



Velkommen til

Slettåkerveien 11
3515 Hønefoss

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Slettåkerveien 11
3515 Hønefoss

Enebolig m/stor sørvendt takterrasse | Frittstående garasje | Drenert i 2026 | Stor og flat eiet tomt | Varmepumpe

Lys og tiltalende enebolig med stor takterrasse og frittstående garasje.
Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på nordsiden av Hønefoss sentrum med kort vei til både skole, barnehage og dagligvare.
For de aktive finnes det både fritidstilbud og flotte turområder i nærheten.
God planløsning med totalt 4 soverom, eget vaskerom, romslig bad og moderne kjøkken.

- Delvis overbygget takterrasse mot syd på ca. 49 m²
- Frittstående garasje på ca. 42 m²
- Flat tomt på ca. 1 mål med gruset gårdsplass og romslig hage
- Baderom med boblebad, dusjkabinett og elektrisk gulvvarme
- Separat vaskerom med flislagt gulv og opplegg for vaskemaskin

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 250 000
Omkostninger*	kr	107 600
Totalpris inkl. omk.	kr	4 357 600
BRA/BRA-I		192/150 m²
Ant. sov.		4
Tomteareal		ca. 972 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1935
Energimerking		F

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Daniel Ungeheuer
Eiendomsmegler MNEF

971 59 590
daniel@em1ringerike.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 250 000**
Omkostninger*	kr	**107 600**
Totalpris inkl. omk.	kr	**4 357 600**

***Omkostninger**
Kr 106 250 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 260 Grunnboksutskrift
Kr 107 600 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 125 500 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 20 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere (valgfritt)
Kr 128 300 Sum inkl.Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

Andre utgifter
Forsikring.
Oppvarming.
TV/internett.

Offentlige/Kommunale avgifter
Faste kommunale avgifter:
- Abonnementsgebyr vann (kr 1 402,-) og avløp (kr 2 471,-). Totalt kr 3 873,- pr. år.
- Renovasjon kr 5 917,50 pr år.
- Feiing kr 565,- pr. pipeløp.

Variable gebyrer (målt over vannmåler)
- Kloakkavgift kr 62.89/pr. m3- Vannavgift kr 35.20 /pr. m3
- Vann- og kloakk til sammen kr 98.09 pr. m3.

Følgende gjelder for eiendomsskatt:
- Skattesatsen for bolig- og fritidseiendommer er nedjustert til 1,5 promille, det gis et bunnfradrag på kr 400.000,- pr. godkjente boenhet og boliger oppført etter 2022 fritas for eiendomsskatt.
Kommunal eiendomsskatt: kr 2 667 pr. år for 2026

Registerbetegnelse
Gnr. 86, bnr. 215 i Ringerike kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 150 m2
BRA total: 150 m2

1. etasje
BRA-i: 103 m2. Entré, bad, kjøkken, vaskerom, gang m/trapp, trapperom, stue, soverom
TBA: 4 m2. Overbygget inngangsparti med støpt tram

2. etasje
BRA-i: 47 m2. Gang m/trapp, tre soverom
TBA: 49 m2. Altan/takterrasse med adkomst fra gang

Garasje:

BRA-e: 42 m2
BRA total: 42 m2

1. etasje
BRA-e: 42 m2. Garasjerom, bod

Ikke målbare arealer
Ikke måleverdig areal (ALH) utgjør totalt 65 m² for eneboligen, fordelt på 5 m² i 2. etasje og 60 m² i kjeller. Deler av loftsetasjen og kjeller er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde (målt takhøyde kjeller er varierende, men målt 1,78 m). Et mindre areal på ca. 7 m² av kjelleren er målt til ca. 1,91 m romhøyde i hjørnet mot vest pga. fallforhold i det grovstøpte gulvet, men er ikke medtatt da resterende deler av kjelleren ikke har måleverdig høyde. Deler av takterrassen er heller ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering garasje med leddport og elektrisk portåpner. For øvrig er det gode parkeringsmuligheter på gruset gårdsplass på egen tomt.

Tomt
Tomteareal er 972 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt på 972 m². Tomten er flat og opparbeidet med plen, beplantning og en gruset gårdsplass. Arealet er opplyst av kommunen basert på beregninger i matrikkelkartet, hvor grensene mot nord, øst og sør er registrert med lavere nøyaktighet. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Byggeår
Ca. 1935 i følge tilstandsrapport.

Innhold
Eneboligen går over tre plan og består av følgende rom:

1. etasje: Entré, bad, kjøkken, vaskerom, stue, soverom
2. etasje: Tre soverom
Kjeller: Fire uinnredede kjellerrom, (ikke målbart areal, grunnet for lav takhøyde).

Overbygget inngangsparti med støpt tram på ca. 4 m².
Altan/takterrasse på ca. 49 m² med adkomst fra 2. etasjen.
Frittstående garasje på 42 m².

Standard
Frittstående enebolig oppført omkring 1935, bygget på rundt 1979 og 2015. Boligen er etablert over tre plan med en familievennlig planløsning bestående av oppholdsrom, kjøkken, bad, vaskerom og soverom i første etasje, tre soverom og en stor takterrasse i loftsetasjen, samt uinnredet kjeller (ikke målbart areal grunnet for lav takhøyde). Eiendommen har i tillegg en frittstående garasje fra 1994 med integrert boddel.

Entré:
Et overbygget inngangsparti med støpt tram fører inn til en lys entré. Rommet har mørke gulvfliser, malte panelplater på veggene og god plass til oppheng av yttertøy og plassering av fottøy. Fra entréen er det direkte adkomst til både kjøkkenet og gangen videre inn i boligen.

Stue:
Stuen har en åpen og luftig utforming med god plass til både sittegruppe og spisebord. Vindusflater i flere retninger slipper inn rikelig med dagslys, og en peisovn tilknyttet teglsteinspipe er montert sentralt i rommet og tilfører lun varme på kalde dager. Rommet har laminat på gulv og lyse panelplater på veggene.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med glatte, hvite fronter og mørk laminat benkeplate med stål benkebeslag i 1 kum. Det er montert tidsriktige kjøkkenplater på veggen over benken og integrert belysning under overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt kjøkkenventilator med utkast ut. Det er rikelig med skap- og benkeplass, plass til spisebord og montert luft-til-luft varmepumpe.

Bad:
Badet i første etasje ble etablert i 2015 og har mørke fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, hvite baderomsplater på veggene og formpresset panel i himling. Rommet er utstyrt med servantinnredning med heldekkende servanttopp, speilskap med belysning, vegghengt skap, toalett, boblebad og dusjkabinett. Ventilasjonen ivaretas av mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte.

Vaskerom:
Vaskerommet ble etablert i 2015 og ligger praktisk plassert i tilknytning til entré og bad. Rommet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, baderomsplater på veggene og formpresset panel i himling. Det er opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte.

Soverom 1. etasje:
Soverommet i første etasje har mørke panelplater på veggene, laminatgulv og god plass til dobbeltseng og garderobeskap.

Tre soverom (2. etasje):
Loftsetasjen rommer tre soverom med skråhimling og en takhøyde målt opptil 2,44 meter. Rommene har laminat på gulv og malte panelplater på veggene, og byr på fleksible innredningsmuligheter for seng og oppbevaring.

Takterrasse:
Fra gangen i andre etasje er det utgang via terrassedør til en sørvendt takterrasse. Uteplassen har terrassebord på gulvet og rekkverk i treverk. Den nordlige delen av terrassen er overbygget med åpen takkonstruksjon understøttet av tresøyler, noe som gir en lun og skjermet sitteplass.

Kjeller:
Kjelleren har adkomst via innvendig trapp og inneholder gang, fire uinnredede kjellerrom og et tidligere toalettrom. Arealet har støpt gulv, synlig tegl og betongvegger, samt lav takhøyde målt til 1,78 meter. Rommene i kjelleren har et oppgraderingsbehov.

Garasje:
Frittstående garasje oppført i 1994 på støpt plate på mark og ringmur i lettklinkerblokker. Garasjen har leddport med elektrisk portåpner, sidedør og vinduer. I bakkant er det etablert en adskilt bod med god lagringsplass.

Overflater:
Gulv: Laminat i stue, kjøkken og soverom. Fliser på bad, vaskerom og i entré. Støpt dekke i kjeller.
Vegger: Panelplater i oppholdsrom og soverom. Baderomsplater på bad og vaskerom.
Himling: Formpresset panel.

Lagring:
Frittstående garasje på ca. 42 m² med adskilt boddel i bakkant. Boligen har i tillegg fire uinnredede kjellerrom.

Følgende forhold er gitt tilstandsgrad 2 (TG2) og/eller tilstandsgrad 3 (TG3) i vedlagte tilstandsrapport:

TG2. Vesentlige avvik:
- Taktekking
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Takkonstruksjon/Loft
- Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Ytterdører
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Utvendige trapper
- Overflater - gulv
- Overflater - vegger og himlinger
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Innvendige trapper
- Innvendige dører
- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom
- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling
- 1. Etasje Bad - Overflater gulv
- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
- 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning
- 1. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- 1. Etasje Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
- 1. Etasje Vaskerom - Overflater, vegger og himling
- 1. Etasje Vaskerom - Overflater gulv
- 1. Etasje Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
- 1. Etasje Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning
- Innvendige vannledninger
- Innvendige avløpsrør
- Ventilasjon
- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Terrengforhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

TG3. Store eller alvorlige avvik:
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav, rekkverkshøyder er under dagens krav, det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, og det er ikke montert rekkverk på kjellertrapp.

Se tilstandsrapport for utfyllende informasjon om årsaken til angitt tilstandsgrad, samt eventuelle kostnadsestimat for bygningsdeler med TG3 som krever utbedring.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Tilstandsgrad (TG) er et uttrykk for hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. Med TG2 menes det at bygningsdelen har vesentlig avvik. Bygningsdelen kan 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. TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

For ytterligere opplysninger om vedlikehold/standard og mangler, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i tilstandsrapport og egenerklæring.

Innbo og løsøre
Når det gjelder hva som følger med salget, vises det til listen "Tilbehør og løsøre" i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har en sentral beliggenhet i et etablert boligstrøk på nordsiden av byen. Fra boligen er det en kort spasertur til Hønengata, som byr på et godt utvalg av servicetilbud med dagligvarebutikker som Kiwi og Coop Mega, spisesteder og diverse forretninger.
Hønefoss sentrum med kjøpesenteret Kuben, kulturtilbud og byens øvrige fasiliteter ligger likeledes innen gangavstand.

For familier er hverdagslogistikken enkel og oversiktlig. Det er gangavstand til både Ullerål barneskole og Hov ungdomsskole, og i nærområdet ligger flere barnehager. Ved Ullerål skole og i nabolaget finnes det ballbinge og balløkke for lek og idrett, og lokale treningssentre er lett tilgjengelige til fots.

Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Like i nærheten ligger Holttangen, et populært friluftsområde langs elva med badeplass, grøntarealer og sandvolleyballbane. Turstien Elvelangs følger elveløpet gjennom byen og gir fine turruter langs vannet for både gående og syklende. Litt lenger nord ligger Hovsmarka med et variert nettverk av turstier og lysløyper på vinterstid

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Se www.ringerike.kommune.no for opplysninger om barnehager, skoler og fritidstilbud i kommunen.
Skolekrets: Ullerål barneskole og Hov Ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon
Se www.brakar.no for utfyllende informasjon om avganger og holdeplasser.

Byggemåte
For opplysninger om byggemåte, se vedlagte takstdokument.

Bygning:
Opprinnelig del oppført på støpt grunnmur av betong med støpt gulv/dekke i kjeller. Tilbygg oppført med støpt plate på mark.
Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med stående utvendig trekledning. Tak som saltakkonstruksjon i tre, tekket med metallplater med taksteinimitasjon. Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Tak:
Taket er tekket med metall takplater m/taksteinimitasjoner. Hovedtak som saltakkonstruksjon i tre. Kaldt møneloft med adkomst via luke i himling. Tilnærmet flat takkonstruksjon i tre over tilbygget del, med takterrasse over. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i trevirke.

Pipe/Ildsted:
Pipe i teglstein. I stue er det peisovn.

Vinduer:
Trevinduer med 3-lags isolerglass fra 1980, 1985 og 2015. Trevinduer med 1+1 lags glass (doble vinduer) i kjeller.

Dører:
Ytterdør har profilert utførelse utvendig. Terrassedør med 3-lags isolerglass fra 2015. Profilerte tredører og formpressede innerdører.

Trapper/adkomst:
Trapp i støpt betong. Trapp fra 1. etasje til loftsetasje: Trapp av treverk med rekkverk på én side av trapp. Trapp fra 1. etasje til kjeller: Støpt trapp.

Balkong/terrasse:
Overbygget inngangsparti med støpt tram. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Takoverbygg i trekonstruksjon, understøttet med tresøyler og innfestet i bygningskonstruksjonen. Pulttak tekket med profilerte metallplater. Takrenne og nedløp i metall. Altan/takterrasse mot sørøst med adkomst fra gang. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Tettesjikt av asfaltpapp over underliggende konstruksjon. Rekkverk i trekonstruksjon med liggende trekledning. Deler av terrassen er overbygget med takkonstruksjon i tre, understøttet av tresøyler.

VVS-installasjoner:
I bolig er det synlig plast hovedvannledning med stoppekraner og vannmåler. Synlige vannføringer i: Kobber/metall og plast rør-i-rør med åpen forgrening skjult i vegg til bad. Synlige avløpsrør i: Plast og soil/støpejern. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2015. Plastsluk.

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. Bad og vaskerom: Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte. Kjøkken: Kjøkkenventilator med utkast ut.

Tekniske detaljer:
Røykvarsler og brannslukningsapparat.

Garasje: Byggeår 1994. Frittstående garasje med bodplass i bakkant. Støpt plate på mark og ringmur i lettklinkerblokker. Yttervegger i trekonstruksjon med stående utvendig trekledning. Saltakkonstruksjon i tre med synlige takstoler, tekket med profilerte metallplater. Leddport med elektrisk portåpner, sidedør og vinduer. Innvendige vegger er i hovedsak åpne/ukledde. Bodplass i bakkant er adskilt fra garasjedelen med enkel skillevegg i treverk.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Åpent og skjult ledningsnett.

Moderniseringsarbeider
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:
2015:
- Etablert/oppusset bad i 1. etasje
- Etablert/oppusset vaskerom i 1. etasje

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:
2026:
- Drenering rundt hele huset, utført av Jørgensen anlegg og transport
2015-2017:
- Nytt kjøkken, utført av Ødegård-VVS AS
- Bytte av tak og tilbygg på bygget
- Ny varmepumpe, utført av Gravermoen Klima AS
- Bytte av sikringsskap og el-anlegg, utført av Taraldsen Elektro

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for tilbygg og overbygd inngangsparti den 14.10.2026. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjenning av byggemelding for skifte av vinduer og tilbygg datert 20.06.1979 (sak 1197/79).

Det foreligger godkjenning av søknad for oppføring av garasje datert 16.06.1993 (delegasjonssak 93/1184). Garasjen er oppført i ca. 1994. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke lenger ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 04.10.2026 for tilbygg, overbygd inngangsparti og endret romløsning.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Det gis ingen garantier når det gjelder tilstand, funksjonalitet og levetid. Dersom hvitevarene skulle slutte å fungere før overtakelsen har funnet sted vil disse ikke bli erstattet.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Peisovn i stue. Elektrisk gulvvarme på bad og vaskerom.
Varmepumpe på kjøkkenet.

Det foreligger merknad fra feiervesenet om hvorvidt ildstedet er montert etter monteringsanvisningen.

Vi ber interessenter gjøre seg kjent med hvilke beboelsesrom som eventuelt ikke har elektrisk oppvarming. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.
Informasjon strømforbruk: Det er ikke bestilt Norgespris på strøm for denne eiendommen.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd F. (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

TV/Internett/Bredbånd
Selger opplyser at det er lagt inn fiber til eiendommen.
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette. Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Ved utleie av hele eller deler av boligen anbefaler vi å ta kontakt med Skatteetaten for vurdering av eventuelle skattemessige konsekvenser.

Radon
Det er ikke utført radonmåling, og det er heller ikke krav til dette så lenge boligen ikke leies ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Boligen ligger i et område med usikre radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan Ullerålområdet (plan-ID 82), stadfestet 25.08.1975.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2019-2030, vedtatt 05.09.2019. I kommuneplanen er 971,99 m² avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Kommuneplanens bestemmelser fastsetter at for reguleringsplaner eldre enn 01.01.2007 gjøres kommuneplanens generelle føringer for utnyttelse, avstander, byggegrenser og høyder gjeldende ved motstrid.

Eiendommen berøres av følgende hensynssone:
- Hensynssone H410: Krav vedrørende infrastruktur (dekker 971,99 m² av eiendommen)
  I henhold til bestemmelsene skal nye og eksisterende bygninger over 1 000 m² bruksareal (BRA), samt områder med samlet utbygging eller ombygging på over 1 000 m² BRA innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, tilknyttes fjernvarmeanlegget. Tilknytningsplikten innebærer ikke at en kunde trenger å kjøpe eller bruke fjernvarme.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 778 289 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 113 156 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.
Formuesverdien er opplyst av selger.













































Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Er selger næringsdrivende kan megler formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Fra og med 1. juli 2025 kan megler ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1 sin «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta gjerne en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Svein Erik Jørgensen

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1934/900399-1/23 16.03.1934 BESTEMMELSE OM GJERDE
Eiendommen har hel gjerdeplikt mot en tilstøtende vei.

Eiendommens rettigheter:
1934/900381-1/23 16.03.1934 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Rettighet hefter i: KNR: 3305 GNR: 86 BNR: 70
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om veg
Eiendommen har veirett over hovedbølet (gnr. 86 bnr. 70) til Storveien. Videre har eiendommen rett til vann til husbehov på hovedbølet, såfremt vann ikke finnes på parsellen, herunder rett til vederlagsfritt å grave og legge ledning fra brønn på hovedbølet.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen

Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri. Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstalleringer el-bil lader.

Noe tekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Vederlaget (som betales av selger) er avtalt til 1,3 % av salgssummen.

I tillegg betales tilretteleggingshonorar kr 17 900,-, for oppgjør kr 9 900,-, for markedsføringspakke kr 27 900,-, for innhenting av kommunale opplysninger samt innhenting av opplysninger fra RIK og HRA kr 6 450,-, ved annonse i Ringerikes Blad halvside kr 3 000,- eller helside kr 6 875,-, kr 3 900,- pr. visning, innfrielse av heftelser kr 950,- pr. stk., for grunnboksutskrifter kr 550,-, for utskrift av heftelser kr 290,-, samt kr 2 800,- i garantipremie.

Dersom handelen ikke kommer i stand skal oppdragsgiver betale oppdragstaker vederlag kr 15 000,- for medgått arbeidstid. I tillegg kommer de utlegg og vederlag megler har hatt i oppdragstiden. Alle priser er oppgitt inklusive mva.

I forbindelse med oppdraget tilbyr vi produkter og tjenester fra Fremtind Forsikring, HELP, Meglerfront, Vend Marketplaces (Finn.no)og SpareBank1 Ringerike Hadeland.

Tilstandsrapport/Takst
Tilstandsrapport kr. 4 200 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig den 24.08.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Ødegård-VVS AS
Beskrivelse av arbeidet: Bygde på nytt bad, vaskerom og kjøkken
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Fulgt alle forskrifter

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av tak og ny del på bygget

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Jørgensen anlegg og transport
Beskrivelse av arbeidet: Drenert rundt hele huset
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
Hele boligen

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Ødegård VVS AS
Beskrivelse av arbeidet: Nybygg satt opp og lagt inn bad, vaskerom og nytt kjøkken

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Gravermoen Klima AS
Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: taraldsen elektro
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av sikringsskap og bytte av all el-anlegg

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Nybygg på ca 50 kvm.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja
Nybygg ble tegnet og godkjent av kommunen

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 (sparebank1.no/forsikring) for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar inntil kr 3.500,- i honorar ved formidlet Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 22.10.2026
- Selgers egenerklæring vedrørende boligselgerforsikring datert 20.08.2026
- Tinglyste erklæringer datert 16.03.1934
- Grunnbokutskrift datert 16.10.2026
- Kommunale eiendomsopplysninger
- Nabolagsprofil

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Daniel Ungeheuer
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 971 59 590
E-post: daniel@em1ringerike.no

EiendomsMegler 1 Ringerike
Postboks 317
3502 HØNEFOSS
Org. nr. 953376040

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning



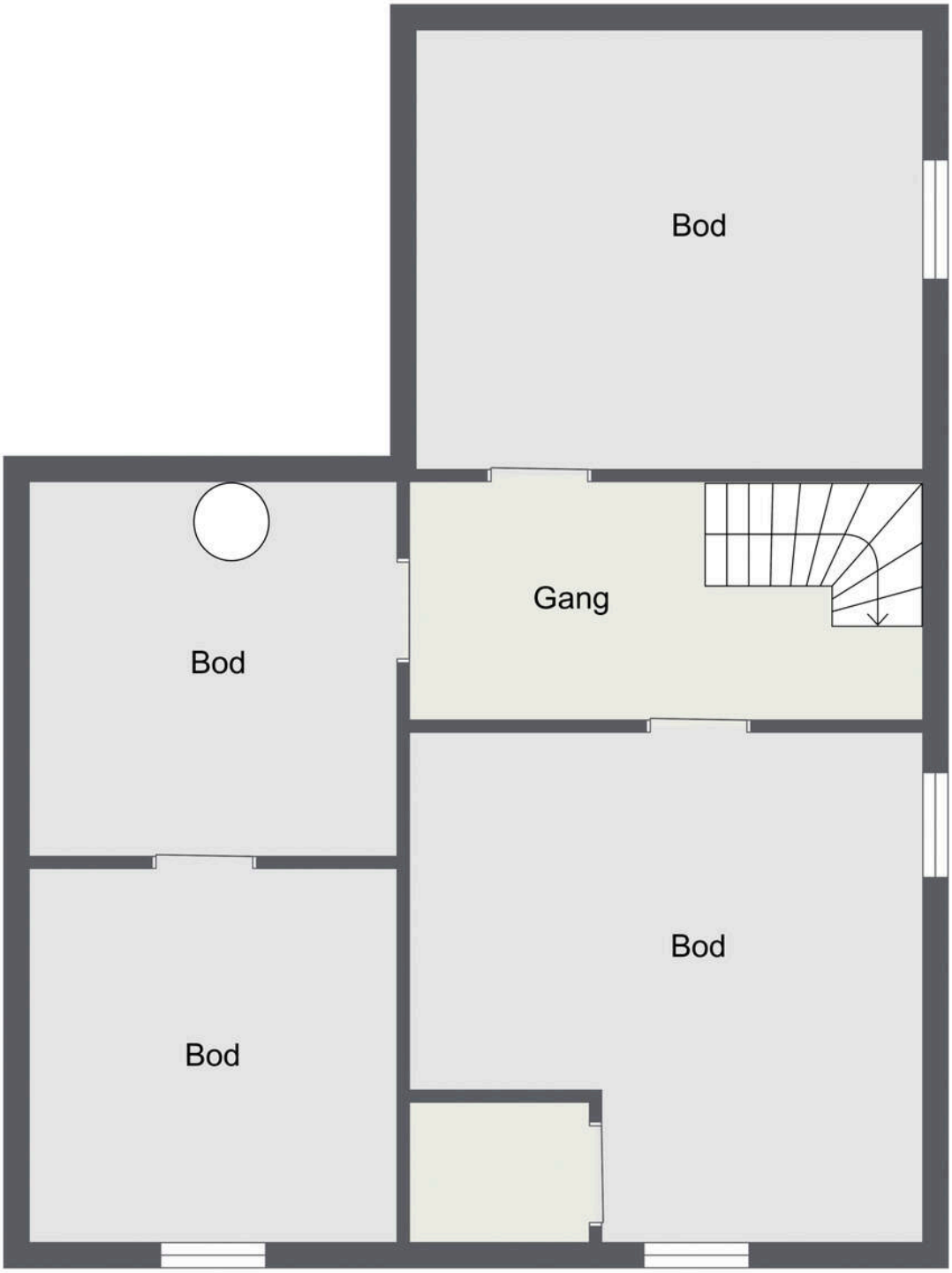
Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



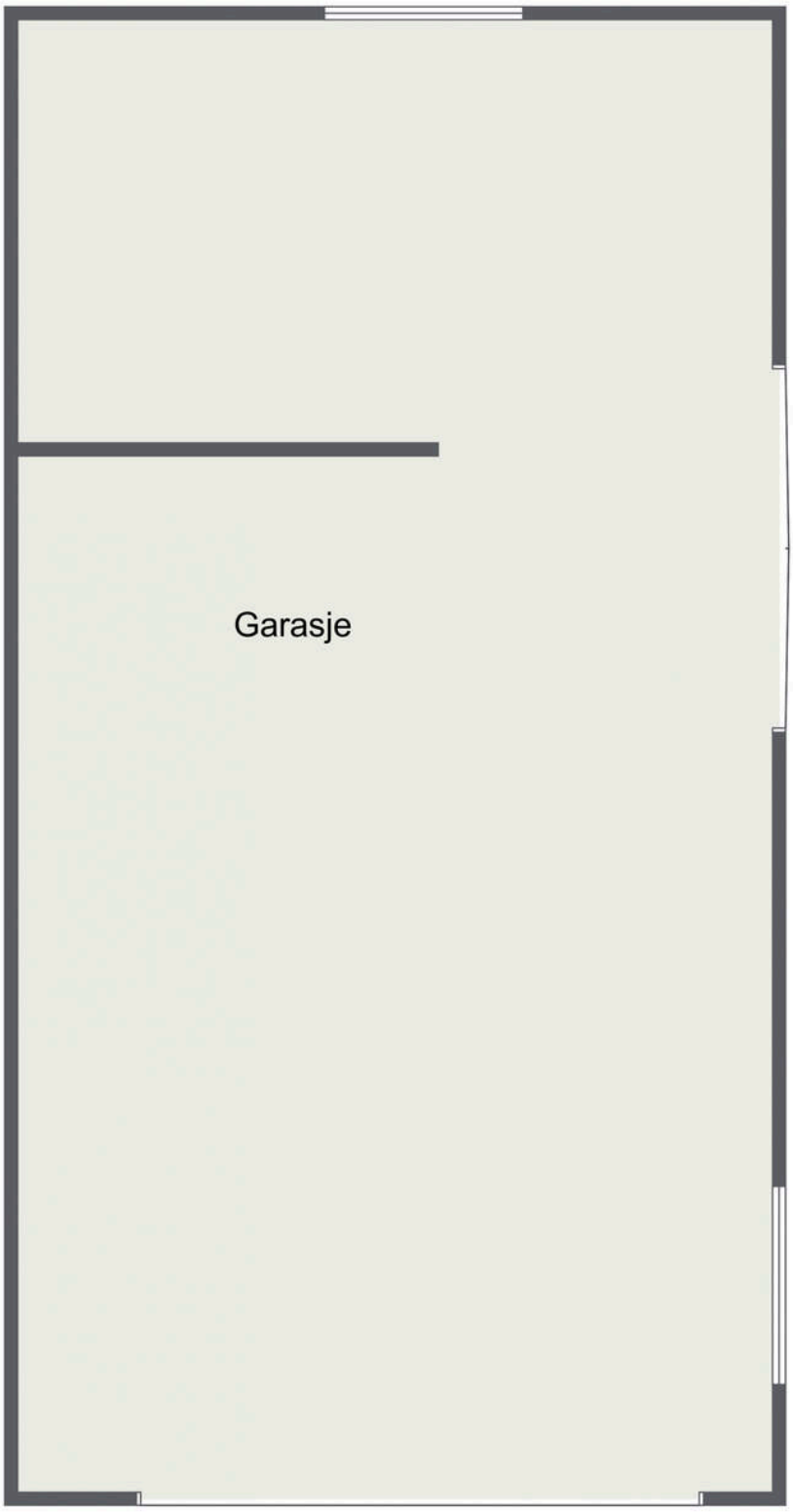
Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

SLETTÅKERVEIEN 11

Nabolaget Ulleråll søndre/Hengsle/Storløkka - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Regnorgården Linje 228	**2 min** 0.2 km
Hønefoss stasjon Linje F4	**22 min** 1.9 km
Oslo Gardermoen	**57 min**

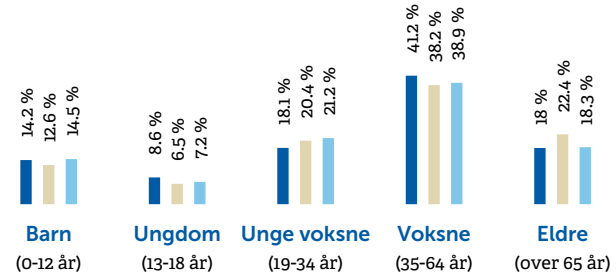
SKOLER

Ulleråll skole (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	**11 min** 0.9 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 18 klasser	**15 min** 1.2 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	**21 min** 1.8 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	**7 min** 3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Slettåkerveien 28 - Ringerike komm...	**0 km**
Coop Mega Hønefoss	**5 min**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ulleråll søndre/Hengsle/St...	2 694	1 311
Hønefoss	16 880	9 053
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Ulleråll barnehage (1-5 år) 32 barn	**8 min** 0.7 km
Espira Hovsmarka barnehage (0-5 år) 83 barn	**15 min** 1.2 km
Hov barnehage (1-5 år) 70 barn	**15 min** 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hønengata PostNord	**3 min** 0.3 km
Coop Mega Hønefoss Post i butikk, PostNord	**5 min** 0.4 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

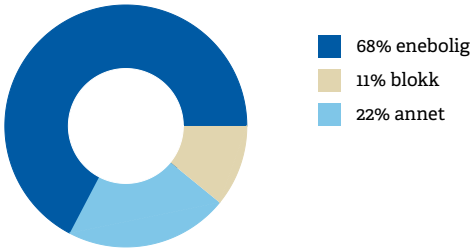
GATEPARKERING

Lett 82/100

SPORT

Ullerål skole ballbinge Ballspill	**9 min** 0.8 km
Halden balløkke Fotball	**11 min** 1 km
Sporty24 Hønefoss Express	**5 min**
Sporty24 Hønefoss	**18 min**

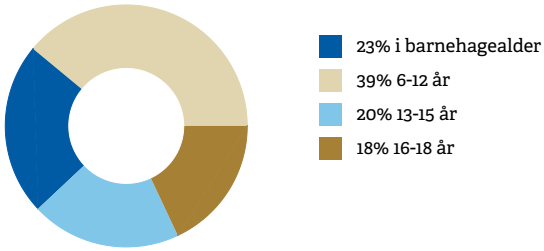
BOLIGMASSE



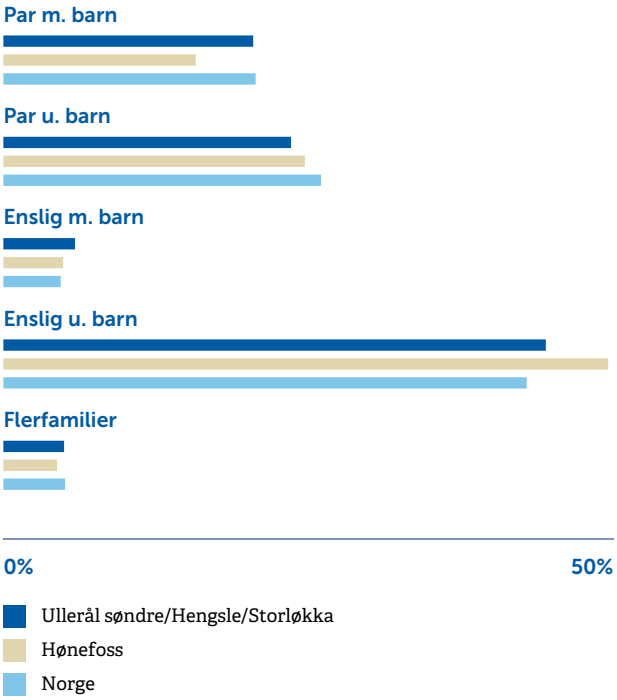
VARER/TJENESTER

Kuben Senter	**21 min**
Vitusapotek Hønefoss	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



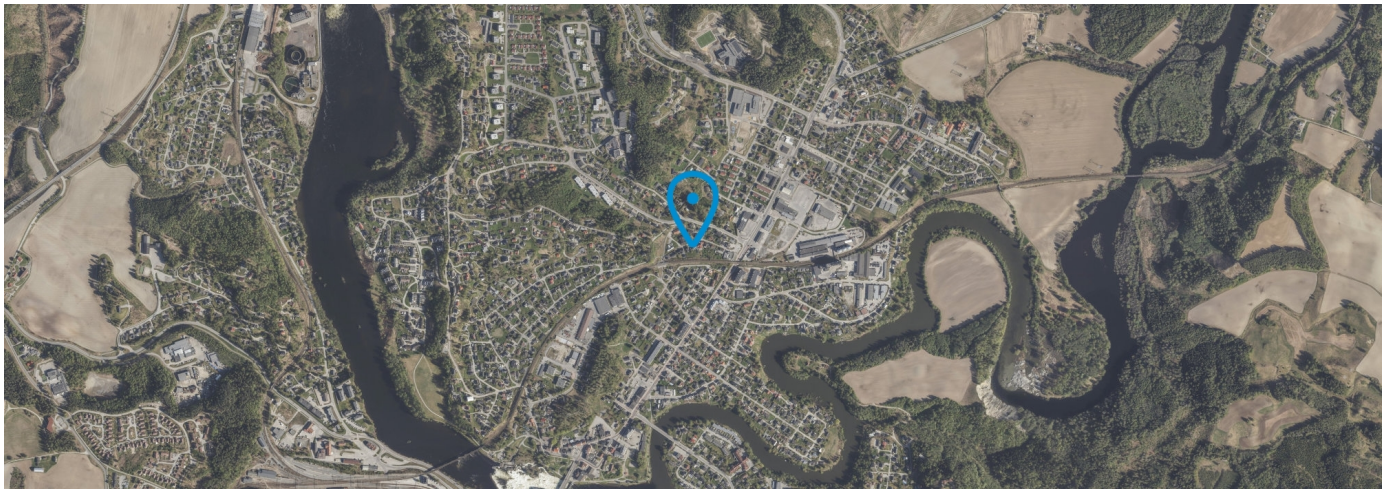
FAMILIESAMMENSETNING

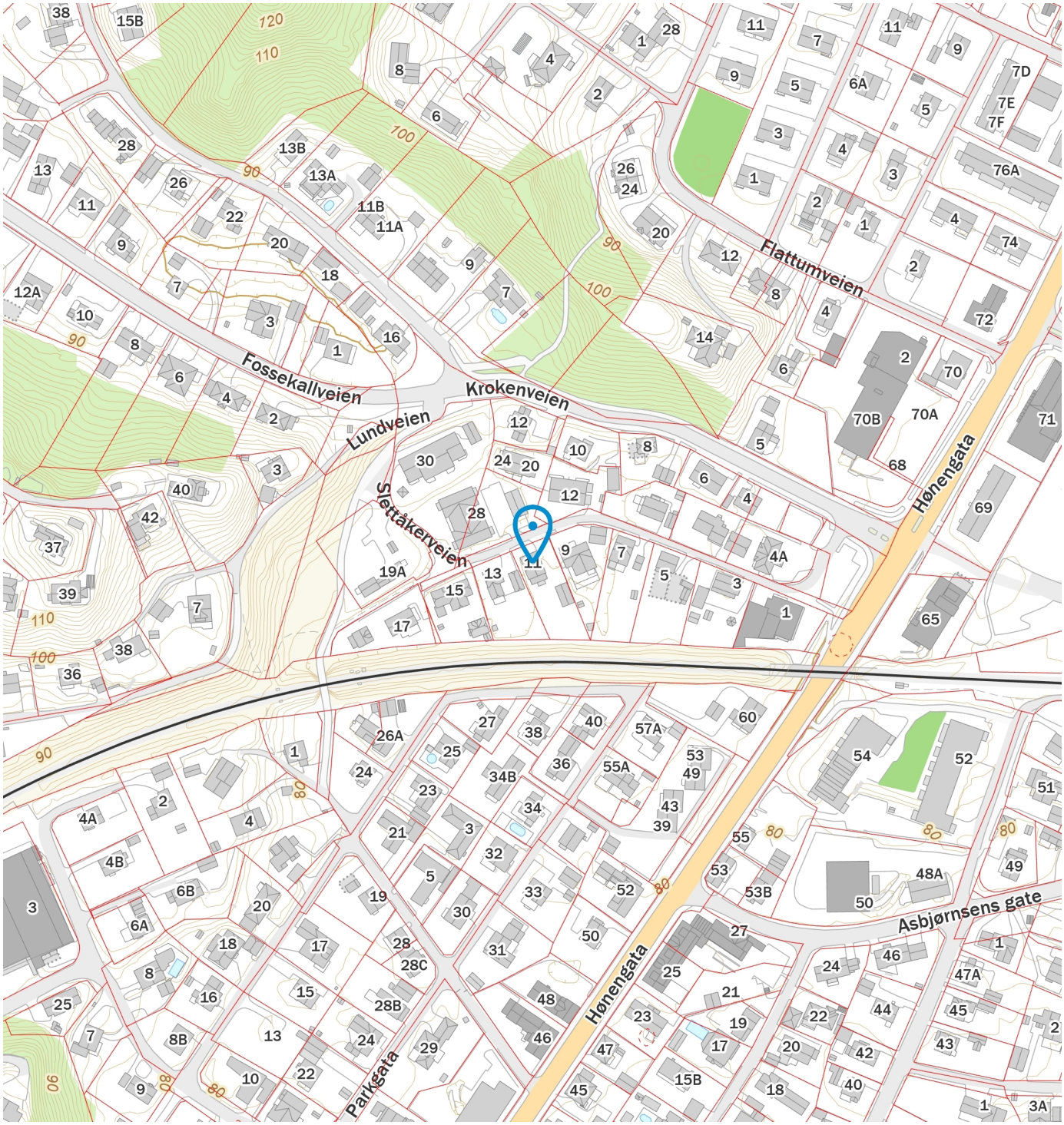


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**30%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**13%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Svein Erik Jørgensen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2013
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Slettåkerveien 11
3515 Hønefoss

3305-86/215/0/0

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Ødegård-VVS AS

   Beskrivelse av arbeidet: Bygde på nytt bad, vaskerom og kjøkken

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Fulgt alle forskrifter

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av tak og ny del på bygget

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Jørgensen anlegg og transport
   Beskrivelse av arbeidet: Drenert rundt hele huset

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Hele boligen**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Ødegård VVS AS
   Beskrivelse av arbeidet: Nybygg satt opp og lagt inn bad, vaskerom og nytt kjøkken

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Gravermoen Klima AS
   Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: taraldsen elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av sikringsskap og bytte av all el-anlegg

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Nybygg på ca 50 kvm.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Nybygg ble tegnet og godkjent av kommunen

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind

7

Tilstandsrapport

Enebolig
Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
RINGERIKE kommune
gnr. 86, bnr. 215

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 24.08.2026 **Rapportdato:** 22.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22594-1129 **Eiendomsverdi ref nr:** BZ1306

Autorisert foretak: Norm AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Johnsrud Aure

norm
TAKST & RÅDGIVNING

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Norm AS – Din trygghet - vår fagkompetanse

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Kenneth Johnsrud Aure

kenneth@norm.as

480 89 383

norm
TAKST & RÅDGIVNING

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendom med sentral og sentrumsnær beliggenhet i umiddelbar nærhet til Hønengata med dagligvareforretninger, kafe, restaurant etc. Gangavstand til Hønefoss sentrum, Ullerål barneskole og Hov Ungdomsskole.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Opprinnelig del oppført på støpt grunnmur av betong med støpt gulv/dekke i kjeller. Tilbygg oppført med støpt plate på mark.
Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med stående utvendig trekledning.
Tak som saltakkonstruksjon i tre, tekket med metallplater med taksteinimitasjon. Takrenner, nedløp og beslag i metall.

BEBYGGELSEN:
Bolig med bruksareal på 192 m², inklusiv garasje.
Takterrasse mot sørøst
Garasje med en biloppstillingsplass.

STANDARD:
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og åpent/skjult anlegg.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 972 m² som er flat og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1935

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med metall takplater m/taksteinimitasjoner. Hovedtak som saltakkonstruksjon i tre. Kaldt møneloft med adkomst via luke i himling. Tilnærmet flat takkonstruksjon i tre over tilbygget del, med takterrasse over.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i trevirke.

Yttervegger i trekonstruksjoner kledd med liggende og stående utvendig trekledning.

Trevinduer med 3-lags isolerglass fra 1980, 1985 og 2015.
Trevinduer med 1+1 lags glass (doble vinduer) i kjeller.

Ytterdør Dør har profilert utførelse utvendig.
Terrassedør med 3-lags isolerglass fra 2015.

Overbygget inngangsparti med støpt tram. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Takoverbygg i trekonstruksjon, understøttet med tresøyler og innfestet i bygningskonstruksjonen. Pulttak tekket med profilerte metallplater. Takrenne og nedløp i metall.
Altan/takterrasse mot sørøst med adkomst fra gang. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Tettesjikt av asfaltpapp over underliggende konstruksjon. Rekkverk i trekonstruksjon med liggende trekledning. Deler av terrassen er overbygget med takkonstruksjon i tre, understøttet av tresøyler.

Trapp i støpt betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvflater hovedsakelig preget av laminat.

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Vegger: Panelplater.
Himlinger: Formpresset panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Boligen ligger i område med usikre radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.

Pipe i teglstein.
I stue er det peisovn.

Synlig grunnmurskonstruksjon mot terreng.

Trapp fra 1. etasje til loftsetasje: Trapp av treverk med rekkverk på én side av trapp.
Trapp fra 1. etasje til kjeller: Støpt trapp.

Profilerte tredører og formpressede innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje fra 2015.
Baderomsplater på vegger og formpresset panel for himling.
Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.
Plastsluk.
Membran: Smøremembran på gulv og baderomspanel for vegger.
Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp, speilskap med tilhørende belysning og vegghengt skap. Toalett, boblebad og dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte.

Vaskerom i 1. etasje fra 2015.
Baderomsplater på vegger og formpresset panel for himling.
Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.
Plastsluk.
Membran: Smøremembran på gulv og baderomspanel for vegger.
Utstyrt med: Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og stål benkebeslag med 1½ kum. Kjøkkenplater på bakvegg over benkeplate og belysning under overskap. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Innredning er ellers beregnet for frittstående hvitevarer.
Kjøkkenventilator med utkast ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

I bolig er det synlig plast hovedvannledning med stoppekraner og vannmåler.
Synlige vannføringer i: Kobber/metall og plast rør-i-rør med åpen forgrening skjult i vegg til bad.
Synlige avløpsrør i: Plast og soil/støpejern.

Beskrivelse av eiendommen

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.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2015.

Sikringsskap med, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser.
Strømmåler med fjernavlesning.
Åpent og skjult ledningsnett.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eksakt byggegrunn er ikke kjent og grunnundersøkelser er ikke foretatt. Tilstandsgrad er ikke vurdert.

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.

Opprinnelig del: Støpt grunnmur med innvendig tegl.
Tilbygget del: Grunnmur i lettklinkerblokker for kjellerdelen og støpt plate på mark for øvrig del.

Flat tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.
Utførelse for vann og avløpsrør under terreng er ikke kjent.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	192 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	150 m²
Totalpris	4 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Godkjent søknad om tilbygg for bod, vaskerom, vindfang, samt utskifting av vinduer 20.06.1979.
Ferdigattest for tilbygg og overbygd inngangsparti er gitt 14.10.2026.
Grensene er ikke koordinatmålt. Anslått areal er ca. 972 m².

Garasje

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

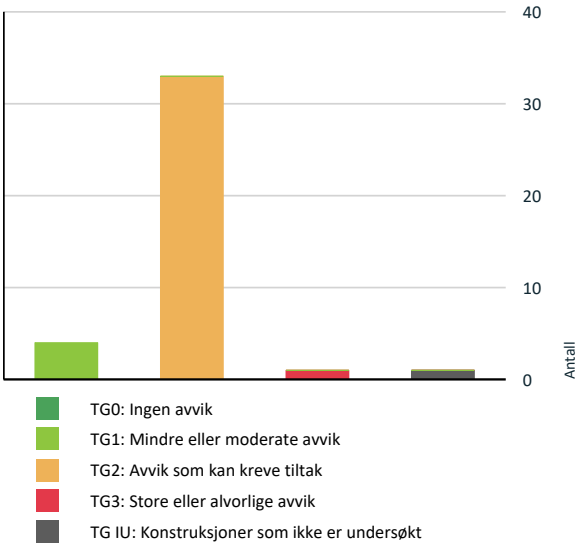
Godkjent søknad om oppføring av garasje 16.06.1993.
Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10.

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

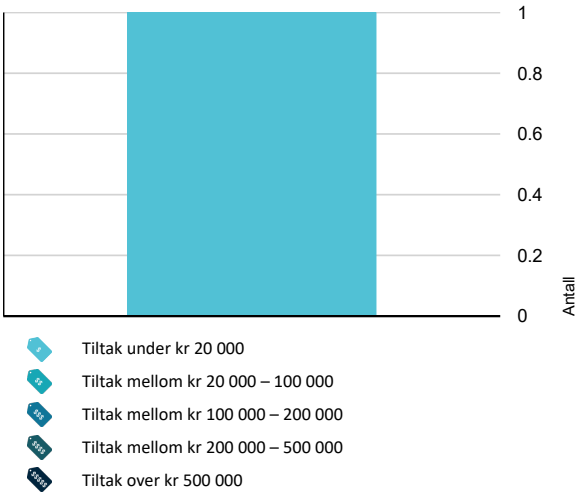
Sammendrag av boligens tilstand

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 informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

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

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk på kjellertrapp.

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1935

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Se "Konstruksjoner" for informasjon om boligens tilstand.

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 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metall takplater m/taksteinimitasjoner.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset. Høyden til takfot overstiger sikker grense for inspeksjon uten fast sikring. Manglende stigesikring og/eller fravær av godkjente festepunkter for personlig fallsikring gjør adkomst uforsvarlig i henhold til gjeldende HMS krav og interne sikkerhetsrutiner. En inspeksjon på taket vil kunne gi en oversikt over eventuelle skader/avvik som inspeksjonen fra bakkenivå ikke vil kunne avdekke. Det oppfordres til ytterligere undersøkelse av taket på visning, sammen en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Grodannelser bør fjernes ved behov, da denne forkorter levetiden til tekkingen. Grunnet begrenset omfang vurderes ikke strakstiltak nødvendig per d.d.

Konsekvens/tiltak
• Grodannelser bør fjernes, da denne forkorter levetiden til tekkingen.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i trevirke.

Vurdering av avvik:

• Frostsprengt takrennenedløp.
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp bort fra bygningen. Dette påfører tilliggende konstruksjoner (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring e.l) unødvendig høy fuktbelastning.
• Stedvis malingsflekker på vindskibeslag.

Konsekvens/tiltak

• For å fjerne avvik vedrørende frostsprengt taknedløp må dette skiftes, men det vil normalt være stor sannsynlighet for at frostsprengning vil kunne oppstå igjen. Frostsprengning oppstår normalt som følge av at smeltevann fryser i taknedløp, eventuelt i drensledninger.
• Anbefaler at man kobler et overvannsrør til nedløp for å føre vann bort fra grunnmuren/bygningen. Overvansrør bør ledes minst 3-4 m bort fra bygningskonstruksjonen. Røret legges oppå terrenget eller graves ned i terreng.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Hovedtak som saltakkonstruksjon i tre. Kaldt møneloft med adkomst via luke i himling. Tilnærmet flat takkonstruksjon i tre over tilbygget del, med takterrasse over.

Vurdering av avvik:

• Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg.
• Flat takkonstruksjon er innkledd på begge sider og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Denne type tak er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.
• Takkonstruksjonen har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult.
• Misfarging på undertak. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Merker var tørre på befaringen.
• Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

• Bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (snølaster) og nedbøyninger kan forekomme vinterstid. Ved store snølaster vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og at tak må kontrolleres og måkes.
• Lufting/ventilering bør forbedres.
Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida. Dette kan føre til fuktskader.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt eksakt tilstand og årsak til fuktmerker/misfarginger. Eventuelle tiltak baseres på videre undersøkelser.
• Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til missfaring/fuktmerker.

Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.






TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner kledd med liggende og stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:
• Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.
• Utvendig kledning har ingen/begrenset lufting.
• Endeved på utvendig kledning har ikke dryppkant, dette forkorter kledningens levetid.
• Kledning er ført helt ned mot beslag/vannbrett, dette øker risiko for fuktopptrekk i endeved.
• Stedvis sprekkdannelser i kledning er registrert.
• Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus eller andre skadedyr kan komme inn konstruksjonen.
• Det er registrert utett rørgjennomføring i yttervegg fra vaskerom. Dette medfører svekket luft- og damptetthet i ytterveggen.
• Det er gjennom rørgjennomføring registrert plastfolie i ytterveggskonstruksjonen bak baderomspanel. Dette medfører to damptette sjikt i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

• Videre undersøkelser må påregnes for å kartlegge eksakt tilstand. Dette vil normalt innebære bygningsmessige inngrep. Eventuelle tiltak baseres på resultat fra videre undersøkelser.
• Før jevnlig tilsyn med konstruksjoner for å tidligere registrere eventuelle avvik som oppstår i konstruksjonen.
• Det er begrenset/ingen lufting ift. dagens anbefalte løsning, men ikke dårligere enn standarden fra byggeåret. Mangelfull lufting av yttervegger øker risiko for at det kan oppstå fuktskader, spesielt for boliger i fuktig klima (kyststrøk e.l). Ved eventuell utskifting av kledning/etterisolering utvendig bør det etableres lufting etter dagens krav.
• Forhold vedrørende manglende dryppkant krever skjerpet grad av tilsyn/vedlikehold.
• Vedlikehold og eventuelt lokale utbedringer av kledning må påregnes. Manglende vedlikehold/utbedringer forkorter kledningens levetid.
• Deler av kledningen anbefales skiftet ut, da forholdet medfører økt fuktpåkjenning på vindu og tilstøtende konstruksjoner, med økt risiko for fuktskader.
• Gjennomføringen må tettes på en tilfredsstillende måte slik at dampsperrens funksjon ivaretas. Utett gjennomføring kan medføre transport av varm og fuktig inneluft inn i ytterveggskonstruksjonen, med risiko for kondens, fuktskader og redusert levetid for konstruksjonen.
• Plastfolien bak baderomspanelet bør fjernes for å unngå to damptette sjikt. To damptette sjikt gir begrensede uttørkingsmuligheter og kan øke risikoen for fuktskader dersom fukt kommer inn i konstruksjonen. Utbedring må utføres i henhold til baderomspanelets monteringsanvisning.









TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 3-lags isolerglass fra 1980, 1985 og 2015.
Trevinduer med 1+1 lags glass (doble vinduer) i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
• Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.
• Avvik for innsettingsdetaljer/omramming til vindu. Økt risiko for fuktinntregning/fuktopptrekk.
• Enkelte vinduer har kondensmerker.
• Enkelte vinduer trenger justering.
• Vinduer/karmer er noe værslitt utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold forkorter levetiden til vindu og øker risiko for fuktskader.
• Forhold vedrørende innsettingsdetaljer/omramming til vinduer krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse. Konsekvens kan være nedsatt levetid for vindu og at fukt trenger inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader på tilliggende konstruksjoner. Tiltak må utføres for å lukke avviket.
• Det må påregnes justering av enkelte vinduer. Når vinduer subber kan dette føre til skader på vindu/hengsler og karmer.
• Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre vinduer skiftes ut.

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport






TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør Dør har profilert utførelse utvendig.
Terrassedør med 3-lags isolerglass fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Bruks- og slitasjemerker registrert.
- Ytterdør / Terrassedør subber i karm/terskel.

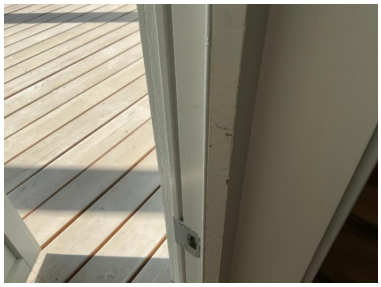
Konsekvens/tiltak

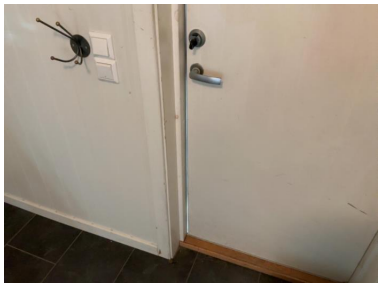
- Stedvis vedlikehold må påregnes. Det er ellers ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag.
- Justering av ytterdør må påregnes.

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Overbygget inngangsparti med støpt tram. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Takoverbygg i trekonstruksjon, understøttet med tresøyler og innfestet i bygningskonstruksjonen. Pulttak tekket med profilerte metallplater. Takrenne og nedløp i metall.

Altan/takterrasse mot sørøst med adkomst fra gang. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Tettesjikt av asfaltpapp over underliggende konstruksjon. Rekkverk i trekonstruksjon med liggende trekledning. Deler av terrassen er overbygget med takkonstruksjon i tre, understøttet av tresøyler.

Vurdering av avvik:
- Slitasje for overflater registrert.
- Konstruksjoner/overflater har vedlikeholdsbehov.
- Skruer stikker opp fra treverk enkelte steder.
- Det opplyses at konstruksjoner med ytre påkjenninger over underliggende rom er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.
- Det er registrert slitasje og aldring på fuger rundt rekkverkstolper der disse føres gjennom tettesjiktet.

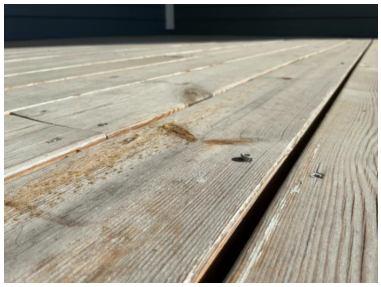
Konsekvens/tiltak
- Vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold vil kunne forkorte levetiden til konstruksjonen og kan føre til utvikling av skader.
- Fuger rundt rekkverkstolper bør fornyes for å sikre tilfredsstillende tetting. Utette eller svekkede fuger øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader i underliggende og tilliggende konstruksjoner.

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i støpt betong.

Vurdering av avvik:

• Slitasje for overflater registrert.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold må påregnes.




INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvflater hovedsakelig preget av laminat.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist bruks- og slitasjemerker på overflater.
• Det er registrert fuktsvellinger i skjøt for laminatgulv. Kan ha oppstått ved gulvvask, vannsøl e.l.
• Registrert fuktskade på laminatgulv i hjørnet mot bad på kjøkken, samt på soverom i loftsetasje.

Konsekvens/tiltak

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

• Årsaken til fuktsvellingen er ukjent. Videre undersøkelser anbefales for å avklare om forholdet skyldes tidligere fuktpåvirkning fra gjenstander eller fukt fra konstruksjonen. Skadet laminat bør skiftes ut.
• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.






TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Vegger: Panelplater.
Himlinger: Formpresset panel.

Vurdering av avvik:
• Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, møbler, TV e.l. Påregnelig ved normalt bruk.
• Det er registrert fuktsvellinger i panelplater i hjørnet mot badet på kjøkkenet, samt ved knevegg på soverom i loftsetasjen.
• Det er påvist bruks- og slitasjemerker på overflater, samt svertesopp og malingsflass i trapperommet til kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.
• Årsaken til fuktsvellingen er ukjent. Videre undersøkelser anbefales for å avklare om forholdet skyldes tidligere fuktpåvirkning fra gjenstander eller fukt fra konstruksjonen.

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport






TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Avhendingslova krever at det måles etter skjevheter i to relevante rom for hver etasje. Målingene er stikkprøvebasert og er begrenset av møbler/invetar o.l. ved befaring. Det kan derfor være større skjevheter enn det som er registrert. Det kan heller ikke utelukkes skjevheter i rom som ikke er målt.

1. etasje:
- I stue ble det målt høydeforskjeller på ca. 10 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 12 mm.
- På kjøkken ble det målt høydeforskjeller på ca. 4 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 7 mm.

Loftsetasje:
- På soverom ble det målt høydeforskjeller på ca. 23 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 24 mm.
- På soverom 2 ble det målt høydeforskjeller på ca. 9 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 13 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Dette gjelder spesielt over grunnmur/ringmur. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.
• Generelt noe skjevheter for etasjeskiller.
• Registrerte skjevheter er ikke unormalt hensyntatt byggeår.
• Fuktmåling ble foretatt på undersiden av bjelkelag fra kjeller. Ved fuktmåling registrerte jeg forhøyede verdier. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Konsekvens/tiltak
• Målte høydeforskjeller kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
• Ytterligere undersøkelser for kartlegging av eventuelle skader anbefales vedrørende registrert fuktverdier. Skjulte skader med behov for tilak kan ikke utelukkes.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ved legging av nye gulvflater må det påregnes behov for mindre opprettinger.

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport



Radon

Beskrivelse

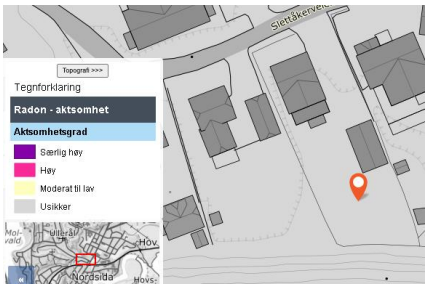
Boligen ligger i område med usikre radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utføre radonmålinger, men dette er kun et krav ved utleie.



TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i teglstein.
I stue er det peisovn.

Vurdering av avvik:

• Pipe er av eldre dato.
• Sprekkdannelser og hakk i murpuss for pipe.
• Det er ukjent om ildstedet er montert i henhold til monteringsanvisningen, da ildstedet er plassert med liten avstand til brannmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utvikling til sprekker/riss. Hvis det oppstår utvikling må det foretas videre undersøkelser med tanke på eventuelle behov for utbedring.
• Det anbefales å innhente dokumentasjon eller få forholdet kontrollert av fagkyndig.
• For eldre piper må det påregnes at det kan oppstå behov for utbedring, f.eks. med montering av piperørsforing, reparasjon av pipe over tak, utskifting av sotluke osv.

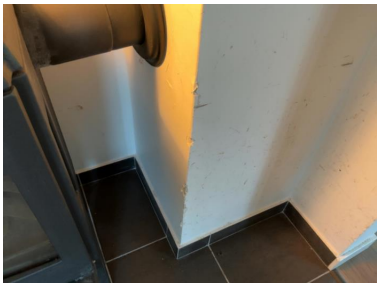
Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport







TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Synlig grunnmurskonstruksjon mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Fuktsperre ble ikke brukt under fundamenter for grunnmur og støpt gulv ved byggeåret. Fuktopptrekk grunnet kapillæroppsug fra grunn må påregnes.
- Indikasjoner på fukt registrert (malingsflass, saltutslag avskallinger e.l), dette indikerer fuktopptrekk/fuktvandring i grunnmur/støpt gulv.
- Det er utført fuktsøk med fuktindikator som indikerer forhøyede fuktverdier i grunnmur/støpt gulv.
- Det er registrert råteskader på delevegg og dørkarm i kjeller. Forhold gis TG3.
- Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand.
- Det er manglende ventilasjon i ett eller flere rom.

Konsekvens/tiltak

- Om registrerte merknader skyldes defekt/mangelfull drenering, kapilærsug gjennom fundament/gulv, mangelfull bortføring av takvann/vann på terreng eller innvendig kondens er ved visuell besiktigelse ikke mulig å vurdere med sikkerhet. Det kan også være en kombinasjon.
- Grunnet mangel på kapillærbrytende sjikt i kjellerkonstruksjoner bør det vurderes hvordan gjenstander/løseøre lagres. Lagrede gjenstander/løsøre bør ha luftsjikt til konstruksjoner mot terreng grunnet risiko for mugg- og soppdannelse for organisk materiale ved manglende luftutskiftning.
- Organsik materiale mot grunn må fjernes.
- Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon for alle rom.

- For å begrense risiko for fuktproblematikk i uinnredet kjeller med årsak i kondens er det viktig med riktig ventilering gjennom året.

-Ventiler skal være plassert slik at det unngås stillestående luft (kryssventilering) i deler av konstruksjonen.
-Det er viktig med god ventilering av uinnredet kjeller vinterstid. Temperatur og luftfuktighet i kjeller vil i kalde perioder normalt være høyere enn uteluft. Ved mangelfull ventilering vil det kunne oppstå kondens på innsiden av grunnmur, dette vil kunne skape fuktlig klima i kjeller.
-På sommeren vil bruk av ventilering variere. Temperaturer i kjeller vil ofte være lavere enn utetemperatur, dette kan føre til at varmt og fuktig uteluft kondenserer når den kommer inn i kjelleren. Ved fuktig klima i kjeller og behov for utlufting vil det da kunne være hensiktsmessig å åpne ventiler på natten når utetemperaturer er lavere og begrense/unngå ventilering på dagtid.

Det gjøres oppmerksom på at riktig bruk av ventilering avhenger av flere faktorer og vil kunne variere fra bygg til bygg. Faktorer kan også endre seg over tid, det er derfor viktig med jevnlig tilsyn av kjeller og at man tilpasser ventilering basert på observasjoner.

- Det må utføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fukt og eventuelle skader i konstruksjonen. Behovet for utbedring må vurderes på bakgrunn av resultatet fra undersøkelsene og fremtidig bruk av rommene. Det må påregnes at omramming av døråpninger i trevirke må fjernes. Kjelleren vurderes som uegnet for rom til varig opphold. Kostnadsestimatet er derfor kun gitt for fjerning av organisk materiale.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

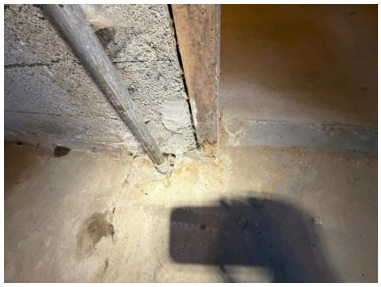
Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport









TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra 1. etasje til loftsetasje: Trapp av treverk med rekkverk på én side av trapp.
Trapp fra 1. etasje til kjeller: Støpt trapp.

Vurdering av avvik:

- Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.
- Det er lav adkomsthøyde i trapp mellom etasjer.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk på kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

- Krav til behov for utskiftning/utbedringer avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte tredører og formpressede innerdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.
- Slitasje på vrider/låsekasser.
- Enkelte dører subber i karm/terskel.
- Det er registrert fuktsvellinger i nedkant av dørblad til bad.

Konsekvens/tiltak

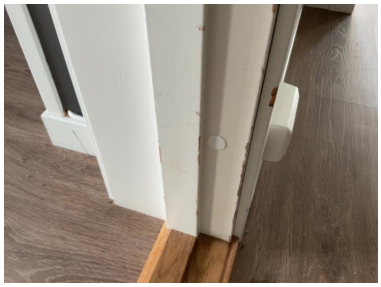
- Stedvis vedlikehold må påregnes. Det er ellers ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag.
- Justering av dører som subber må påregnes. Når dører subber kan dette føre til skader på dører/hengsler.
- Det anbefales å smøre silikon eller utføre vedlikehold der det er fuktsvellinger/skader for å begrense videre utvikling av disse.

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport







VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etasje fra 2015.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert av bygningssakskyndig om krav til installasjoner er ivaretatt.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og formpresset panel for himling.

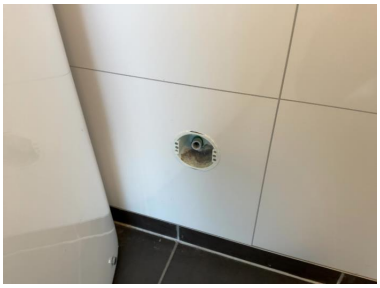
Vurdering av avvik:
• Vindu er plassert i våtsonen
• Baderomplater er ikke riktig montert etter anvisning, fuge i ender er ikke brukt.
• Det er registrert en åpen installasjon med trekkerør i våtsonen. Installasjonens funksjon er ukjent.

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Vindu er ikke utsatt for direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan i teorien føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen hvis ikke forhold er hensyntatt ved utførelse. Forhold vil også kunne forkorte levetiden til vinduet ved fuktpåkjenning. Vann i område rundt vindu bør unngås/begrenses.
• Det bør silikoneres i underkant av baderomsplater, spesielt viktig for våtsoner. Ved dagens utførelse er det risiko for fuktopptrekk i bunn av plater, da disse ikke er fuktbestandige.
• Installasjonens funksjon og utførelse må avklares. Eventuelle avvik knyttet til plassering i våtsonen må utbedres.







1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er målt 4 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved dør. Kravet er 25 mm fra topp slukrist til topp membran ved dør. Ukjent om membran er ført opp ved terskel slik at krav er tilfredsstilt.
• Gulvet er tilnærmet flatt enkelte steder. Ved vann direkte på overflater må det påregnes å kunne oppstå vannansamlinger.
• Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. manglende adkomst.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Plastsluk.
Membran: Smøremembran på gulv og baderomspanel for vegger.

Vurdering av avvik:
• Utførelse for membran ikke kjent/dokumentert
• Slukmansjetten fremstår ikke tilstrekkelig mettet med membran. Dette kan i teorien føre til at vann trekkes via filt til feil side av membran.

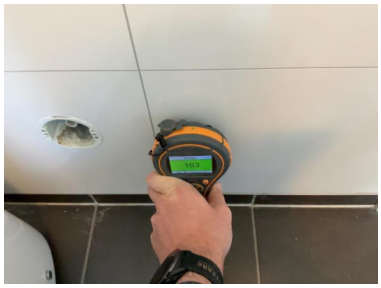
Konsekvens/tiltak

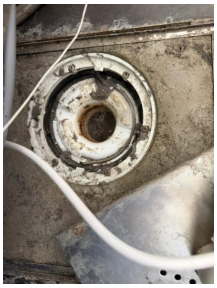
Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

• Innhent dokumentasjon om mulig.
• Forholdet bør utbedres for å sikre tilfredsstillende tetting ved sluket. Mangelfull metting av slukmansjetten kan medføre fukttransport gjennom mansjettens filt, med risiko for fuktinntrengning på baksiden av membranen.



1.ETASJE > BAD

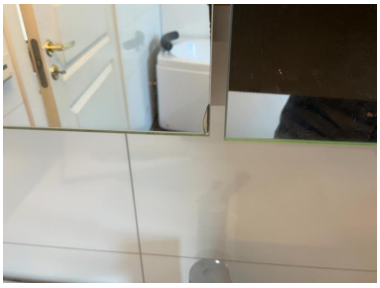
TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp, speilskap med tilhørende belysning og vegghengt skap. Toalett, boblebad og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Speil over servantinnredning har avskalling i speilfilmen langs kantene.
• Misfarginger for porselen for toalett registrert.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for strakstiltak, men det bør forsøkes å fjerne misfarginger med egnet produkt. I enkelte tilfeller er det ikke mulig å fjerne misfarginger.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte.

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra kjøkken.
Stikkprøvebasert. Hulltaking med fuktsøk/fuktmåling kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen. Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600.

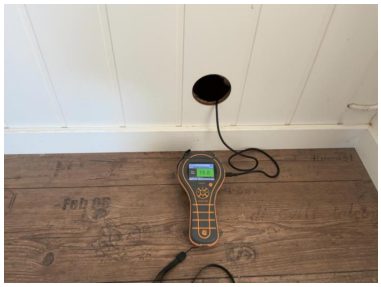
Vurdering av avvik:

- Det er registrert plastfolie på begge sider av vegg mot badet.
- Hulltaking og fuktmåling ble foretatt mot bruksvannsonen. Det ble målt fuktverdier i øvre sjikt av det som vurderes som tørre verdier.

Konsekvens/tiltak

- Plastfolie i innvendig delevegg mellom oppvarmede rom er en uheldig konstruksjonsoppbygging og kan begrense konstruksjonens uttørkingsmuligheter dersom fukt kommer inn i veggen. Plastfolien anbefales fjernet. Det er ukjent om tilsvarende utførelse er benyttet i øvrige delevegger, og videre undersøkelser anbefales.
- Måleresultatet må ses i sammenheng med plastfolie på begge sider av veggkonstruksjonen, som gir begrensede uttørkingsmuligheter. Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge fuktforholdene og behovet for tiltak.





1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i 1. etasje fra 2015.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert av bygningssakskyndig om krav til installasjoner er ivaretatt.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

Baderomsplater på vegger og formpresset panel for himling.

Vurdering av avvik:
• Skruehull i vegger enkelte steder.
• Baderomplater er ikke riktig montert etter anvisning, fuge i ender er ikke brukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting av overflate.
• Det bør silikoneres i underkant av baderomsplater.







1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er målt 6 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved dør. Kravet er 25 mm fra topp slukrist til topp membran ved dør. Ukjent om membran er ført opp ved terskel slik at krav er tilfredsstilt.
• Det er registrert kalkutslag ved enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Det bør forsøkes å fjerne misfarginger med egnet produkt. I enkelte tilfeller er det ikke mulig å fjerne misfarginger.
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
• Vann på gulvflater bør unngås.

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk.
Membran: Smøremembran på gulv og baderomspanel for vegger.

Vurdering av avvik:

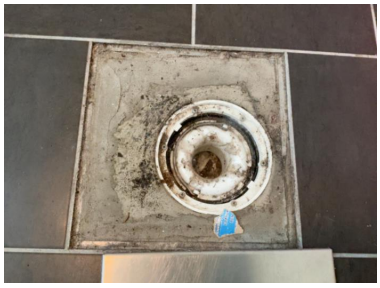
• Utførelse for membran ikke kjent/dokumentert.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon om mulig.







1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med: Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Avløp for vaskemaskin er ført ut i yttervegg uten tilfredstillende tetting.

Konsekvens/tiltak

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

• Gjennomføringen må tettes på en tilfredsstillende måte for å ivareta veggens luft- og damptetthet. Mangelfull tetting kan medføre luft- og fukttransport inn i ytterveggskonstruksjonen, med risiko for kondens og fuktskader.
Forholdet må ses i sammenheng med registrert avvik vedrørende to damptette sjikt i veggkonstruksjonen. Se «Yttervegger/veggkonstruksjon» for nærmere informasjon om avvik og tiltak.





1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte.

1.ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

• Hulltaking med fuktmåling er ikke foretatt, da vaskerommet ikke har installasjoner for bruksvann utover opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og stål benkebeslag med 1½ kum. Kjøkkenplater på bakvegg over benkeplate og belysning under overskap. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Innredning er ellers beregnet for frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert krakelering og mindre fuktsvellinger i nedkant av front over kokesonen.
• I overgang mellom benkeplate/vegg er det ikke tettesjikt. Anbefales etablert.

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





Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med utkast ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

I bolig er det synlig plast hovedvannledning med stoppekraner og vannmåler.
Synlige vannføringer i: Kobber/metall og plast rør-i-rør med åpen forgrening skjult i vegg til bad.

Vurdering av avvik:

- Deler av innvendige vannledninger har passert mer enn halvparten av forventet funksjonstid og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Hovedkran for vann var avstengt på befaringsdagen, kraner og lignende er derfor ikke funksjonstestet.
- Rør-i-rør-systemet er ikke utført med tilfredsstillende lekkasjesikring. Fordelerne er plassert i veggkonstruksjonen uten vanntett fordelerskap og uten løsning for synliggjøring og sikker bortledning av eventuelt lekkasjevann.

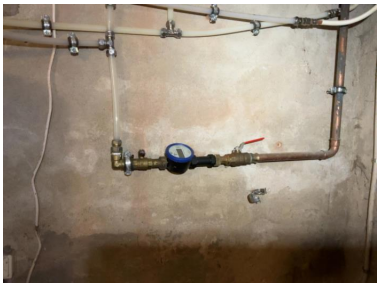
Konsekvens/tiltak

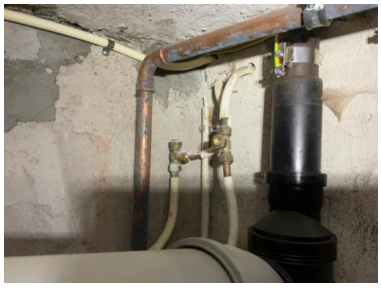
- Eldre vannføringer har økt risiko for lekkasje, noe som kan medføre omfattende og kostbare vannskader. Det anbefales å følge med på tilstanden. Det må påregnes behov for fremtidig utskifting av eldre deler av rørsystemet for å opprettholde funksjonen og redusere risikoen for skader.
- Fordelerne bør bygges om slik at det etableres tilfredsstillende lekkasjesikring og løsning for synliggjøring og bortledning av eventuelt lekkasjevann.

Dagens utførelse medfører risiko for at en eventuell lekkasje kan føre vann inn i skjulte konstruksjoner og medføre fuktskader.









TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast og soil/støpejern.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

• Avløpsrør fra vaskemaskin er ført ut i isolasjonssjiktet i ytterveggen. Plasseringen medfører økt risiko for frostpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for strakstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre deler av anlegget.
• Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Avløpsrøret fra vaskemaskin bør vurderes nærmere og eventuelt legges om slik at risikoen for frost reduseres. Frostpåvirkning kan medføre tilfrysing og blokkering av avløpet, med risiko for lekkasje og vannskader.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2015.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser.
Strømmåler med fjernavlesning.
Åpent og skjult ledningsnett.

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakt byggegrunn er ikke kjent og grunnundersøkelser er ikke foretatt. Tilstandsgrad er ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.

Vurdering av avvik:

• Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng. Dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast, da dette vil øke fuktpåkjenning for konstruksjoner under terreng.

Konsekvens/tiltak

• Avslutningslist over terreng må monteres.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Opprinnelig del: Støpt grunnmur med innvendig tegl.
Tilbygget del: Grunnmur i lettklinkerblokker for kjellerdelen og støpt plate på mark for øvrig del.

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Sprekker/riss ble registrert på grunnmur.
• Sprekk i grunnmur i overgang opprinnelig del og tilbygg, dette er ikke unormalt fordi konstruksjon med forskjellig fundamentering og byggeår kan bevege seg ulikt.

Konsekvens/tiltak
• Følg med på videre utvikling av sprekker/riss. Ved videre utvikling må det påregnes videre undersøkelser, der tiltak må vurderes ut i fra disse undersøkelsene.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt.

Vurdering av avvik:
• Stedvis manglende fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man leder vann bort fra bygningen . Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur / kjeller.
Hvis det blir stående vann på terreng rundt bygningskonstruksjon ved større regnbørsmengder/snøsmelting må det vurderes tiltak.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.
Utførelse for vann og avløpsrør under terreng er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd for utvendige vann- og avløpsledninger. Ledningene har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for strakstiltak, da vann- og avløpsanlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vann- og avløpsanlegg.

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.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er ikke montert rekkverk på kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utføre radonmålinger, men dette er kun et krav ved utleie.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

150 m²/150 m²

Enebolig: Bad, Kjøkken, Vaskerom, Entré, 3 Gang, Trapperom, Stue, 4 Soverom, 4 Uinnredet kjellerrom, Tidligere toalettrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 42 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 3 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 200 000**

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

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

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

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

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulert forsikringspremie, estimert	Kr.		10 000
Offentlige avgifter, estimert	Kr.		25 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.) og oppgaver som omfatter f.eks. maling og overflatebehandling, fordelt over flere år)	Kr.		40 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**75 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 450 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		340 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	110 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**230 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 680 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 700 000**

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

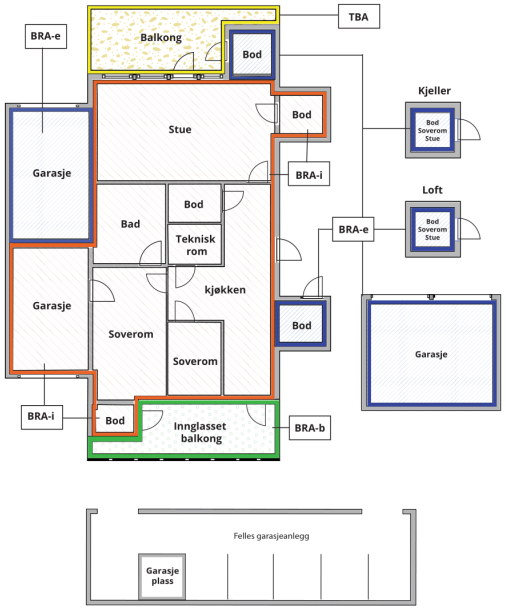
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.etasje	103			103	4		103
2.etasje	47			47	49	5	52
Kjeller						60	60
SUM	**150**				**53**	**65**	**215**
SUM BRA	**150**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Bad, kjøkken, vaskerom, entré, gang m/trapp, trapperom, stue, soverom		
2.etasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Gang m/trapp, uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 4, tidligere toalettrom		

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,44 m og skråhimling.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,42 m.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 1,78 m.

Deler av loftsetasjen og kjeller er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.
Et mindre areal på ca. 7 m² av kjelleren er målt til ca. 1,91 m romhøyde. Den økte romhøyden i dette begrensede området i hjørnet mot vest skyldes fallforhold i det grovstøpte gulvet. Arealet er ikke medtatt, da resterende deler av kjelleren ikke har måleverdig høyde.

I åpent areal (TBA) er følgende medtatt:
Overbygget inngangsparti med støpt tram på ca. 4 m².
Altan/takterrasse mot sørøst med adkomst fra gang på ca. 49 m².

Deler av takterrassen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kommentar: Godkjent søknad om tilbygg for bod, vaskerom, vindfang, samt utskifting av vinduer 20.06.1979.
Ferdigattest for tilbygg og overbygd inngangsparti er gitt 14.10.2026.
Grensene er ikke koordinatmålt. Anslått areal er ca. 972 m².

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasjerom, bod	

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eksternt bruksareal for garasje med bodplass er målt fra innvendig side av ringmur i lettklinkerblokker, da ringmuren bygger inn i rommet. Areal målt fra bindingsverket utgjør ca. 46 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjent søknad om oppføring av garasje 16.06.1993. Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10.

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Kenneth Johnsrud Aure	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	86	215		0	972 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Slettåkerveien 11

Hjemmelshaver
Jørgensen Svein Erik

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Boligbebyggelse - nåværende.
Krav vedrørende infrastruktur.

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
1994

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

Vedlikehold
Bygningen er ikke teknisk vurdert, se "Konstruksjoner".

Bygningsstruktur
Frittstående garasje med bodplass i bakkant. Støpt plate på mark og ringmur i lettklinkerblokker. Yttervegger i trekonstruksjon med stående utvendig trekledning. Saltakkonstruksjon i tre med synlige takstoler, tekket med profilerte metallplater. Leddport med elektrisk portåpner, sidedør og vinduer. Innvendige vegger er i hovedsak åpne/ukledde. Bodplass i bakkant er adskilt fra garasjedelen med enkel skillevegg i treverk.

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







Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Slettåkerveien 11 , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 215
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	**86**	**215**	**0**	**0**	Grunneiendom	SOMMERRO	Ja	972	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
16.03.1934	Nei	Nei	Nei			Nord: 6671743,22 Øst: 570160,3 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			86/215	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			86/215	0
Kart- og delingsforretning	16.03.1934				86/70	0
					86/215	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
7895372	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	48	48
159348784	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	200	0	200
159348784-1	Tilbygg	Bolig	Ferdigattest	45	0	45

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Slettåkerveien	11			Nord: 6671764,53 Øst: 570146,3 System: EPSG:25832		Postnummerområde 3515-HØNEFOSS SKOLEKRETS 4-Ullerål Stemmekrets 4-Ullerål Grunnkrets 206-Ullerål 4 Kirkesokn 2-Ullerål Tettsted 2033-Hønefoss

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	E-Eldre grensebeskrivelser: SKYLDD	Type: 999-Generell

Etat: 99-Alle Etater
Saksnummer:
Tekst: LNR. 8087. ATTEST GITT 16.06.1978. A

Type: 999-Generell
Etat: 99-Alle Etater
Saksnummer:
Tekst: NNULERT (F.24.3).

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
972	Nord: 6671743,22008388 Øst: 570160,29999679 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:

Grensene er ikke koordinatmålt. Anslått areal er ca. 972 m². Godkjent søknad om tilbygg for bod, vaskerom, vindfang, samt utskifting av vinduer 20.06.1979. Godkjent søknad om oppføring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

av garasje 16.06.1993. Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10. Ferdigattest for tilbygg og overbygd inngangsparti er gitt 14.10.2026.

RINGERIKE KOMMUNE

Byggesak

Svein Erik Jørgensen
Slettåkerveien 11
3515 Hønefoss

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	26/27778 - 5	14.10.2026

Ferdigattest - Tilbygg og overbygd inngangsparti
Gnr/bnr 86/215 - Slettåkerveien 11

Byggesaksavdelingen godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg som er omsøkt etter plan- og bygningsloven § 20-4, mottatt 14.10.2026, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du 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.

Tiltaket må ikke benyttes til annet formål enn det som er godkjent i tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder:

Beskrivelse:	Tilbygg og overbygd inngangsparti, 45 m² BYA
Bygningsnr:	159348784-1

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.

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

Berit Leine
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

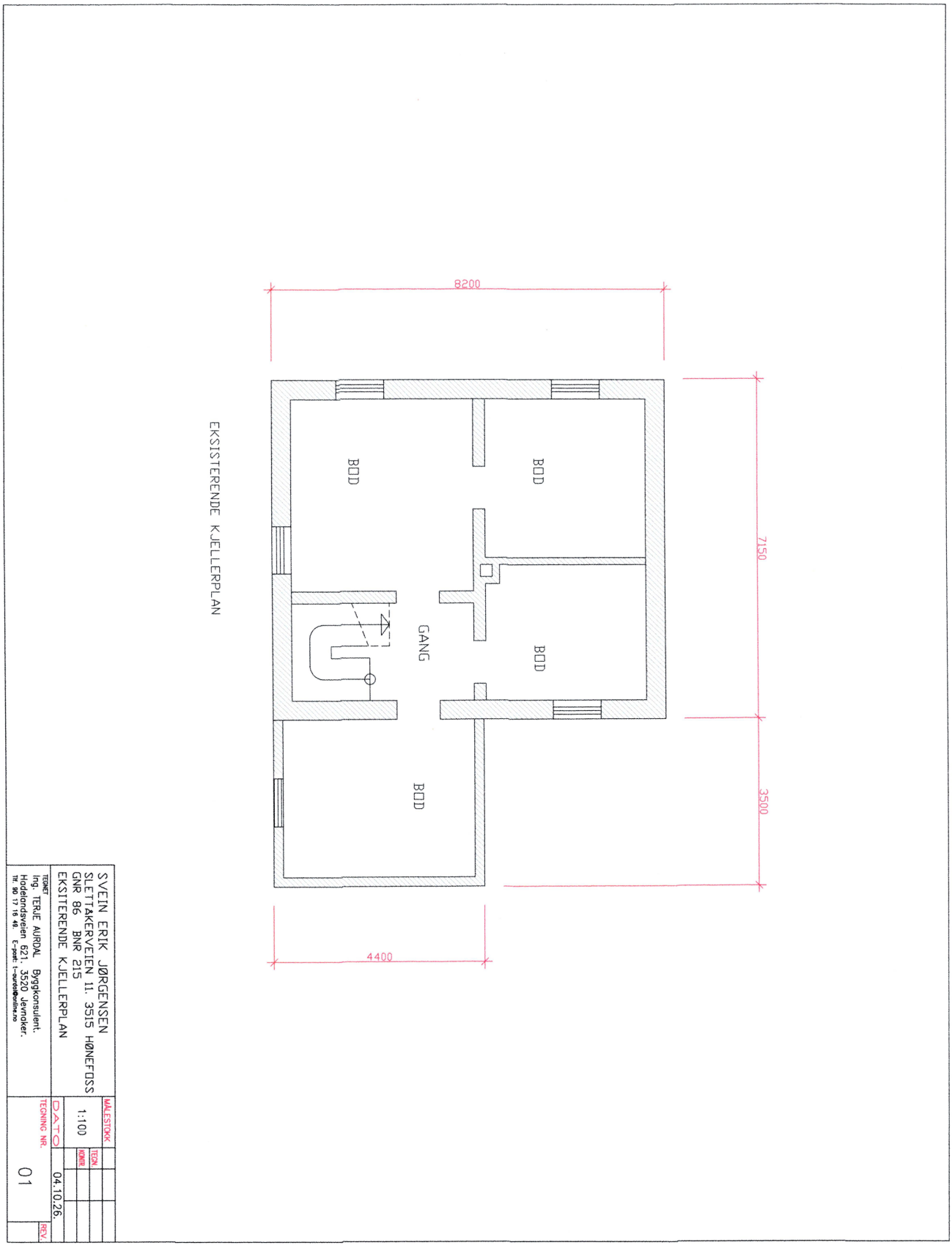
Kopimottaker

Ringbolig Hønefoss As	Ringveien 13	3517	Hønefoss

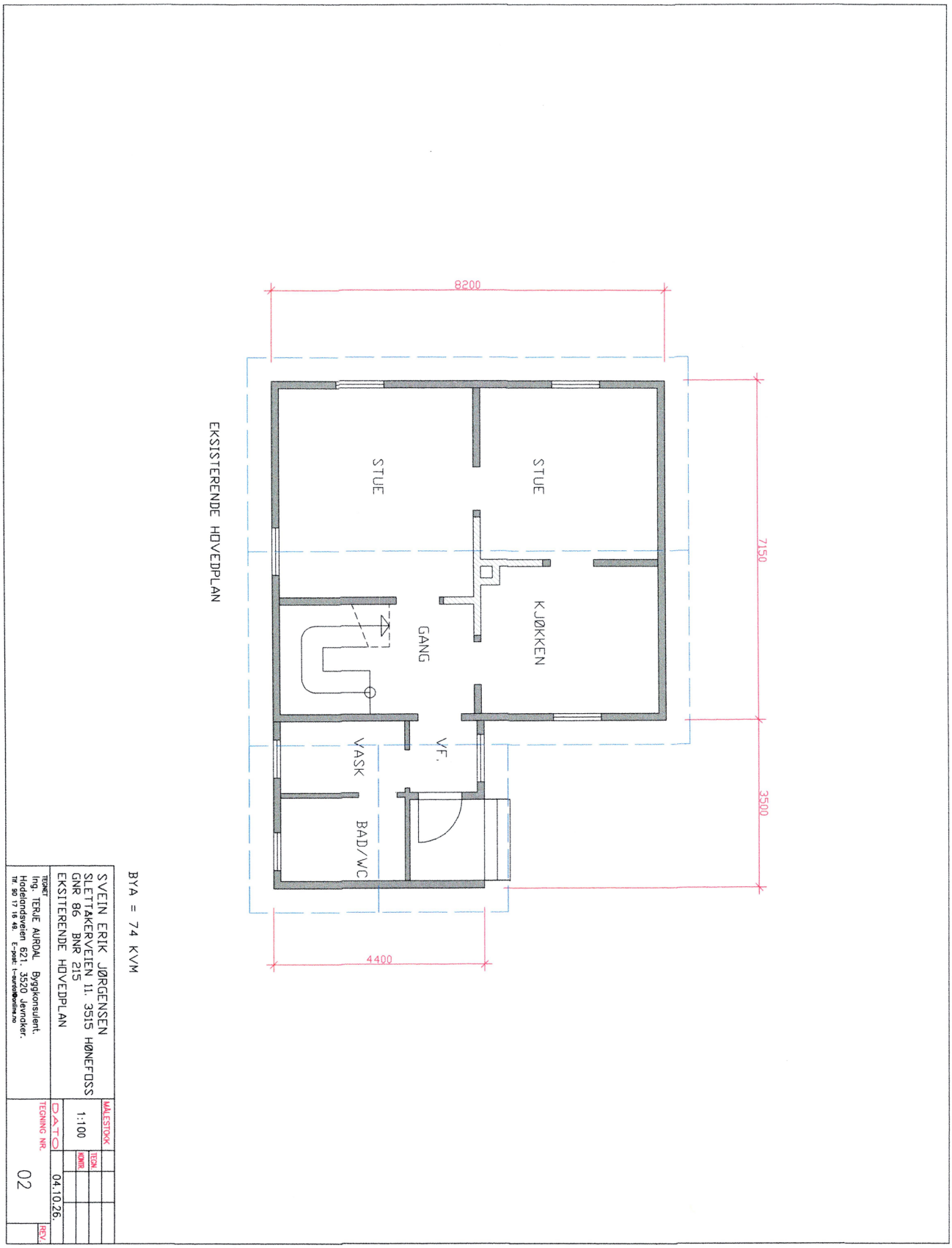
Postboks 123, 3502 Hønefoss
Tlf: 32117400

postmottak@ringerike.kommune.no
www.ringerike.kommune.no

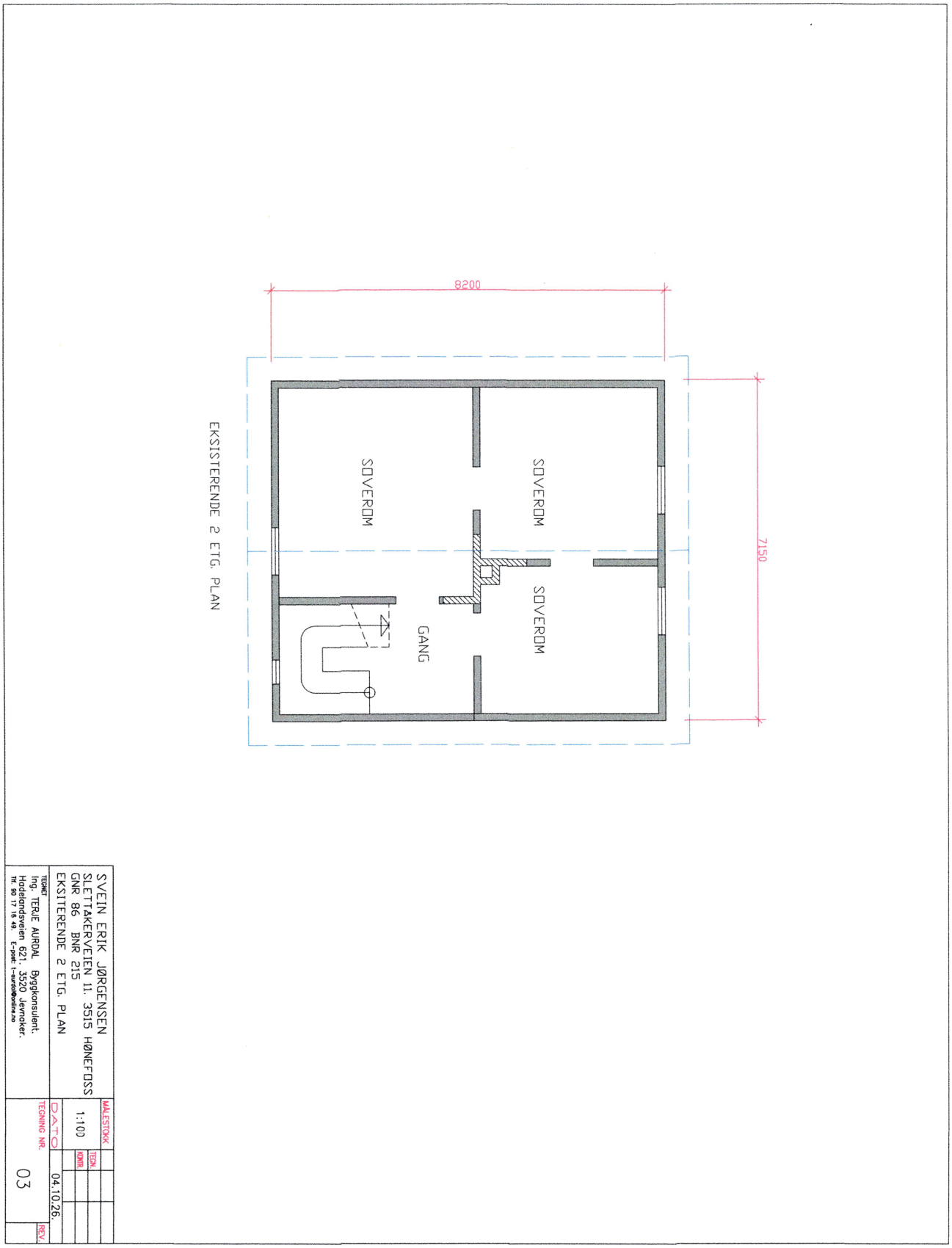
Vedlegg: Kommunalinformasjon



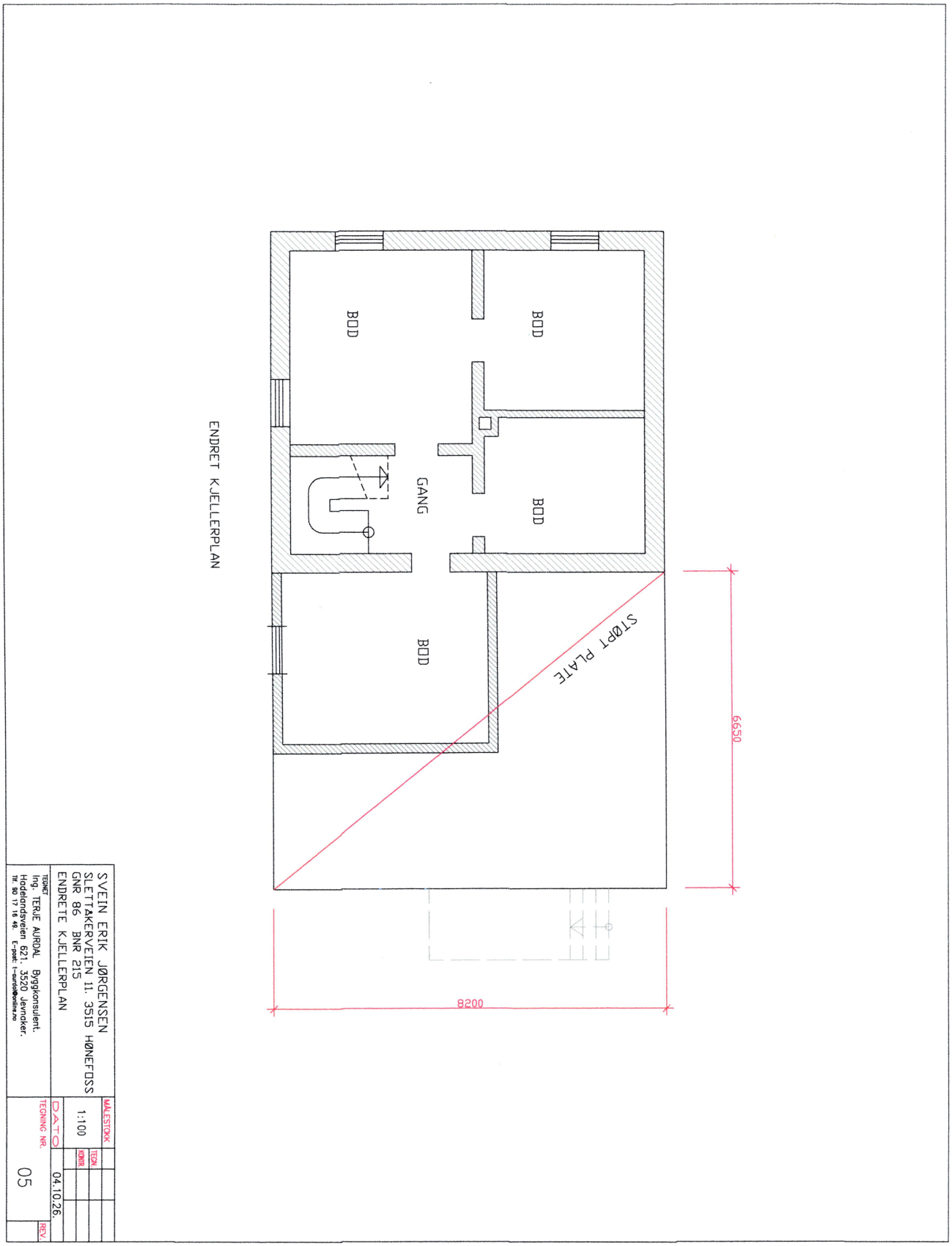
Vedlegg: Kommunalinformasjon



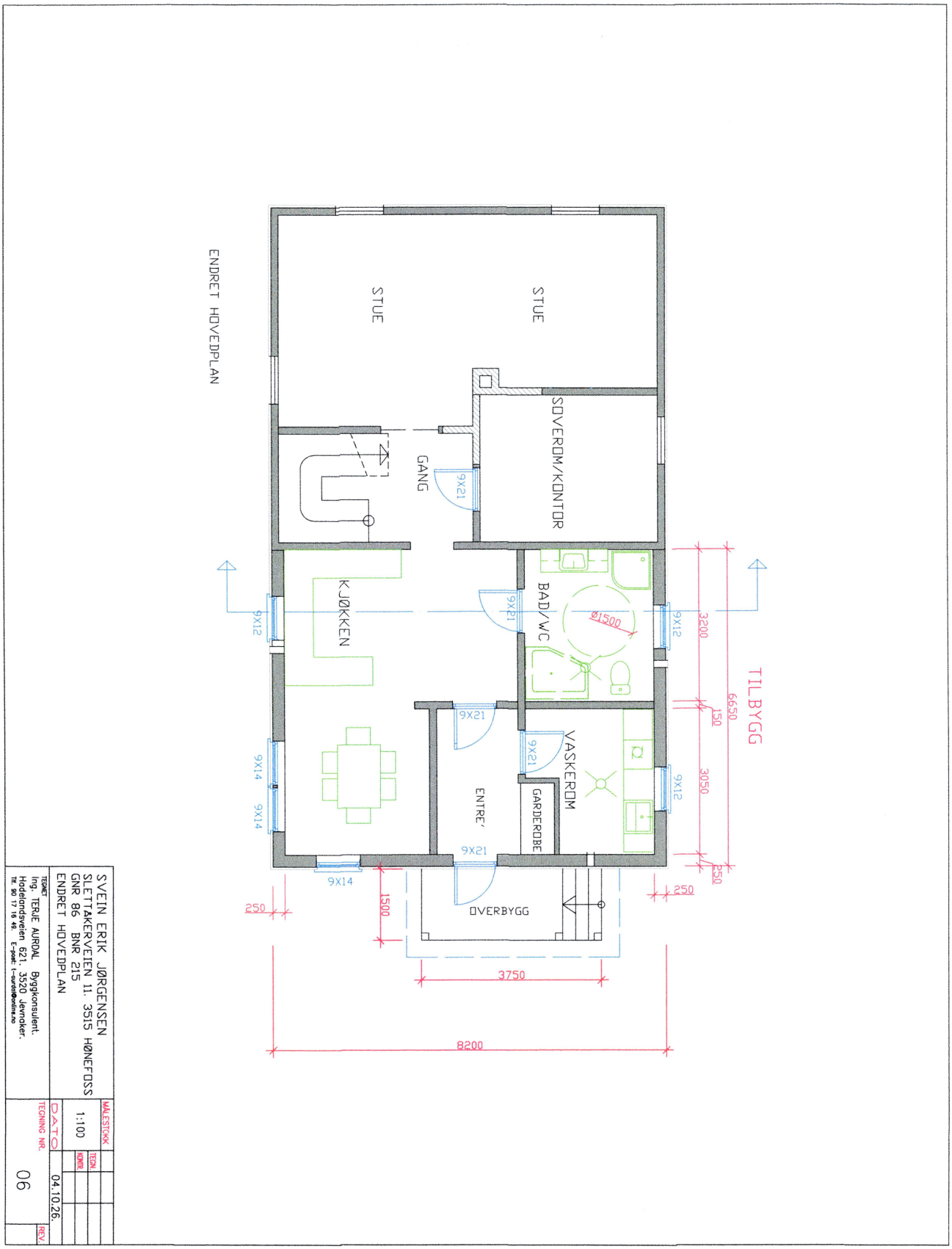
Vedlegg: Kommunalinformasjon



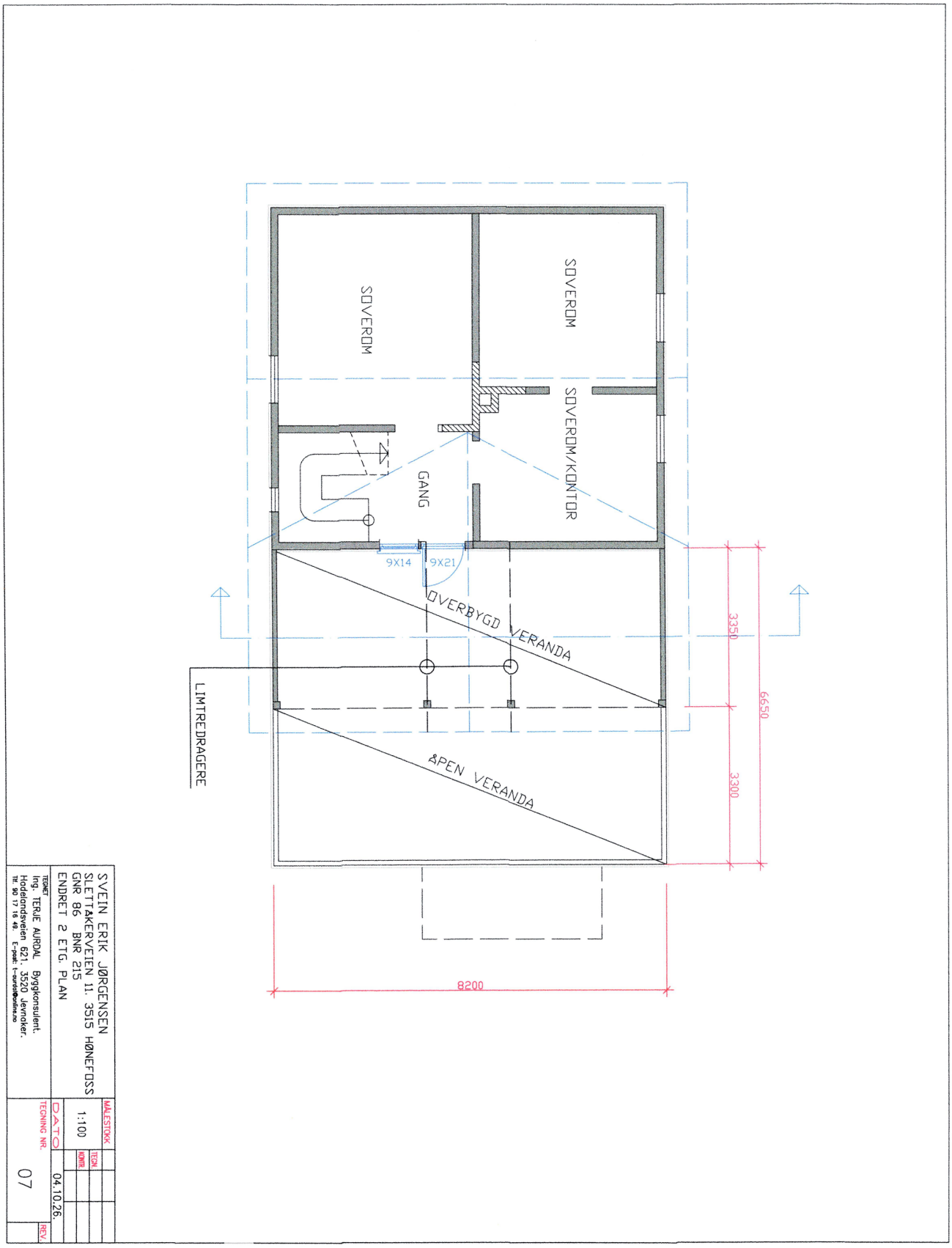
Vedlegg: Kommunalinformasjon



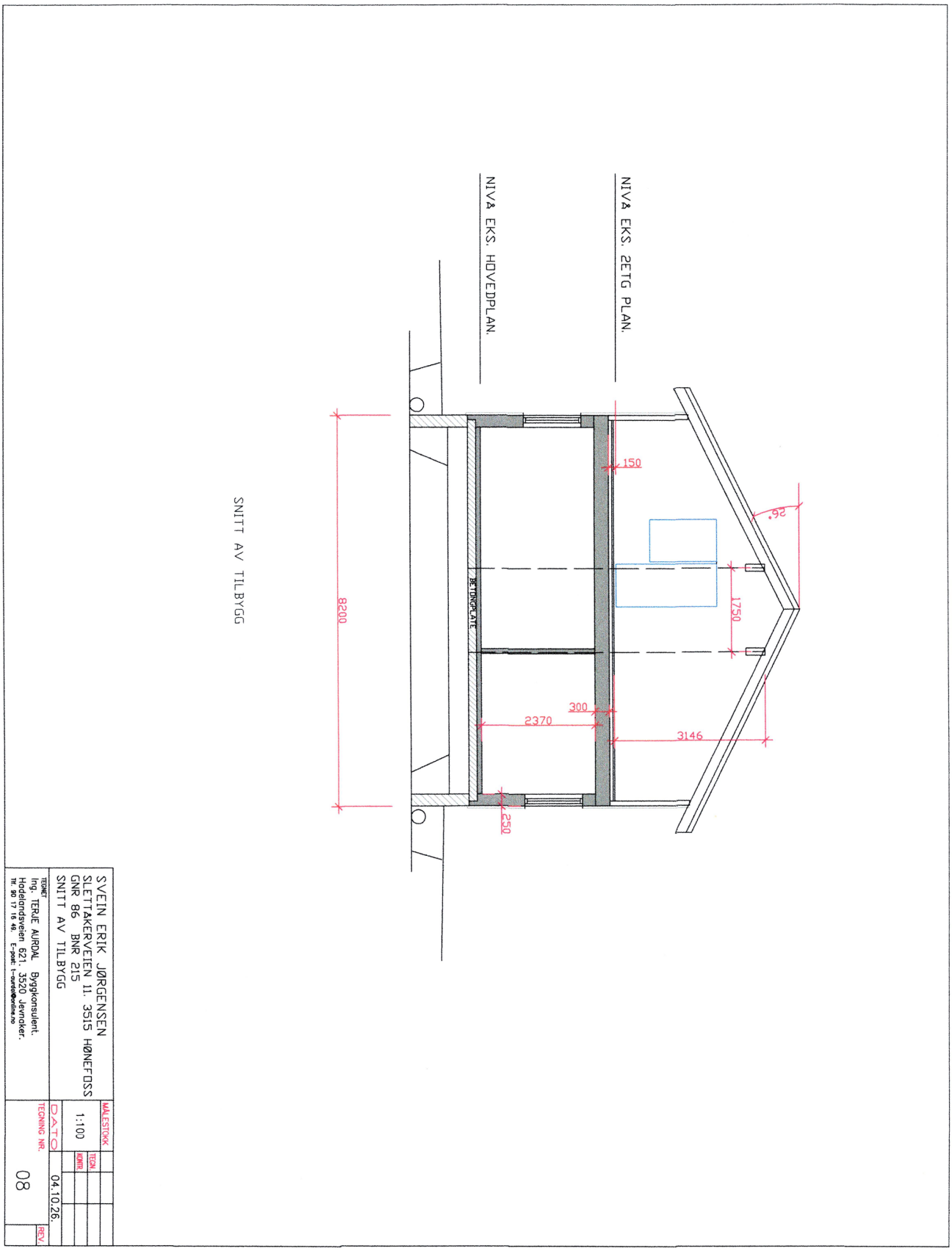
Vedlegg: Kommunalinformasjon



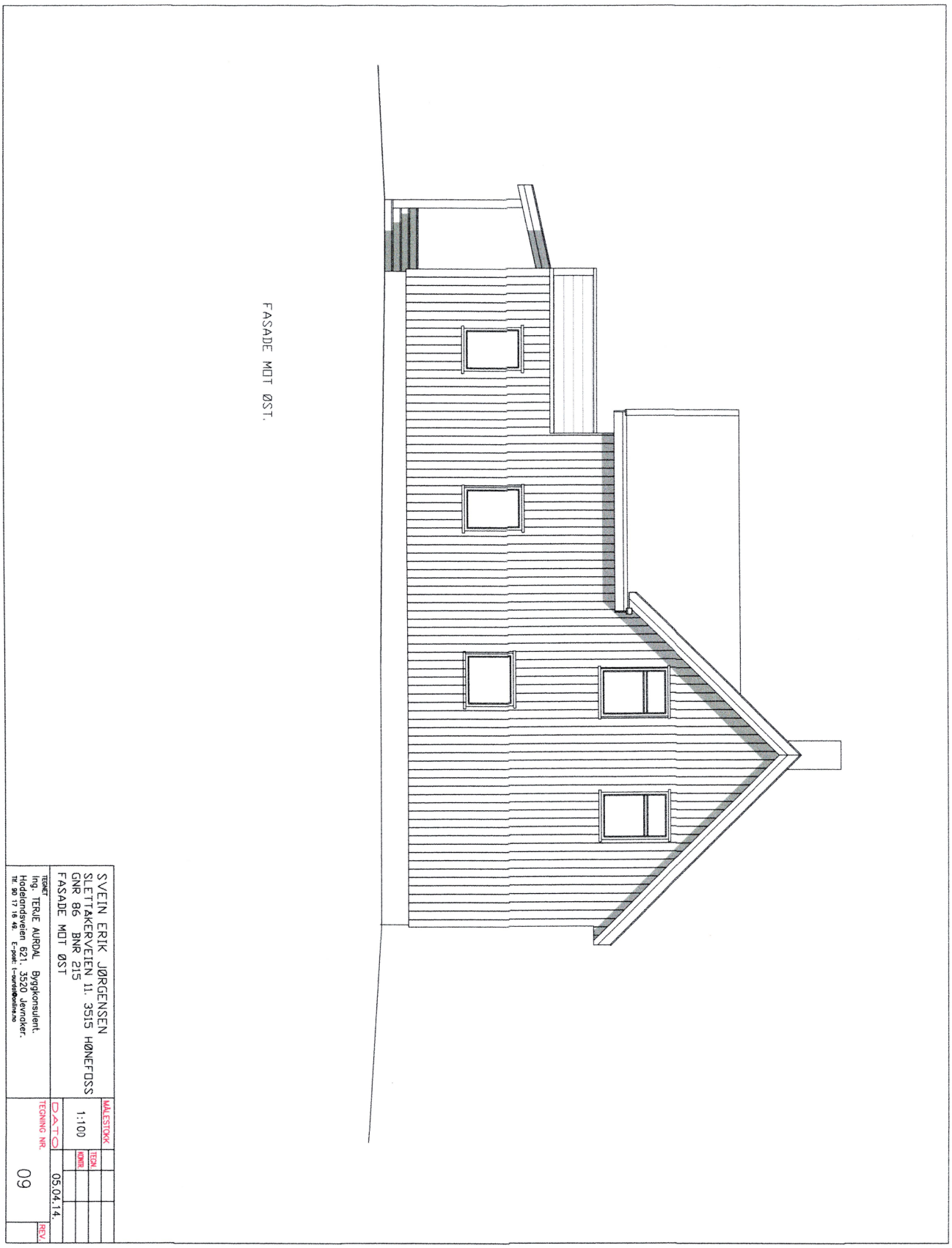
Vedlegg: Kommunalinformasjon



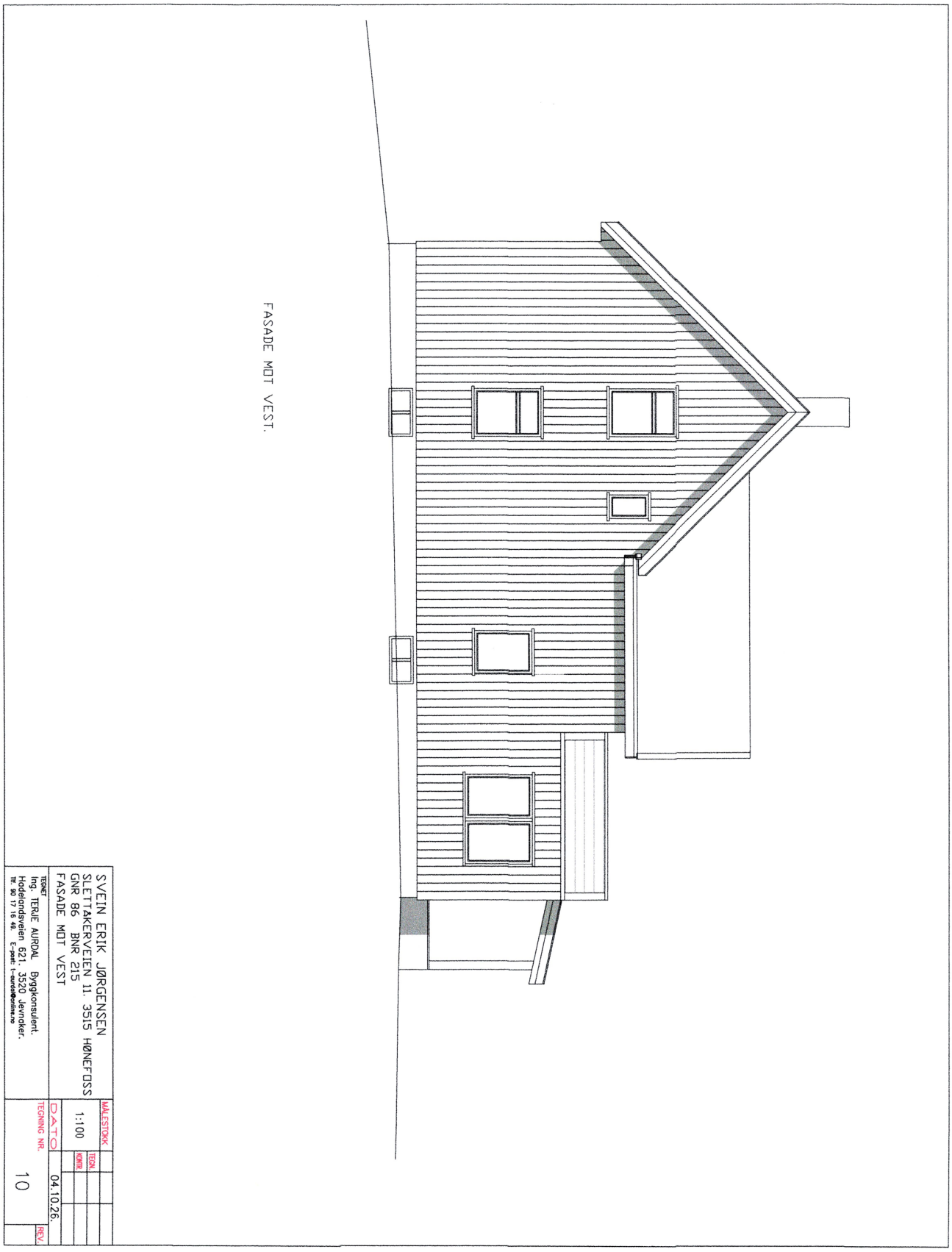
Vedlegg: Kommunalinformasjon



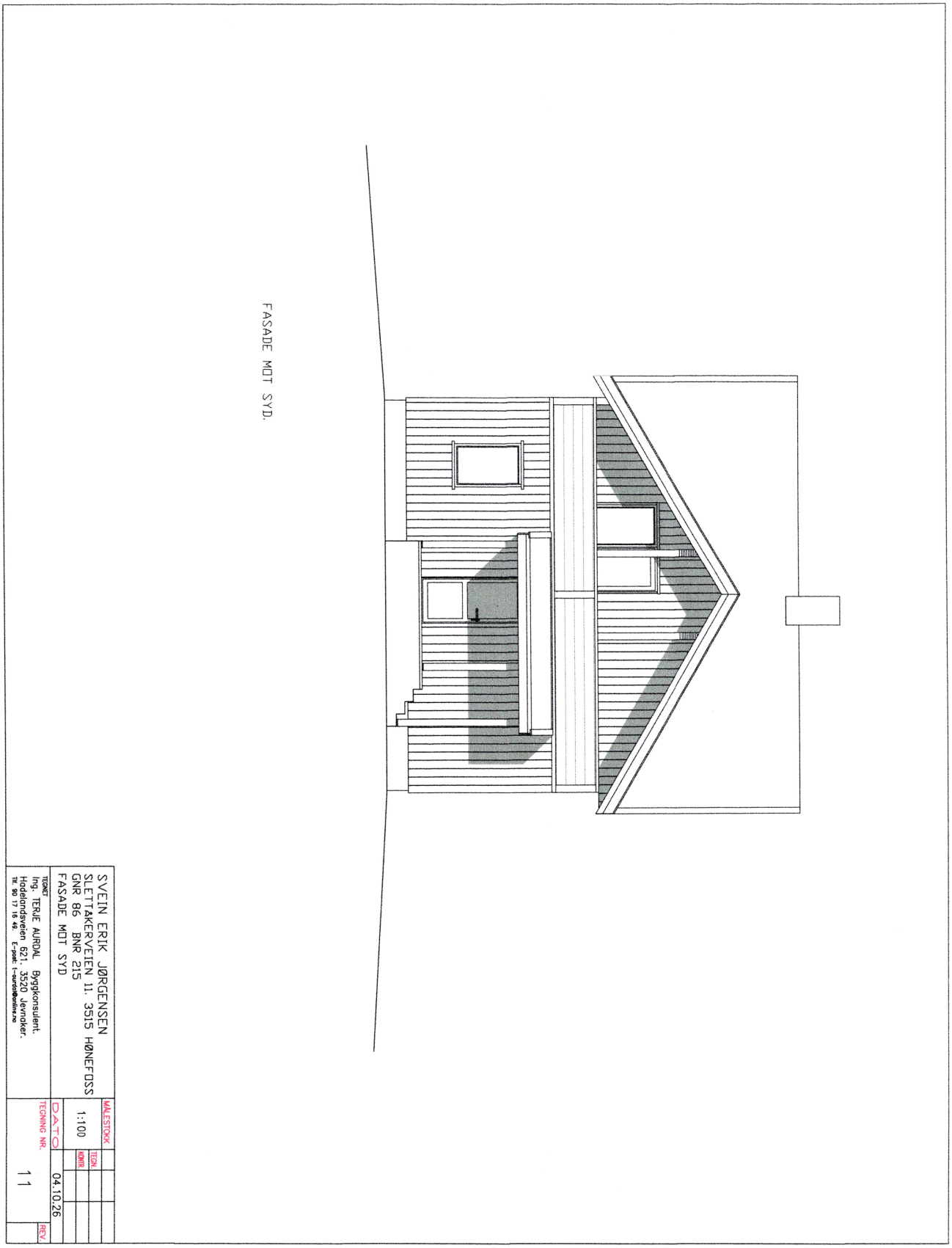
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

RINGERIKE KOMMUNE REFERATSAK: 1197/79.

BYGNINGSSJEFEN Rådhuset - Hønefoss, telefon *23 111

Herr Einar Wilhelmsen
Slettåkerveien 11

3500 HØNEFOSS

R. K. jnr. AK/mt Ark

GNR. 86 BNR. 215 - SKIFTE VINDUER - TILBYGG 15,4 M^2.

Deres søknad datert 18.04.79.

I henhold til delegasjonsvedtak av 31.05.79, Ringerike kommunestyre, godkjennes byggemeldingen på følgende betingelser:

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

2. Som ansvarshavende for dette arbeide godkjennes Finn Kverndalen. Han skal ha bygningsloven og byggeforskriftene for hånden og føre daglig tilsyn med arbeidet.

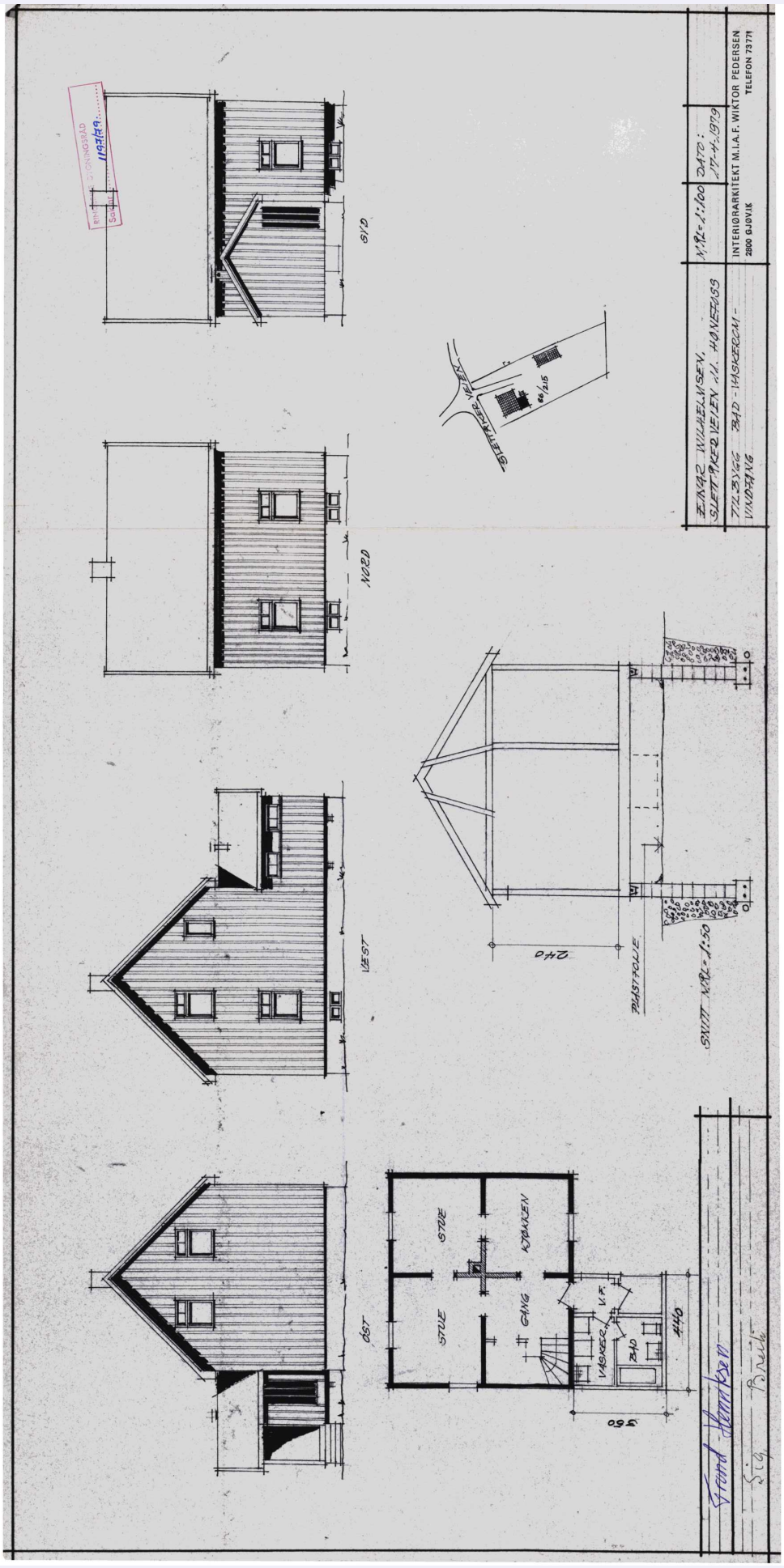
Når gebyr for saksbehandling og byggetilsyn er betalt, kan byggekort utstedes.

RINGERIKE BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN, 20. juni 1979

R. V. Herdlevær
bygn.- og reg. sjef

Ansgar Kristiansen
avd. leder

Vedlegg: Kommunalinformasjon



RINGERIKE KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSTJENESTEN

DELEGASJONSSAK: 93/1184

Einar Wilhelmsen
Slettåkerveien 11
3500 HØNEFOSS

J.nr.	Reg.nr.	Gnr/bnr.	Saksbeh.	Dato
93/02302	93/015607	86/215	N33	16.06.93

GNR. 86/215 SØKER OM Å BYGGE GARASJE

Det vises til Deres søknad datert 10.06.93.

Under henvisning til delegert myndighet, jfr. kommunens delegasjonsreglement vedtatt i Ringerike kommunestyre 25. juni 1992, godkjennes søknaden i medhold av plan- og bygningslovens § 93, på følgende betingelser:

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

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

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

Når gebyr for saksbehandling og byggetilsyn er betalt, kan byggekort utstedes.

Når byggekort er mottatt, kan byggherren avtale for plassering av bygget.

Etter fullmakt

Odd Garm
overarkitekt

Svein Flaskerud
avd.ing

POSTADRESSE
Oslovn. 1, 3501 Hønefoss

KONTORADRESSE
Oslovn. 1, 3500 Hønefoss

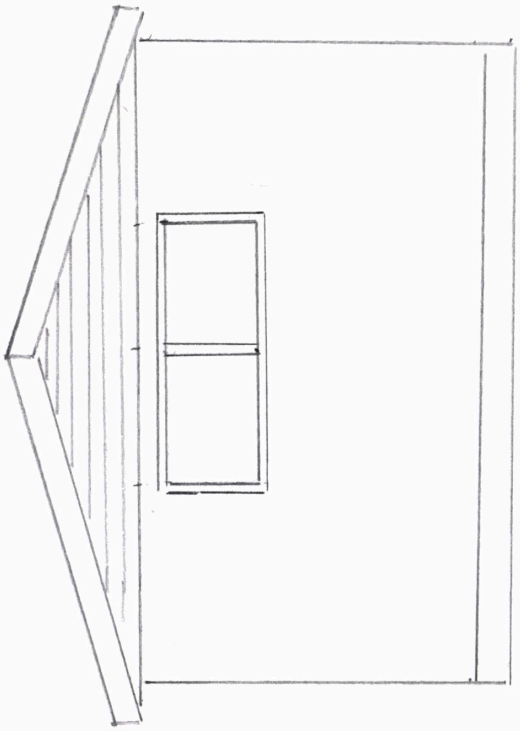
TELEFAX
067-25030
Etter 03.06.93:
32 12 50 30

TELEFON
Sentralbord O67-2311
Etter 03.06.93:
32 12 31 11

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Garasje. Einar Wilhelmsen. Slettekrvn. 11.

Fasade Øst
Målestokk 1:50



RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsleder
Delegasjonssak nr. 1184/23

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Garasje. Einar Wilhelmsen. Slettåkrvn. 11

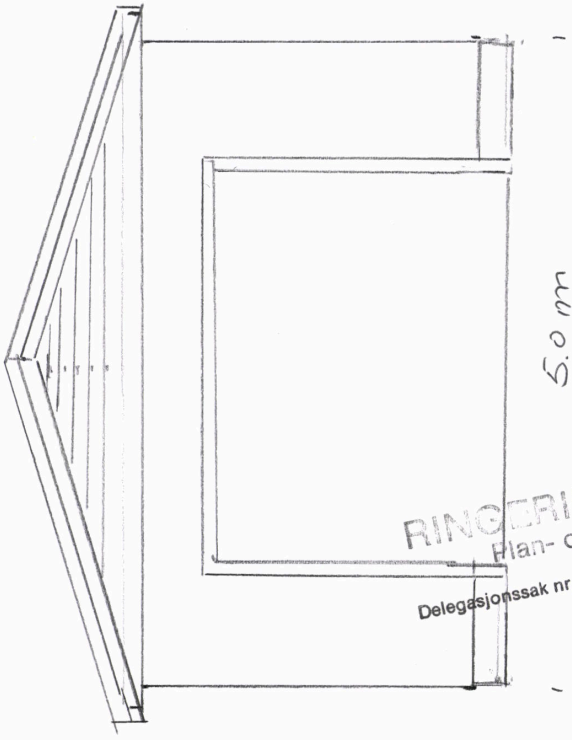


Fasade Nord
Målestokk 1:50

RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsleder
Delegasjonssak nr. 1184/93

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Garasje. Einar Wilhelmsen. Slettekervn. 11.

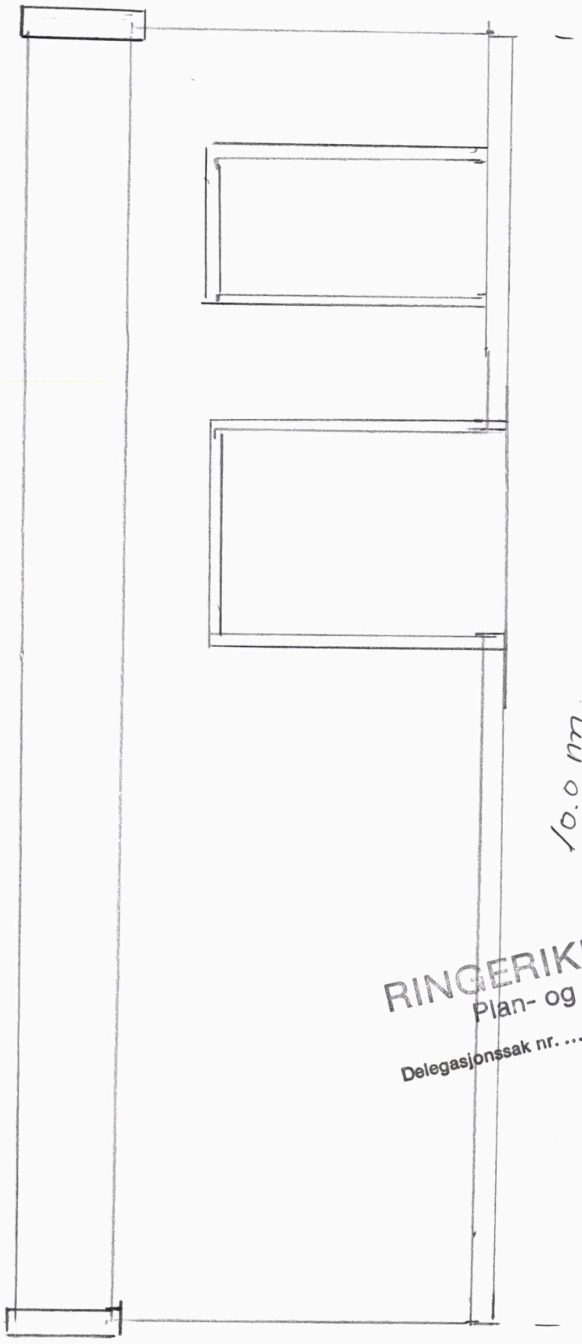


Fasade Vest.
Målestokk 1:50

RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsleder
Delegasjonssak nr. 1184/93

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Garasje. Einar Wilhelmsen. Slettåkervn. 11



Fasade Sør
Målestokk 1:50

RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsleder
Delegasjonssak nr. 118493

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	86	Bnr.	215	Fnr.		Snr.	

Adresse	Slettåkerveien 11, 3515 HØNEFOSS

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann	x	
Avløp	x	
Vei	x	

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

Ringerike kommune

Dato: 19.08.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

21.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**86**	B.Nr:	**215**	F.Nr:		S.Nr:	
Adresse:	Slettåkerveien 11						

	JA	**NEI**
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Siste dato for tilsyn:	**11.02.2020**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**nei**
Siste feie dato:	***06.11.2024***	

Antall Skorsteiner:1
Antall Ildsteder:1

Merknader/Anmerkninger:
Boligen mangler røykvarslere i alle etasjer.

Er ildstedet montert etter Monteringsanvisningen.

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

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato:21.08.2026

RINGERIKE
KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	86	Bnr.	215	Fnr.		Snr.	

Adresse	Slettåkerveien 11, 3515 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	04.04.2024	0

Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m^3) *	300

Kommentar til vann og avløp	*Nye eiere må informeres om eventuell endring i forskudd. Vi beregner i gjennomsnitt 50 m^3 per pers per år. **Vannpriser 2026:** Pr. m^3: kr. 35,20,- + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr 1402,- per år. **Avløpspriser 2026:** Pr. m^3: 62,89,- + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr. 2471,- per år. Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. Ringerike kommune tar forbehold om påløpte ikke fakturerte krav for vann- og avløpsavgifter. Vannmåler skal avleses og signert avlesning vedlegges overtagelsesprotokoll.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

SEPTIKTANK

	Ja	Nei
Septiktank		x

Størrelse på septiktank (m^3)	

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt, pr. år	Kr. 2667,-

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

ANNET

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

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

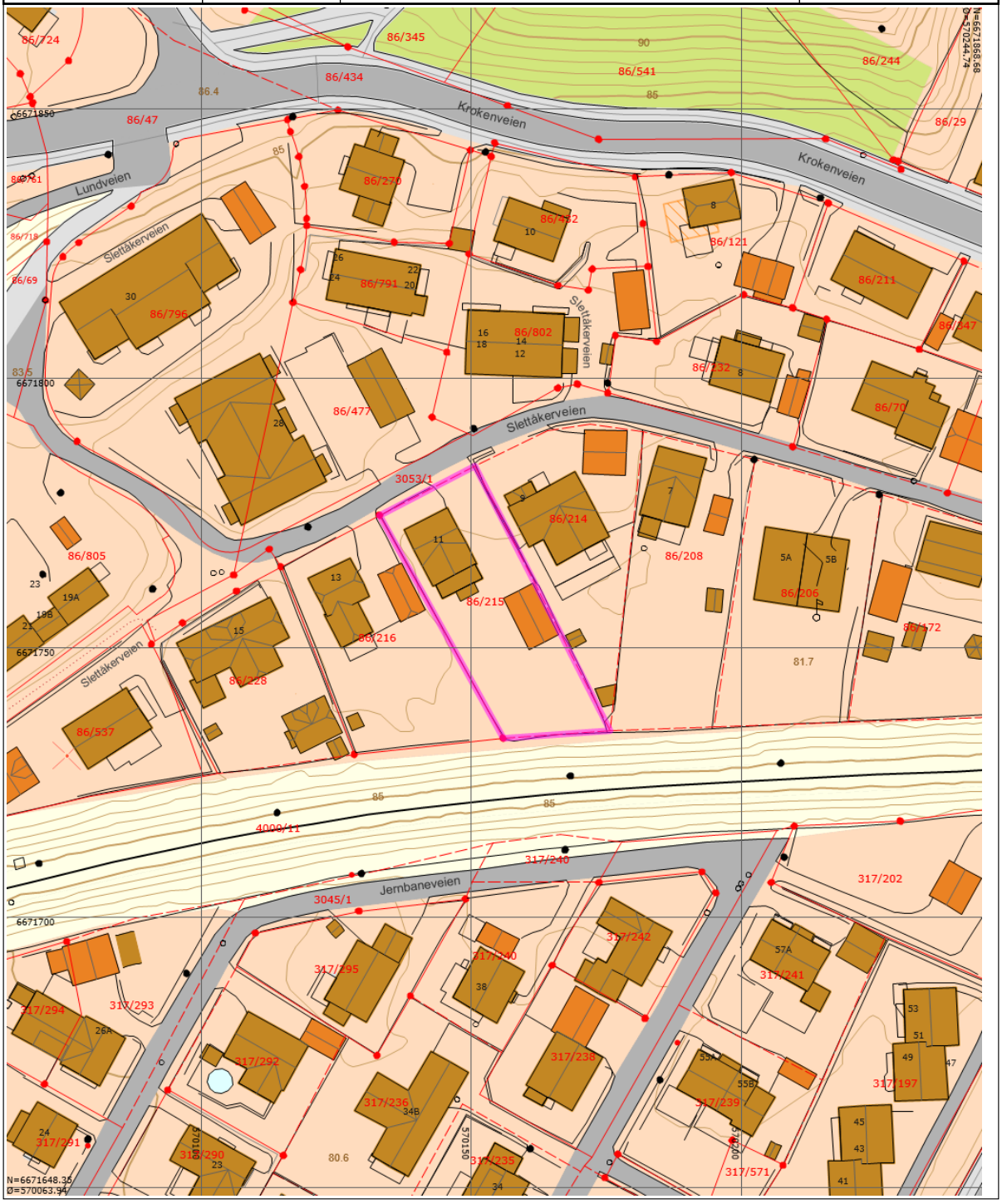
Dato: 19.08.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ringerike kommune	KARTUTSNITT				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 215	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Slettåkerveien 11 3515 HØNEFOSS			
	Annen info:				



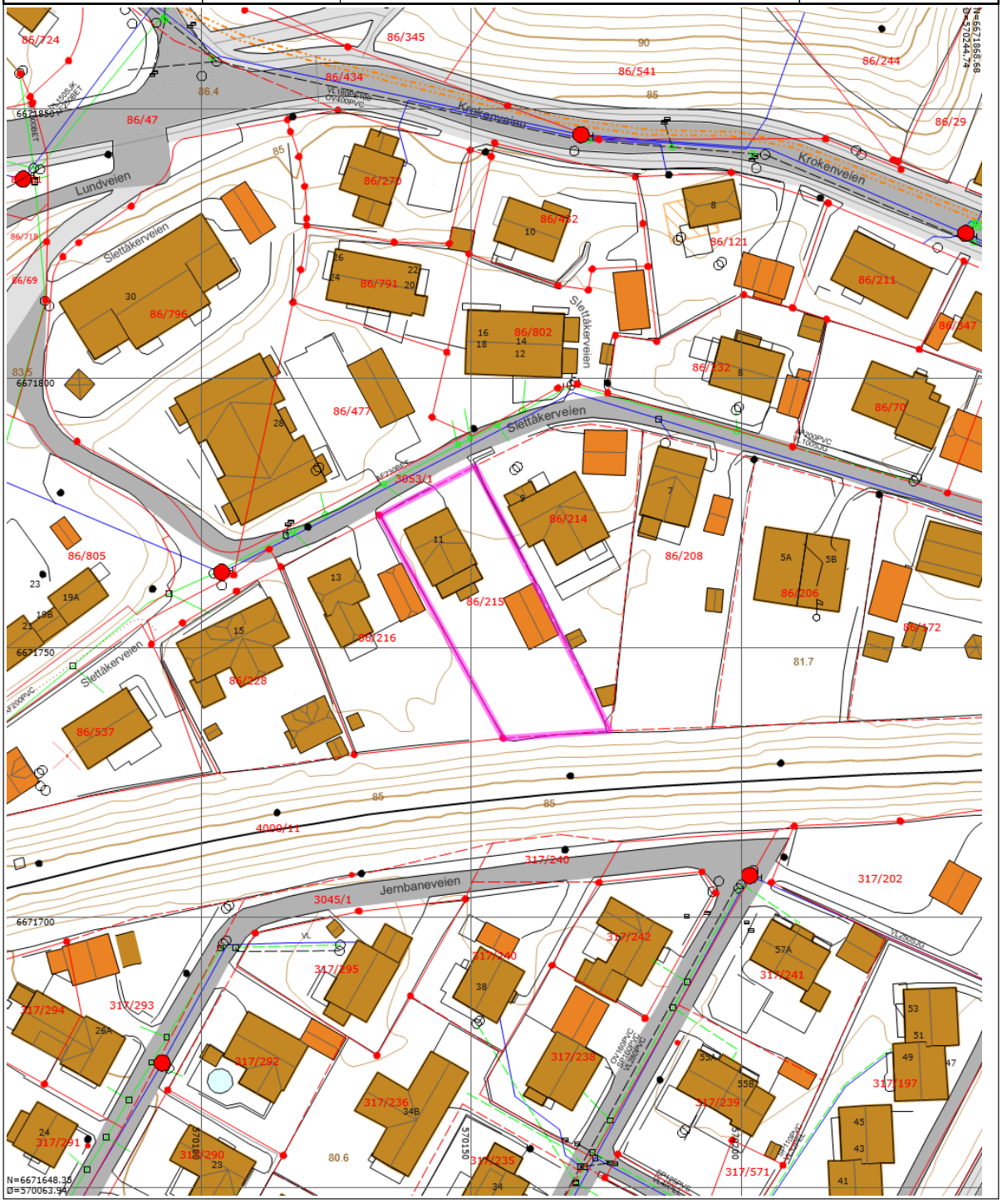
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ringerike kommune	Ledningskart				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 215	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Slettåkerveien 11 3515 HØNEFOSS			
	Annen info:				



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Vedlegg: Kommunalinformasjon

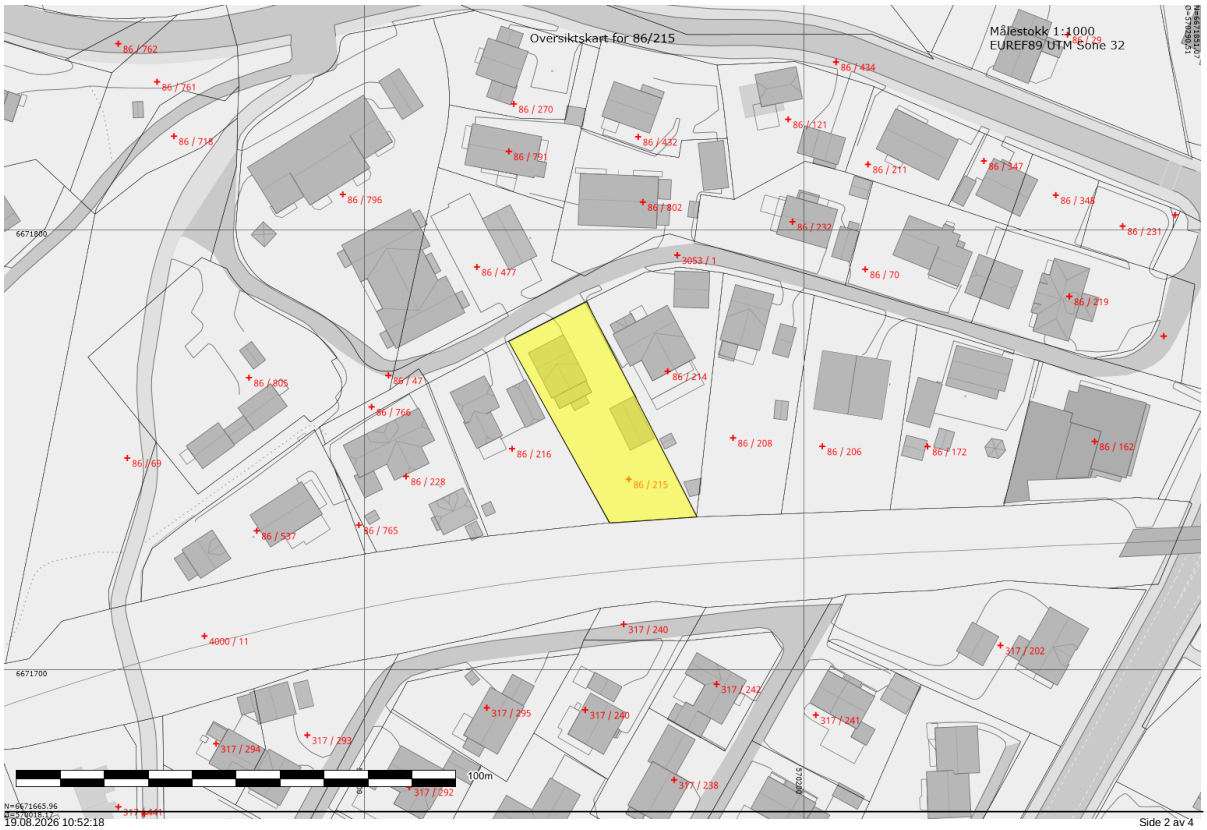
Ringerike kommune

Matrikkelkart

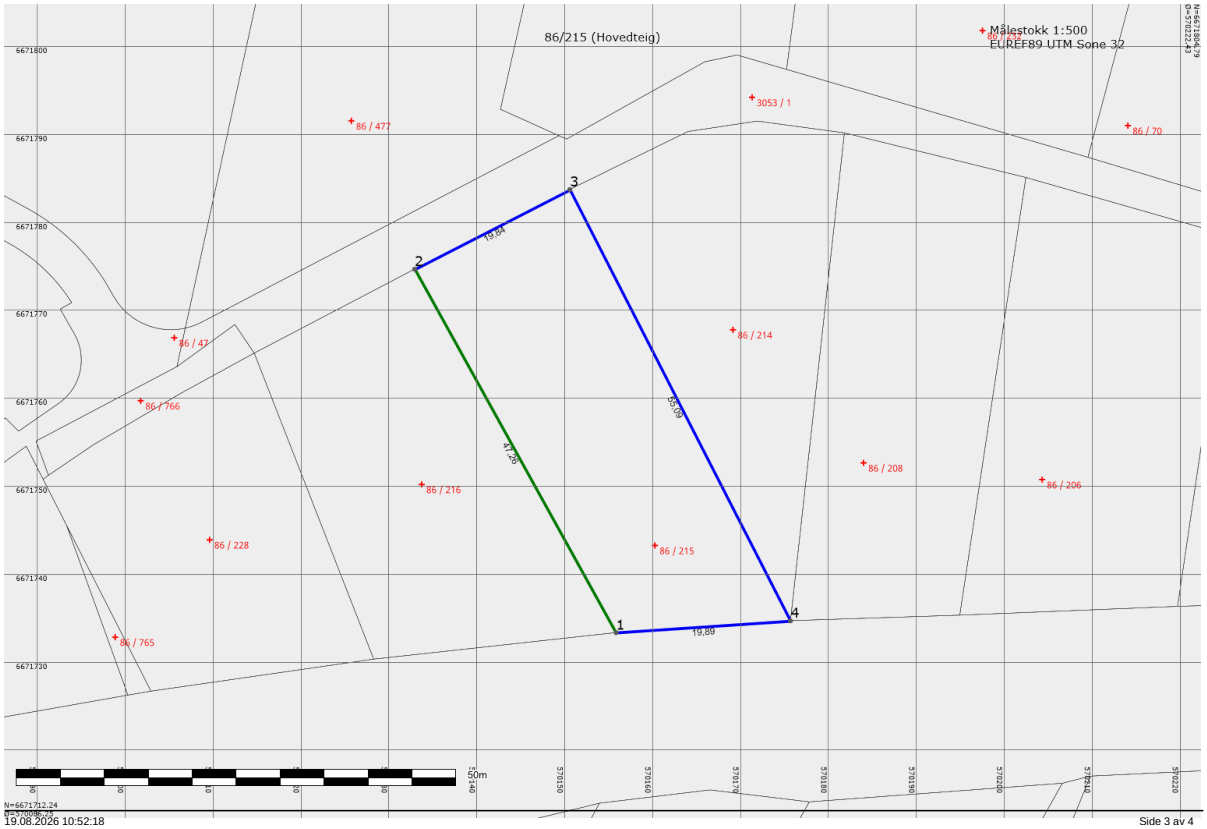
MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**86**	**215**	**0**	**0**

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.



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Areal og koordinater

Areal: 972,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6671743,22 Øst: 570160,30

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6671733,32	570155,88	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			47,26	Ikke hjelpelinje		13	
2	6671774,65	570132,96	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			19,84	Ikke hjelpelinje		36	
3	6671783,71	570150,61	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			55,09	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
4	6671734,67	570175,72	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			19,89	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**86**	**215**	**0**	**0**	Slettåkerveien 11, 3515 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til

	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	971.99m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	971.99m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3305 413	Lundveien (29.9.2016)		
3305 82	Ullerålområdet (25.8.1975)	Frittliggende småhusbebyggelse	971.99m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

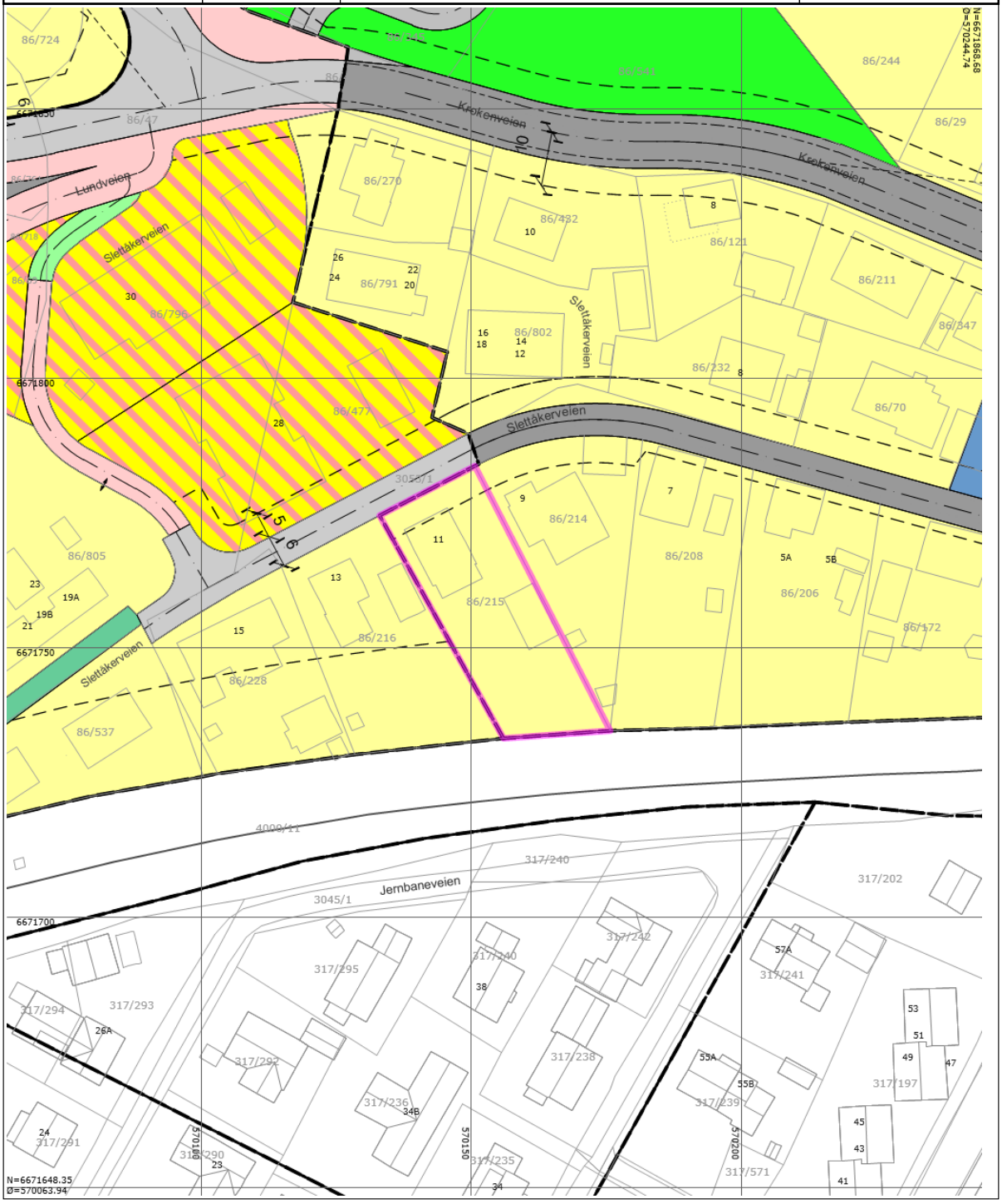
Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ringerike kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 215	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Slettåkerveien 11 3515 HØNEFOSS			
	Annen info:	Ullerålområdet			

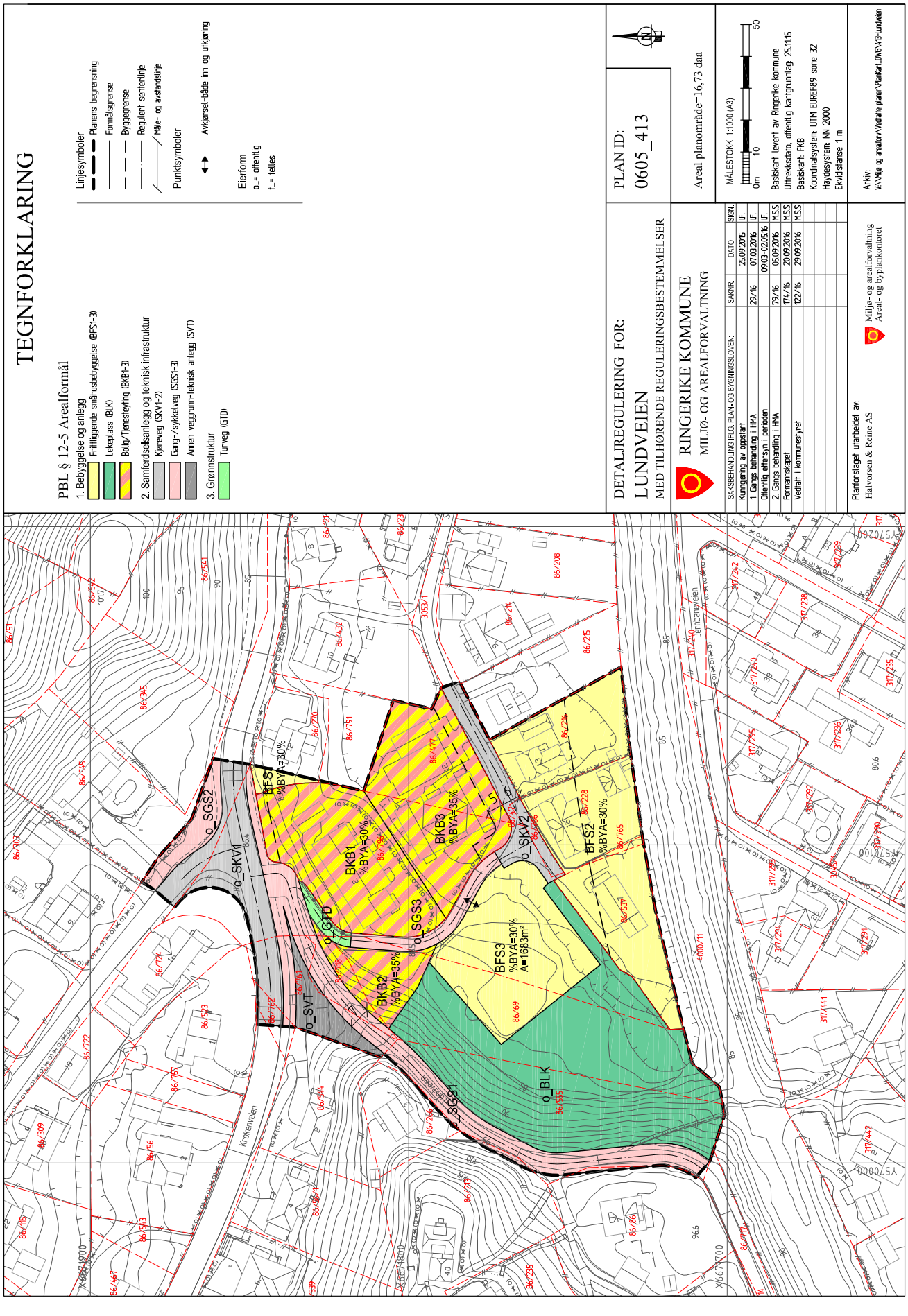


Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Husnummer.	Husnummer med bokstav.
Eiendomsgrense	PblTiltak	Udefinert bygning
Bygning	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	RpGrense
RpFormålgrense	Avkjørsel	Byggegrense
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane
Måle- og avstandslinje	Frittliggende småhusbebyggelse	Forretning
Kjøreveg	Gangveg	Offentlig friområde
Boligbebyggelse, frittliggende småhus	Lekeplass	Kombinert bolig og tjenesteyting
Kjøreveg	Gang- og sykkelveg	Annen veggrunn, tekniske anlegg
Turveg	Gang- og sykkelveg	Veg
Elv og bekk	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Jernbane	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Matrikkelnummer.	

Vedlegg: Kommunalinformasjon



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ULLERÅLOMRÅDET, RINGERIKE KOMMUNE

§ l

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Maksimal utnyttelsesgrad og antall etasjer skal være som følger:

a) Offentlige bygninger: U = 0,20 - to etasjer
b) Boliger - frittliggende småhus: U = 0,20 - to etasjer
- konsentrert bebyggelse: U = 0,30 - to etasjer
c) Forretninger/kontorer: U = 0,30 - to etasjer
d) Bensin/servicestasjon: U = 0,20 - to etasjer
e) Offentlige friområder/lekeplasser:
Kan bebygges med mindre bygg som er nødvendig for bruken av anleggene

§ 3

Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.
Bygninger i samme gruppe eller gateflukt skal ha en harmonisk utforming med hensyn til takform og materialbruk.
Oppbygg over tak tillates bare når bygningsrådet innen et særlige grunner taler for det.
Høye grunnmurer skal om mulig unngås.
Hvor forholdene ligger til rette for underetasje vil høye grunnmurer ikke bli tillatt.

§ 4

Farge på bebyggelsen skal godkjennes av bygningsrådet.
Bygningsrådet skal påse at fargene i området samstemmes.

§ 5

For hvert formål i planen skal det anordnes et tilstrekkelig antall biloppstillingsplasser og garasjer på egen grunn.
Antallet fastsettes av bygningsrådet.

I småhusbebyggelse skal garasjer og eventuelt uthus ikke være frittliggende, men bygges inntil våningshuset.
I områder med konsentrert bebyggelse, offentlig bebyggelse, forretninger, kontorer og bensinstasjon skal biloppstillingsplasser og garasjer samles i fellesanlegg og angis i situasjon planen.

§ 6

Innhegning kan settes opp der bygningsrådet finner at særlige grunner taler for det. Materialer og ut forming skål godkjennes av bygningsrådet.
Gjerder i samme gateflukt skal ha mest mulig ensartet konstruksjon, høyde og farge.

§ 7

Transformatorkiosker og stolper for elektrisitet og telefon skal plasseres så diskret som mulig.

§ 8

Ved byggemelding skal det sendes inn situasjonsplan som viser hvordan tomten tenkes planert og opparbeidet.
Eksisterende terreng og nye planeringslinjer basert på opptatte profiler angis på fasadeopprissene.

§ 9

Bestående trær skal i størst mulig grad bevares.
Beplantlingen skal plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn ikke kan virke sjenerende for naboer eller være til ulempe for trafikken.
Innenfor frisiktsonene ved vegkryss er det ikke tillatt å plante slik at sikten stenges.

§ 10

Plass for søppelbeholdere, tørkestativer og eventuelle beholdere for flytende brensel skal vises på byggemelding og godkjennes av bygningsrådet. De skal ha en diskret plassering.

§ 11

Fra disse bestemmelser kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven forskriftene og gjeldende vedtekter tillate unntak hvor særlig grunner taler for det.

Stadfestet den 25/8 1975.
FYLKESMANNEN l BUSKERUD

RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning, Areal- og byplankontoret

REGULERINGSBESTEMMELSER
0605_413 detaljregulering for
Lundveien

Utarbeidet av Halvorsen og Reine 26.01.16
Sist revidert 02.08.16 Ringerike kommune

---

1. gangs behandling i hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning 07.03.16, sak 29/16
Høring og offentlig ettersyn 09.03.16 – 02.05.16.
2. gangs behandling i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 05.19.16, sak 79/16
2. gangs behandling i Formannskapet.20.09.16, sak 174/16
Vedtak i kommunestyret.29.09.16, sak 122/16

Endringsliste:

Nr	endring	dato	sign
01	§ 0 pkt. 1 Byggehøyde	02.08.16	L.E
02	§ 4 pkt. 3 Utomhusplan	02.08.16	L.E
03	§ 4 pkt. 5 VA anlegg	02.08.16	L.E
04	§ 4 pkt. 9 Sikkerhetsgjerde - jernbane	02.08.16	L.E

.

Reguleringsformål

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

Bebyggelse og anlegg	Feltnavn:
Bolig/tjenesteyting	BKB1-3
Boligbebyggelse- Frittliggende småhusbebyggelse	BFS1-3
Lekeplass	o_BLK
Samferdelsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjørevei	o_SKV1-2
Annen veggrunn- tekniske anlegg	o_SVT
Gang- og sykkelveg	o_SGS1-3
Grønnstruktur	
Turdrag	o_GT

§ 0. Fellesbestemmelser

1. Byggehøyde (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)
Maksimal byggehøyde for gesims er 6,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå og takvinkel mellom 22˚-45˚. For garasje er maksimal byggehøyde 3,5 m for gesims og 5,0 m for møne.

2. Byggegrense (jf. pbl. § 12-7, pkt. 2)
Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensen. Byggegrenser er vist på plankartet.

3. Avkjørsler (jf. Pbl. § 12-7, pkt. 2)
Avkjørsler er vist med pil på plankartet. Plasseringen av piler er veiledende, men antall og fra hvilken vei er bindende.

4. Utnyttelsesgrad
Garasjer medregnes i BYA. Maks utnyttingsgrad beregnes i % BYA og skal være som vist på plankartet.

5. Boligtype (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1-2)
Området skal bebygges med småhusbebyggelse.

6. Utforming (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)
Ny bebyggelse skal ha god form og materialbehandling. Nye bygg skal være tilpasset omkringliggende boliger i form, utrykk og materialbehandling. Materiale skal i hovedsak være treverk.

Alle tak skal være saltak.

7. Gjerder
I planområdet kan det oppføres gjerde. Gjerder skal ikke være til hinder for sikt i utkjørsler, vegkryss osv. I frisiktsoner som er vist på plankartet, samt i øvrige kryss og i utkjørsler, kan gjerde ha høyde inntil 0,5 meter. Gjerde skal plasseres i nabogrense og kan, bortsett fra i frisiktsoner, ha høyde på inntil 1,0 meter.

8. Parkering (jf. pbl. § 12-7, pkt. 7)
Parkering skal følge gjeldende bestemmelser i parkeringsforskrift eller kommuneplanens bestemmelser.

§ 1. Bebyggelse og anlegg

§ 1.1 Frittliggende småhusbebyggelse
BFS1-3 skal nyttes til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse.

1. Vegetasjon
Det skal etableres vegetasjonsskjerm mot friareal i sørvest.

§ 1.2 Boligbebyggelse/tjenesteyting
Områdene BKB1-3 på reguleringsplanen skal nyttes til kombinert formål, bolig/tjenesteyting.

§ 1.3 Lekeplass (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)
I området skal det opparbeides ballplass og adkomst til denne.

§ 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Områdene o_SKV1-2 skal nyttes til offentlig vei.
Området o_SVT skal nyttes til annen veggrunn.
Områdene o_SGS1-3 skal nyttes til gang- og sykkelveg.

1. Tekniske planer (jf. pbl. § 12-7, pkt. 4)
Anlegg som kommunen skal overta og ha vedlikehold av skal utføres i henhold til utbyggingsavtale som inngås med kommunen.

2. Vegers stigningsforhold (jf. pbl. § 12-7, pkt. 4)
Veg skal ha stigning på maksimalt 10 %.

3. Utførelse av terrengbehandling (jf. pbl. § 12-7, pkt. 4)
Terreng som er berørt av utbygging skal gis parkmessig sluttbehandling.

4. Kjøring til boliger (jf. pbl. § 12-7, pkt. 2)
Det er tillatt med kjøring til boliger på o_SGS1 og o_SGS3.

§ 3. Grønnstruktur

o_GTD skal nyttes til turdrag.

§ 4. Rekkefølgebestemmelser

1. Snuhammer i SKV2 (jf. pbl. § 12-7, pkt. 10)
Snuhammer i Slettåkerveien (SKV2) skal etableres før det gis brukstillatelse på nye bygninger i BKB1-3

2. o_BLK(jf. pbl. § 12-7, pkt. 10)
Før det gis brukstillatelse til BFS3 skal område o_BLK ryddes og istandsettes ved planering av terreng. Ballplass og adkomst til ballplass skal være ferdig opparbeidet.

3. Utomhusplan (jf. pbl. § 12-7, pkt. 10)
Ved innsending av byggesøknad skal det foreligge utomhusplan i 1:200. Utomhusplan skal vise hvordan tomten tenkes planert og opparbeidet, spesielt med tanke på vegetasjonsskjerming mot ballplass og mot sti/ferdselsåre til friarealet, men også i forhold til skjerming mot eksisterende bebyggelse. Den skal også inneholde en plan for hvordan friområdet skal opparbeides. Utomhusplanen skal vise eksisterende og nytt terreng, overvannshåndtering og hvordan uteoppholdsareal skal utformes. Uteoppholdsareal skal opparbeides seinest påfølgende vår/sommer. Utomhusplanen skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

4. Grunnforhold (jf. pbl. § 12-7, pkt. 10)
Før det gis tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at grunnforhold er tilstrekkelig utredet.

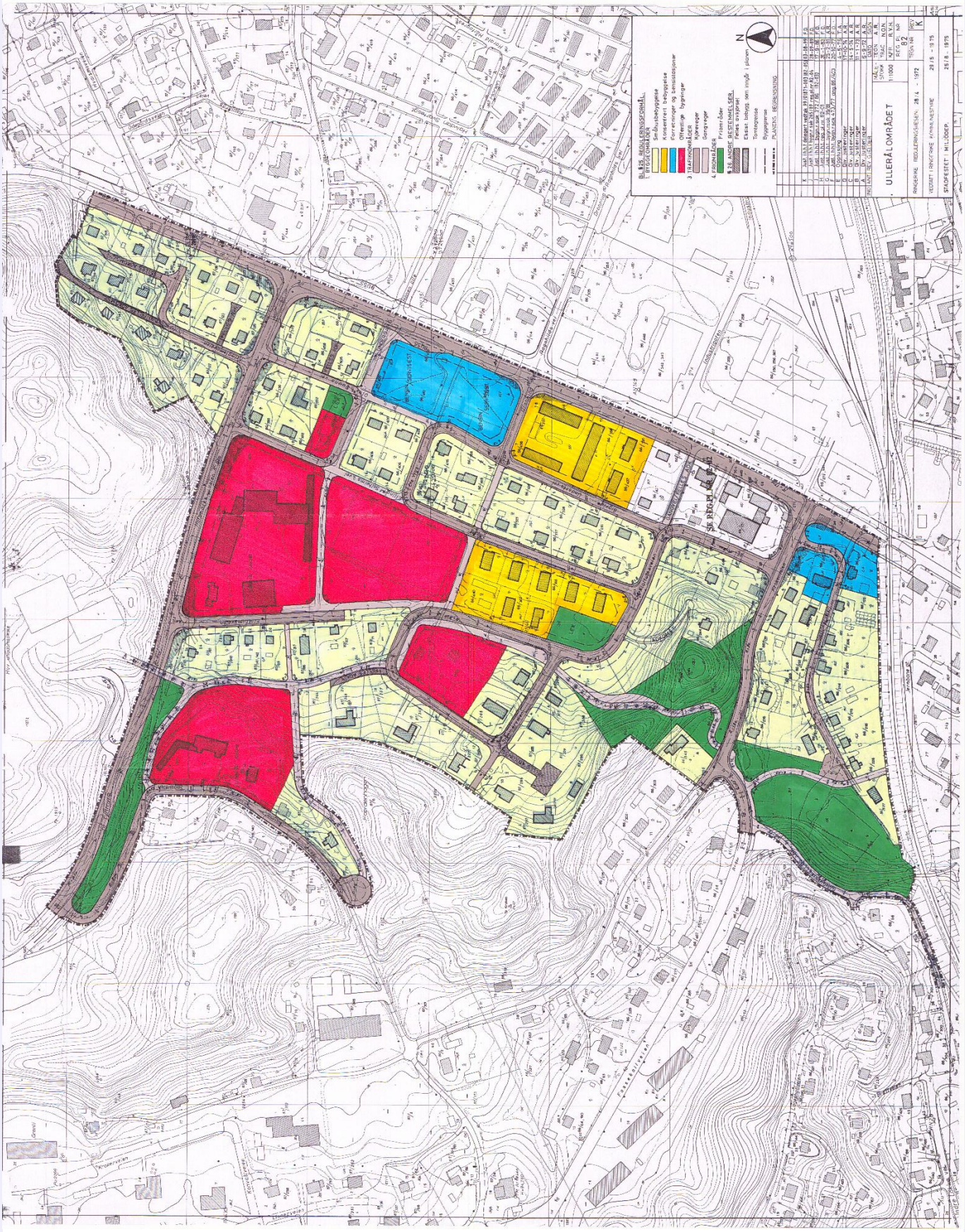
5. Støy (jf. pbl. § 12-7, pkt. 10)
Før det gis tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at boenheter får tilfredsstillende støyforhold. Boliger skal ha støyverdier som ikke overstiger Lden = 58 dB utenfor vindu i støyutsatt fasade mot jernbanen. Støygrensen gjelder også for fotballbanen. Tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyverdier skal være gjennomført og dokumentert før det blir gitt brukstillatelse til de planlagte boligene.

6. Vegetasjonsskjerm (jf. Pbl. §12-7, pkt 1, 4)
Før det gis brukstillatelse for felt BFS3 skal vegetasjonsskjerm rundt BFS3 mot tilgrensende lekearealer og bebyggelse være ferdig opparbeidet.

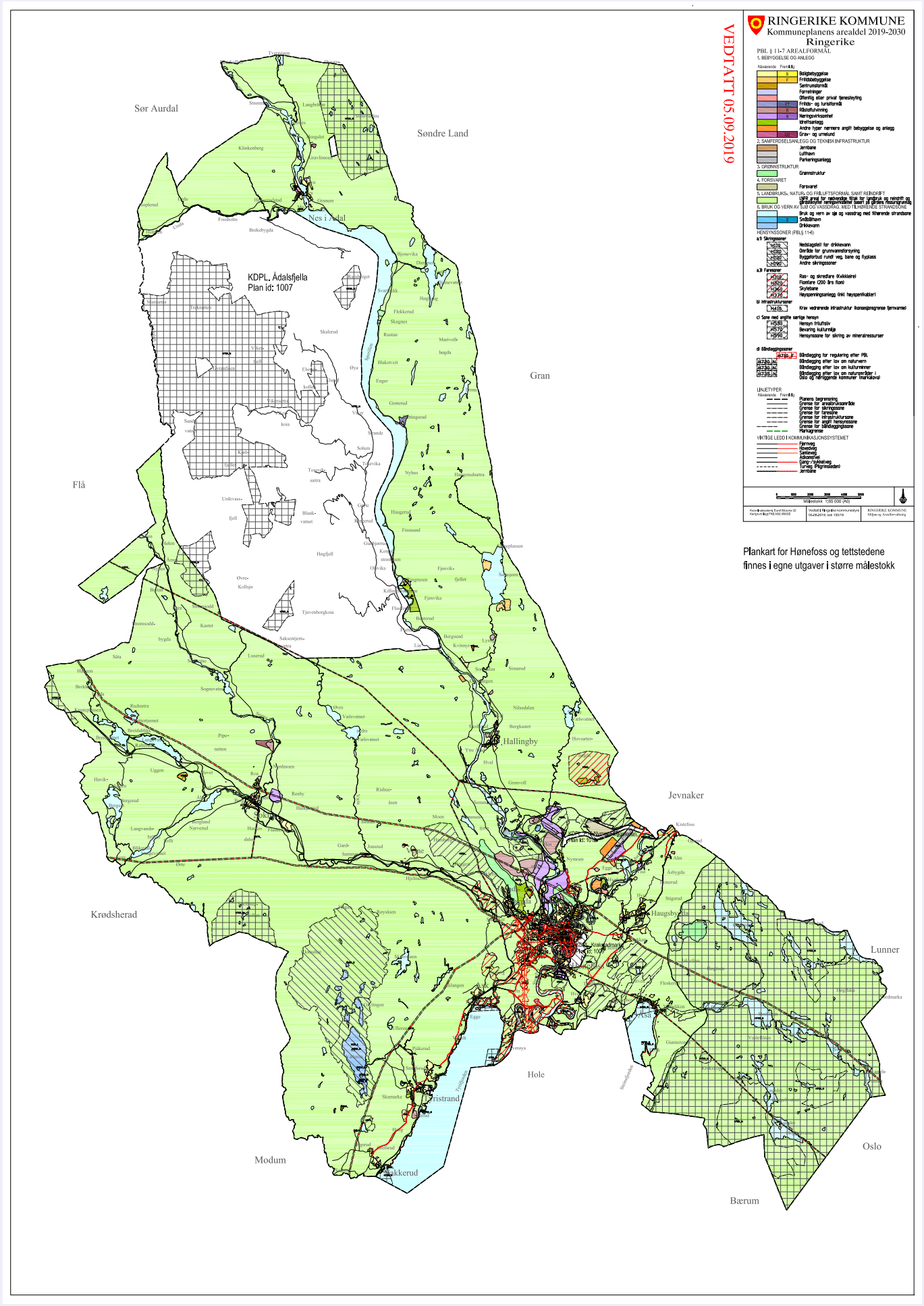
7. VA anlegg (jf. Pbl §12-7, pkt 10)
Teknisk plan for vann og avløp skal fremlegges kommunen for godkjenning før igangsettingstillatelse kan gis.

8. Sikkerhetsgjerde - jernbane ((jf. Pbl §12-7, pkt 10)
Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det være satt opp et sikkerhetsgjerde etter de krav og standarder som jernbaneverket krever.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon





Innhold

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

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

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel

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

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

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

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

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

GENERELLE BESTEMMELSER

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

§ 1.1 Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner

Kommunedelplaner skal gjelde foran kommuneplanens arealdel.

§ 1.2 Forhold til gjeldende reguleringsplaner

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

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

Følgende planers utnyttelsesgrad skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel:

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

For følgende planer skal utnyttelse ikke overstige 15 % BYA.

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

§ 1.3 Forhold mellom kommuneplan og regulerte boligområder

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

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

Retningslinje til §§ 1.2 og 1.3

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

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

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

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

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

§ 2 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

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

§ 2.1 Unntak fra plankrav

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

§ 2.1.1 Alle arealformål

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

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

§ 2.1.2 Boligbebyggelse

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

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

d) Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, og hoveddel til tilleggsdel
e) Oppføring av garasje eller uthus
f) For eneboliger tillates opprettelse av en sekundærboenhet på inntil 65 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 Aklangveien til rv. 35 stenges.

§ 4.1.2 Krakstadmarka

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

§ 4.1.3 Haugsbygd

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

§ 4.1.4 Odda/Lien- Hallingby

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

§ 4.1.5 Sokna

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

§ 4.1.6 Norderhov

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

§ 4.1.7 Buttingsrud camping

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

§ 4.1.8 B6 Trygstad

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

§ 4.1.9 Nes i Ådal

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

§ 5 Generelle bestemmelser til alle arealformål

§ 5.1 Kulturminner

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

§ 5.2 Støy

§ 5.2.1 Generelt, støy

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

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

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

§ 5.2.2 Støy i sentrumsområder

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

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

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

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

§ 5.3 Parkering

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

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

§ 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)

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

Uteoppholdsareal skal utformes etter følgende kriterier:

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

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

§ 5.5 Renovasjon

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

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

Boligkompleks med mer enn 20 boenheter bør ha nedgravd renovasjonsløsning.

§ 5.6 Overvann

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

§ 5.7 Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

§ 5.8 Visuelle kvaliteter

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

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

§ 5.9 Tilgjengelighet og universell utforming

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

§ 5.10 Gang- og sykkelvei

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

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

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

§ 5.11 Fradeling

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

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

§ 5.12 Naturskader

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

§ 5.12.1 Kvikkleire

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

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

§ 5.12.2 Flom

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

- 20 meter fra bekker
- 100 meter fra elver

§ 5.13 Vesentlig terrenginngrep

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

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

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

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

§ 5.14 Jordvernplan

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

§ 5.15 Kollektivtransport

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 6 Bebyggelse og anlegg

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

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

§ 6.1.1 Boligbebyggelse i uregulerte områder og i eldre reguleringsplaner

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

§ 6.1.2 Tomtestørrelse

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

§ 6.1.3 Boligtype

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

§ 6.1.4 Utnyttelse og høyde

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

§ 6.1.5 Minste uteoppholdsareal for bolig (MUA)

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

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

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

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

§ 6.1.6 Parkering

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

§ 6.1.7 Lekeareal

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

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

Lekeplassene skal være av tre ulike typer:

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

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

§ 6.1.8 Fradeling til boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6.2.1 Areal til fritidsbebyggelse

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

§ 6.2.2 Infrastruktur

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

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

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

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

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

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

Plasskrevende handel skal ikke etableres i sentrumsområdene.

Det tillates ikke etablering av kjøpesenter utenfor sentrumsområdene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Treningssentre kan etableres innenfor næringsområder.

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

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

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

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

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

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

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

§ 7.1 Bane

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

§ 7.2 Lufthavn

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

§ 7.3 Parkeringsanlegg

Formålet omfatter rasteplass, parkeringsplass og parkeringshus/-anlegg.

§ 8 Forsvaret

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

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

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

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

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

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

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

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

Det tillates ikke nedbygging av dyrka mark.

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

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

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

Retningslinje til § 10.1

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

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

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

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

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

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

Det tillates ikke bruksendring mellom fylkesvegen i Åsa og Steinsfjorden.

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

Det tillates ikke etablering av spredt ervervsbebyggelse langs hovedvegnettet.

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

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

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

Retningslinje til § 11.1

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

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

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

Utvidelse av bygningsmasse bør legges bort fra vannet.

§ 11.1.1 Småbåthavn

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

§ 11.1.2 Vann og vassdrag

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

§ 12 Hensynssoner (pbl. § 11-8)

§ 12.1 Hensynssoner (pbl. § 11-8 a)

§ 12.1.1 Nedslagsfelt for drikkevann H110 (Væleren)

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

Retningslinje til § 12.1.1

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

§ 12.1.2 Område for grunnvannsforsyning H120

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

§ 12.1.3 Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass H130

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

§ 12.1.4 Andre sikringssoner H190

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

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

§ 12.2.1 Ras- og skredfare H310

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

§ 12.2.2 Flomfare H320

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

§ 12.2.3 Skytebane H360

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

§ 12.2.4 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370

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

§ 12.2.5 Krav vedrørende infrastruktur H410

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

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

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

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

§ 12.3.1 Hensyn friluftsliv H530

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

§ 12.3.2 Bevaring kulturmiljø H570

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

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

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

§ 12.3.3 Hensyn mineralressurser H590

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

§ 12.4 Båndleggingssoner

§ 12.4.1 Båndlegging etter lov om naturvern H720_N

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

§ 12.4.2 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_N

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

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

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

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

Retningslinje til § 12.4.3

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

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

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

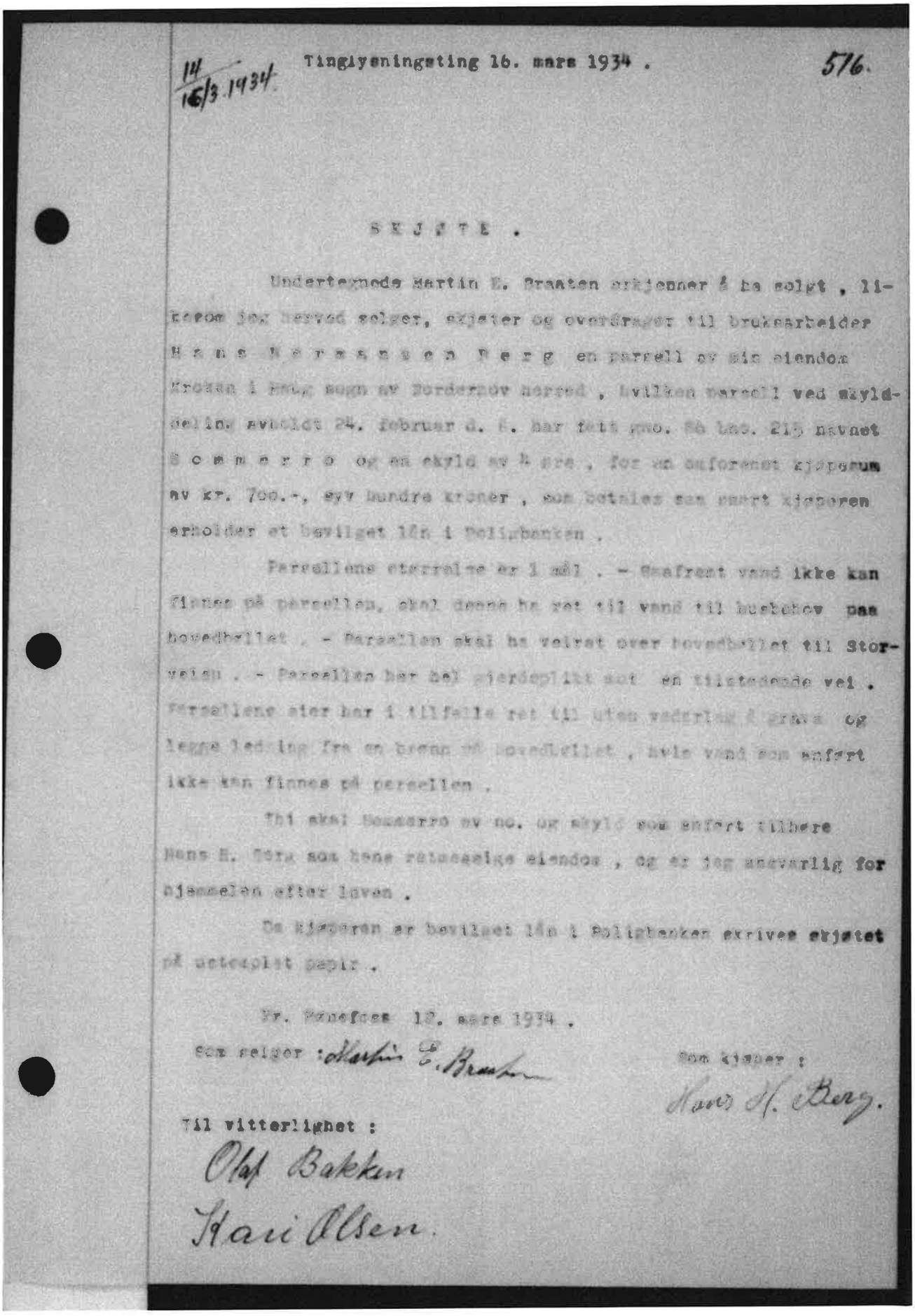
§ 12.4.4 Båndleggingssone i påvente av ny plan (pbl. §11-8 d)

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

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

H710_F1: Fellesprosjektet - Ringeriksbanen og E16
Hensynssone i påvente av reguleringsplan.

H710_F2: Områderegulering Hønefoss
Hensynssone i påvente av reguleringsplan.



14
16/3 1934

Tinglysningsting 16. mars 1934 . 576.

S K J Ø T E .

Undertegnede Martin E. Braaten erkjenner å ha solgt , likesom jeg herved selger, skjøter og overdrager til brukersarbeider Hans Hermansen Berg en parsell av min eiendom Krokan i Enes bygn av Nordrenov herred , hvilken parsell ved skyldsetting avsluttet 24. februar d. å. har fått gnr. 58 bnr. 215 navnet S o m m e r r o og en skyld av 4 øre , for en overenskomst kjøpesum av kr. 700.-, syv hundre kroner , som betales som nevnt kjøperen erholder et bevilget lån i Boligbanken .

Parsellens størrelse er 1 mål . - Dersom vann ikke kan finnes på parsellen, skal denne ha rett til vann til husbehov paa hovedbruket . - Parsellen skal ha veirett over hovedbruket til Storveien . - Parsellen har del pliktplikt mot en tilstøtende vei . Parsellens eier har i tilfelle rett til uten vederlag å grave og legge ledning fra en brønn på hovedbruket , hvis vann som anført ikke kan finnes på parsellen .

Thi skal Sommerro av no. og skyld som anført tilhøre Hans H. Berg som hans retmessige eiendom , og er jeg ansvarlig for hjemmelen efter loven .

Da kjøperen er bevilget lån i Boligbanken skrives skjøtet på ustemplet papir .

Fr. Nesset 16. mars 1934 .

Som selger : Martin E. Braaten

Som kjøper :
Hans H. Berg.

Til vitterlighet :
Olaf Bakken
Kari Olsen.

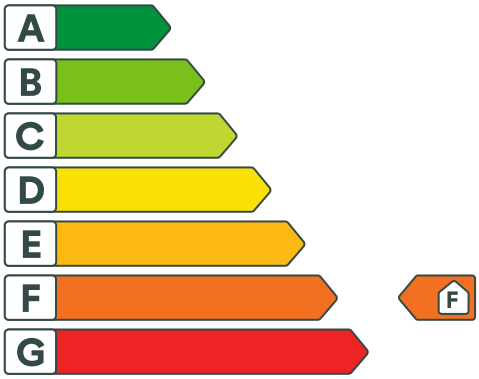
Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Slettåkerveien 11, 3515 HØNEFOSS**	
Dato for energimerking **29.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-376571**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **159348784**
Gårdsnummer **86**	Bruksnummer **215**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1935**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **150,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **150,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **365,59**

Vedlegg: Energiattest



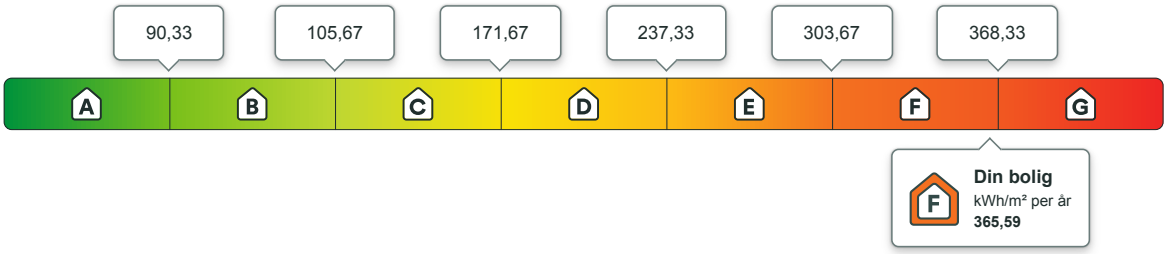
Slettåkerveien 11, 3515 HØNEFOSS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
64 748,65	**431,66**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Slettåkerveien 11, 3515 HØNEFOSS

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Slettåkerveien 11, 3515 HØNEFOSS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 23: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 900 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	17 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/6 600/6 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 1210260304 / Daniel Ungeheuer, tlf. 97159590
Slettåkerveien 11, 3515 Hønefoss
Gnr. 86, bnr. 215 i Ringerike kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

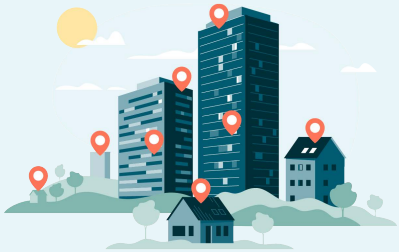
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 1210260304
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.10.2026

Daniel Ungeheuer
Eiendomsmegler MNEF

971 59 590
daniel@em1ringerike.no

EiendomsMegler 1 Ringerike
Postboks 317, 3502 HØNEFOSS

eiendomsmegler1.no