km
Barnas Hus (1-5 år) 46 barn	12 min 11.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Tyristrand	6 min
Spar Vikersund	11 min

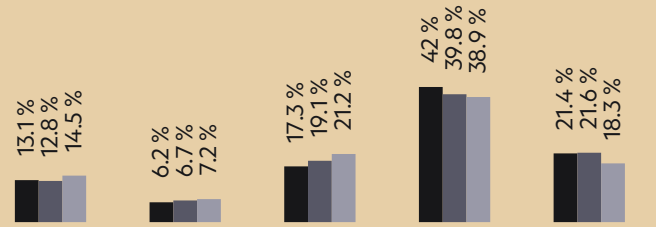
FINN

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

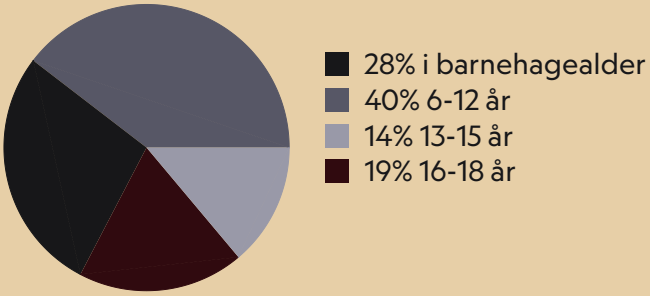
Coop Extra Tyristrand	6 min
Spar Vikersund	11 min

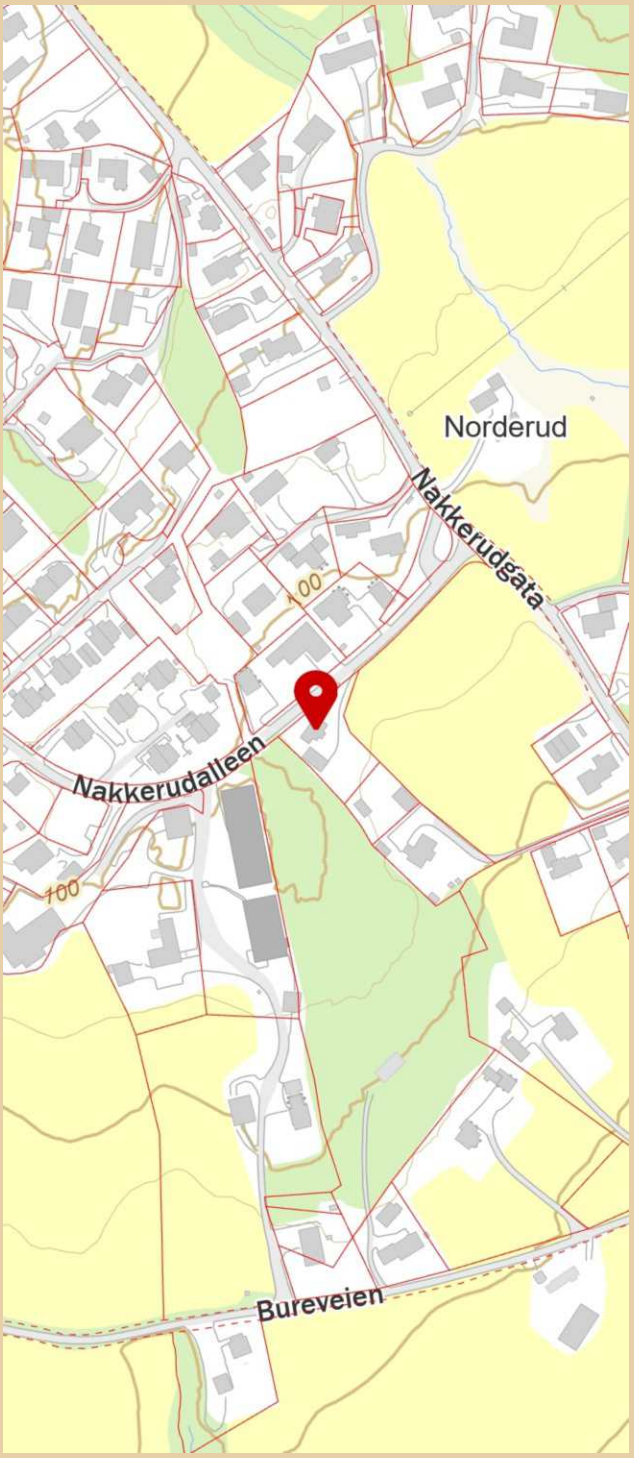
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Nakkerud	421	205
Kommune: Ringerike	31 011	15 940
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

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:
Nakkerudalleen 8, 3533 Tyristrand
Gnr. 262, Bnr. 51, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
40251197

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé
Saksbehandler: Ole Eirik Thunshelle
Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 907 69 275
E-post: ole.eirik.thunshelle@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.
