

SALGSOPPGAVE



Arnegårdsveien, Hønefoss – Sentral enebolig med flott utsikt.

Arnegårdsveien 36, 3511 Hønefoss

Prisantydning: Kr 2 800 000,-

Dato: 30.10.2024



Utsikt fra terrassen.

NØKKELINFORMASJON

Oppdrag:	Tvangssalg av gnr. 37 bnr. 83 i Ringerike kommune.
Salgsmedhjelper:	Advokat Stian Hatleberg v/ advokat Nils Mugaas Tlf. 32 18 18 50 / 40 22 57 01
Adresse:	Arnegårdsveien 36, 3511 Hønefoss
Hjemmelshavere:	Ildiko Brenna og Bjørn Ingar Hella
Eierform:	Selveier
Boligtype:	Enebolig.

ANNET

Særlige forhold: Boligen har et større vedlikeholdsetterslep og har ikke vært bebodd siden sommeren 2022.

Boligen er tilbygd/ombygd over de siste år og det gjenstår mange arbeider på boligen. Takstmann har i tilstandsrapport bemerket at det vil være en stor risiko for skader i skjulte konstruksjoner da det har vært kuldegrader i boligen over en lengre periode.

Eier har opplyst at kjøkkenbatteri ble skadet vinteren 2022/23 pga. at vannet frøs etter at strømmen ble avstengt og vannlekkasjen medførte også vannskade på kjøkkengulv, men at rør ikke ble skadet. Vannet har siden vært stengt av vinterstid og vann tappet fra rørene.

Det en enkel garasje som bærer preg av stor slitasje og vedlikeholdsetterslep. Det fremkommer fra opplysninger fra kommunen at det tidligere har foreligget byggegodkjente tegninger på ny garasje. Denne er foreldet og det må derfor søkes på ny.

Toalettrommet i loftsetasjen har flere gjenstående arbeider.

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

Vedlagte tilstandsrapport bør inspiseres nøye.

BELIGGENHET OG ADKOMST

Beliggenhet: Eiendommen ligger i Arnegårdsveien på sydsiden av Hønefoss. Fine turmuligheter i nærområdet og fin utsikt utover byen. Gangavstand til sentrum, universitetet, skoler, barnehager, dagligvarebutikker m.m. Godt kollektivtilbud like ved boligen med blant annet Oslobussen.

Adkomstvei: Adkomst fra privat vei. Kort avstand til kommunal vei.

EIENDOMMEN

Tomt og tomteareal: Eiet tomt på 1 056 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass.

Areal (BRA-i):

1. etasje:	93 m ²
Loft:	19 m ²
Kjeller:	37 m ²

Sum: 149 m²

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling. Se nærmere under «Arealer» i tilstandsrapporten.

BEBYGGELSEN

Byggeår:	Boligen er oppført i 1946 Se tilstandsrapport for byggemåte.
Innhold:	Entré, spisestue, stue, kjøkken, rårom, to soverom, toalettrom, gang, bad, rom med vaskemaskin.
Energiattest:	G, rød
Oppvarming:	Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe og vedovn.
Standard:	Det er normal standard på eiendommen ut fra byggeåret 1946. Det vises i denne sammenheng også til tilstandsrapporten som bør leses i sin helhet.

OFFENTLIGE FORHOLD

Vei:	Adkomst fra privat vei. Kort avstand til kommunal vei.
Vann:	Tilknyttet offentlig vann.
Avløp:	Tilknyttet offentlig avløp.
Regulering:	Kommuneplan: Boligbebyggelse – nåværende.
Konsesjon:	Konsesjonsfritt

ØKONOMISKE FORHOLD

Omkostninger:	I tillegg til kjøpesummen må kjøperen betale dokumentavgift, som utgjør 2,5 % av kjøpesummen, og kr 500,- i tinglysingsgebyr for skjøtet. I tillegg påløper tinglysingsgebyr for eventuelle egne pantedokumenter som må tinglyses i forbindelse med overtakelsen (kr 500,- pr. stk.). Omkostningene er fastsatt av det offentlige, og det tas forbehold om at disse kan endres.
Verditakst:	Eiendommens markedsverdi er satt til kr 2 800 000 ved tilstandsrapport av takstmann Daniel S. Torgersbråten datert 9. feb. 2024. Rapporten følger vedlagt.

Kommunale avgifter: Se vedlagte eiendomsmeglerpakke hvor dette av Ringerike kommune er opplyst å utgjøre kr 1 374,- pr. år (eiendomsskatt), pris pr. m³ vann er kr 39.43 + mva for 2024 og pris pr. m³ for avløp er kr 66,48 + mva for 2024.

Medhjelper tar forbehold om feil eller endring i offentlige satser.
Eventuelle skyldige kommunale avgifter vil bli gjort opp ved salg.

Formuesverdi: Ukjent/ikke oppgitt. Formuesverdien skal ikke overstige 30 % / 100 % av dokumenterbar markedsverdi for hhv. primærbolig og sekundærbolig.

HEFTELSER

Heftelser: Det er tinglyst følgende heftelser på eiendommen (alle utleggsforretninger blir slettet ifm salg):
- se vedlagte utskrift av grunnboken





ØVRIGE KJØPSFORHOLD

- Visning: Visning vil bli annonsert på Finn.no. Visning utover dette kan skje etter avtale med salgsmedhjelper, advokat Nils Mugaas, tlf. 40 22 57 01.
- Overtakelse: Etter avtale. Se nærmere redegjørelse for oppgjør og overtakelse ved tvangssalg.
- Budgivning: Bud inngis på vedlagte budskjema, og **det gjøres oppmerksom på at det kun tas hensyn til bud som er bindende i minst seks uker.**
- Mangler: Solgt «som den er». Eiendommen selges i den stand og stilling som den er i ved besiktigelsen.
- Som følge av at dette er et tvangssalg, har kjøperen begrenset adgang til å påberope mangler. Dette kan bare påberopes når:
- Formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet,
 - Medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, så fremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
 - Formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Eventuelle interessenter oppfordres derfor til å besiktige eiendommen nøye – gjerne med sakkyndig, i det den selges slik den nå fremstår.

Dersom Eiendommen har mangler som nevnt ovenfor, gir dette ikke rett til å heve kjøpet på grunn av mangler. Kjøperen kan kreve prisavslag. Selv om prisavslag blir krevd, må kjøpesummen først utbetales fullt ut.

Videre kan det ikke kreves prisavslag dersom det viser seg at det vedhefter en ikke-pengeheftelse som det ikke er tatt forbehold om i salgsoppgaven.

Arealanvisninger: Angivelsen er hentet fra tilstandsrapporten.

Meglerforetaket: Advokat Stian Hatleberg AS
Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss
Org.nr. 912 389 456
Medlem av Den Norske Advokatforening

Lov om hvitvasking: Megleren er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.



Kjøkken

VEDLEGG

Salgsoppgaven har følgende vedlegg:

1. Tilstandsrapport av takstmann Daniel S. Torgersbråten datert 9.2.24
2. Meglerpakke med eiendomsinformasjon
3. Energiattest
4. Grunnbokutskrift pr. 30.10.2024

Egne notater:

Informasjon om budgivning ved tvangssalg

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann og medhjelper, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at det ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forholdene kan antas å ha innvirket på kjøpet.

Oppnås ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at et beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til 2 uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen.
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommens tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingretten meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal fastsettes ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr. en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr. oppgjørsdag påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27. Kjøper overtar risikoen for eiendommen oppgjørsdagen, uavhengig av om eiendommen overtas eller ikke.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdag. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort for oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsforpliktelsen. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr. oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes namsmannen i det distriktet eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestår oppgjøret, og i den forbindelse be om fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten til tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsen finnes i kap. 11 og 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

BUDSKJEMA

For eiendommen:

Arnegårdsveien 36, 3511 Hønefoss - Gnr. 37, bnr. 83i Ringerike kommune

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Dato:

Kjøpesum kr.....

Beløp med bokstaver kroner.....

I tillegg kommer omkostninger: Dokumentavgift 2,5% av kjøpesummen, tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 500,-, eventuell tinglysning av pantedokument, p.t. kr 500-. Dersom salgsobjektet er en borettslagsleilighet beregnes ikke dokumentavgift, men gebyr på hjemmelsoverføring kr 500,-. Det tas forbehold om endringer av offentlige og eventuelt andre gebyrer til enhver tid.

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet.

Undertegnende bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra advokat Stian Hatleberg ved advokat Nils Mugaas, Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss.

Nærværende bud er bindende for undertegnende til og med den Bekreftelse på ID må fremlegges ved første budgiving. Videre må finansiering være bekreftet av bank e.l.

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere seks –6– uker, regnet fra utløpet av fristen.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Ringerike, Asker og Bærum tingrett, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnede er kjent med at Ringerike, Asker og Bærum tingretts fastsettelse av budet kan påankes, og at ankefristen er en –1– måned regnet fra dato for rettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).

Dersom retten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper advokat Stian Hatleberg v/ advokat Nils Mugaas til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert seg.

Undertegnende er klar over at det gjelder særlige regler ved tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt i særskilt skriv om «Budgiving ved tvangssalg», som jeg har lest.

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Egenkapital kr.....

Lån kr

..... kr

Eventuell låneinstitusjon/referanse/telefonnummer:

Egenkapitalen består av:

- Salg av fast eiendom
- Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)
- Annet (spesifiser):.....

Undertegnede er innforstått med at budet er bindende.


Navn:.....Fnr./org.nr.....

Adresse:.....Postnr:.....Sted:.....

Tlf/Mob:.....E-post:.....

Dato:.....Signatur:.....

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Arnegårdsveien 38, 3511 HØNEFOSS

 RINGERIKE kommune

 gnr. 37, bnr. 83

Markedsverdi

2 800 000

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



Befaringsdato: 09.02.2024

Rapportdato: 30.10.2024

Oppdragsnr.: 21108-1348

Referansenummer: OQ7495

Autorisert foretak: Norm AS



norm
TAKST & RÅDGIVNING



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

Norm AS

Norm AS er det største miljøet for taksering i Ringeriksregionen, med fokus på områdene Ringerike, Hole, Jevnaker, Krødsherad, nedre del av Hallingdal og Valdres. Videre har vi medarbeidere med god kjennskap til Hadelandsregionen.

Selskapet ble stiftet i 2007 og har i dag seks medarbeidere med erfaring fra privat og offentlig sektor. Våre takstingeniører har bred erfaring fra utvikling og forvaltning av eiendom, blant annet innen byggeledelse og som utførende håndverkere både i privat- og næringsmarkedet. Vi er registrert energirådgiver hos Enova og bistår gjerne dersom du planlegger å oppgradere din bolig.

Vi er rådgivere og takstingeniører, og vi er medmennesker som ser det store bildet.

Ytterligere informasjon finnes på: www.norm.as



Rapportansvarlig

Daniel S. Torgersbråten

Daniel Sætrang Torgersbråten

Uavhengig Takstingeniør

daniel@norm.as

957 79 366



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Eiendom beliggende i Arnegårdsveien på sydsiden av Hønefoss. Fine turmuligheter i nærområdet og fin utsikt utover byen. Gangavstand til sentrum, universitetet, skoler, barnehager, dagligvarebutikker m.m. Godt kollektivtilbud like ved boligen med blant annet Oslobussen.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Enebolig med større vedlikeholdsetterslep oppført med kjeller, hovedetasje og loftsetasje. Oppført med betong grunnmur og øvrige vegger i trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning. Tak som saltakkonstruksjon oppført med flere takvinkler. Takrenner, nedløp og beslag i metall.

BEBYGGELSEN:

Bolig med bruksareal på 149 m².
Terrasse mot øst og vest.

STANDARD:

Boligen er fra 1946 og tilbygd/ombygd over de siste år. Enkel standard som det må gjennomføres arbeider og planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent og skjult anlegg. Boligen er på befaringen ikke beboelig da strøm og vann er avstengt. Det gjenstår mange arbeider på boligen og det vil være en stor risiko for øvrige skader i skjulte konstruksjoner da det er kuldegrader i boligen over en lengre periode. Det bemerkes at det gjenstår flere arbeider som må ferdigstilles på boligen, se mer under konstruksjoner.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 1056 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (opplyst av kilde):

Det er gjort flere arbeider på boligen de senere år, men det gjenstår flere og større arbeider i boligen som må gjennomføres før boligen kan benyttes med dagens standard.

Enebolig - Byggeår: 1946

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Takter er tekket med glasert takstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag i metall. Veggene har trekonstruksjon av antatt tømmer og bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning. Tak som saltakkonstruksjon i tre. Deler av loft er innredet som boligrom. Øvrig deler av loft som råloft. Vinduer hovedsaklig med to-lags glass. Nyere ytterdør i profilert utførelse med glass. Det er fra stue tofløyet terrassedør til terrasse. Terrasse med utgang fra stue med terrassebord. Rekkverk med stående kledningsbord med overliggende glassfelt. Terrasse ved inngangsparti med terrassebord. Terrasse med enkel fundamentering til terreng.

Enkel garasje oppført med sementblokker og tilnærmet flat takkonstruksjon. Vippeport i tre. Det opplyses om at garasje bærer preg av stor slitasje og vedlikeholdsetterslep. Det fremkommer fra opplysninger fra kommunen at det tidligere har foreligget byggegodkjente tegninger på ny garasje. Denne er foreldet og det må derfor søkes på ny.

[Gå til side](#)

INNSENDIG

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte takbord. Det er etasjeskille i støpt utførelse og treverk. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område med usikre radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon. Eldre teglsteinspipe. Deler av kjenner er innredet. Tretrapp til loft med malte vanger og trinn. Rekkverk med stående spiler og topprekke. Kjellertapp i tre med malte vanger og trinn. Rekkverk med stående spiler og topprekke. Inneører hovedsaklig i profilert utførelse.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har stråleovn som varmekilde.
Det er ikke kjennskap til utførelse for sluk eller tettesjikt.
Sluk er antatt i plast.
Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speil. Vegghengte hylle. Badekar. Vegghengt toalett.
Mekanisk avtrekksvifte på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter, laminat benkeplate, overskap med enkelte dører med glass og høyskap.
Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer og integrert stekeovn og platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Da det ikke er strøm i boligen på befaringen, er ikke avtrekk funksjonstestet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i loftsetasje med flere gjenstående arbeider.
Hovedskallig med glatte plater på vegg og panel i himling.
Utstyrt med toalett, to servanter og speilskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er synlig kobber ved vanninntak og ved varmtvannstank.
Øvrige vannrør som kobber noe noe plast.
Det er synlig avløpsrør av plast.
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.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Oppvarming med: Strøm og vedfyring.
Hovedsakelig ved hjelp av: Ildsted. Panelovner og eldre luft-til-luft varmepumpe.

Da det ikke er strøm i boligen og på befaringen og er kuldegrader inne i boligen. Varmekilder er ikke funksjonstestet og det er ikke satt tilstandsgrad.
Sikringsskapet er plassert i kjeller under trapp.
El-anlegg med automatsikringer.
Åpent og skjult ledningsnett.
Strømmåler med fjernavlesning.
Det er ikke tilstrekkelig røykvarsler i alle etasjer.
Eldre brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.
Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Enkelte nedløpsrør fra takvann er ført ut på terreng og ned i grunn med ukjent førevei.
Grunnmur i kjeller antatt oppført med betong og semetblokker.
Fallforhold er ikke vurdert pga. snø. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).
Synlig plast vann og avløpsledninger i kjeller.
Det er ikke kjennskap til utbedring av utvendig vann og avløpsledninger.

Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent utførelse.

I kjeller er det synlig hovedvannledning i plast, eldre stoppekran, reduksjonsventil og digital vannmåler.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	149 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	149 m ²
Totalpris	2 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Plantegning med rominndeling fremkommer ikke på byggemeldte tegninger.

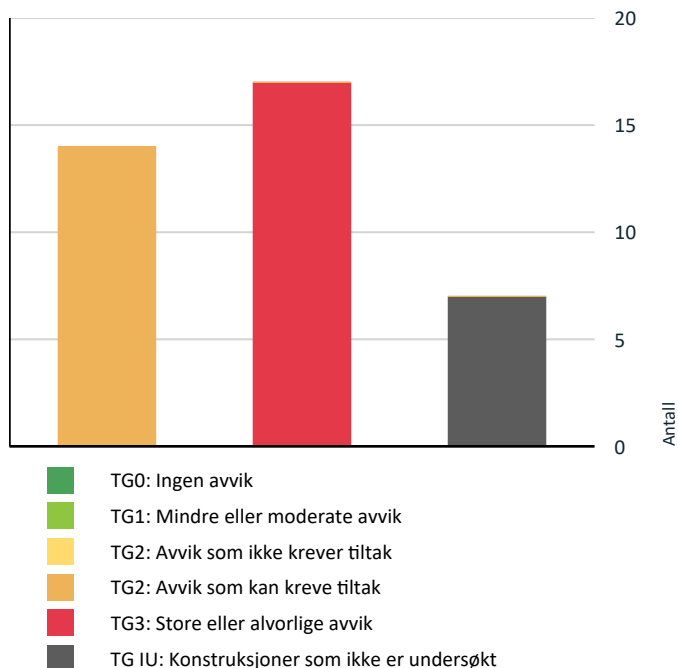
Ferdigattest for tilbygg til enebolig er gitt 06.01.2020.

Godkjenning for ombygging av garasje er gitt 20.07.2016.

Ferdigattest foreligger ikke. (Det er ikke gjennomført ombygging av garasje og det må derfor søkes på nytt)
Avstand til tomtegrense for byggesøknad er ikke kjent.

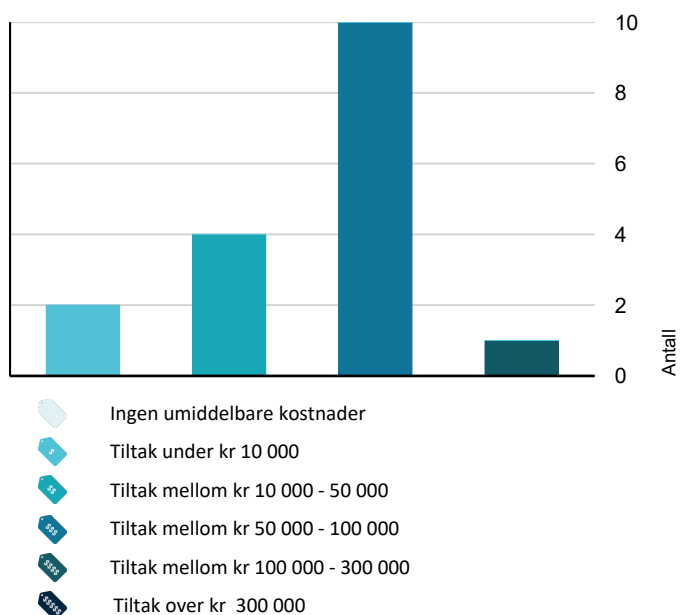
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 informasjonen 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. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvisning 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kjellertrapp [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](#)
- ! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varme, generelt [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1946

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

Bygget har svært enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen har store vedlikeholdsetterslep.

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

TG 1U **Taktekking**

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takter er tekket med glasert takstein.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 3 **Nedløp og beslag**

Takrenner, nedløpsrør og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Flere nedløpsrør mangler.

Det er ikke tilstrekkelig beslag i overgangen tak/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kompletering av beslag bør gjennomføres.

Kostnadsestimat gitt for etablering av manglende beslag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 **Veggkonstruksjon**

Veggene har trekonstruksjon av antatt tømmer og bindingsverk.

Tilstandsrapport

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Musetetting er ikke tilstrekkelig.

Enkelte vegger er ikke ferdigstilt og utsatt for utvendige påkjenninger som kan føre til skader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Musebånd/ lusing må etableres.

Ferdigstilling av yttervegger må gjennomføres. Det bør samtidig gjøres undersøkelser for kartlegging av eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tak som saltakkonstruksjon i tre.

Deler av loft er innredet som boligrom.

Øvrig deler av loft som råloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Ved fuktmåling registrerte jeg forhøyede verdier i treverket rundt pipe.

Deler av loft har ikke adkomst på befaringen og er derfor ikke inspisert av takstmann.

Konsekvens/tiltak

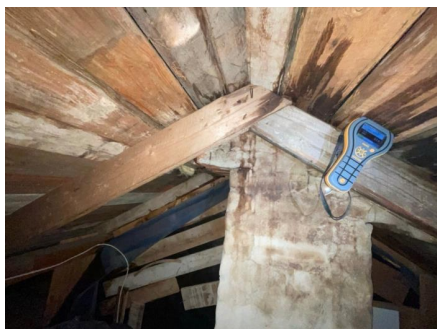
- Andre tiltak:

Fuktutsatt/råteskadete konstruksjoner må tørkes/skiftes ut.

Kostnadsestimat må ses i sammenheng med konstruksjonen nedløp og beslag.

Vindere undersøksler må påregnes. Det kan ikke utelukkes øvrige kostnader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer hovedsaklig med to-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er frost på innsiden og utsiden av vinduer. Deler av vinduer var derfor ikke mulig å funksjonsteste.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes justering av enkelte vinduer.

Vedlikehold må påregnes og det kan ikke utelukkes at enkelte vinduer/overflater har tatt skade av is/fuktdannelser.

Videre undersøkelser må gjennomføres da is er fjernet fra overflater.



TG 2 Dører

Nyere ytterdør i profilert utførelse med glass.
Det er fra stue tofløyet terrassedør til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Enkelte isdannelser på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Vedlikehold må påregnes og det kan ikke utelukkes at enkelte dører/overflater har tatt skade av is/fuktdannelser.

Videre undersøkelser må gjennomføres da is er fjernet fra overflater.

TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue med terrassebord.
Rekkverk med stående kledningsbord med overliggende glassfelt.

Terrasse ved inngangsparti med terrassebord. Terrasse med enkel fundamentering til terreng.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Fundamentering bør vurderes.

Terrasse ved inngang er ikke ferdigstilt. Komplettering må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Ferdigstilling og eventuelle utbedringer må påregnes.

TG 3 Garasje

Tilstandsrapport

Enkel garasje oppført med sementblokker og tilnærmet flat takkonstruksjon.
Vippeport i tre.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset og det er ikke satt tilstandsgrad.
Det opplyses om at garasje bærer preg av stor slitasje og vedlikeholdsetterslep.
Det fremkommer fra opplysninger fra kommunen at det tidligere har foreligget byggegodkjente tegninger på ny garasje.
Denne er foreldet og det må derfor søkes på ny.

Selger opplyser at det er lagt trekkerør for strøm, vann og avløp fra bolig til ny garasje.
Grunnet snødekt terreng er det ikke kjennskap til hvilke arbeider som er gjort for den nye garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasje bærer preg av stor slitasje og vurderes kondemnabel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes riving/ kostnader ved garasje.
Kostnadsestimat gitt for riving av garasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



INNVENDIG

Overflater

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte takbord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Større fuktskader på kjøkkengulv etter lekkasje fra blandebatteri.
Større glipper i laminatgulv i stue.
Enkelte manglende/ ikke ferdigstilte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av enkelte overflater.
komplitering av overflater må påregnes.
Kostnadsestimat gitt for etablering av enkelte nyere overflater/komplettering. Kostnad vil variere med ønsket standard og materialvalg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille i støpt utførelse og treverk.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Forhøyet risiko for skader på etasjeskiller/tilfarergulv synlige fuktskader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

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. Kostnadsestimat vil kunne øke avhengig av videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område med usikre radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Eldre teglsteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Det er avvik på feierrapport:
1/2 stein skorstein mangler utkraging
Innkledd skorstein.
Pipefornyelse bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedringer må gjennomføres.

Kostnadsestimat er gitt for utbedring/ fjerning av materialer for å rette opp avvik fra feierrapport.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av kjenner er innredet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det måles skadelig fukt i gulvlist i kjeller.

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.

Fuktsperre ble ikke brukt under fundamenter for grunnmur og støpt gulv ved byggeåret, fuktopptrekk kan derfor forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadestimat gitt for fjerning av organiske matrialler i kjeller.

Videre kostnader vil tilkomme for utbedring av skader. Må ses i sammenheng med konstruksjon, drenering og grunnmur.

Kostnadestimat: 50 000 - 100 000



Kjellertrapp

Kjellertrapp i tre med malte vanger og trinn.
Rekkverk med stående spiler og topprekke.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Større slitasje på trinn.

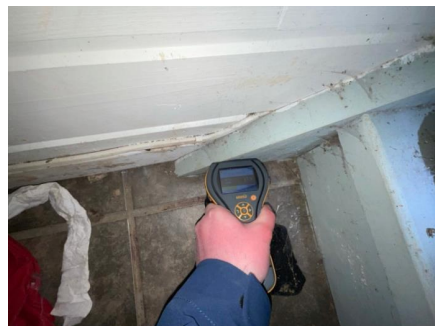
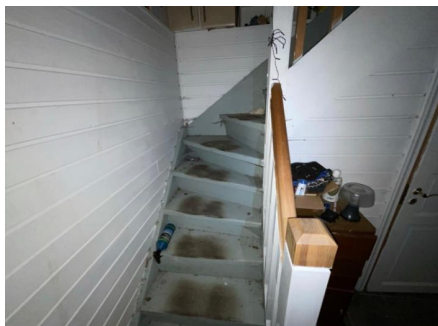
Det måles forhøyde fuktverdier i trappevange mot grunnmur, antatt grunnet kapillærsug.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trapp til kjeller må fuktsikres. Det vil kunne være behov for utbedringer.

Kostnadestimat: 10 000 - 50 000



Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Tretrapp til loft med malte vanger og trinn.
Rekkverk med stående spiler og topprekke.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Større slitasje på trinn.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendige dører

Innedører hovedsaklig i profilert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid på enkelte innerdører er oppnådd.

Enkelte dører subber i karm/terskel.

Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.

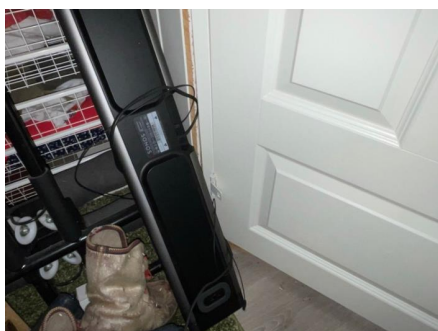
Dør til toalettrom i loftsetasje er ikke festet tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av dører som subber må påregnes.

Komplitering av dører må påregnes.



VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Missfarging på fliser og flisfuger er registrert.
Grunnet større mengde gjenstander på overflater gjør dette besiktigelse av overflater begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Dør er eksponert for direkte vannsprut, det anbefales å gjøre tiltak for å beskytte døra.
Vann på veggflater må unngås.

KJELLER > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har stråleovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løse og skadet fliser er registrert.
Selger opplyser at varmekabler ikke fungerer.
Ikke tilfredstillende fall til sluk iht. krav.

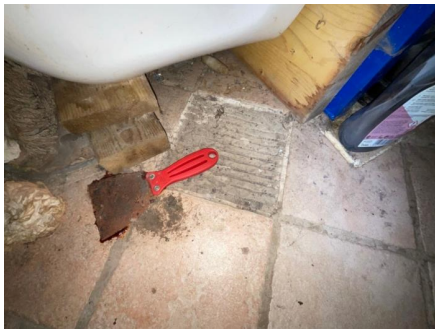
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vann på gulvflater må unngås.
Overflater må rengjøres. Vær oppmerksom ved bruk.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk.
Ved renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimt må ses i sammenheng med øvrig konstruksjoner på våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke kjennskap til utførelse for sluk eller tettesjikt.
Sluk er antatt i plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

Bruk av dusjkabinett med tett avløp til sluk er en forutsetning for videre bruk av våtrom, da vann på overflater må unngås.

Det må etableres fuktsikker membran på våtrommet.

Kostnadsestimat er gitt for utbedring av tettesjikt. Det må derfor ses i sammenheng med kostnader for gulv, vegger og sanitærutstyr.

Våtrommet er modent for full oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speil. Vegghengte hylle. Badekar. Vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

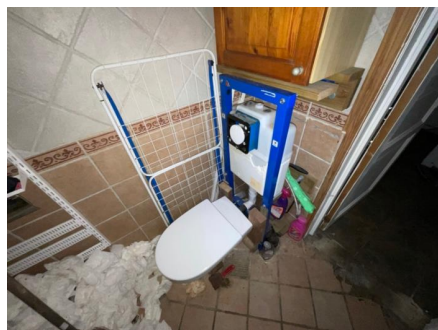
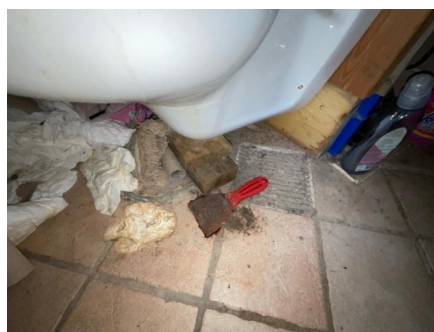
Vegghengt toalett er ikke kledd inn og er understøttet med treklosser til gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring og utskifting av sanitærutstyr og innredninger må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Da det ikke er strøm i boligen på befaringen er ikke avtrekksvifte funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Videre undersøkelser må gjennomføres da strømmen er tilbake i boligen.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført fuktsøk i svil for bod under trapp mot dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved enkle fuktsøk og bruk av fuktindikator registrerte jeg forhøyede verdier i grunn. Dette er ikke unormalt da det må påregnes fuktopptrekk fra grunn i eldre kjellere grunnet manglende kapillærbrytende sjikt mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rehabilitering av bad må påregnes.

Videre undersøkelser må påregnes.

Må ses i sammenheng med øvrige konstruksjoner på våtrommet, rom under terreng og drenering.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter, laminat benkeplate, overskap med enkelte dører med glass og høyskap. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer og integrert stekeovn og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte overskap er montert på pipe.

Grunnet mange gjenstander på kjøkkenbenk er det ikke mulig å besiktiget benkeplate.

Bruksmerker og enkelte hakk må påregnes.

Enkelte hvitevarer er fjernet på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Fjerning av kjøkkenskap på pipe må gjennomføres.

Videre undersøkelser når innredning og benkeplate er ryddet må gjennomføres.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG IU Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Da det ikke er strøm i boligen på befaringen, er ikke avtrekk funksjonstestet.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i loftsetasje med flere gjenstående arbeider.

Hovedsaklig med glatte plater på vegg og panel i himling.

Utstyrt med toalett, to servanter og speilskap.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ingen installasjoner er tilkoblet på befaringen.
Flere gjenstående arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Gjenstående arbeider må fullføres.

Tilstandsgrad 3 er gitt da toalettrommet mangler ventilering.

Kostnadsestimat gitt for etablering av ventilering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Det er synlig kobber ved vanninntak og ved varmtvannstank.
Øvrige vannrør som kobber noe noe plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannledninger med ufagmessig utførelse.

Da det over en lengre periode har vært kuldegrader i boligen må det påregnes større utskiftinger/arbeider på vannledninger for åpne og lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat gitt for kontroll av vannledninger. Det er risiko for at det vil kunne oppstå lekkasjer når vanntilførsel til bolig åpnes. Dette må gjøres under kontrollerte forhold. Ved feil eller mangler må det påregnes høyere kostnader enn i estimat.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Avløpsrør

Det er synlig avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Lufting er antatt avsluttet på toalettrom i loftsetasje.

Synlig plast avløpsrør til toalettrom i loftsetasje.

Avløpsanlegget har ufagmessig utførelse.

Risiko for at det kan ha oppstått skader grunnet frost. Det er ikke gitt TG3 da det ikke ble påvist skader på befaring.

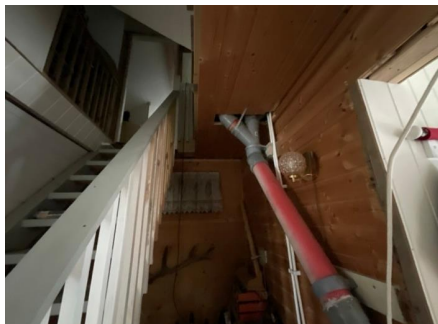
Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det må påregnes påkostninger.

Tilstandsrapport



TG 2 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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder har oppnådd halvparten av forventet brukstid.

Det er ikke kjennskap om varmtvannstank fungerer idag. Risiko for at det kan ha oppstått skader på bereder grunnet frost, selv om dette ikke kunne konstateres på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Videre undersøkelser må påregnes.

Utbedring/ utskifting av varmtvannstank kan ikke utelukkes.

TG IU Varme, generelt

Oppvarming med: Strøm og vedfyring.

Hovedsakelig ved hjelp av: Ildsted. Panelovner og eldre luft-til-luft varmepumpe.

Da det ikke er strøm i boligen og på befaringen og er kuldegrader inne i boligen. Varmekilder er ikke funksjonstestet og det er ikke satt tilstandsgrad.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskapet er plassert i kjeller under trapp.
El-anlegg med automatsikringer.
Åpent og skjult ledningsnett.
Strømmåler med fjernavlesning.

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.
Ukjent
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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?
Nei
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 Det er ikke strøm i boligen på befaringen.
Flere elektriske arbeider med ufagmessig utførelse.
Det må påregnes oppgradering av det elektriske anlegget for å tåle dagens stand.
Det må påregnes gjennomgang av det elektriske anlegget før strøm settes på.**

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.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Bygningssakkyndig er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontrollen som blir utført av sertifisert EL kontrollør/takstmann anbefales på et generelt grunnlag utført i tillegg til tilstandsrapporten.

For elektrisk anlegg er det gjennomført 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 el tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet.

En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Kostnadsestimat gitt for å feste stikkontakter og ledninger forsvarlig samt gjennomføring av el takst. Det må påregnes ytterligere kostnader på det elektriske anlegget avhengig av konklusjon etter el takst.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Branntekniske forhold

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

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

Det er ikke tilstrekkelig røykvarslere i alle etasjer.

Eldre brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparat er over 10 år. Kostnadsestimat er gitt for innkjøp av nytt brannslukningsapparat. Dette koster normalt ca 500,-.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja Kostnadsestimat gitt for etablering av røykvarslere i alle etasjer og brannslukningsapparat.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

! TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.
Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.
Enkelte nedløpsrør fra takvann er ført ut på terreng og ned i grunn med ukjent førevei.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Da det måles forhøyde fuktverdier i rom under terreng må det påregnes utbedring av drenering, se "rom under terreng". Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.
Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Videre undersøkelser må påregnes i forbindelse med utbedringer for rom under terreng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i kjeller antatt oppført med betong og semetblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre betong kan ha redusert kvalitet.
Avskallinger på grunnmur registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må ses i sammenheng med konstruksjonen drenering og rom under terreng.
Vedlikehold må påregnes.

! TG IU Terrengforhold

Fallforhold er ikke vurdert pga. snø. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Synlig plast vann og avløpsledninger i kjeller.
Det er ikke kjennskap til utbedring av utvendig vann og avløpsledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent utførelse.

I kjeller er det synlig hovedvannledning i plast, eldre stoppekran, reduksjonsventil og digital vannmåler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på utvendige vann- og avløpsledninger. Da det er kuldegrader i boligen er vannet avstengt og ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Videre undersøkelser når vannet settet på må gjennomføres.

Se mer under konstruksjonen vannledninger.

TG IU Septiktank

Det er ikke kjennskap til septiktank på eiendommen.

TG IU Oljetank

Det er ikke kjennskap til oljetank på eiendommen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
149 m²/149 m²

Enebolig: Entré, Spisestue, Stue, Kjøkken, Rårom, 2 Soverom, Toalettrom, Gang, 2 Bod, Bad, Rom med vaskemaskin

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 1 800 000

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

2 800 000

Konklusjon markedsverdi

2 800 000

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.	25 000
Stipulert forsikringspremie, estimert	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	73 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 800 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 800 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 800 000
--	------------	------------------

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsfaglige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	93			93	37
Loft	19			19	
Kjeller	37			37	
SUM	149				37
SUM BRA	149				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré , Spisestue , Stue , Kjøkken , Rårom		
Loft	Soverom , Soverom , Toalettrom		
Kjeller	Gang , Bod under trapp, Bad , Rom med vaskemaskin , Bod 2		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

I TBA er følgende medtatt:

Terrasse med utgang fra stue på ca 22 m²

Terrasseplater ved inngangsparti på ca 15 m²

Deler av loftsetasje har ikke adkomst og er derfor ikke besiktiget. Eller medtatt som gulvareal (GUA). Rom uten adkomst med lav romhøyde. Romhøyde er ikke kjent.

Takhøyde loftsetasje: Målt 2,55 m og skråhimlinger, men vil kunne variere.

Takhøyde 1. etasje: Målt 2,35 m i stue, men vil kunne variere.

Takhøyde kjeller: Målt 1,95 m, men vil kunne variere.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Grunnet mye gjenstander i boligen og ikke tilgang til alle rom gjør dette oppmåling av bolig vanskelig eller umulig for nøyaktig oppmåling. Det må derfor påregnes avvik fra arealoppmålingen. Videre undersøkelser og avvik i arealoppmåling må derfor påregnes.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Plantegning med rominndeling fremkommer ikke på byggemeldte tegninger.
Ferdigattest for tilbygg til enebolig er gitt 06.01.2020. Godkjenning for ombygging av garasje er gitt 20.07.2016. Ferdigattest foreligger ikke. (Det er ikke gjennomført ombygging av garasje og det må derfor søkes på nytt)
Avstand til tomtegrense for byggesøknad er ikke kjent.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: -Netto romhøyde skal ikke være under 2,40 m. I bygninger som oppføres av veggelementer med modulære mål etter Norsk Standard er det tillatt at netto romhøyde blir lavere enn 2,40 m med et mål som tilsvarer normale tilvirknings- og monteringsavvik.
-Deler av rom og i enkelte rom i leiligheter kan netto romhøyde reduseres til 2,10 m.
-Rom som innredes på loft og som har skråtak, skal romhøyden ikke være mindre enn 2,10 m i de deler av rommet hvor det er nødvendig å kunne gå og stå oppreist.

Avviket vurderes å ikke ha vesentlig betydning for boligens bruksformål.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	137	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2024	Daniel Sætrang Torgersbråten	Takstingeniør
	Ildiko Brenna	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	37	83	0	0	1055.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Arnegårdsveien 38

Hjemmelshaver

Hella Bjørn Ingar, Brenna Ildiko

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Det går offentlig vei forbi eiendommen (Arnegårdsveien). Mellom denne eiendommen og offentlig vei er det en mindre del med ukjent hjemmelsforhold. Det er ikke kjent om denne er privat eller offentlig eid.

Det må påregnes at denne er privat og at det vil tilkomme kostnader med snøbrøyting og vedlikehold av denne delen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Boligbebyggelse - Nåværende
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Krav vedrørende infrastruktur

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 480 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	09.02.2024		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	09.02.2024	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	06.01.2020	Ferdigattest - tilbygg til bolig Gnr/bnr 37/83 - Arnegårdsveien 38	Gjennomgått		Nei
Boligopplysninger fra forretningsfører.			Ikke gjennomgått		Nei
Evt. tidligere takst/prospekt/leveranse beskrivelse			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på bad			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OQ7495>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EIENDOMSMEGLERPAKKE

Gnr. 37 bnr. 83 i Ringerike kommune (Arnegårdsveien 38, 3511 Hønefoss)

- Eiendomsinformasjon
- Situasjonkart
- Ledningskart
- Midlertid brukstillatelse og ferdigattest
- Matrikkelkart
- Pipe eller ildsted
- Gjeldende arealplaner med bestemmelser
- Tilknytning til offentlig vann, kloakk og vei
- Kommunale avgifter og gebyrer
- Godkjente bygningstegninger



Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	37	83	0	0	Grunneiendom	ALFHEIM	Ja	1055,8	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
17.10.1947	Nei	Nei	Nei			Nord: 6668771.22 Øst: 569818.77 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			37/83	0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	18.06.2020	06.01.2021	19/2787	Avgiver	38/96	-5.7
				Mottaker	37/83	33.1
				Avgiver	3022/1	-15.2
				Avgiver	38/89	-12.2
					44/28	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			37/83	0
Sammenslåing	09.10.2015	07.10.2015	116/2015	Mottaker	37/83	478
				Avgiver	37/87	-478
Kartforretning med grensejustering	14.11.2011	01.12.2011	46/2009	Avgiver	37/83	-14.8
				Mottaker	37/82	14.8
					0/0	0
Annen forretningstype	14.11.2011	01.12.2011	46/2009		37/91	0
					37/103	0
					37/82	0
					37/87	0
					44/28	0

				0/0	0
				37/83	0
Annen forretningstype	14.11.2011	01.12.2011	46/2009	44/28	0
				37/83	0
				37/81	0
				37/82	0
Annen forretningstype	14.11.2011	01.12.2011	46/2009	37/81	0
				44/28	0
				37/83	0
Annen forretningstype	14.11.2011	28.11.2011	46/2009	37/83	0
Skylddeling	17.10.1947			37/35	0
				37/83	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
159325946	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	163	0	163
159325946-1	Tilbygg	Bolig	Ferdigattest	47	0	47
300570029	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Igangsettingstillatelse	0	40	40

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Arnegårdsveien	38			Nord: 6668774 Øst: 569815 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Norderhov og Ask Stemmekrets 6-Hønefoss syd Postnummerområde 3511-HØNEFOSS SKOLEKRETS 3-Benterud Tettsted 2033-Hønefoss Grunnkrets 402-Arnegård

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
A-Annet	J-Journalnummer: 46/2009 P-Målebrevsprotokoll: N2/59 M-Målebrevsnummer: 84/43 J-Journalnummer: 116/2015	Type: 999-Generell Etat: 99-Alle Etater Saksnummer: Tekst: PRTK. N2, JNR. 59.

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
1055,8	Nord: 6668771,22008524 Øst: 569818,76999678 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 tilbygg til enebolig er gitt 06.01.2020. Godkjenning for ombygging av garasje er gitt 20.07.2016. Ferdigattest foreligger ikke.



Ringerike
kommune

KARTUTSNITT

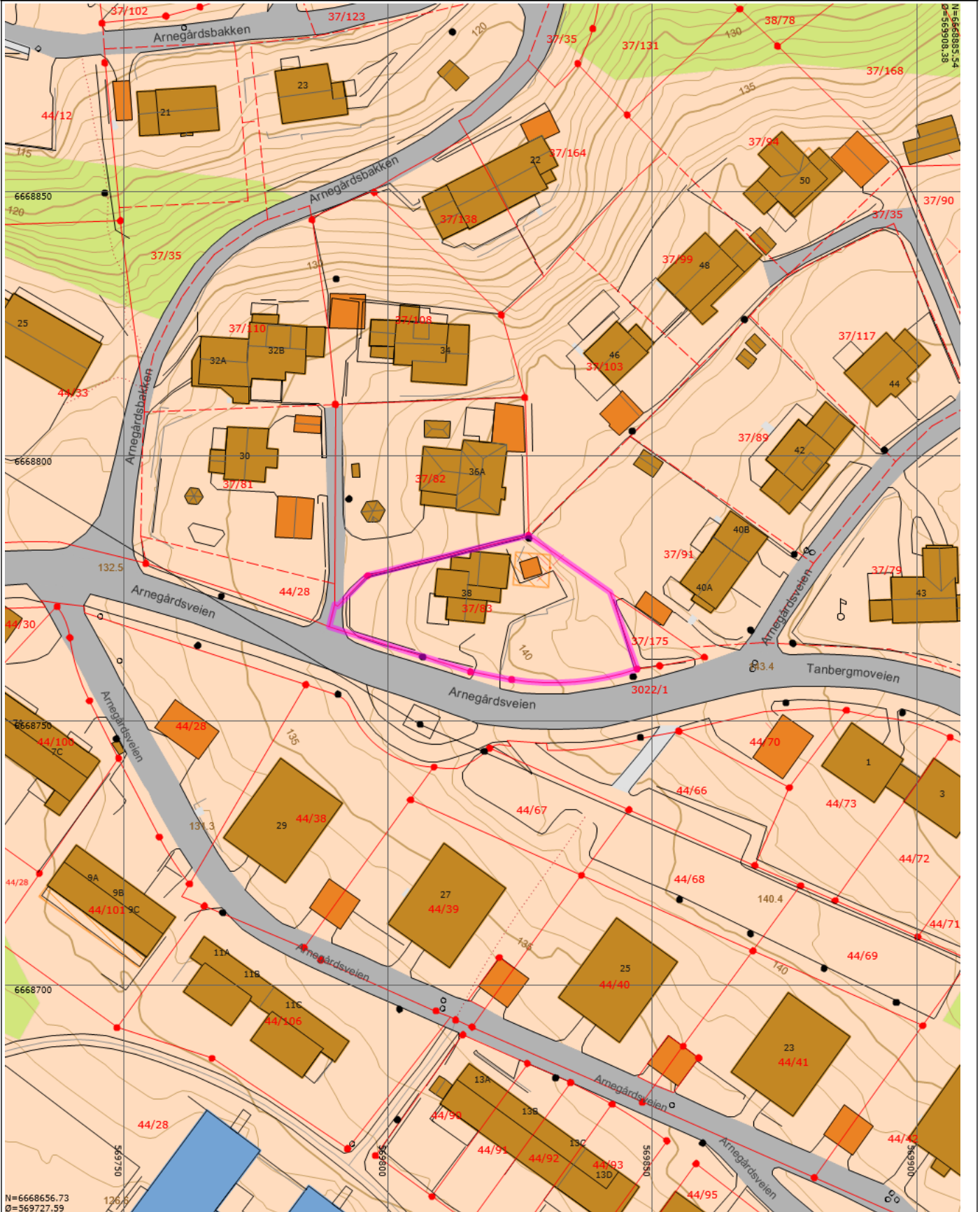
Eiendom: Gnr: 37 Bnr: 83 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Arnegårdsveien 38
3511 HØNEFOSS





Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Høydetall kurver		Høydetall punkt		Kumlokk
	Hekk		·		Mast
	Masteomriss		Trase		Teiggrensepunkt
	Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet		Flaggstang
	Steingjerde		Gjerde		Frittstående mur
	Loddrett mur		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Gangveg		Sti		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Trapp		Byggetiltak
	Riving		Gang- og sykkelveg		Veg
	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		Høydekurve
	Høydekurve 5m		Husnummer.		Husnummer med bokstav.
	Eiendomsteig		Bebygd område		Skog
	Annet		Matrikelnummer		Matrikelnummer..



Ringerike
kommune

Ledningskart

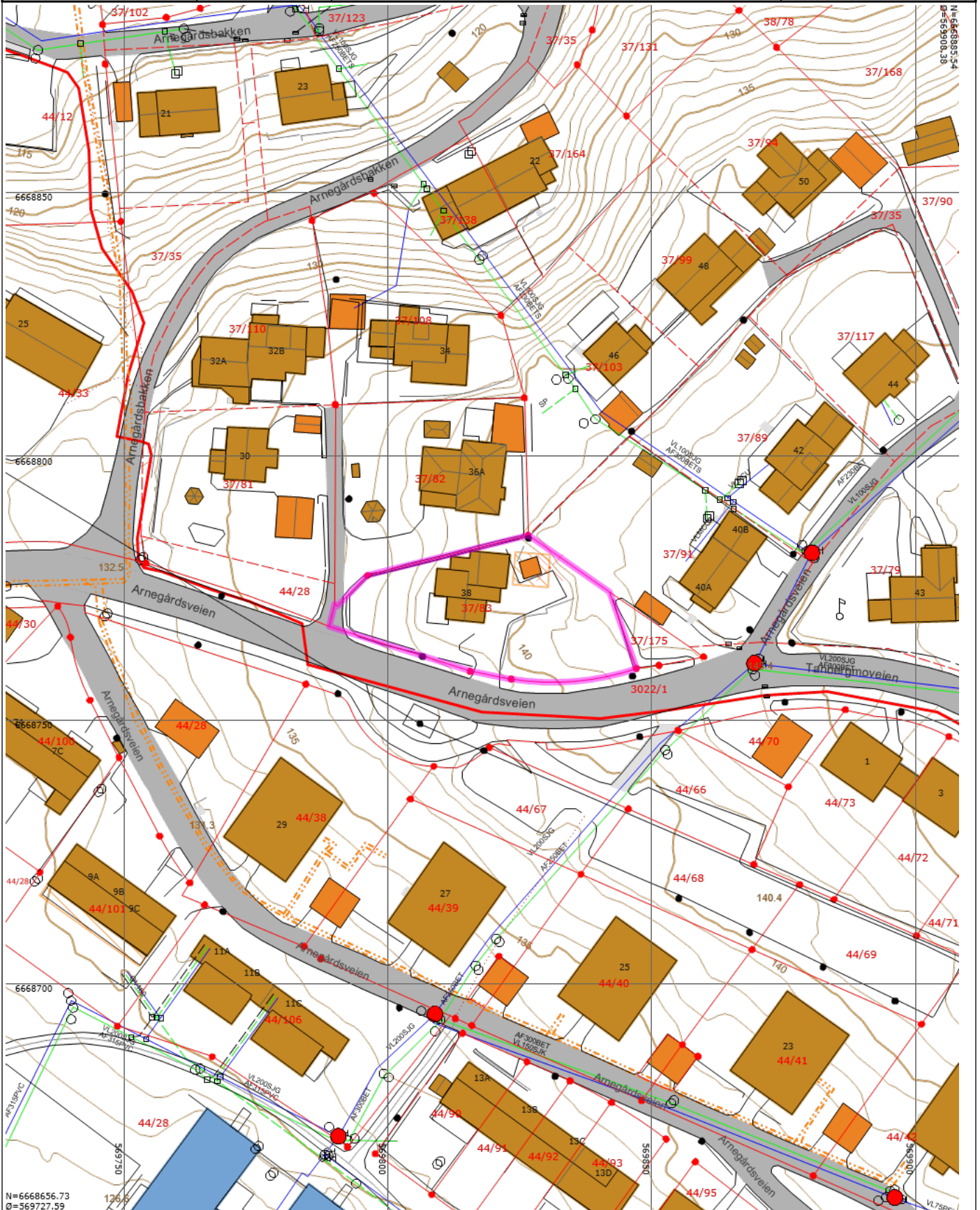
Eiendom: Gnr: 37 Bnr: 83 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Arnegårdsveien 38
3511 HØNEFOSS

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Høydetall kurver	 Høydetall punkt	 Hekk
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Masteomriss
 Trase	 Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet
 Teiggrense dårlig nøyaktighet	 Flaggstang	 Steingjerde
 Gjerde	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Gangveg
 Sti	 Brannventil	 Kum
 Påkoplingspunkt	 Septiktank	 Sluk
 Stengeventil	 Fjernvarme - varme	 SignalkabelVA
 Avløp_felles	 Spillvannsledning	 Overvannsledning
 Vannledning	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje og uthus	 Annen næring
 Trapp	 Byggetiltak	 Riving
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Høydekurve	 Høydekurve 5m
Husnummer.	Husnummer med bokstav.	Eiendomsteig
Matrikelnummer	Matrikelnummer..	



RINGERIKE KOMMUNE

Byggesakskontoret

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Saksnr.	Løpenr.	Arkivkode	Deres ref.	Dato
16/4232-9	722/20	GNR 37/83		06.01.2020

Ferdigattest - tilbygg til bolig Gnr/bnr 37/83 - Arnegårdsveien 38

Byggesaksavdelingen godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg til bolig mottatt 27.12.2019, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

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

Ferdigattesten gjelder:

Beskrivelse: Tilbygg til bolig
Bygningsnr: 159325946-1

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

Klagefristen er 3 uker:

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

Med hilsen

Arne Hellum
Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Kristine Grønlund
E-post: kristine.gronlund@ringerike.kommune.no
Telefon: 47 51 91 16

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til:

Ringerike kommune, Brann- og redningstjeneste v/Bodil Lafton

Ringerike kommune, Eiendomsskattekontoret v/ Helge Myhren



Ringerike kommune

Byggesakskontoret

Bjørn Ingar Hella
Arnegårdsveien 38

3511 HØNEFOSS

Delegasjonssak nr: 348/16

Saksnr.	Løpenr.	Arkivkode	Deres ref.	Dato
16/4232-2	28615/16	GNR 37/83		20.07.2016

GNR/BNR 37/83 - ARNEGÅRDSVEIEN 38 – «OMBYGGING AV GARASJE» - GODKJENNING

Det vises til søknad mottatt 19.07.2016.

Søknaden gjelder i følge en redegjørelse fra tiltakshaver, Bjørn Ingar Hella, ombygging av garasje for to biler. Slik vi forstår plantegningene og situasjonskartet, skal eksisterende garasje rives og en ny dobbeltgarasje settes opp som erstatning for denne.

Tiltakshaver har sendt inn en søknadsblankett med søknad om to forskjellige tiltak. Etter plan- og bygningsloven § 20-4, jf. SAK10 § 3-1, må kommunen fatte to separate vedtak, og det er kun garasjen som behandles i dette vedtaket.

.....
Boligspesifikasjoner til matrikkelen:

- BYA eksisterende: 18,2 m² (rives)
- BYA nytt: 42,2 m²
- BYA totalt: 42,2 m²
- BRA nytt: 56,9 m²

Eiendommen ligger i et område som reguleres av reguleringsplan nr. 17 «Lia ved Arnegård». Denne reguleringsplanen er ufullstendig og av eldre dato, og suppleres av kommuneplanbestemmelsene, jf. kommuneplanbestemmelsene § 1.1.2.

Av kommuneplanbestemmelsene § 1.1.2 punkt 2 fremgår det at maksimal utnyttingsgrad er 25 %. Tiltakshaver har beregnet utnyttingsgraden til 14,9 %. Det er benyttet feil utregningsmåte for utnyttingsgrad, og riktig utnyttingsgrad har vi kommet til er 14,2 %. Tiltaket er innenfor kravet i § 1.1.2. I beregning av utnyttingsgrad er det lagt til grunn at begge tiltak det er søkt om godkjennes oppført.

Tiltaket

Det søkes om å oppføre en garasje med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-4. Etter bokstav a kan tiltakshaver selv foreta «mindre tiltak på bebygd eiendom». SAK10 § 3-1 regulerer hva som skal forstås som «mindre tiltak». Etter bokstav b kan det oppføres en «frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 70 m². Bygningen kan oppføres **i inntil én etasje**». Av

TEK10 § 6-1 fremgår det at loft ikke regnes som etasje hvis det «bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal».

Tiltakshaver har oppgitt bruksarealet på garasjeplan til å være 42,2 m², og BRA på loft til å være 7,5 m². Tiltakshaver har her regnet med gulvarealet på områder hvor takhøyden er 1,90 meter eller høyere. Av H-2300 B «Grad av utnyttning – Beregnings- og måleregler» følger det at «Under skråtak måles arealet 0,6 m utenfor høyden på 1,9 m».

Dette medfører at riktig utregning av areal på loft blir 2,45 m × 6,0 m = 14,7 m². Maksimalt loftsareal for at loft ikke skal regnes som etasje, er 14,1 m².

Ut fra plantegningene vil dermed garasjen få to etasjer, noe som gjør at tiltaket faller utenfor kravene for å regnes som «mindre tiltak» etter plan- og bygningsloven § 20-4, jf. SAK10 § 3-1. For denne godkjenningen forutsettes det at tiltakshaver gjør nødvendige justeringer for å senke loftsetasjes bruksareal til under 14,1 m², slik at tiltaket kan godkjennes etter plan- og bygningsloven § 20-4.

Det forutsettes videre at garasjeloftet kun skal brukes til bodarealer eller lignende, og ikke til beboelse.

Nabovarsling

Berørte naboer er varslet, og det har ikke kommet innsigelser til tiltaket. Det foreligger avstandserklæring fra naboer på gnr/bnr 37/103, 37/82 og 37/91. Her er det blant annet krysset av på at det forutsettes at det vil bli utført branntekniske tiltak det eventuelt måtte være behov for, og vi legger til grunn av nødvendige branntekniske tiltak utføres i den grad det er nødvendig.

Vedtak:

I medhold av delegert myndighet, jfr. kommunens delegasjonsreglement vedtatt i Ringerike kommunestyre 20. juni 2013, godkjennes søknaden i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4 på følgende betingelser:

1. Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket utføres og plasseres i henhold til lover, forskrifter og vedtak i saken hvor tegning, situasjonskart o.l. er lagt til grunn.
2. Garasjeloftet skal kun brukes til lager eller lignende, og ikke til beboelse.
3. Tiltakshaver gjør nødvendige justeringer av tiltaket slik at BRA på loft ikke overstiger 14,1 m².

Når punkt 3 er oppfylt kan arbeidene igangsettes.

Giro (til tiltakshaver, Bjørn Ingar Hella) ettersendes for innbetaling av gebyr for saksbehandling: kr 6600,-, **totalt: kr 6600,-**.

(Betalingsreglementet i Ringerike kommune fastsetter de enkelte gebyrer og avgifter. Betalingsreglementet for 2016 ble vedtatt av kommunestyret 10.12.2015).

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

Når arbeidene anses ferdige, skal tiltakshaver skriftlig anmode om ferdigattest, eller midlertidig brukstillatelse om noe arbeid gjenstår. Jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1. Gjenstår noe av arbeidene skal dette angis. Det kan bli aktuelt at kommunen foretar ferdigbesiktigelse/tilsyn i forkant av at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse blir utskrevet.

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

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

Klageadgang:

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

Med hilsen

Arne Hellum
Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Kristine Grønlund
E-post: kristine.gronlund@ringerike.kommune.no

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift



Ringerike kommune

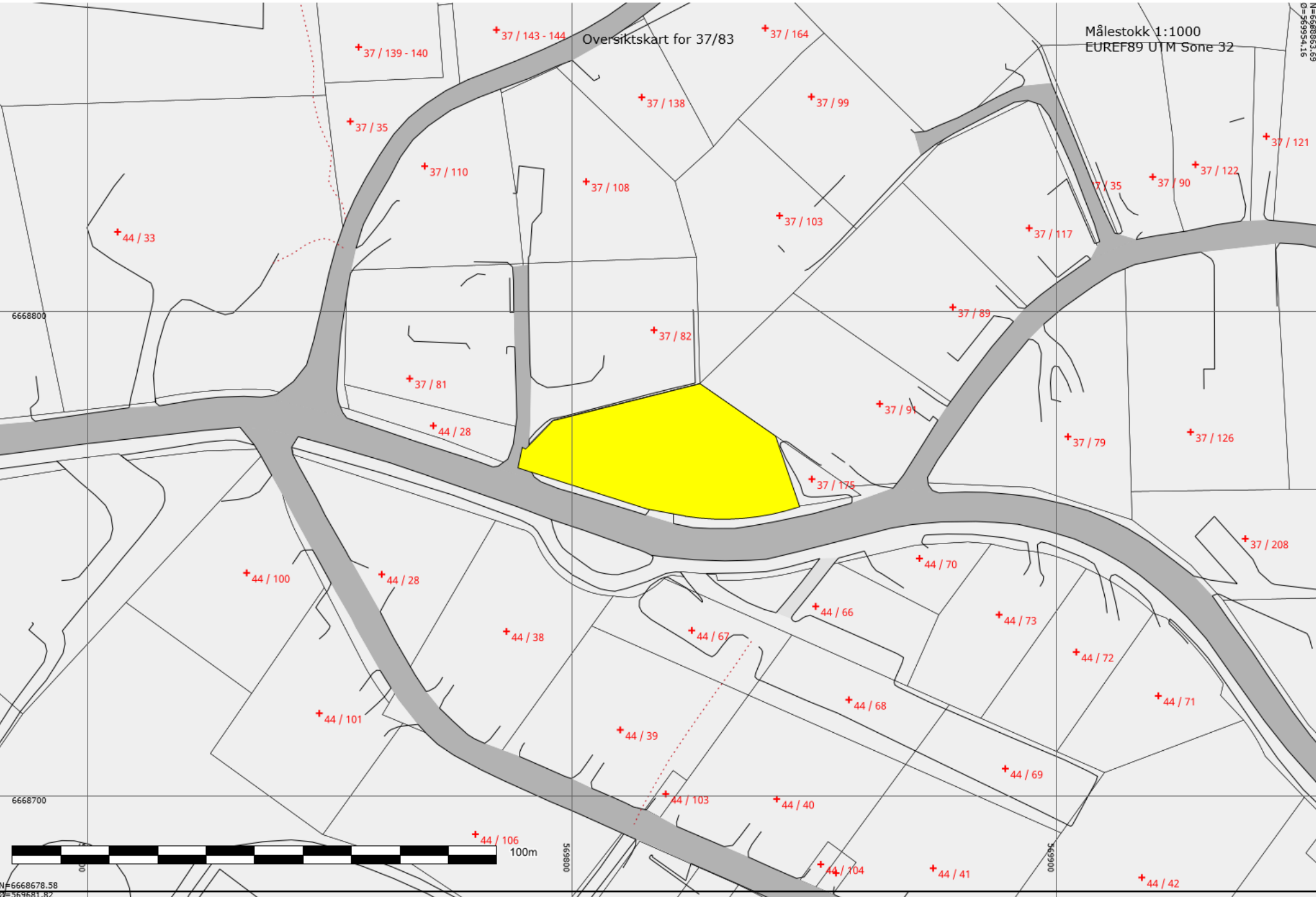
Matrikkelkart

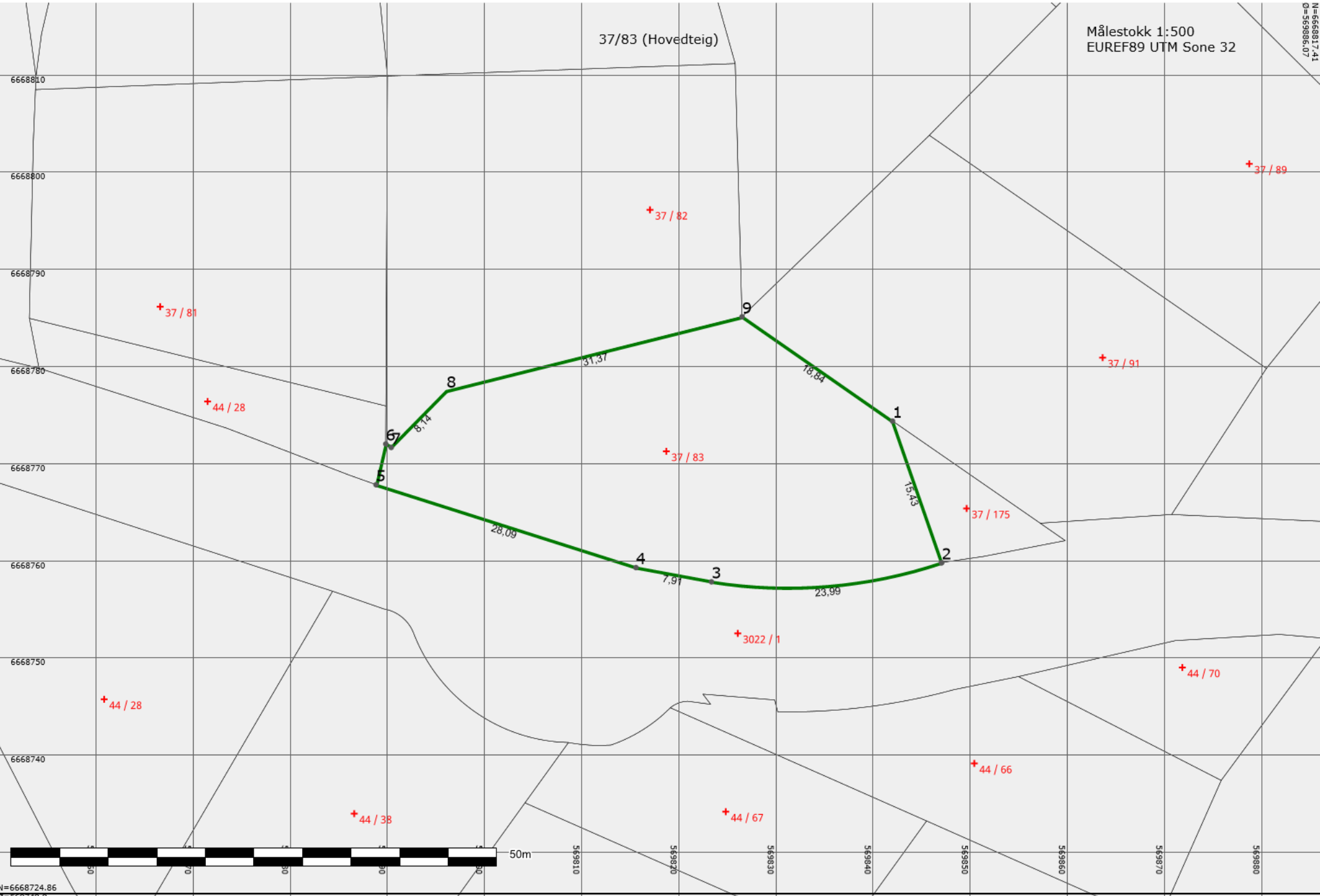
MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	37	83	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.





N=6668817,41
O=569886,07

Areal og koordinater

Areal: 1055,80

Arealmerknad:

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem:

EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6668771,22

Øst: 569818,77

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/					
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6668774,35	569842,05	Ikke spesifisert	Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			15,43	Ikke hjelpelinje		13	
2	6668759,77	569847,10	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	50,00
			23,99	Ikke hjelpelinje		13	
3	6668757,80	569823,41	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			7,91	Ikke hjelpelinje		10	
4	6668759,27	569815,64	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			28,09	Ikke hjelpelinje		10	
5	6668767,80	569788,87	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			4,31	Ikke hjelpelinje		13	
6	6668771,99	569789,88	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			0,67	Ikke hjelpelinje		13	
7	6668771,63	569790,44	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			8,14	Ikke hjelpelinje		13	
8	6668777,45	569796,13	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			31,37	Ikke hjelpelinje		13	
9	6668785,08	569826,56	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			18,84	Ikke hjelpelinje		13	

Postboks 123
3502 HønefossTelefon.: 32 11 74 00
E-post: postmottak@ringerike.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

Gnr.:	37	B.Nr	83	F.Nr:		S.Nr:	
Add:	Arnegårdsveien 38						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	Ja	
Dato for kontroll:	22.01.2014	
Foreligger det pålegg fra feiervesenet:	Ja	
Hvis ja Hvilke:		
Dato for siste feiing.	20.04.2021	

Antall skorsteiner: 1

Antall ildsted: 1

Årlig gebyr for ildsted påkoblet skorstein for Hus og Hytter Kr: 605 inkl. mva. pr. skorstein/skorsteinsløp.

Merknader:

Navn: Glenn Dalen

Feiervesenet

Dato: 31.01.2024



Ringerike kommune

Brann- og redningstjenesten

Forebyggende avdeling

Feiervesenet

Brenna Ildiko

Tungaveien 1

3510 Hønefoss

Adresse: Arnegårdsveien 38 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 159325946

Eiendom: 37 / 83 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Tilsyn: Utført 22.01.2014

Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 31.01.2024

Saksreferanse:

(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Ole Jan Eull

Avtale nr: 3411

Tilsynsrapport

Etter avtale ble det ført tilsyn med deres fyringsanlegg/eiendom.

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

Tilsynet omfatter også stikkprøver i henhold til *Forskrift om håndtering av farlig stoff. Fastsatt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap 8. juni 2009 med hjemmel i lov 14. juni 2002 nr. 20*

Det er ikke tilsynets ansvar å avdekke alle feil/mangler. Det er eiers/brukers ansvar å dokumentere at alle forhold knyttet til brannvernet er i orden.

Definisjon avvik:

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

Avvik enhet:

- 1 Avvik enhet Deter kun en rømmningsvei fra soverom i kjeller.
Avvik fra: § 6 *Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg*

Andre avvik:

- 1 Skorstein 1/2 stein skorstein mangler utkraging Kjeller og 1etg.
Avvik fra: § 6 *Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg*
- 2 Skorstein Innkledd skorstein. Kjeller bad.
Avvik fra: § 6 *Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg*

Anmerkning enhet:

Tilbakemelding

Når tilsynet har avdekket avvik:

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

Dette dokumentet er elektronisk signert.

Mobil feier.....

Postboks 123,
Sentrum
3502 Hønefoss

Kontoradresse
Dr. Åstasgt.12
3511 Hønefoss

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



Ringerike kommune

Brann- og redningstjenesten

Forebyggende avdeling

Feiervesenet

Pulverapparat over 10 år bør byttes eller kontrolleres.

Loft ikke sjekket.

Tilbakemelding

Når tilsynet har avdekket avvik:

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

Dette dokumentet er elektronisk signert.

Mobil feier.....

**Postboks 123,
Sentrum
3502 Hønefoss**

**Kontoradresse
Dr. Åstasgt.12
3511 Hønefoss**

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



Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	37	83	0	0	Arnegårdsveien 38, 3511 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (5.9.2019)	1055.81m ²
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Kommuneplan (5.9.2019)	407.25m ²
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplan (5.9.2019)	1055.81m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3305 17	Lia ved Arnegård (27.5.1955)		0m ²

BEBYGGELSESPLAN

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:



Det tas forbehold om feil og mangler.



-  Ferdige hus
-  Projeuerte hus
-  Gangsti
-  Byggelinje
-  Hoved-Vannledning-kloakk
-  Byggelinje
-  Tomte-grense
-  For søkeranter

REGULERINGSPLAN
 "Lia ved ARNEGÅRDEN"
 AII. II
 M 1:1000

OSLO 18 september 1953
 PER ØRNULF ØIEN
 ARK. M.N.A.L.

Ing. Cohts Opmaaling
 1947

JM:00555 D3

JM:01600 D3
 1953

15. nr. 576
 1:2000 1:500
 Ark

St. B. ad Jnr.

REV. 25/11
 29/1
 [TR. H.]

LIA VED ARNEGÅRD

VEDTEKTER

§ 1

Bygningene plasseres som vist på reguleringskartet. Herfra kan bygningsrådet tillate unntak innenfor de regulerte byggelinjer.

§ 2

Bebyggelsen skal ikke være over 1 ½ etasje på tomtene 19, 20, 44, 45, 48, 49, 50, 51 og 52 sett fra høyeste terrengside. De øvrige tomter kan bebygges med inntil 2 etasjes hus.

§ 3

Ved detaljplasseringen av husene skal det tas hensyn til eksisterende trær.

§ 4

Dersom tomtene inngjerdes, skal gjerdenes høyde ikke overstige 1,00 m.

VEDTATT 27.05.1955

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



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 Furuholdet Sokna
- 59 Hallingby/Bymarka
- 62-03 Eikli område B
- 64-23 Kvartal 23
- 64-48 Kvartal 48
- 65-01 Haldenjordet
- 70 Heradsbygda 2
- 77 Tegelvekstomten
- 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 m² 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 m² 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 Aklangeveien 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 dekket 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 etterstrebtes 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 m², er søknadspliktige.

I tettbygde områder (konsentrert bebyggelse), rekke- eller kjedehus, vil et terrengavvik på mer enn 0,5 meter og 500 m² 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 m², 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 massemtak. Det er krav om reguleringsplan for massemtak med volum på mer enn 10 000 m³, 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 tilfredsstillende 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 m² for enebolig og 900 m² for tomannsbolig.

§ 6.1.3 *Boligtype*

Boligtomter kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse; en enebolig, en enebolig med sekundærlilighet på inntil 65 m², 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 m² MUA for enebolig
- Minimum 150 m² 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.

Lekeklassene skal være av tre ulike typer:

- Sandlekeplass 2-6 år
- Nærolekeplass 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 plasseres 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.

Treningsentre 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 friluftslivsformål, 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 m² 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 strandsonen 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 m² BYA. Det kan ikke tillates mer enn ett uthus på 20 m² BRA, og en garasje på 50 m² 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 særpreget. 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.



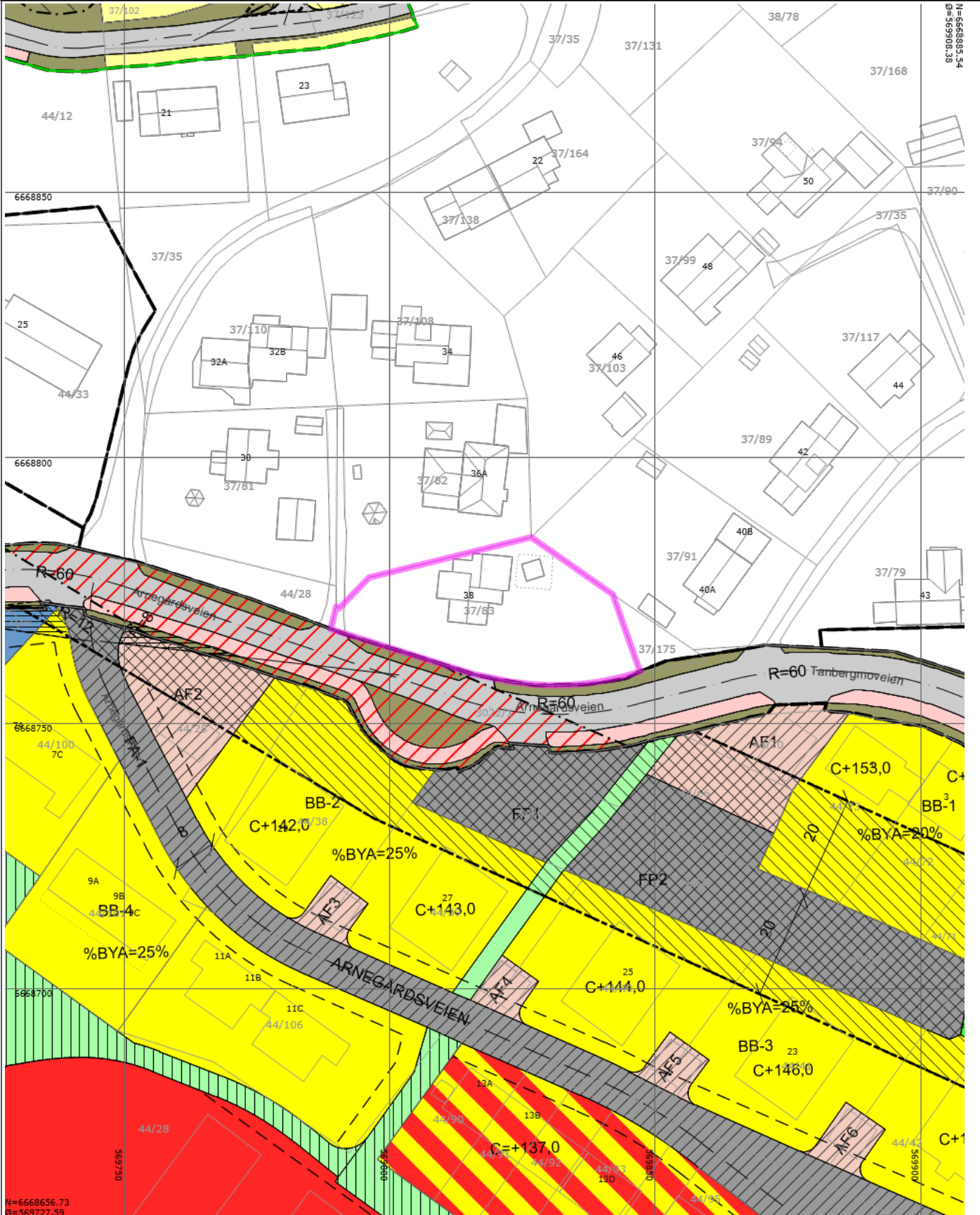
Ringerike
kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 37	Bnr: 83	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Arnegårdsveien 38 3511 HØNEFOSS			
Annen info:	Lia ved Arnegård			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

<p>Kommunalveg gatenavn.</p> <p>Husnummer med bokstav.</p> <p> Udefinert bygning</p> <p> RpOmråde vedtatt - på bakkenivå</p> <p> RpSikringGrense</p> <p> Frisiktlinje</p> <p> Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse</p> <p> Annen veggrunn - grøntareal</p> <p> RpFormålgrense</p> <p> Regulert senterlinje</p> <p> Måle- og avstandslinje</p> <p> Konsentrert småhusbebyggelse</p> <p> Offentlig bygg - institusjon</p> <p> Parkbelte industriområde</p> <p> Felles grøntareal</p> <p> Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)</p> <p> Gang-/sykkelveg</p> <p> Veg</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Gang- og sykkelveg</p>	<p>Privatveg gatenavn.</p> <p> Eiendomsgrense</p> <p> Bygning</p> <p> RpGrense</p> <p> RpStøyGrense</p> <p> Frisikt</p> <p> Veg</p> <p> RpFareGrense</p> <p> Regulert tomtegrense</p> <p> Frisiktlinje</p> <p> Frisiktsone ved veg</p> <p> Blokkbebyggelse</p> <p> Kjøreveg</p> <p> Felles avkjørsel</p> <p> Annet fellesareal</p> <p> Kjøreveg</p> <p> Annen veggrunn - grøntareal</p> <p> Elv og bekk</p> <p> Mønelinje</p> <p> Udefinert bygning</p> <p>Matrikelnummer.</p>	<p>Husnummer.</p> <p> PbITiltak</p> <p> RpOmråde forslag - på bakkenivå</p> <p> RpFormålgrense</p> <p> Regulert senterlinje</p> <p> Gul sone iht. T-1442</p> <p> Gang-/sykkelveg</p> <p> RpGrense</p> <p> Byggegrense</p> <p> Regulert kant kjørebane</p> <p> Høyspenningsanlegg</p> <p> Kontor</p> <p> Turveg</p> <p> Felles parkeringsplass</p> <p> Bolig/Offentlig</p> <p> Fortau</p> <p> Gang- og sykkelveg</p> <p> Bygningsdelelinje</p> <p> TakoverbyggKant</p> <p> Bygning</p>
--	--	---

PBL § 11-7 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Nåværende	Fremtidig	Beskrivelse
B	B	Boligbebyggelse
F	F	Fritidsbebyggelse
		Sentrumsformål
		Forretninger
		Offentlig eller privat tjenesteyting
FT	FT	Fritids- og turistformål
R	R	Råstoffullvinning
N	N	Næringsvirksomhet
		Industribebyggelse
		Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
Gr	Gr	Grønt og urmeland
GU	GU	Grønt

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

		Jernbane
		Lufthavn
		Parkeringsanlegg

3. GRØNNSTRUKTUR

		Grønnstruktur
--	--	---------------

4. FORSVARET

		Forsvaret
--	--	-----------

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

		Utviklingsområde for næringsvirksomhet basert på grønne ressursgrunnlag
		Utviklingsområde for næringsvirksomhet basert på grønne ressursgrunnlag

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

S	S	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner
		Sandstrand
		Drillekavne

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

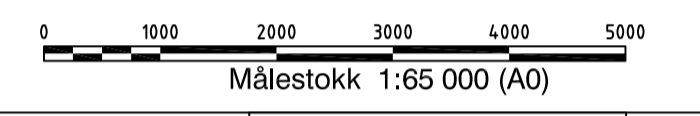
a) Skingszoner	H110	Nedslagsfelt for drikkevann
	H180	Område for grunnvannstørking
	H130	Byggefordin rundt veg, bane og flyplass
	H190	Andre skingszoner
a3) Faresoner	H310	Ras- og skredfare (Kvikkleire)
	H320	Fremfare (200 års flom)
	H340	Skylettsone
	H325	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
b) Infrastruktursoner	H410	Krav vedrørende infrastruktur (konsepsjonsgrense (jernbane))
c) Sone med angitte særlige hensyn	H530	Hensyn til luftforurensning
	H570	Bevaring kulturmiljø
	H590	Hensynssone for sikring av mineralressurser
d) Båndleggingszoner	H710	Båndlegging for regulering etter PBL
	H720	Båndlegging etter lov om naturvern
	H730	Båndlegging etter lov om kulturminner
	H735	Båndlegging etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (innsiktsavtale)

LINJETYPER

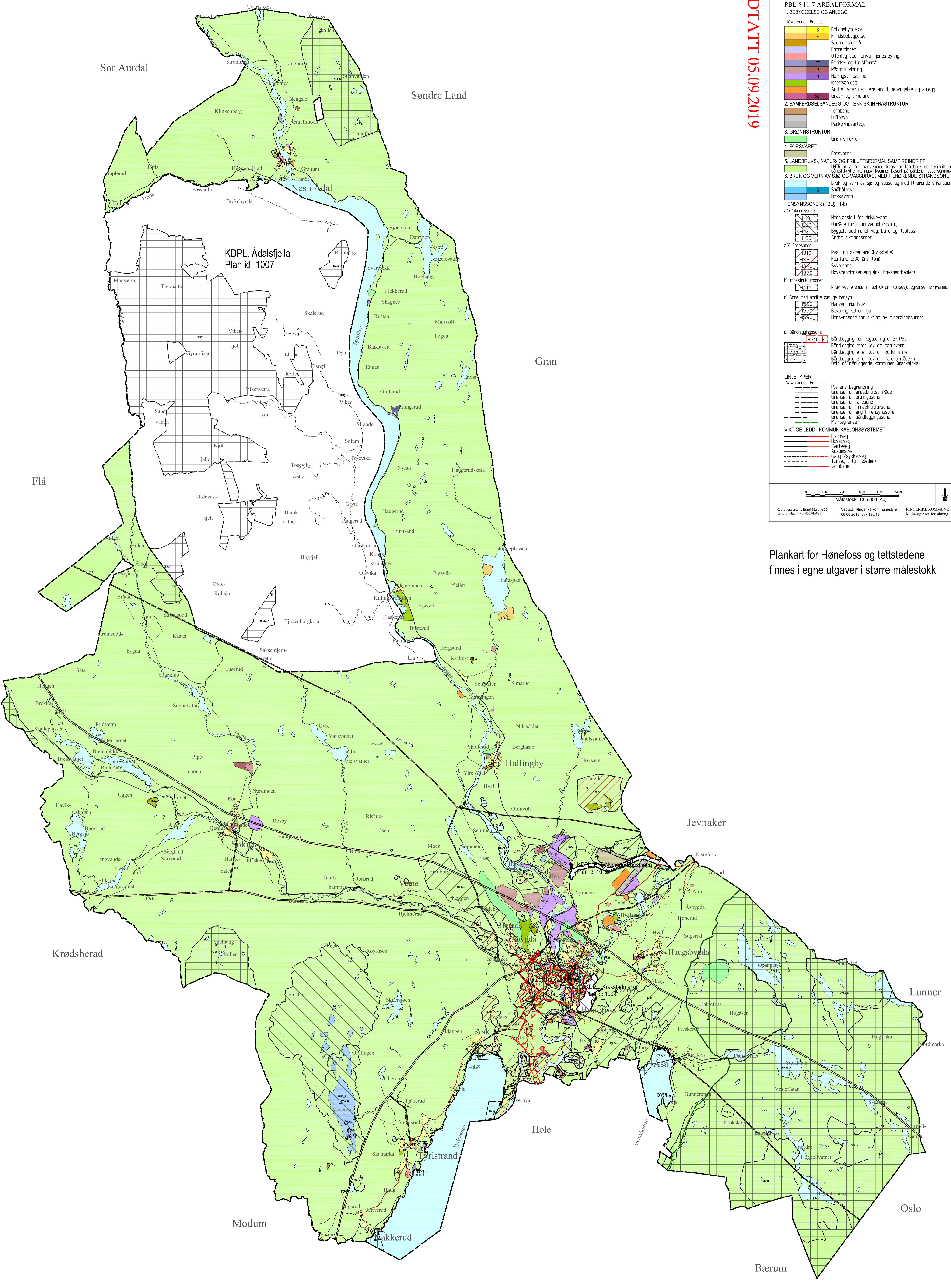
Nåværende	Fremtidig	Beskrivelse
		Planens begrensning
		Grense for arealbruksområde
		Grense for skingszoner
		Grense for faresoner
		Grense for infrastrukturene
		Grense for angitte hensynssoner
		Grense for båndleggingszoner
		Markagrense

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

		Fjernveg
		Kommunale veg
		Sanitærveg
		Adkomstveg
		Gang- og sykkelveg
		Turveg (Flugtsleden)
		Jernbane



Koordinatsystem: Eurof 69.000.32
 Kartgrunnlag: PBL 69.000.32
 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



RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

Tilknytning til offentlig vann, kloakk og vei

Gnr.:	37	Bnr.:	83	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Arnegårdsveien 38, 3511 HØNEFOSS						

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann	x	
Kloakk	x	
Vei		x

Kommentar: **Kort avstand til kommunal vei.**

Pris pr m3 vann kr 39,43 + mva for 2024 Pris pr m3 avløp kr 66,48 + mva for 2024



RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

Kommunale eiendomsavgifter

Gnr.:	37	Bnr.:	83	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Arnegårdsveien 38, 3511 HØNEFOSS						

	Ja	Nei
Vannmåler	x	

	Dato	Målerstand m³
Sist avlest	31.12.2022	71
Kommentar:		

Ringerike kommune tar forbehold om påløpte ikke fakturerte krav for vann og avløpsavgifter. Vannmåler skal avleses og signert avlesning vedlegges overtagelsesprotokoll. Ringerike kommune foretar ikke mellomregning mellom selger og kjøper. Dette må gjøres opp personlig mellom partene, eller det kan gjøres opp via megler.

Eiendomsskatt, uten merverdiavgift	kr. 1374,-	pr.år
Slamavskiller	Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>	m ³
Skyldig beløp	kr. 2424,50,-	
	+ evt. renter og gebyr	

Kommentar:

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

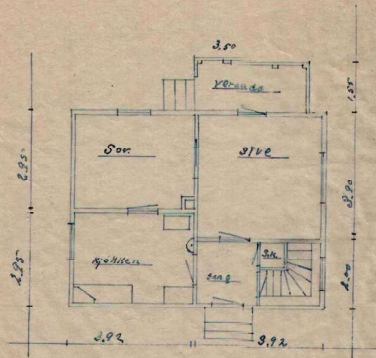
Eiendommer som ikke er tilknyttet offentlig avløp, vil få tilsyn de nærmeste årene. Det kan da kreves å bygge nytt eller oppgradere det eksisterende avløpsanlegget. Det er huskjøpers ansvar å innhente status på boligens avløpsanlegg.

Beregnet forbruk pr. år for vann og kloakk **10 m³**

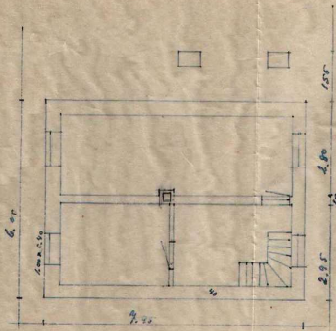
Pris pr m³ vann kr 39,43 + mva for 2024 Pris pr m³ avløp kr 66,48 + mva for 2024

Ans. für Alf. Sjögren

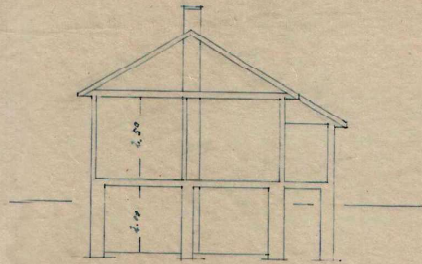
M - 1 : 100



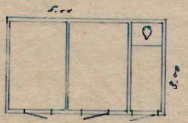
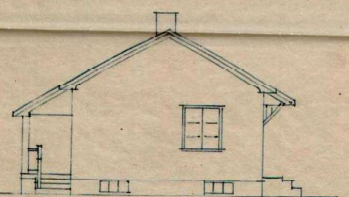
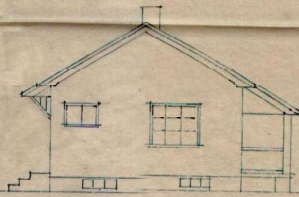
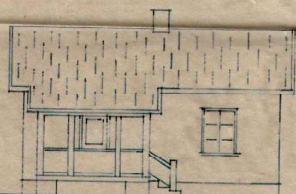
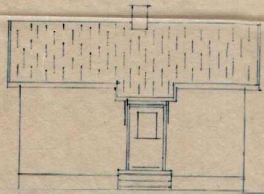
I Etage



Täcker



SNITT



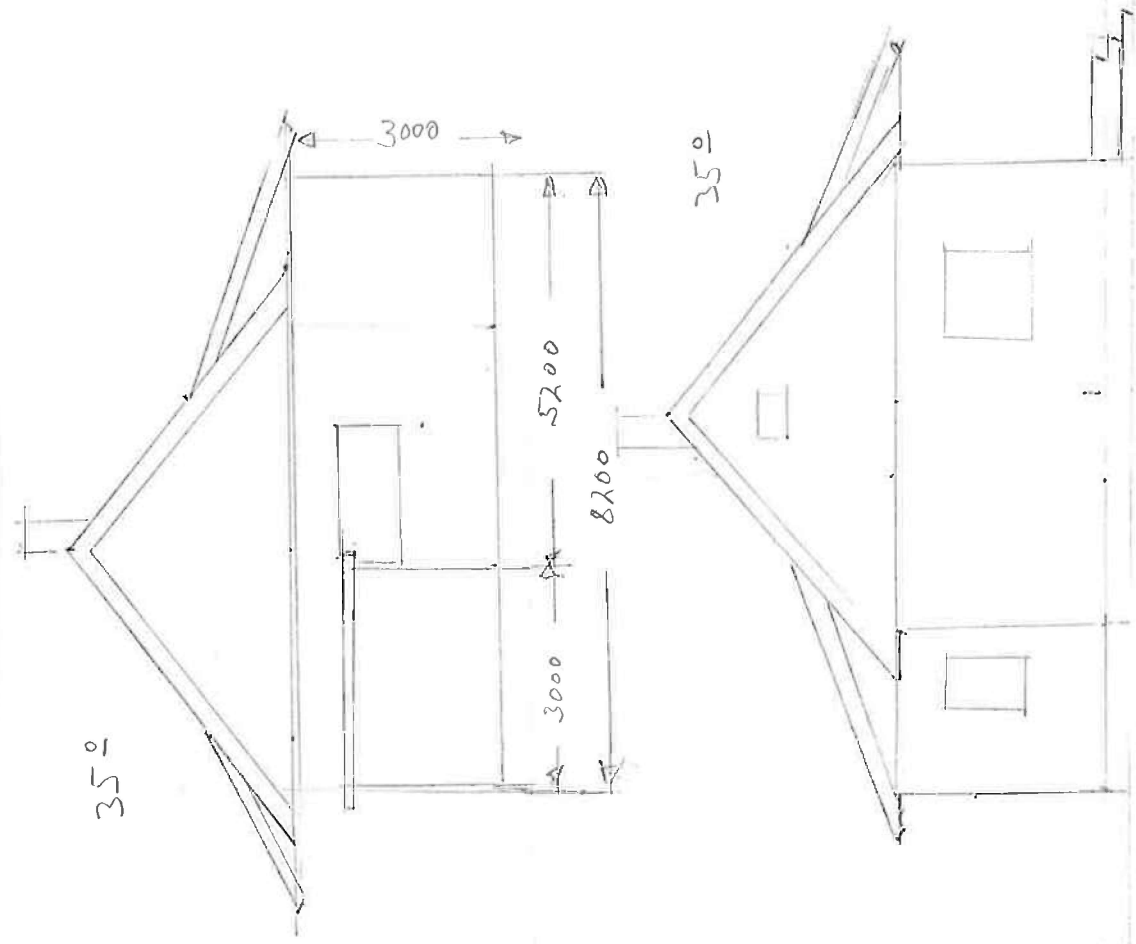
Utzus

Stadthaus Bjergström

Stadthaus Bjergström

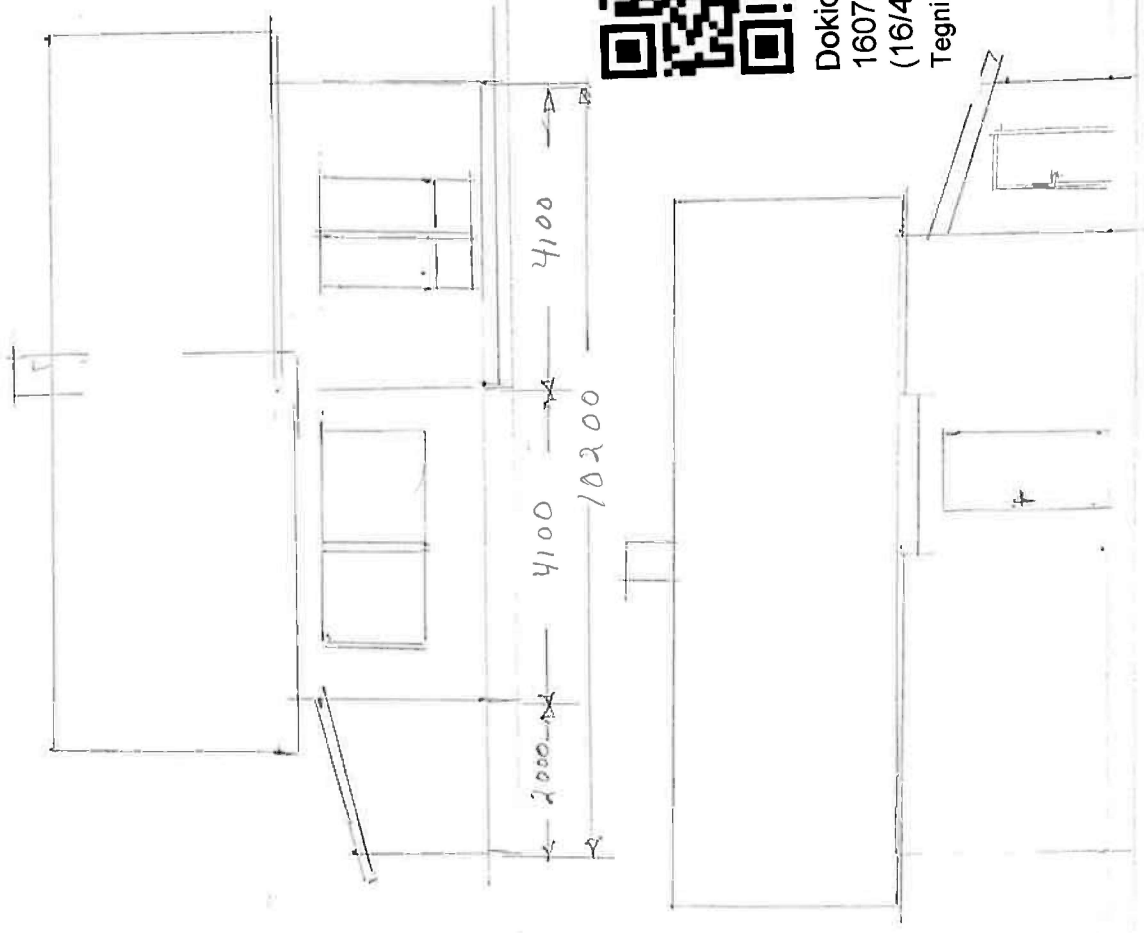
EKSISTERENDE BØLIG

FASADE NORD



FASADE SYD

FASADE VEST



FASADE ØST



Dokid:
16074011
(16/4232-1)
Tegninger

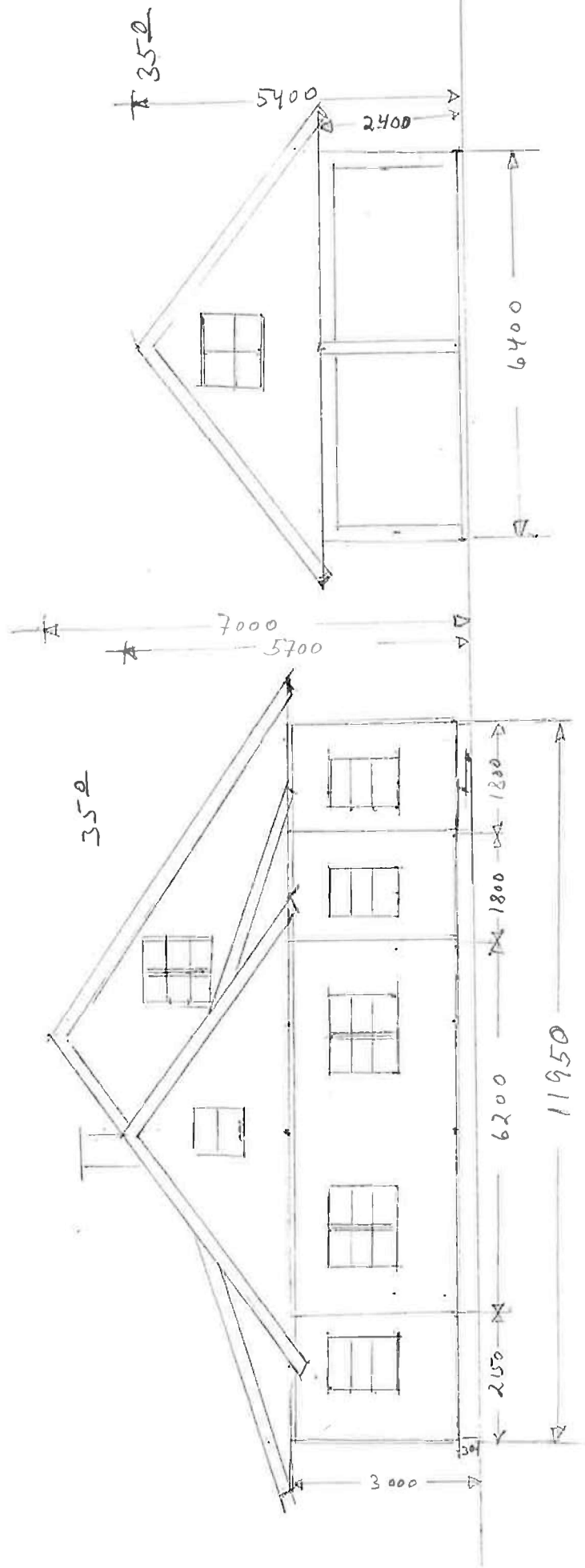
1:100 | 15-06-16 B.H.

ARNEGÅRDSVN 38.

ILDIKO OG BJØRN I. HELLA.

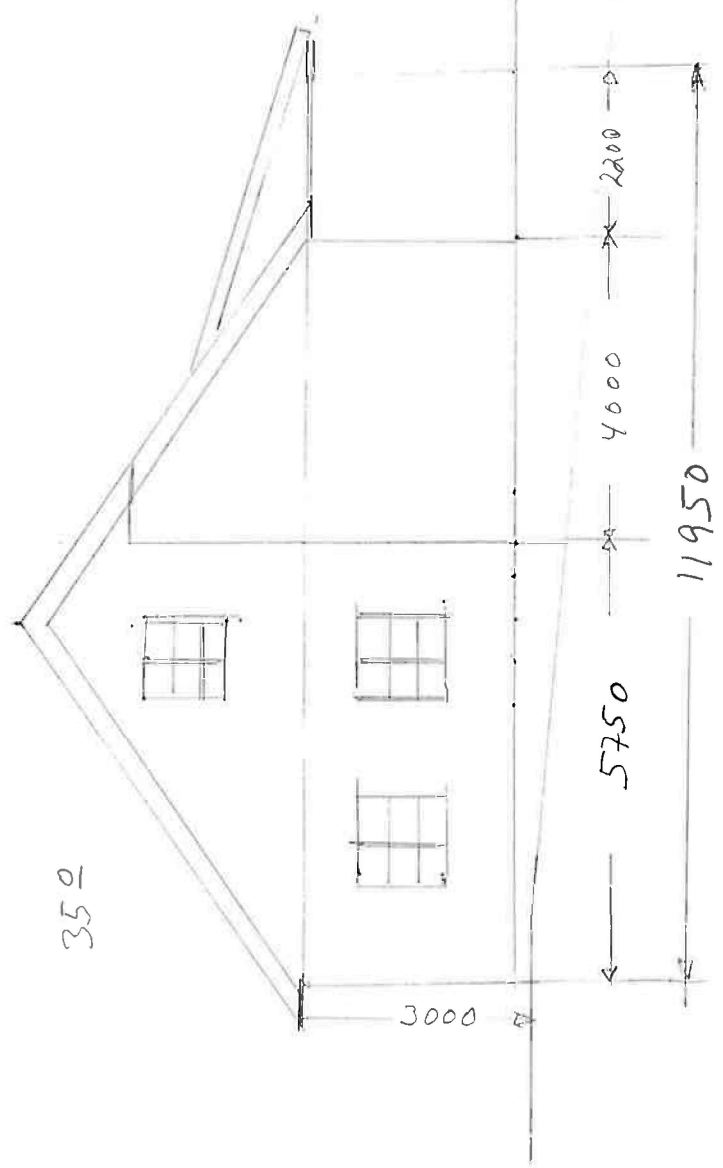
FASADÉ SVD

bolig og garasje



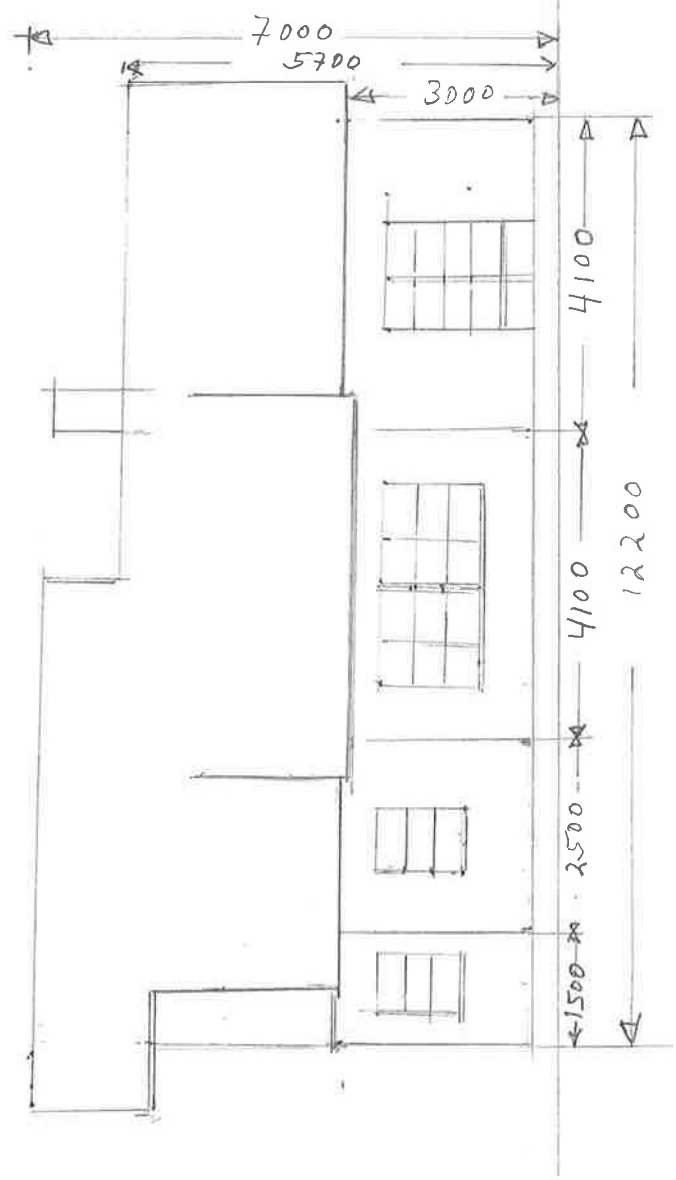
1:100 15-06-16 B.H.
 ARNEGÅRDSVN 38.
 ILDIKO OG BJØNN I HELLA

FASADE NORD



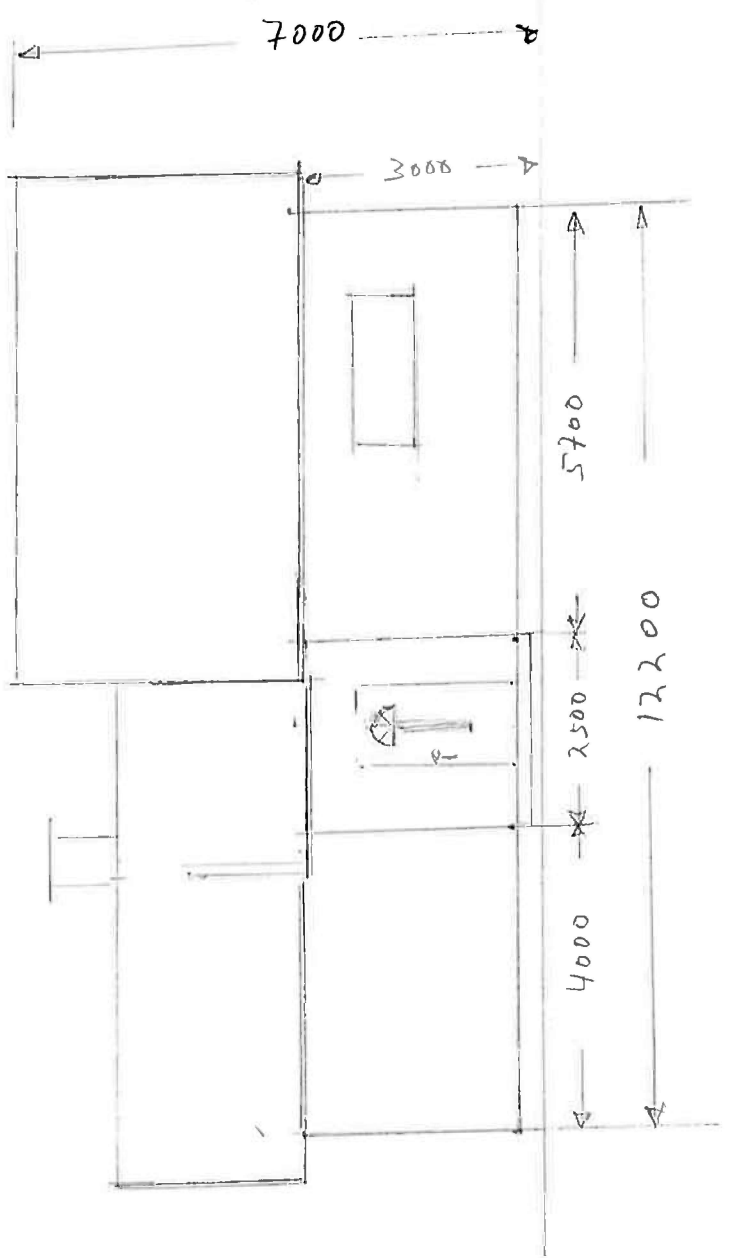
1:100	15-06-16	BIH.
ARNEGÅRDSVN 38.		
ILDIKO OG BJØRN I. HJELLA		

FASADĚ VĚST



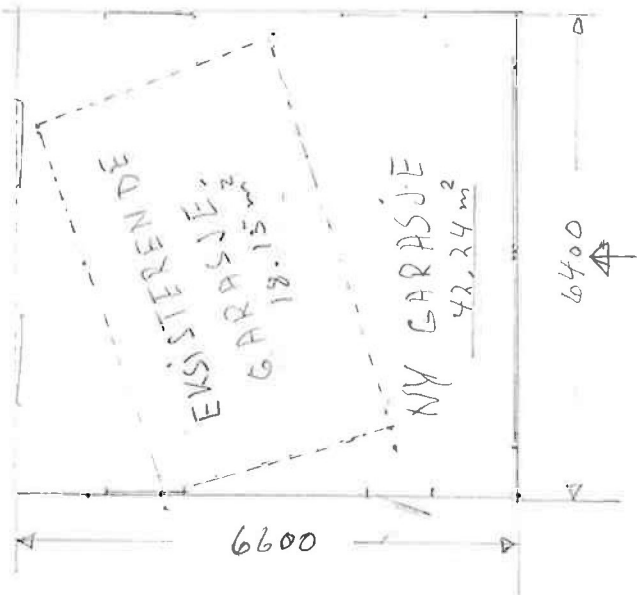
1:100	15-06-16 B. H.
ARNĚGÁRDSVN, 38.	
ILDÍKO OG BJÖRN I. HÉLLA	

FASAD E ØST



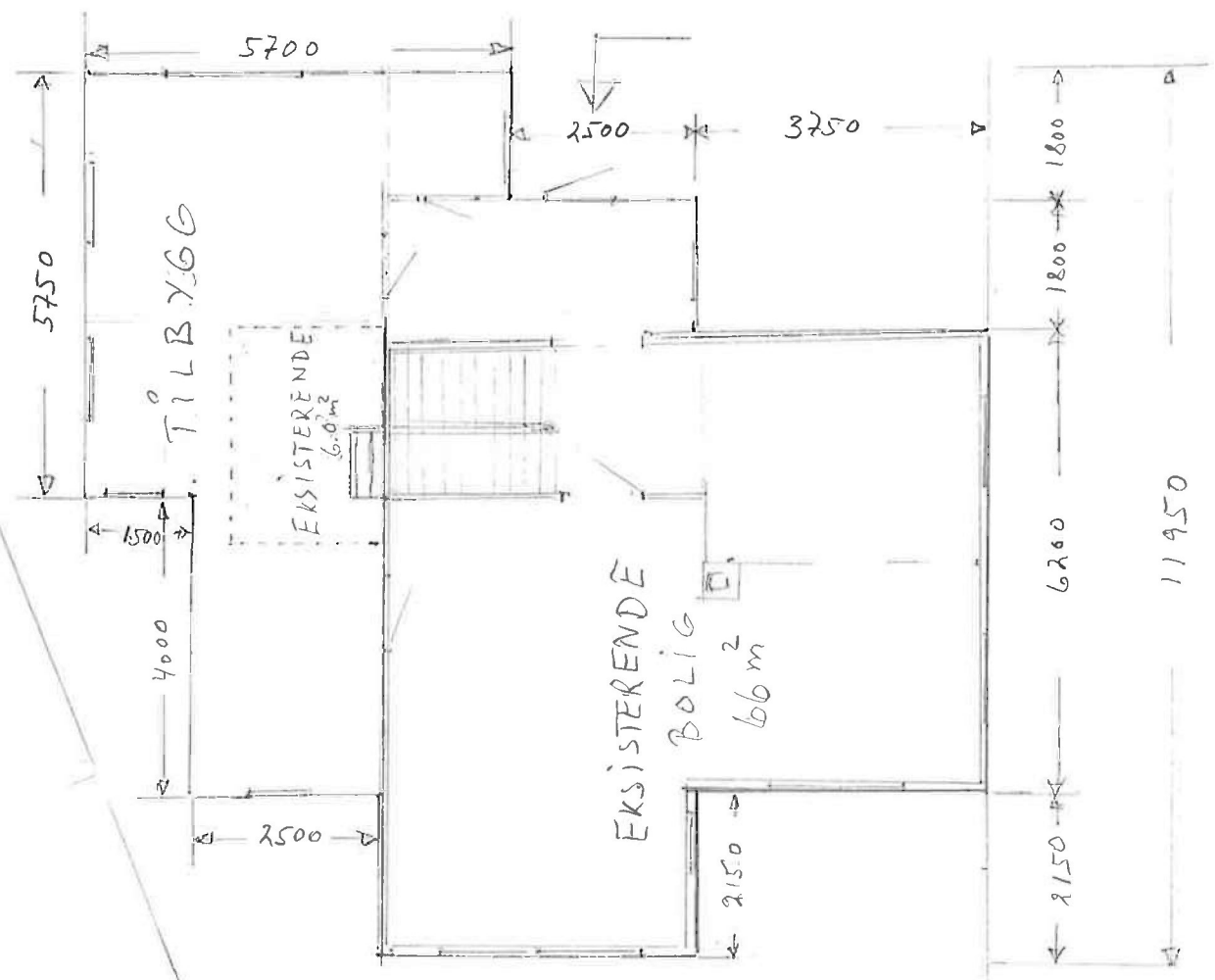
1:100	15-06-16	BIH.
ARNEGÅRDSVN 38.		
ILDIKO OG BJØRN I. HELLA		

(6.)



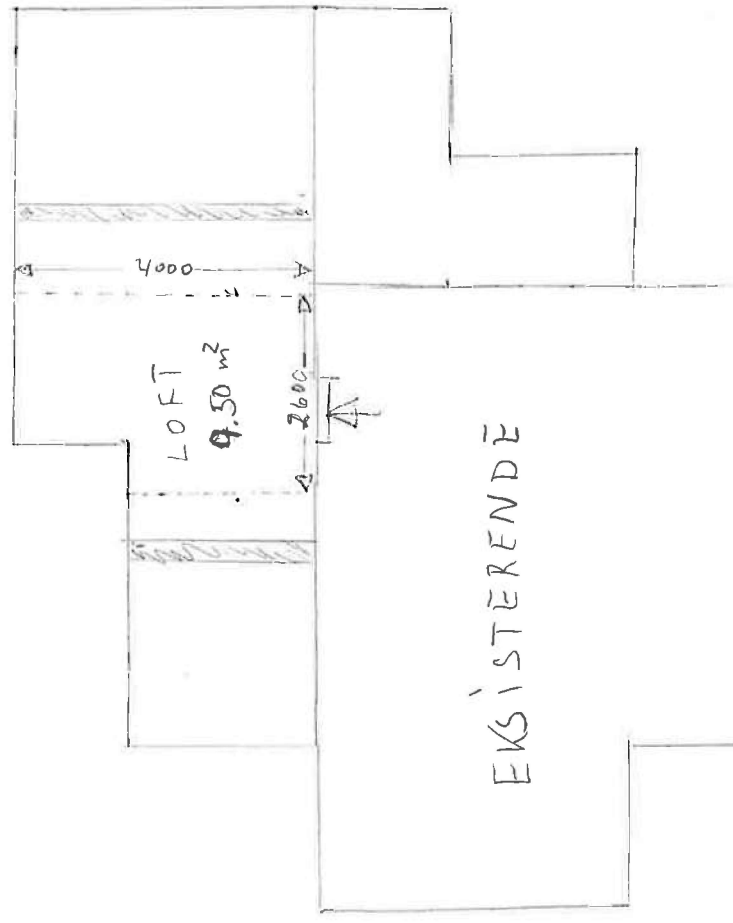
Brutto tilbygg bolig 42.90 m²
 ÷ eksisterende tilbygg 6.00 m²
 = netto tilbygg 36.90 m²

Gr.plate bolig etter ombygging - 103.00 m²



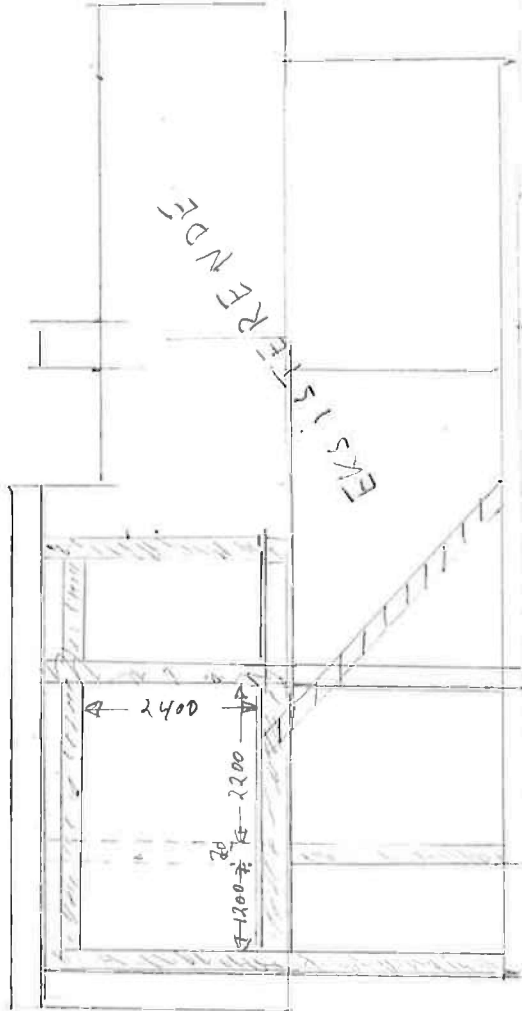
1:100 | 15-06-16 BtH.
 ARNEGÅRDSVN 38.
 ILDIKO OG BJØRN I. HECLA

LOFTETASJE TILBYGG

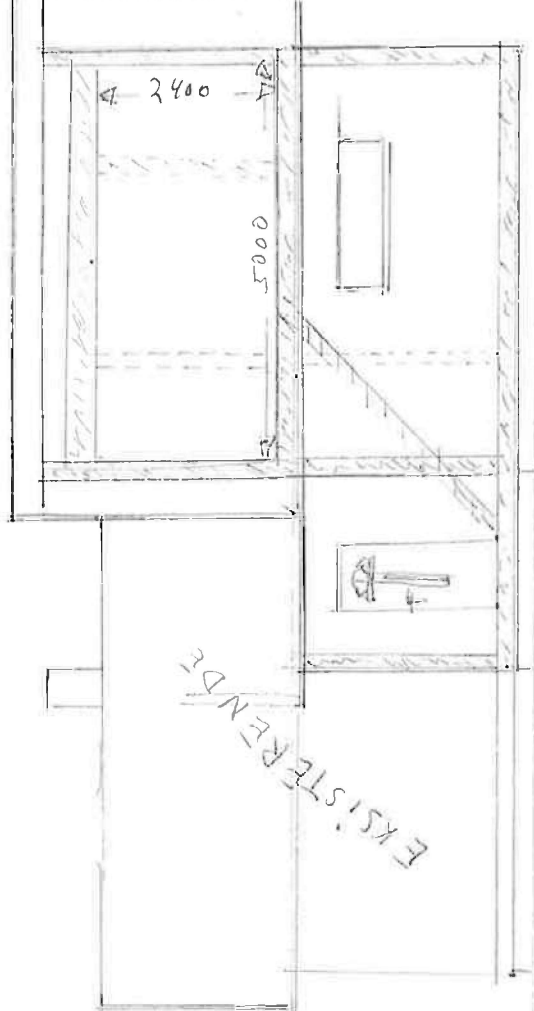


1:100	15-06-16	B.H.
ARNEGÅRDS VN 38.		
ILDIKO OG BJØRN I. MELLA		

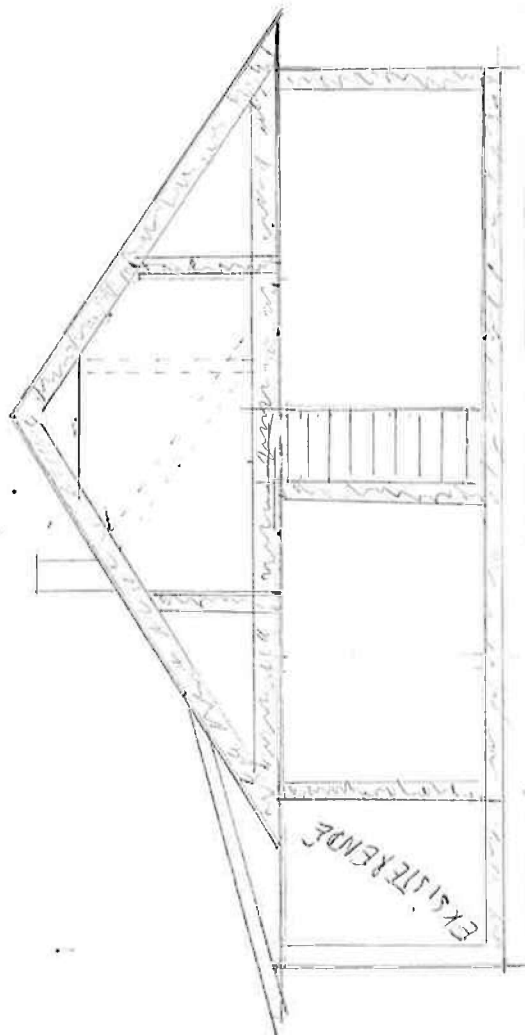
SNITT VEST TILBYGG



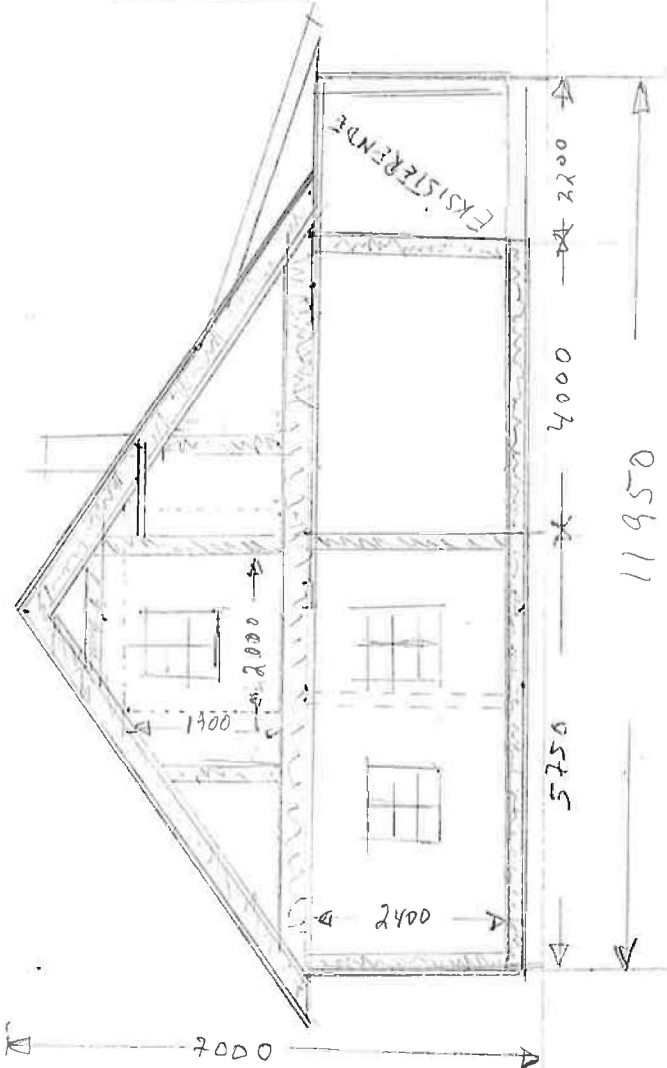
SNITT ØST TILBYGG



SNITT SYD TILBYGG



SNITT NORD TILBYGG



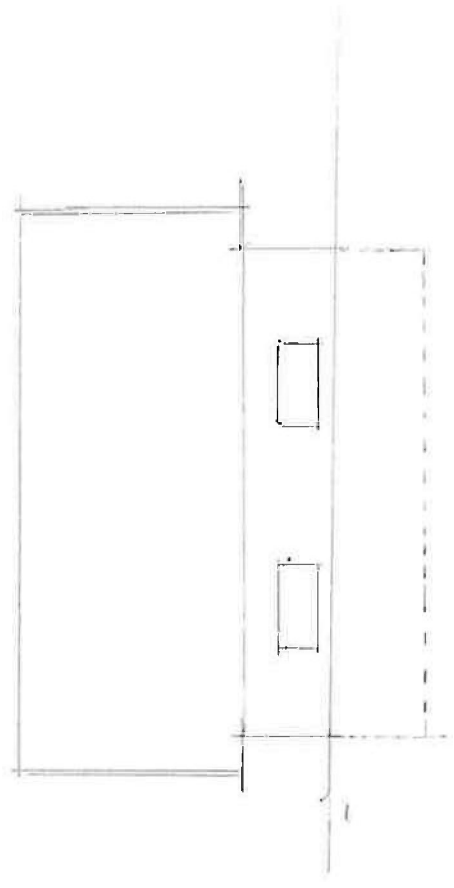
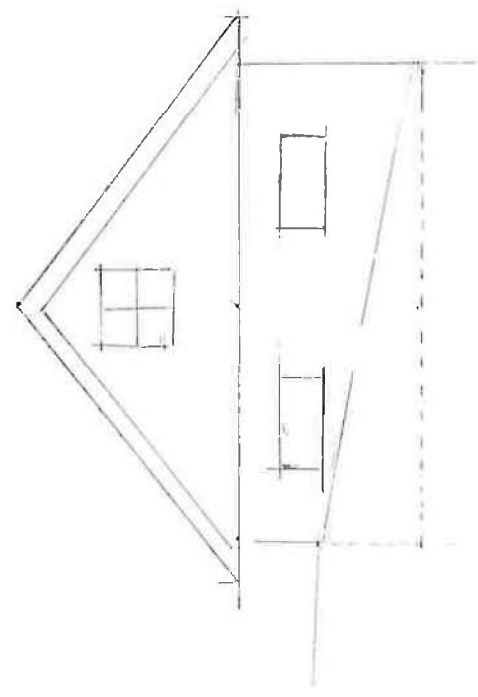
1:100 | 15-06-16 B.I.H.
 ARNEGÅRDSVN 38,
 ILDIKO OG BJØRN I. HELLA

(9.)

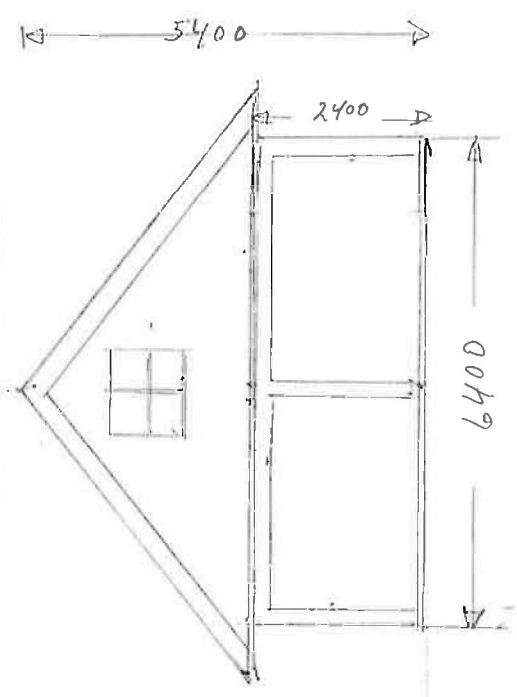
FASADE NORD

GARASJÉ

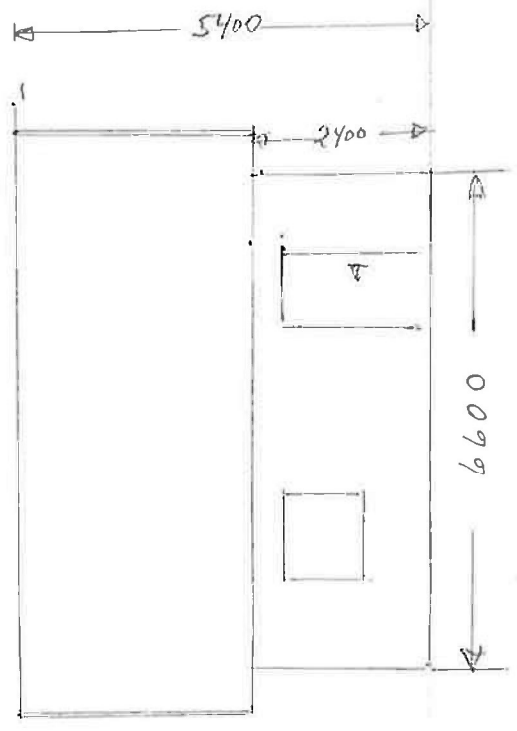
FASADE ØST



FASADE SYD



FASADE VEST



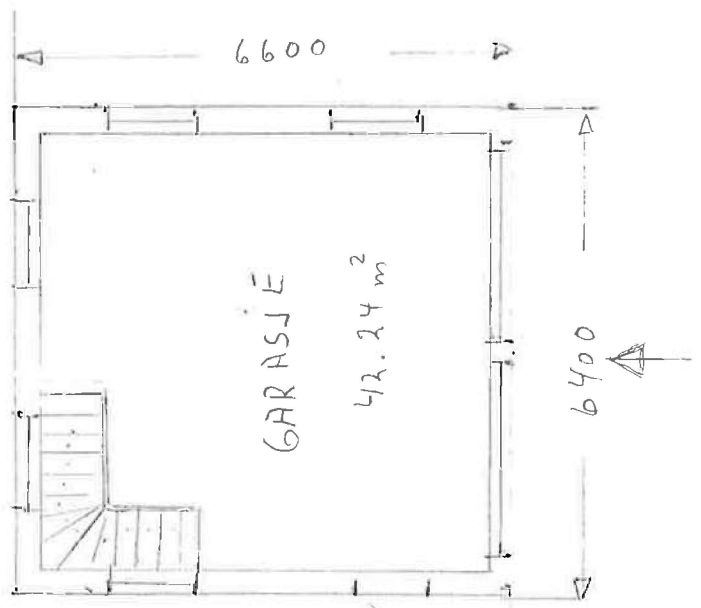
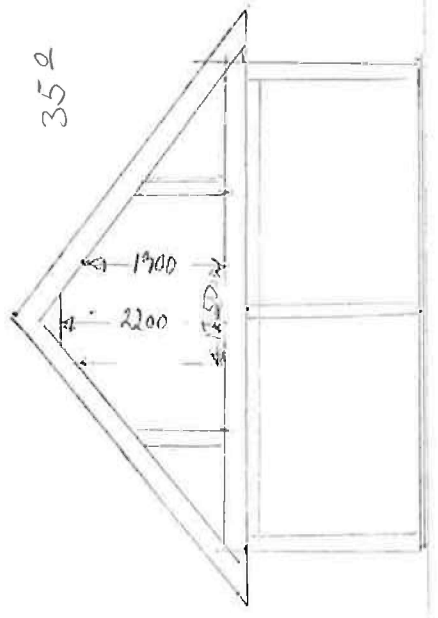
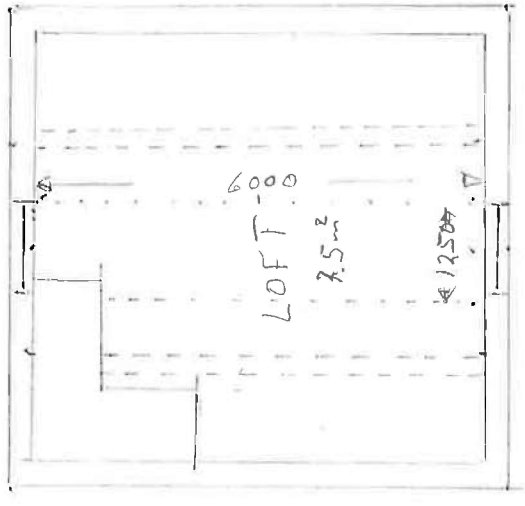
1:100 15-06-16 B.I.H.

ARNEGÅRDVN. 38

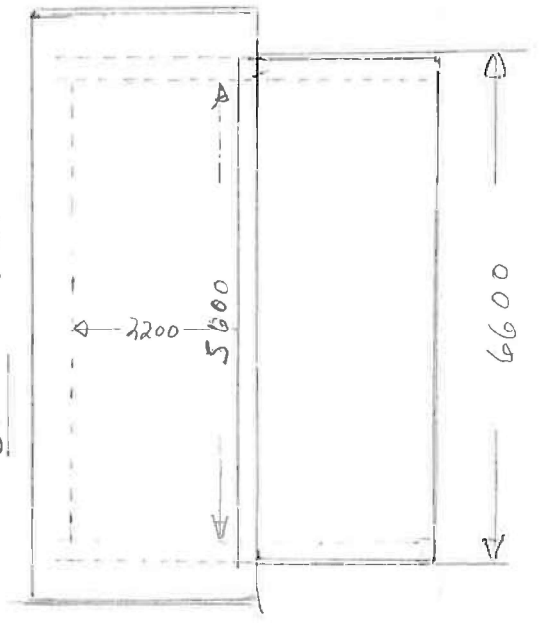
ILDIKO OG BJØRN I. HELLA

GARASJE

NORD-
SYD
SNITT



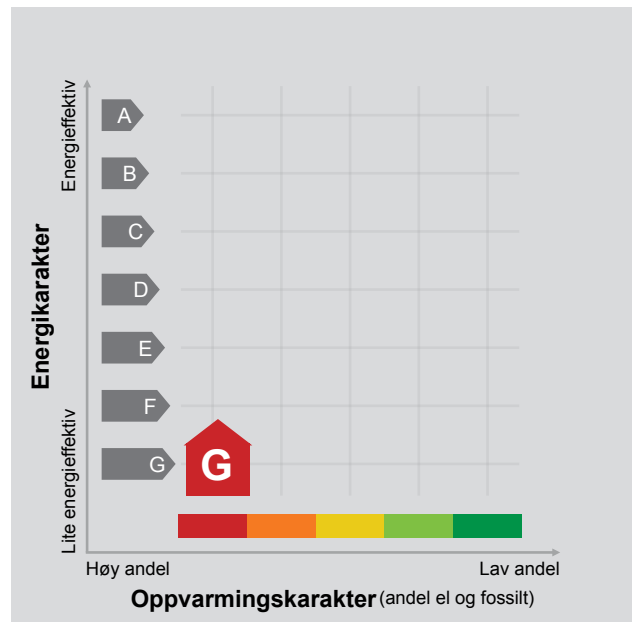
ØST-
VEST
SNITT



1:100 15-06-16 F.H.
ARNEGÅDSVN. 38.
ILDIKO OG BJØRN I. HELLA

ENERGIATTEST

Adresse	Arnegårdsveien 38
Postnummer	3511
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	83
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	159325946
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-44864
Dato	30.10.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering tetningslister

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Spar strøm på kjøkkenet

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1946
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	149
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Kommune: 3305 RINGERIKE

Gnr: 37 Bnr: 83

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2008/270829-2/200 04.04.2008	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 1 480 000 BRENNA ILDIKO F.NR: 030581 HELLA BJØRN INGAR F.NR: 290645	IDEELL: 1/2 IDEELL: 1/2
--	--	----------------------------

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2023/1394279-1/200 13.12.2023 21.00	** TVANGSSALG BESLUTTET GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT GJELDER: BRENNA ILDIKO F.NR: 030581 GJELDER: HELLA BJØRN INGAR F.NR: 290645 TINGRETT: Ringerike, Asker og Bærum SAKSNR: 22-106102TVA-TRAB/THON	2008/270829-2/200
2023/1416350-1/200 19.12.2023 21.00	** TVANGSSALG BESLUTTET GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT GJELDER: BRENNA ILDIKO F.NR: 030581 TINGRETT: Ringerike, Asker og Bærum SAKSNR: 22-065124TVA-TRAB/THON	2008/270829-2/200
2024/971787-1/200 12.01.2024 21.00	** TVANGSSALG BESLUTTET GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT GJELDER: BRENNA ILDIKO F.NR: 030581 TINGRETT: Ringerike, Asker og Bærum SAKSNR: 22-188571TVA-TRAB/THON	2008/270829-2/200
2024/1087941-1/200 12.02.2024 21.00	** TVANGSSALG BESLUTTET GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT GJELDER: BRENNA ILDIKO F.NR: 030581 TINGRETT: Ringerike, Asker og Bærum SAKSNR: 23-095430TVA-TRAB/THON	2008/270829-2/200
2024/1611489-1/200 25.06.2024 21.00	** TVANGSSALG BESLUTTET GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT GJELDER: HELLA BJØRN INGAR F.NR: 290645 TINGRETT: Ringerike, Asker og Bærum SAKSNR: 23-095427TVA-TRAB/THON	2008/270829-2/200

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1949/2168-1/23**BESTEMMELSE OM GJERDE**

Kommune: 3305 RINGERIKE

Gnr: 37 Bnr: 83

04.11.1949	Bestemmelse om veg Bestemmelse om vann/kloakkledning Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om benyttelse
1949/2792-1/23 30.11.1949	BESTEMMELSE OM GJERDE Bestemmelse om veg Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om benyttelse Bestemmelse om vann/kloakkledning OVERFØRT FRA: KNR:0605 GNR:37 BNR:87
1952/344-1/23 09.02.1952	BESTEMMELSE OM GJERDE OVERFØRT FRA: KNR:0605 GNR:37 BNR:87
1969/4751-1/23 11.11.1969	BESTEMMELSE OM VEG
2008/270854-1/200 04.04.2008	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 1 530 000 PANTHAVER: SKUE SPAREBANK ORG.NR: 837 889 812
2020/2885337-1/200 18.08.2020 10.38	** ENDRING VED FUSJON FRA: HØNEFOSS SPAREBANK ORG.NR: 937 889 097 TIL: SKUE SPAREBANK ORG.NR: 837 889 812 ELEKTRONISK INNSENDT
2013/185636-1/200 05.03.2013	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 100 000 PANTHAVER: SKUE SPAREBANK ORG.NR: 837 889 812
2020/2885337-1/200 18.08.2020 10.38	** ENDRING VED FUSJON FRA: HØNEFOSS SPAREBANK ORG.NR: 937 889 097 TIL: SKUE SPAREBANK ORG.NR: 837 889 812 ELEKTRONISK INNSENDT
2016/295571-1/200 04.04.2016	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 500 000 PANTHAVER: SKUE SPAREBANK ORG.NR: 837 889 812
2020/2885337-1/200 18.08.2020 10.38	** ENDRING VED FUSJON FRA: HØNEFOSS SPAREBANK ORG.NR: 937 889 097 TIL: SKUE SPAREBANK ORG.NR: 837 889 812 ELEKTRONISK INNSENDT
2017/57379-1/200 19.01.2017	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 600 000 PANTHAVER: SKUE SPAREBANK ORG.NR: 837 889 812 Uomsettelig ELEKTRONISK INNSENDT
2020/2885337-1/200 18.08.2020 10.38	** ENDRING VED FUSJON FRA: HØNEFOSS SPAREBANK ORG.NR: 937 889 097 TIL: SKUE SPAREBANK ORG.NR: 837 889 812 ELEKTRONISK INNSENDT

Kommune: 3305 RINGERIKE

Gnr: 37 Bnr: 83

2017/1369444-1/200

06.12.2017 21.00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 200 000

PANTHAVER: SKUE SPAREBANK

ORG.NR: 837 889 812

2020/2885385-1/200

18.08.2020 10.41

**** ENDRING VED FUSJON**

FRA: HØNEFOSS SPAREBANK

ORG.NR: 937 889 097

TIL: SKUE SPAREBANK

ORG.NR: 837 889 812

ELEKTRONISK INNSENDT

2020/2676705-1/200

01.07.2020 11.01

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 01.07.2020, KL. 10.58

BELØP: NOK 95 869

SAKSØKER: ENTERCARD NORGE - FILIAL AV ENTERCARD GROUP AB

ORG.NR: 919 061 545

PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS

ORG.NR: 835 302 202

SAKSØKT: HELLA BJØRN INGAR

F.NR: 290645

HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:

HELLA BJØRN INGAR

ELEKTRONISK INNSENDT

2020/2867683-1/200

13.08.2020 10.43

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 13.08.2020, KL. 10.38

BELØP: NOK 59 186

SAKSØKER: EIKA KREDITTBANK AS

ORG.NR: 989 997 254

PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS

ORG.NR: 835 302 202

SAKSØKT: HELLA BJØRN INGAR

F.NR: 290645

HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:

HELLA BJØRN INGAR

ELEKTRONISK INNSENDT

2020/2867768-1/200

13.08.2020 10.48

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 13.08.2020, KL. 10.45

BELØP: NOK 75 600

SAKSØKER: SANTANDER CONSUMER BANK AS

ORG.NR: 983 521 592

PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS

ORG.NR: 927 901 048

SAKSØKT: HELLA BJØRN INGAR

F.NR: 290645

HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:

HELLA BJØRN INGAR

ELEKTRONISK INNSENDT

2020/2916308-1/200

25.08.2020 09.24

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 24.08.2020, KL. 14.21

BELØP: NOK 302 002

SAKSØKER: RESURS BANK AB

ORG.NR: 984 150 865

PROSESSFULLMEKTIG: AXACTOR NORWAY AS

ORG.NR: 911 831 392

SAKSØKT: BRENNNA ILDIKO

F.NR: 030581

HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:

BRENNNA ILDIKO

ELEKTRONISK INNSENDT

2020/3169769-1/200

13.10.2020 21.00

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 30.09.2020, KL. 13.30

BELØP: NOK 271 081

SAKSØKER: Nordax Bank Ab

Kommune: 3305 RINGERIKE

Gnr: 37 Bnr: 83

LØPENR: 20023013
PROSESSFULLMEKTIG: ZOLVA AS
ORG.NR: 915 440 541
SAKSØKT: BRENNNA ILDIKO
F.NR: 030581
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
BRENNNA ILDIKO

2024/2124976-1/200 ** TINGLYSING PÅ NYTT
21.10.2024 21.00

2020/3346300-1/200
17.11.2020 13.03

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 17.11.2020, KL. 12.52
BELØP: NOK 119 995
SAKSØKER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS
ORG.NR: 835 302 202
SAKSØKT: BRENNNA ILDIKO
F.NR: 030581
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
BRENNNA ILDIKO
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/724512-1/200
16.06.2021 12.29

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 16.06.2021, KL. 12.24
BELØP: NOK 10 904
SAKSØKER: TRAFIKKFORSIKRINGSFORENINGEN
ORG.NR: 960 509 811
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
SAKSØKT: BRENNNA ILDIKO
F.NR: 030581
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
BRENNNA ILDIKO
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/725225-1/200
16.06.2021 13.09

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 09.06.2021, KL. 13.03
BELØP: NOK 72 648
SAKSØKER: INTRUM CAPITAL AS
ORG.NR: 958 422 830
PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM OBLIGATIONS AS
ORG.NR: 945 153 547
SAKSØKT: HELLA BJØRN INGAR
F.NR: 290645
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
HELLA BJØRN INGAR
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/504464-1/200
10.05.2022 13.48

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 10.05.2022, KL. 13.45
BELØP: NOK 6 839
SAKSØKER: IF SKADEFORSIKRING NUF
ORG.NR: 981 290 666
PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS
ORG.NR: 835 302 202
SAKSØKT: BRENNNA ILDIKO
F.NR: 030581
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
BRENNNA ILDIKO
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/504589-1/200
10.05.2022 13.56

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 10.05.2022, KL. 13.50
BELØP: NOK 44 546
SAKSØKER: INTRUM CAPITAL AS
ORG.NR: 958 422 830

Kommune: 3305 RINGERIKE

Gnr: 37 Bnr: 83

PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM OBLIGATIONS AS
ORG.NR: 945 153 547
SAKSØKT: BRENNNA ILDIKO
F.NR: 030581
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
BRENNNA ILDIKO
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/1042496-1/200

19.09.2022 12.39

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 19.09.2022, KL. 12.27
BELØP: NOK 3 351
SAKSØKER: RINGERIKE KOMMUNE
ORG.NR: 940 100 925
PROSESSFULLMEKTIG: RINGERIKE KOMMUNE
ORG.NR: 940 100 925
SAKSØKT: BRENNNA ILDIKO
F.NR: 030581
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
BRENNNA ILDIKO
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/1042774-1/200

19.09.2022 13.01

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 19.09.2022, KL. 08.39
BELØP: NOK 2 130 518
SAKSØKER: SKUE SPAREBANK
ORG.NR: 837 889 812
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
SAKSØKT: BRENNNA ILDIKO
F.NR: 030581
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
BRENNNA ILDIKO
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/1043098-1/200

19.09.2022 13.17

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 19.09.2022, KL. 13.11
BELØP: NOK 329 301
SAKSØKER: ZOLVA CAPITAL AS
ORG.NR: 923 733 620
PROSESSFULLMEKTIG: ZOLVA AS
ORG.NR: 915 440 541
SAKSØKT: BRENNNA ILDIKO
F.NR: 030581
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
BRENNNA ILDIKO
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/1043200-1/200

19.09.2022 13.24

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 19.09.2022, KL. 13.21
BELØP: NOK 7 313
SAKSØKER: HADELAND OG RINGERIKE AVFALLSSELSKAP AS
ORG.NR: 966 494 816
PROSESSFULLMEKTIG: ECPAY AS
ORG.NR: 989 158 309
SAKSØKT: BRENNNA ILDIKO
F.NR: 030581
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
BRENNNA ILDIKO
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1047385-1/200

01.02.2024 21.00

**** TRANSPORT AV PROSESSFULLMEKTIG**

FRA: ARGUS KREDITT AS
ORG.NR: 845 974 152
TIL: ECPAY AS
ORG.NR: 989 158 309

2023/109601-1/200

31.01.2023 12.38

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 31.01.2023, KL. 08.00

Kommune: 3305 RINGERIKE

Gnr: 37 Bnr: 83

BELØP: NOK 127 141
SAKSØKER: STATENS LÅNEKASSE FOR UTDANNING
ORG.NR: 960 885 406
PROSESSFULLMEKTIG: STATENS INNKREVINGSSENTRAL
ORG.NR: 971 648 198
SAKSØKT: BRENNNA ILDIKO
F.NR: 030581
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
BRENNNA ILDIKO
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/998157-1/200

14.09.2023 11.00

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 14.09.2023, KL. 10.54
BELØP: NOK 7 488
SAKSØKER: DYRLEGENE I NORDERHOV AS
ORG.NR: 928 522 156
PROSESSFULLMEKTIG: ECPAY AS
ORG.NR: 989 158 309
SAKSØKT: BRENNNA ILDIKO
F.NR: 030581
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
BRENNNA ILDIKO
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1047385-1/200

01.02.2024 21.00

** TRANSPORT AV PROSESSFULLMEKTIG

FRA: ARGUS KREDITT AS
ORG.NR: 845 974 152
TIL: ECPAY AS
ORG.NR: 989 158 309

2023/998218-1/200

14.09.2023 11.00

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 14.09.2023, KL. 11.00
BELØP: NOK 7 647
SAKSØKER: ALEKTUM FINANS AS
ORG.NR: 985 675 279
PROSESSFULLMEKTIG: ALEKTUM AS
ORG.NR: 950 520 140
SAKSØKT: BRENNNA ILDIKO
F.NR: 030581
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
BRENNNA ILDIKO
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1340156-1/200

18.04.2024 21.00

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 16.04.2024, KL. 11.00
BELØP: NOK 39 678
SAKSØKER: RIVERTY NORWAY AS
ORG.NR: 994 210 130
PROSESSFULLMEKTIG: GOTHIA AS
ORG.NR: 957 294 227
SAKSØKT: BRENNNA ILDIKO
F.NR: 030581
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
BRENNNA ILDIKO

2024/1340310-1/200

18.04.2024 21.00

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 16.04.2024, KL. 09.57
BELØP: NOK 45 727
SAKSØKER: Ak Nordic Ab
LØPENR: 20041817
PROSESSFULLMEKTIG: PRA GROUP NORGE AS
ORG.NR: 995 262 584
SAKSØKT: BRENNNA ILDIKO
F.NR: 030581
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
BRENNNA ILDIKO

2024/1340352-1/200**UTLEGGSFORRETNING**

Kommune: 3305 RINGERIKE

Gnr: 37 Bnr: 83

18.04.2024 21.00 AVHOLDT: 16.04.2024, KL. 11.05
BELØP: NOK 376 692
SAKSØKER: ZOLVA CAPITAL AS
ORG.NR: 923 733 620
PROSESSFULLMEKTIG: ZOLVA AS
ORG.NR: 915 440 541
SAKSØKT: BRENNNA ILDIKO
F.NR: 030581
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
BRENNNA ILDIKO

2024/1340381-1/200

18.04.2024 21.00 **UTLEGGSFORRETNING**
AVHOLDT: 16.04.2024, KL. 11.10
BELØP: NOK 628 602
SAKSØKER: SKUE SPAREBANK
ORG.NR: 837 889 812
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
SAKSØKT: BRENNNA ILDIKO
F.NR: 030581
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
BRENNNA ILDIKO

2024/1406218-1/200

06.05.2024 21.00 **UTLEGGSFORRETNING**
AVHOLDT: 16.04.2024, KL. 11.12
BELØP: NOK 27 208
SAKSØKER: INTRUM CAPITAL AS
ORG.NR: 958 422 830
PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM OBLIGATIONS AS
ORG.NR: 945 153 547
SAKSØKT: BRENNNA ILDIKO
F.NR: 030581
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
BRENNNA ILDIKO

GRUNNDATA**1947/2015-1/23**

17.10.1947 **REGISTRERING AV GRUNN**
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3305 GNR:37
BNR:35

2011/1011122-1/200

05.12.2011 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/935393-1/200

09.10.2015 **SAMMENSLÅING**
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0605 GNR:37
BNR:87

2020/657866-1/200

01.01.2020 00.00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
TIDLIGERE: KNR:0605 GNR:37 BNR:83

2024/747468-1/200

01.01.2024 00.00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
TIDLIGERE: KNR:3007 GNR:37 BNR:83

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