



Velkommen til

Kindsåsveien 71
3533 Tyristrand

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kindsåsveien 71
3533 Tyristrand

Småbruk sentral på Tyristrand med utsikt mot Tyrifjorden | Låve, dobbelgarasje m/ loft og garasjebygning | Bør oppleves

Har du drømt om å etablere deg på et småbruk, samtidig som det er kort vei for barna til barnehage, skole og fritidsaktiviteter?
Denne eiendommen byr på en sjelden kombinasjon av landlig idyll og en praktisk hverdag, med det meste familien trenger innen rekkevidde. Den tradisjonelle låvebrua tilfører småbruket både sjarm og særpreg, og understreker den autentiske gårdsfølelsen som gjør eiendommen helt spesiell.

Våningshus fra 1859 med røtter i laftekonstruksjon ble gjennomgående oppgradert i 2004 med nytt tak, ny kledning, nye vinduer og dører, og et nytt inngangsparti med bad, gang og vaskerom.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 950 000
Omkostninger*	kr	125 100
Totalpris inkl. omk.	kr	5 075 100
BRA/BRA-I		516/147 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 35 000 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1859
Energimerking		G

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	**4 950 000**
Omkostninger*	kr	**125 100**
Totalpris inkl. omk.	kr	**5 075 100**

***Omkostninger**
Kr 123 750 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 260 Grunnboksutskrift
Kr 125 100 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 143 000 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 20 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere (valgfritt)
Kr 145 800 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.
TV/Internett.
Strømforbruk og oppvarming.

Offentlige/Kommunale avgifter
Faste kommunale avgifter:
- Renovasjon kr 5 917,50 pr år.
- Feiing kr 565,- pr. pipeløp.

Selger opplyser om følgende:
Vann fra privat vannverk (Tyristrand Vannverk AS) uten måler.
Kostnad kr. 1042,- pr mnd. i vannavgift som utgjør ca. kr. 12 500,- pr. år.
Eventuelt tillegg for større dyr og mengder dyr.

Privat avløp.

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 2 460 pr. år for 2026

Registerbetegnelse
Gnr. 255, bnr. 10 i Ringerike kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Låve:
BRA-e: 239 m2
BRA total: 239 m2

Garasje:
BRA-e: 57 m2
BRA total: 57 m2

Garasje m/ loft:
BRA-e: 65 m2
BRA total: 65 m2

Enebolig:

BRA-i: 147 m2
BRA-b: 8 m2
BRA total: 155 m2

1. etasje
BRA-i: 93 m2. Entré, to bad, kjøkken, vaskerom, stue, soverom, gang m/trapp
BRA-b: 8 m2. Utestue
TBA: 40 m2. Terrasse, veranda, terrasseplatting

2. etasje
BRA-i: 54 m2. Trapperom, toalettrom, gang, soverom, soverom/loftstue, bod
TBA: 4 m2. Veranda

Ikke målbare arealer
Deler av loftsetasjen i Enebolig, Låve og Garasje med uinnredet loft er ikke medtatt som målbart areal på grunn av lav takhøyde. I Eneboligen er det oppgitt totalt 57 m² ALH, som er fordelt på 24 m² på 2. etasje og 33 m² i kjeller/krypkjeller (uinnredet kjellerrom). Målt takhøyde i loftsetasjen varierer opp til 2,01 m / 2,23 m, og i kjelleren varierer den ned til 1,03 m / 1,81 m.

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
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen har gode parkeringsmuligheter.
Dobbel garasje fra 2003 med elektriske portåpnere og støpt betonggulv. I tillegg er det en eldre garasje/vognskjul fra 1982 med plass til to biler, som benyttes til oppstilling av kjøretøy og utstyr, med gruset underlag. Det er også parkering på gruslagt gårdsplass.

Tomt
Tomteareal er estimert til å være ca. 35 000 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt er estimert til å være ca. 35 000 m² etter at overføring av areal for fradeling av jord til Hollerud Boligtomter ca 1.7.mål og areal til gnr. 255 bnr. 103 ca. 2. mål er gjennomført.

Ved kjøp av eiendommen akseptere kjøper at endelig areal kan avvike, videre aksepterer kjøper at dersom arealoverføring/oppmåling ikke har latt seg gjennomføre innen aksept eller overtagelsesdato vil kjøper gi nødvendig samtykke for at ovennevnte arealoverføring blir gjennomført. Selger er i dialog med Ringer kommune for å få gjennomført oppmåling så snart som mulig.

Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med gruslagt gårdsplass, hage med plen og diverse beplantning.
I gårdskart fra NIBIO er eiendommen registrert med 18,3 dekar fulldyrka jord, 19,1 dekar produktiv skog og 3,3 dekar bebygd areal/samferdsel.
Det gjøres oppmerksom på at det er driveplikt for fulldyrket mark, uavhengig av størrelse på arealet. Areal for fulldyrka mark på eiendommen dyrkes i dag av andre. Driver av jorda rundt eiendommen er Eirik Hamremoen Thengs, avtalen varer t.o.m. 2031.
Jordleie
pr. år er kr. 4000,-.

Eiendommen grenser til Kindsåsveien, og deler av tomtearealet strekker seg inn i veibanen. Grensene er ikke koordinatmålt i sin helhet, og det faktiske arealet kan derfor avvike fra det oppgitte.

Byggeår
Ca. 1859 i følge tilstandsrapport.

Innhold
Eneboligen går over to plan og kjeller, og består av følgende rom:
1. etasje: Entré, to bad, vaskerom, kjøkken, stue og soverom.
2. etasje: Toalettrom, 2 soverom og bod.
Kjeller: Uinnredet kjellerrom på 33 m².

Eneboligen har flere uteplasser. I 1. etasje er det en utestue (innglasset balkong) på ca. 8 m² med adkomst fra stue, og en terrasse på ca. 14,5 m² med adkomst fra stue. Videre er det en veranda på ca. 6 m² med adkomst fra soverom, samt en terrasseplatting på ca. 19 m² ved inngangspartiet. I 2. etasje er det en veranda på ca. 4 m² med adkomst fra soverom.

Eiendommen har tre frittstående bygninger:
Garasje m/loft har et bruksareal på 65 m², fordelt på garasje i 1. etasje (45 m²) og et loft (20 m²).
Låven har et bruksareal på 239 m², og består av bod, lagerrom, fjøs og stallrom i 1. etasje (136 m²), samt høyloft/lagring/redskap på loftet (103 m²).
Garasjen har et bruksareal på 57 m² og består av to garasjerom.

Standard
Våningshus fra 1859 med røtter i laftekonstruksjon, gjennomgående oppgradert i 2004 med nytt tak, ny kledning, nye vinduer og dører, og et nytt inngangsparti med bad, gang og vaskerom. Pipen ble rehabilitert i 2007, og utestuen kom til i 2018.
2025 - Maling av fasade på enebolig og garasje. Utført av malerfirma, samt vask av tak på enebolig og garasje. Utført av malerfirma.
Boligen fordeler seg over to etasjer med kjeller, og har en variert standard som gjenspeiler byggets lange historie og de arbeidene som er gjort gjennom årene. Oppvarmingen skjer via vedovner, peisovn, luft-til-luft varmepumpe og gulvvarme.
Eiendommen har i tillegg en stor låve fra 1914, en eldre garasje fra 1982 og en dobbel garasje med loft fra 2003.

Entré:
Inngangspartiet er etablert i 2004 som en del av det nye tilbygget, og har profilert ytterdør. Gulvet er lagt med fliser, og veggene er kledd med panel.

Stue:
Stuen er boligens romsligste oppholdsrom og har plass til full sofagruppe og spisebord. Peisovnen er plassert mot en teglvegg, med skiferheller på gulvet rundt ildstedet. Trevinduer med 2-lags isolerglass slipper inn godt med lys, og ett stuevindu er fra 2008. Fra stuen er det utgang til terrassen mot nordøst på ca. 14,5 m², og videre inn i den innglassede utestuen på ca. 8 m² som ble bygget i 2018. Utestuen har skyvbare glassfelt, trevinduer i ytterveggene, terrassebord på gulv og vegger kledd med trepanel.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og stål benkebeslag med 1 1/2 kum. Bakvegg over benkeplate er flislagt, og det er belysning under overskap. Integrert kjølehjørne. Innredningen er ellers beregnet for frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilator med utkast ut. Vedovnen på kjøkkenet er plassert mot en eksponert teglvegg med skiferheller på gulvet rundt, og gir rommet et særpreg som skiller det fra et ordinært kjøkken.

Soverom 1. etasje:
Soverommet i 1. etasje har adkomst til verandaen mot sør på ca. 6 m², som er overbygd av overliggende veranda og fundamentert på punktfundamenter. Rommet har plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider.

Bad 1. etasje:
Badet ble oppgradert i 2014 etter fuktskade. Veggene er kledd med panelplater, og himlingen er av formpresset panel. Gulvbelegg med oppbrett på vegger. Utstyrt med servantinnredning med laminat benkeplate og stålkum, vegghengt skap og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte.

Bad 2 1. etasje:
Bad 2 er fra 2004 og har fliser på vegger og panelt himling. Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme. Utstyrt med servantinnredning med heldekkende servanttopp, speil og vegghengt skap med tilhørende belysning, toalett og badekar. Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte.

Vaskerom 1. etasje:
Vaskerommet er fra 2004. Panelplater på vegger og panel for himling. Fliser på gulv. Vaskeromsinnredning med benkeplate og stålkum. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.
Terrasseplatting ved inngangsparti:
Mot sørvest ved inngangspartiet er det en terrasseplatting på ca. 19 m², utført som trekonstruksjon med terrassebord på gulvflater. Plattingen er delvis overbygget og fundamentert på punktfundamenter samt direkte på terreng. God plass til utemøbler.

Soverom 1 - 2. etasje:
Soverommet/stue har skråhimling og vedovn plassert mot en eksponert teglvegg med skiferheller rundt ildstedet. Rommet har plass til sofagruppe og gir et åpent, luftig preg under skråtaket. Luft-til-luft varmepumpe er montert på veggen.

Soverom 2 - 2. etasje:
Soverommet i 2. etasje har skyvedør og adkomst til verandaen på ca. 4 m², som er overbygd av takutspring fra hovedtaket og fundamentert på tresøyler til underliggende veranda. Rommet har plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider. Det er installert en vedovn i rommet, men denne er ikke godkjent for bruk.

Toalettrom 2. etasje:
Toalettrommet ble etablert i 2014 og har tregulv og belegg på gulv, panel for vegger og himling. Utstyrt med servant og toalett. Naturlig ventilasjon.

Låve og garasjer:
Eiendommen har en stor låve fra ca. 1914, oppført i flere byggetrinn med stallseksjon i tømmer/laft og fjøsdel med betongblokker. Låven inneholder lager- og oppbevaringsarealer og har et loft med synlig bærekonstruksjon av tre. Langs deler av ytterveggene er det etablert et åpent overbygd lagringsareal.
I tillegg er det en eldre garasje fra 1982 og en dobbel garasje fra 2003 med to leddporter med elektriske portåpnere og loftsareal med adkomst via innvendig trapp.

Overflater:
Gulv: Fliser, laminat, gulvbelegg og parkett.
Vegger: Panelplater, panel, malt strie og tømmer.
Himling: Panel og takplater.

Lagring:
Stor låve fra ca. 1914 med lager- og oppbevaringsarealer og høyloft. Garasje fra 1982 benyttes til lagring og oppstilling av kjøretøy og utstyr. Dobbel garasje fra 2003 med loftsareal med adkomst via innvendig trapp og plategulv.

Følgende forhold er gitt tilstandsgrad 2 (TG2) og/eller tilstandsgrad 3 (TG3) i vedlagte tilstandsrapport:
TG2. Vesentlige avvik:
- Utvendig - Veggkonstruksjon

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig - Utvendige trapper
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Innvendig - Krypkjeller
- Innvendig - Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Tomteforhold - Septiktank
- Våtrom - 1. etasje Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 1. etasje Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - 1. etasje Bad - Ventilasjon
- Våtrom - 1. etasje Vaskerom - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 1. etasje Vaskerom - Overflater Gulv
- Våtrom - 1. etasje Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - 1. etasje Vaskerom - Ventilasjon
- Våtrom - 1. etasje Bad 2 - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 1. etasje Bad 2 - Overflater Gulv
- Våtrom - 1. etasje Bad 2 - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 1. etasje Bad 2 - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - 1. etasje Bad 2 - Ventilasjon
- Spesialrom - 2. etasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon

TG3. Store eller alvorlige avvik:
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Våtrom - 1. etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 1. etasje Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Se vedlagte tilstandsrapport for utfyllende informasjon om årsaken til angitt tilstandsgrad, samt eventuelle kostnadsestimater for 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 ligger høyt og fritt til i Kindsåsen, med flott utsikt over kulturlandskapet og Tyrifjorden. Her bor du i landlige og fredelige omgivelser med naturen som nærmeste nabo, samtidig som det er kort vei til alt du trenger i hverdagen på Tyristrand.

For barnefamilier er det en praktisk hverdag med kort kjøretur til både Tyristrand barnehage og Tyristrand skole, som dekker hele grunnskoleløpet fra 1. til 10. klasse. Dagligvarehandelen gjøres enkelt på den lokale matbutikken i sentrum. Området byr på gode turmuligheter i skog og mark, og for den som liker vannaktiviteter er det kort vei ned til Tyrifjorden for bading og båtliv om sommeren.

Beliggenheten gir også god tilgang til et bredere tilbud. Med bil når du Hønefoss og Vikersund på rundt et kvarter, med alle bymessige fasiliteter, butikker og servicetilbud. Det er også gangavstand til busstoppet Trollborgen, med regelmessige avganger i begge retninger.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 15.06.2026.

Bygning:
Boligen er oppført på grunnmur i stablestein for opprinnelig del og støpt plate på mark med ringmurselementer for tilbygg fra 2003. Yttervegger er i trekonstruksjon med stående utvendig trekledning. Den opprinnelige bygningsdelen består av laftede vegger kledd med panel på begge sider. Etasjeskillere er i trekonstruksjoner. Det er kjeller med støpt dekke under deler av boligen, samt en krypkjeller med støpt ringmur uten adkomst. Eksakt byggegrunn er ikke kjent og grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Tak:
Taket er en saltakkonstruksjon i tre med kaldt møneloft, tekket med betongtakstein fra 2004. Utvendige beslag, takrenner og nedløp er i metall, mens vindskier og toppbord er i trevirke. Takrenner er av metall og plast.

Pipe/Ildsted:
Pipe i teglstein, rehabilitert med innvendig keramisk rør i 2007. I 2. etasje er det installert to vedovner. I 1. etasje er det vedovn på kjøkken og peisovn i stue.

Vinduer:
Trevinduer med 2-lags isolerglass hovedsakelig fra 2003. Ett stuevindu er fra 2008.

Dører:
Ytterdør med 3-lags isolerglass fra 2003. Døren har profilert utførelse. Terrassedører og 2-fløyet terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2003. Innvendige dører er profilerte tredører og malte, glatte innerdører. Det er en skyvedør til soverom i 2. etasje.

Trapper/adkomst:
Innvendig trapp fra 1. etasje til loftsetasje er en trapp av treverk med rekkverk på én side og håndløper på vegg. Utvendige trapper er i treverk. Det er en trapp i støpt betong til kjeller.

VVS-installasjoner:
I kjeller er det synlig plast hovedvannledning med stoppekran. Synlige vannføringer er i kobber/metall og plast rør-i-rør med åpen forgrening i vaskeromsinnredning. Synlige avløpsrør er i plast. Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter fra 2023.

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.

Tekniske detaljer:
Oppvarming med vedfyring og strøm. Hovedsakelig ved hjelp av ildsted, luft-til-luft varmepumpe og gulvvarme.

Låve: Låve oppført i flere byggetrinn. Opprinnelig del er oppført i 1914, med påbygg av stall i 1939 og fjøs i 1958. Bygningen er oppført med fundamentering på pilarer og grunnmur av betong. Yttervegger er utført som bindingsverkskonstruksjoner kledd med stående utvendig trekledning. Stallseksjonen er oppført i tømmer/laft og fjøsdelen har vegger av betongblokker med pussede overflater utvendig og innvendig. Taket er utført som saltakkonstruksjon tekket med profilerte metallplater og takstein. Låvedelen inneholder i hovedsak lager- og oppbevaringsarealer. Loftet fremstår med synlig bærekonstruksjon av tre med sperrer, bjelker og stendere. Innvendige overflater består i hovedsak av ubehandlet treverk, betong- og murkonstruksjoner. På deler av bygningen er det etablert takoverbygg/åpent overbygd lagringsareal langs yttervegg.

Garasje med uinnredet loft: Dobbel garasje oppført i 2003 i trekonstruksjon på støpt plate på mark, med ringmur i lettklinkerblokker. Yttervegger er kledd med stående utvendig trekledning. Taket er utført som saltakkonstruksjon i tre tekket med betongtakstein. Utvendige beslag, takrenner og nedløp er i metall. Vindskier og toppbord er i trevirke. Bygningen har to leddporter med elektriske portåpnere. Garasjerom fremstår med støpt betonggulv og synlige trekonstruksjoner. Over garasjen er det etablert et uinnredet loftsareal med adkomst via innvendig trapp. Loftet fremstår som et åpent lagringsareal med synlig takkonstruksjon og plategulv.

Garasje: Garasje oppført i 1982. Bygningen er fundamentert på pilarer og oppført i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning. Taket er utført som pulttakkonstruksjon i tre tekket med profilerte metallplater. Gulv med kultet/gruset underlag. Bygningen benyttes til lagring og oppstilling av kjøretøy og utstyr.

Elektrisk anlegg:
El-anlegget har automatsikringer, strømmåler med fjernavlesning og i hovedsak åpent ledningsnett. Arbeider utført i regi av dagens eier er opplyst å være utført av firma. Det er fremvist samsvarserklæring for skifte av overspenningsvern, men ikke for tidligere arbeider. Takstmannen anbefaler en utvidet el-kontroll da det ikke er fremvist samsvarserklæring for alle arbeider.

Moderniseringsarbeider
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:
2025:
Maling av fasade på enebolig og garasje. Utført av malerfirma.
Vask av tak på enebolig og garasje. Utført av malerfirma.
2023:
- Installert ny varmtvannsbereder på ca. 200 liter.
2018:
- Ny utestue oppført, og det er utført oppstøtting av terrassegulv og stolper/fundamenter, utført av Mester bygg og uterom AS.
2014:
- Oppgradert bad i 1. etasje etter fuktskade, utført av Coor Sanering/Skadefirma.
- Etablert toalettrom i 2. etasje.
2007:
- Etablert nytt sikringsskap med automatsikringer og nytt elektrisk anlegg i 1. etasje (det elektriske anlegget i 2. etasje ble oppgradert i 2004), utført av firma.
- Pipe rehabilitert med nedsetting av rør, utført av Torgersbråten.
2004:
- Nytt tak, ny utvendig kledning, samt nye vinduer, dører og inngangsparti, utført av Byggmester Odd Dalen.
- Oppført ny dobbel garasje med loftsetasje, utført av Byggmester Odd Dalen.
- Etablert bad og vaskerom i 1. etasje med nytt sluk, membran og tettesjikt, utført av Hønefoss rørlegger bedrift.
- Lagt nye vann- og avløpsledninger, utført av Fossum AS og Hønefoss rørlegger bedrift.
- Lagt dreneringsrør ved inngangspartiet mot skogen.
2003:
- Oppført tilbygg ved inngangsparti med støpt plate på mark.
- Skiftet vinduer, ytterdør/terrassedør.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.

Boligen er oppført ca 1859, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken for senere byggearbeider:
- Godkjenning Pipe for piperehabilitering datert 16.03.2007.
- Melding om ferdige tiltak etter meldingsordningen for restaurering og tilbygg av tak på våningshuset, sendt til kommunen 02.06.2004.
- Melding om ferdige tiltak etter meldingsordningen for frittstående dobbel garasje, sendt til kommunen 02.06.2004.

For eneboligen (tilbygg og endret plan) og den doble garasjen med loft foreligger det godkjente byggetegninger.
Tegninger stemmer med dagens bruk med unntak av utestue / innglasset balkong på ca. 8 m² (oppgitt byggeår 2018), dette tiltaket er ikke omsøkt og fremgår ikke på tegninger. Endringer og påbygg som innglassing er normalt søknadspliktige tiltak.

Det foreligger ikke dokumentasjon i kommunens arkiv på følgende bygninger:
- Låve (oppgitt byggeår ca. 1914)
- Eldre garasje / vognskjul (oppgitt byggeår ca. 1982)
Siden det ikke foreligger byggetegninger i kommunens arkiv for de eldre frittstående bygningene på eiendommen (låve og garasje), er det ikke mulig å kontrollere dagens bruk opp mot hva disse bygningene opprinnelig ble godkjent som.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Vedfyring og strøm. Oppvarmingen er hovedsakelig basert på ildsted, luft-til-luft varmepumpe og gulvvarme. Det er montert to vedovner i andre etasje. I første etasje er det vedovn på kjøkkenet og peisovn i stuen. Det er elektrisk gulvvarme på badet.

Selger opplyser at vedovnen på soverommet i andre etasje ikke er godkjent for bruk.

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: Eiendommen er bundet til Norgespris på strøm frem til 31. desember 2026. Norgespris er en statlig finansieringsordning som tilbyr husholdninger strøm til en fast pris på 50 øre/kWh inkl. mva. I tillegg til denne prisen kommer nettleie, elavgift, Enova-avgift og eventuelt påslag fra kraftleverandør. Avtalen er knyttet til målepunktet og overføres automatisk til ny eier ved eierskifte. For boliger gjelder en månedlig forbruksgrense på 5 000 kWh; forbruk utover dette faktureres til markedspris.

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

TV/Internett/Bredbånd
Fiber innlagt fra Viken Fiber.
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.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

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

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Konsesjonsplikt

Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet da tomten har et større areal enn 2 mål. Egenerklæringen sendes til kommunen for registrering før tinglysing.

Regulering
Deler av eiendommen omfattes av detaljregulering 3305 449 Hollerud boligfelt, vedtatt 30.05.2024. Innenfor planen er delarealer på eiendommen regulert til følgende formål:
- 1148 m² til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- 1511 m² til annen veggrunn - tekniske anlegg
- 423 m² til kjøreveg
- 289 m² til fortau

Eiendommen omfattes også av følgende planer:
- Reguleringsplan 3305 57B Kindsåsen, vedtatt 15.08.1981. Siden planen er eldre enn 01.01.2007, gjelder kommuneplanens bestemmelser for utnyttelse, høyder, uteopphold og parkering foran reguleringsplanen. Reguleringsplanens bestemmelser for utforming (takform, takvinkel) gjelder fortsatt.
- Reguleringsplan 216 Fengselstomt Tyristrand, vedtatt 01.07.1993. Planen er listet som en relatert plan i planopplysningene, uten at areal eller formål for denne eiendommen er spesifisert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (plan-ID 1007), vedtatt 05.09.2019. I kommuneplanen er et delareal på 39 736 m² avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, og et delareal på 1 106 m² er avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområde).

I LNFR-områder gjelder strenge restriksjoner for utbygging og bruksendring. Det kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge eiendommen ved total skade, og kan innebære begrensninger for utvikling og påbygging. I LNFR-område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av nye bygninger i strid med hovedregelen. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan brukes i tråd med gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning av bygning, for eksempel etter brann.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner i henhold til detaljregulering 449 Hollerud boligfelt:
- Hensynssone H220: Gul sone iht. T-1442. Alle tiltak innenfor sonen skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende etter gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442).
- Hensynssone H510: Hensyn landbruk. Sonen er en 10 meter bred buffersone fra plangrensen. Innenfor sonen skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares, og det skal legges til rette for beplantning av buskvegetasjon eller annen stedegen vegetasjon som gir en reell buffersone mot støv, støy og sprøytemidler. Det er ikke tillatt å oppføre murer.

I henhold til planopplysninger er planarbeid med plan-ID 503 igangsatt i nærområdet.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. 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 har adkomst fra offentlig vei. Vann fra (Tyristrand Vannverk SA).
Eiendommen har privat avløp med septiktank i betong på 4 m³ med overløp til spredegrøft.
Kommunen har varslet at eiendommer med privat avløp vil få tilsyn, og at det kan komme krav om utbedring eller oppgradering. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og fungerer.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 728 498 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 913 992 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.





































































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
Ståle Torkilsen

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

1856/900011-2/23 02.05.1856 ERKLÆRING/AVTALE
FESTEKONTRAKT
FESTER: KNUDSEN GULBRAND
Overført fra gnr 255 bnr 2
Overført fra: KNR: 0605 GNR: 255 BNR: 13

1909/900320-1/23 15.09.1909 UTSKIFTING

1921/907682-1/23 16.11.1921 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

1944/53-2/23 08.01.1944 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: KNR: 0605 GNR: 255 BNR: 34

1951/1077-1/23 24.05.1951 SKJØNN
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1951/2737-1/23 17.11.1951 SKJØNN
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0605 GNR: 255 BNR: 34

1953/2541-1/23 22.10.1953 ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak
Overført fra: KNR: 0605 GNR: 255 BNR: 34
Kjøpekontrakten fra 1953 beskriver en grenseregulering mellom tidligere gnr. 77 bnr. 34 og gnr. 77 bnr. 1. Den etablerer også veirett for tømmertransport og gårdsredskaper for hovedbølet, samt vinterveirett for andre. Videre inneholder den en forpliktelse for eier av bnr. 34 til å hugge trær for å sikre utsikt for en nabo, rettigheter til vann fra en brønn for naboer, og bestemmelser om gjerdeplikt.

1965/82-1/23 09.01.1965 JORDSKIFTE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0605 GNR: 255 BNR: 13 m.fl.
Jordskiftet fra 1964 omhandlet havnehager og skog, og fastsatte nye grenser, gjerdeplikt og en tidsbegrenset hogstrett for å utjevne verdier. Dokumentene fra jordskiftet skulle oppbevares hos eieren av gnr. 77, bnr. 10 til felles bruk.

1969/4604-2/23 31.10.1969 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 255 BNR: 103
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om veg
Overført fra: KNR: 0605 GNR: 255 BNR: 34
Skjøtet fra 1969 begrenser bebyggelse til 850 kvm og pålegger gjerdeplikt rundt hele tomten. Kjøper gis en 3 meter bred veirett fra kommuneveien med vedlikeholdsplikt, samt rett til kloakkutslipp mot en bekk.

1976/907431-1/23 07.01.1976 BESTEMMELSE OM GJERDE
Overført fra: KNR: 0605 GNR: 255 BNR: 13

1988/1623-2/23 08.03.1988 JORDSKIFTE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Dokumentet er en midlertidig forretning fra 1988 som attesterer at en delingsforretning er rekvirert. Det er ikke en fullstendig forretning med målebrev.

2022/1285633-1/200 11.11.2022 BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER
Rettighetshaver: HOLLERUD BOLIGTOMTER AS
ORG.NR: 920 917 976
Erklæringen gir Hollerud Boligtomter AS rett til å lede overvann i en bekk på eiendommen. Rettighetshaver er ansvarlig for eventuelle nødvendige utbedringer nedstrøms som følge av tiltaket.
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 legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

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.

Driver av jorda rundt eiendommen er Eirik Hamremoen Thengs, avtalen varer t.o.m. 2031. Jordleie pr. år er kr. 4000,-.

Vederlaget (som betales av selger) er avtalt til 1,1% 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. 6 000 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig den 02.06.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja.
Kondens fra lufterør til kloakk
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Coor Sanering/Skadefirma
Beskrivelse av arbeidet: fullerenovert 2014

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?: 2004
Firmanavn: Hønefoss rørlegger bedrift
Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i inngangspartiet
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:
Påført etter gjeldende forskrifter.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2004
Firmanavn: Byggmester Odd Dalen, Tyristrand
Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak, ny kledning, vinduer og dører. Nytt inngangsparti bad/gang /vaskerom

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2004
Firmanavn: Byggmester Odd Dalen, Tyristrand
Beskrivelse av arbeidet: Ny dobbel garasje m/loft. etg

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
Ja.
Terrasse/Utestue.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Mester bygg og uterom As
Beskrivelse av arbeidet: Bygget ny utestue, støttet oppunder terrassegulv og stolper /fundamenter

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2004
Beskrivelse av arbeidet: La dreneringsrør ved inngangspartiet
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
Deler av boligen.
Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på:
endevegg mot skogen

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Ja.
Veps og fluer.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
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:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2004
Firmanavn: Fossum AS og Hønefoss rørlegger bedrift
Beskrivelse av arbeidet: Vann/kloakk

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
Ja.
Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007
Firmanavn: Torgersbråten
Beskrivelse av arbeidet: Satt ned rør i pipe

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?: 2004
Firmanavn: Øistein Ringnes
Beskrivelse av arbeidet: Fra inntak og nytt sikringsskap med automatsikringer 2004 og 2007. 2.etg alt nytt i 2004 og 1.etg alt nytt i 2007

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Helrenovert hovedbygg, ny terrasse og balkonger, nytt inngangsparti, ny dobbel garasje
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja.
Godkjent av kommunen men på grunn av alder er det restriksjoner, fra Riksantikvar.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Tak på vognskjul, Driftsbygg ligger på mark, og er i litt bevegelse
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja.
Veirett over eiendommen for g.nr 255 b.nr 103, fradeling av jord til Hollerud Boligtomter ca 1.7.mål og tilleggsareal til g.nr. 255 b.nr. 103 ca 2.mål.

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 15.06.2026
- Selgers egenerklæring
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- 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.

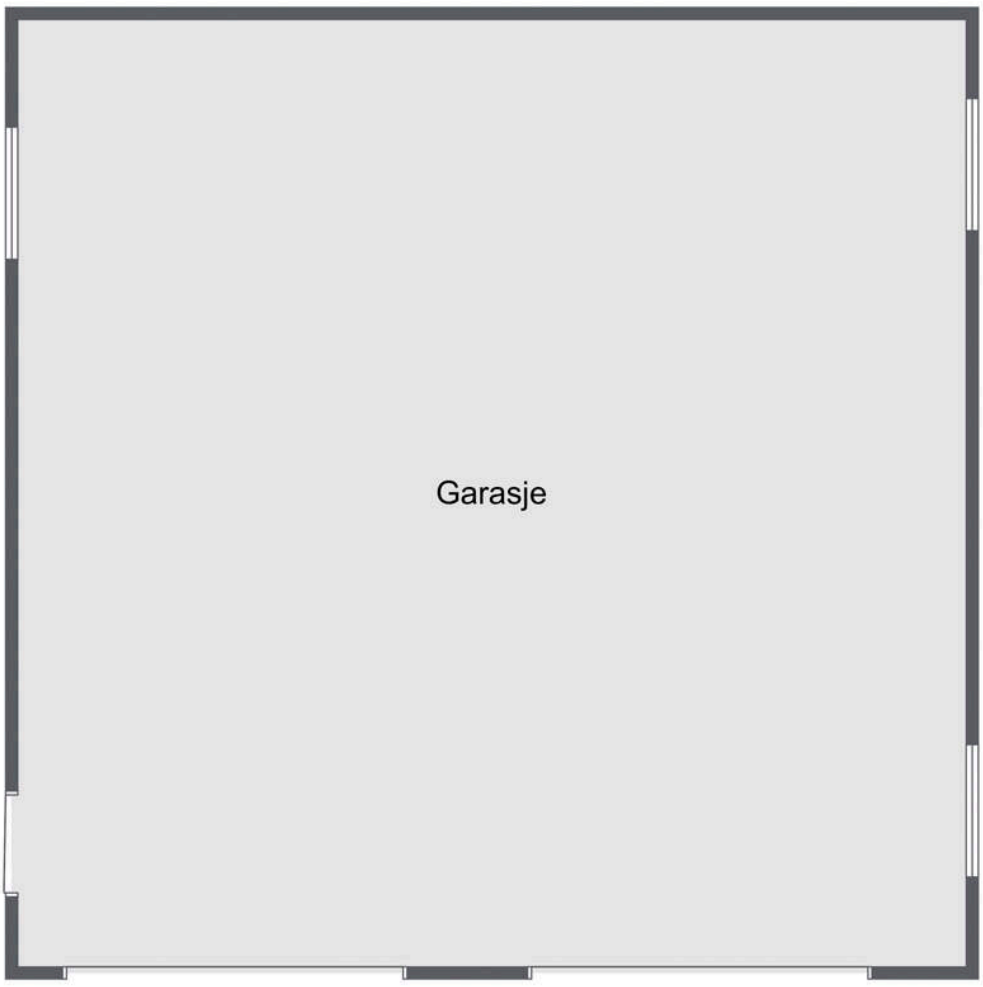
Ansvarlig megler
Daniel Ungeheuer
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 971 59 590
E-post: daniel@em1ringerike.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

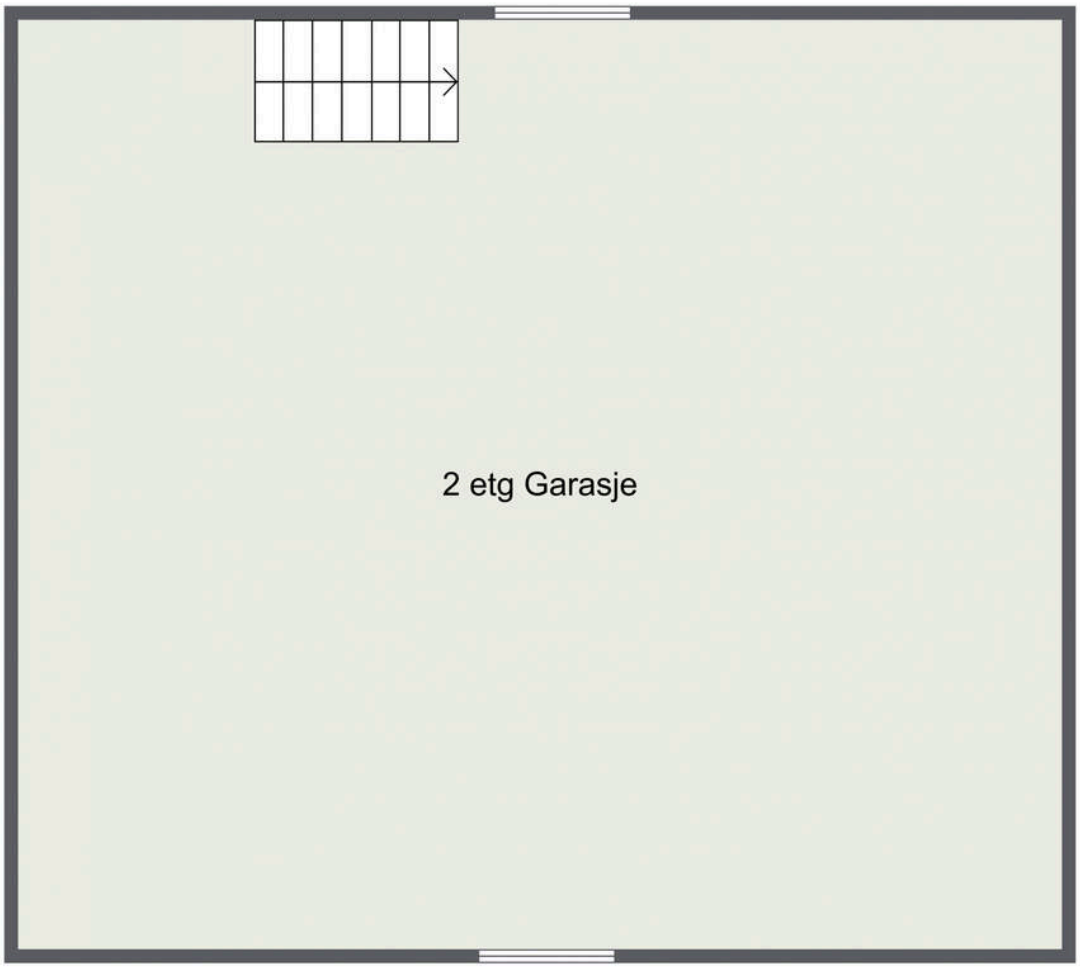


Plantegning



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.





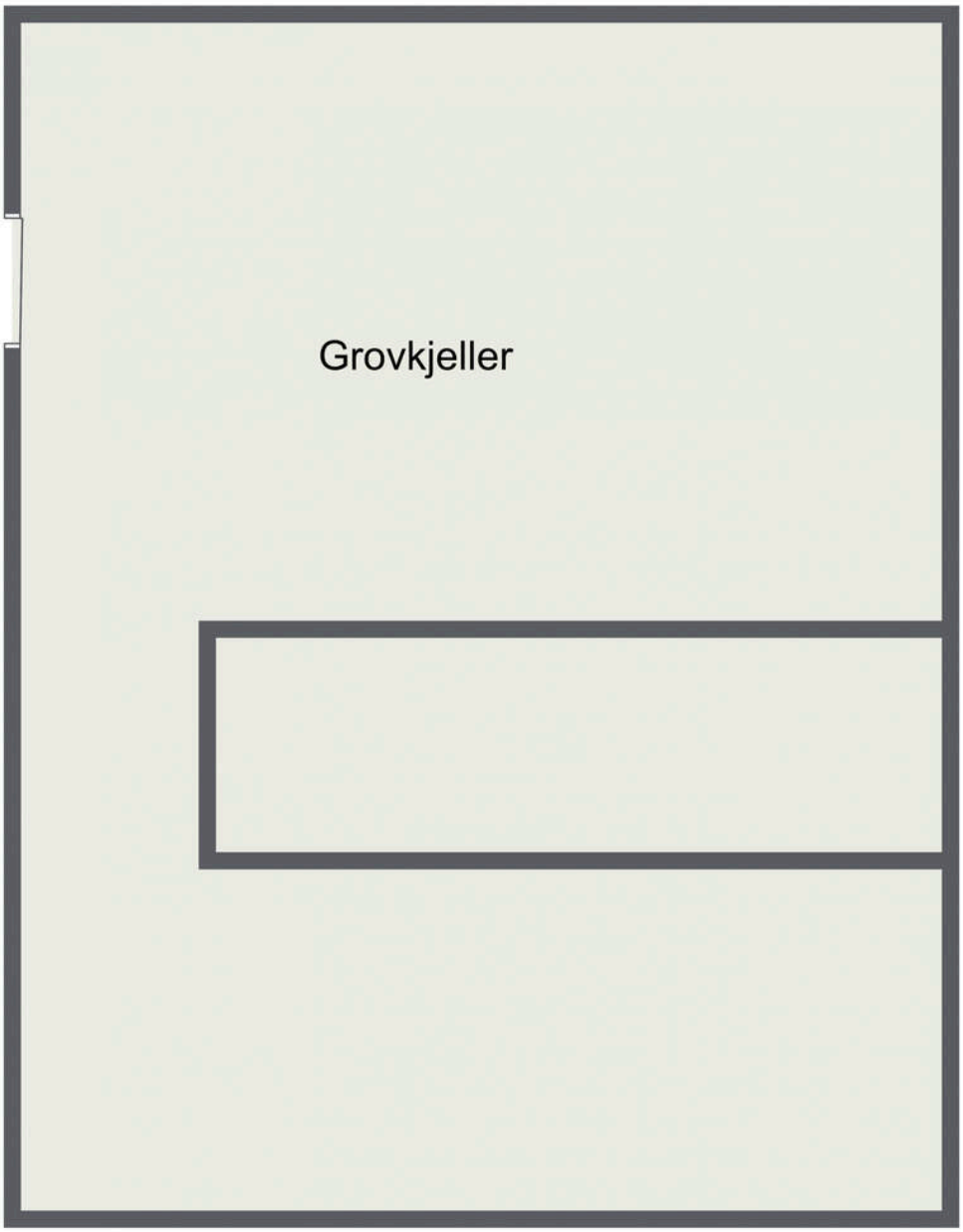
Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

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.



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.

KINDSÅSVEIEN 71

Nabolaget Tyristrand - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Trollborgen	Linje 100, 101, 108, 139	**5 min** 0.4 km
Vikersund stasjon	Linje F4	**13 min** 14.4 km
Oslo Gardermoen		**1 t 18 min**

SKOLER

Tyristrand skole (1-10 kl.)	271 elever, 17 klasser	**16 min** 1.5 km
Ringerike videregående skole	684 elever, 29 klasser	**17 min** 15.6 km
Hønefoss videregående skole	675 elever, 44 klasser	**19 min** 16.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ringerike fengsel	**13 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

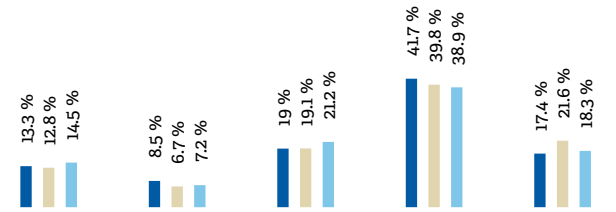
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Høflige 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tyristrand	1 417	687
Ringerike kommune	31 011	15 940
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Tyristrand barnehage (1-5 år)	63 barn	**9 min** 0.8 km
Drolsum naturbarnehage (1-5 år)	12 barn	**8 min** 9.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Tyristrand	Post i butikk, PostNord	**14 min** 1.3 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

GATEPARKERING

Lett 91/100

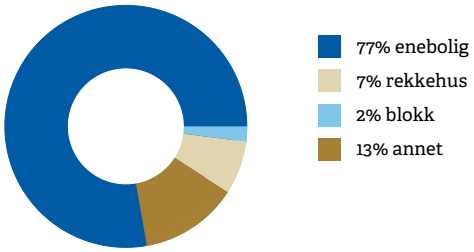
STØYNIVÅET

Lite støynivå 87/100

SPORT

Tyristrand idrettsanlegg Fotball	**14 min** 1 km	
Klokkergården Sandvolleyballbane Sandvolleyball	**15 min** 1.4 km	
Innersvingen avd. Vikersund	**14 min**	
Mudo Vikersund	**14 min**	

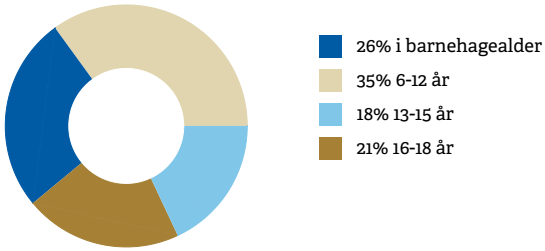
BOLIGMASSE



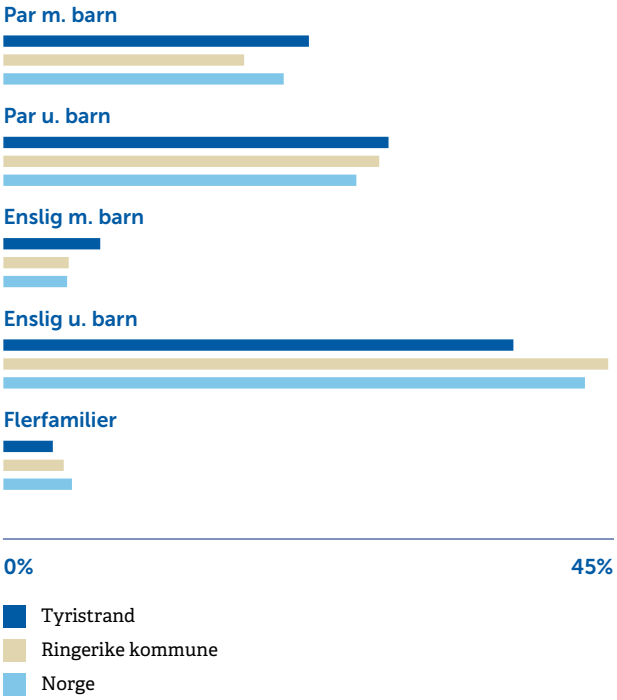
VARER/TJENESTER

Nærsenteret i Vikersund	**14 min**
Vitusapotek Vikersund	**13 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



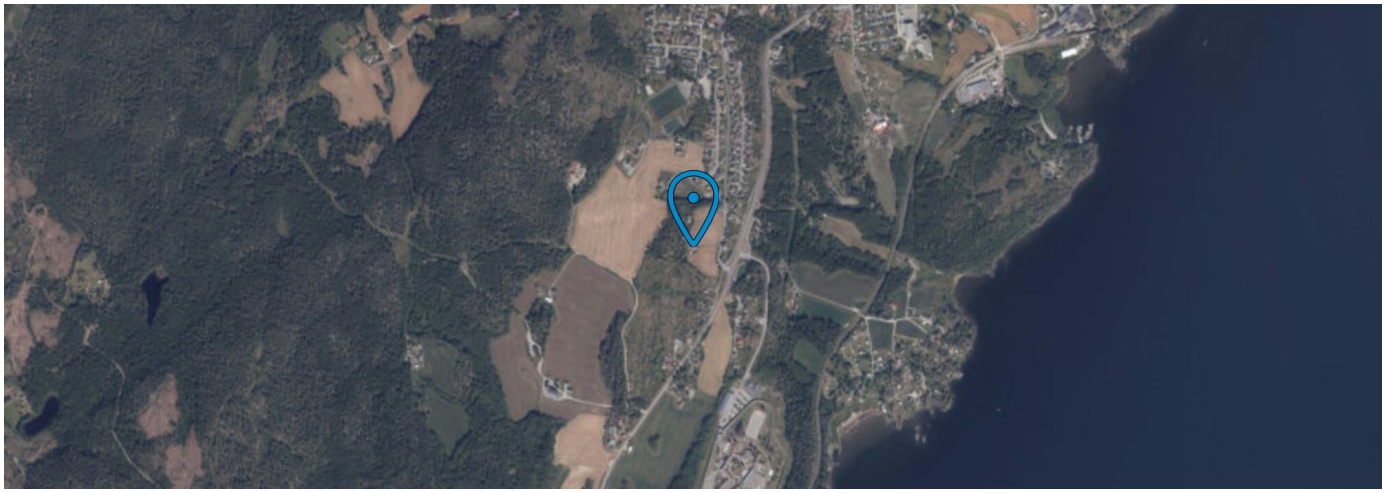
FAMILIESAMMENSETNING

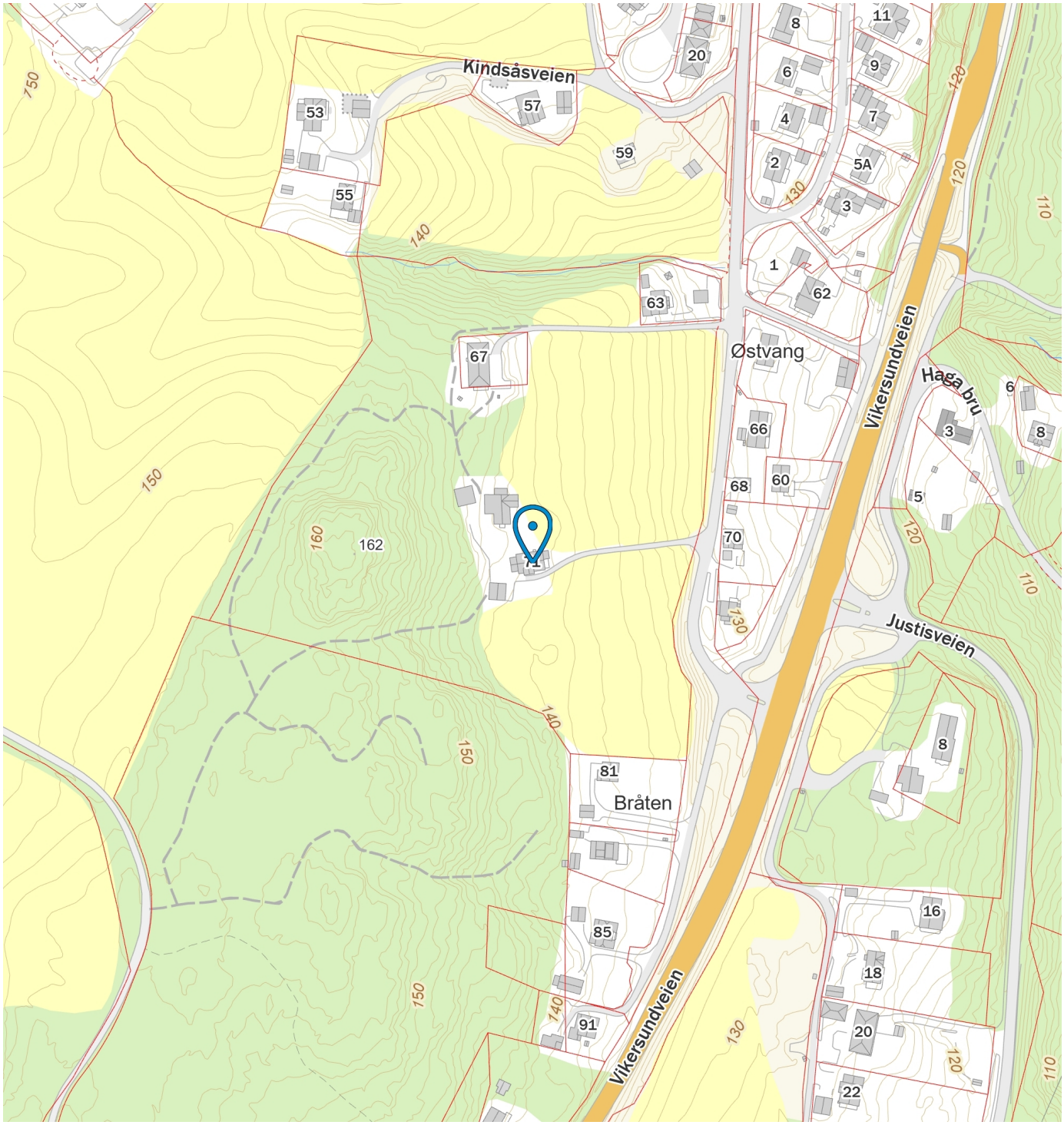


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**12%**	**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 2026





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 2026

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	Ståle Torkilsen
Boligen Kindsåsveien 71 3533 Tyristrand 3305-255/10/0/0	• Boligen ble kjøpt 2003 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Kondens fra lufterør til kloakk

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Coor Sanering/Skadefirma.
   Beskrivelse av arbeidet: fullerenovert 2014

---

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?:** 2004
   Firmanavn: Hønefoss rørlegger bedrift
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i inngangspartiet

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

• **Ja**

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

Påført etter gjeldende 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**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004
   Firmanavn: Byggmester Odd Dalen, Tyristrand
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak, ny kledning, vinduer og dører. Nytt inngangsparti bad/gang /vaskerom

---

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004
   Firmanavn: Byggmester Odd Dalen, Tyristrand
   Beskrivelse av arbeidet: Ny dobbel garasje m/loft.
   etg

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

• **Ja**

Terrasse/Utestue.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Mester bygg og uterom As
   Beskrivelse av arbeidet: Bygget ny utestue, støttet oppunder terrassegulv og stolper /fundamenter

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**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004
   Beskrivelse av arbeidet: La dreneringsrør ved inngangspartiet

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

endevegg mot skogen

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?
• **Ja**

Veps og fluer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **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?:** 2004
   Firmanavn: Fossum AS og Hønefoss rørlegger bedrift
   Beskrivelse av arbeidet: Vann/kloakk

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

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
• **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?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007
   Firmanavn: Torgersbråten
   Beskrivelse av arbeidet: Satt ned rør i pipe

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?: 2004
Firmanavn: Øistein Ringnes
Beskrivelse av arbeidet: Fra inntak og nytt sikringsskap med automatsikringer 2004 og 2007. 2.etg alt nytt i 2004 og 1.etg alt nytt i 2007

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**

Helrenovert hovedbygg, ny terrasse og balkonger, nytt inngangsparti, ny dobbel garasje

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Godkjent av kommunen men på grunn av alder er det restriksjoner, fra Riksantikvar.

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?
• **Ja**

Tak på vognskjul, Driftsbygg ligger på mark, og er i litt bevegelse

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **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**

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Ja**

Veirett over eiendommen for g.nr 255 b.nr 103, fradeling av jord til Hollerud Boligtomter ca 1.7.mål og tilleggsareal til g.nr. 255 b.nr. 103 ca 2.mål.

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

8

Tilstandsrapport

Enebolig
Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
RINGERIKE kommune
gnr. 255, bnr. 10

Markedsverdi

6 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 516 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 02.06.2026 **Rapportdato:** 15.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22594-1099 **Eiendomsverdi ref nr:** QW4216

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

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
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 vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen beliggende i landlige omgivelser i Kindsåsen på Tyristrand. Kort avstand til de fleste servicetilbud som forretninger, barnehage, skole, matbutikker og servicefunksjoner. Kort gangavstand til busstopp med regelmessig bussavganger mellom Hønefoss og Vikersund.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Enebolig fra 1859 med 1. etasje, loftsetasje og kjeller.
Boligen er oppført på stablesteinsmur og støpt plate på mark for tilbygg fra 2003.
Det er kjeller med støpt dekke under deler av boligen.
Yttervegger i trekonstruksjon med stående utvendig trekledning.
Opprinnelig bygningsdel består av laftede vegger, kledd med panel på begge sider.
Tak som saltakkonstruksjon i tre tekket med betongstein, metall og plast takrenner m/nedløp og beslag.

BEBYGGELSEN:
Bolig med bruksareal på 155 m², inklusiv utestue.
Terrasse mot nordøst, veranda mot sør og terrasseplatting mot sørvest.
Stor innholdsrik låve fra ca.1914.
Garasje fra 2003 med to biloppstillingsplasser.
Garasje/ eldre vognskjul med to biloppstillingsplasser.

STANDARD:
Boligen fremstår med noe varierende standard. Fin 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 ca. 40 842,8 m². Opparbeidet med gruslagt gårdsplass, samt hage med plen og diverse beplantning. I gårdskart fra NIBIO er eiendommen registrert med 18,3 dekar fulldyrka jord, 19,1 dekar produktiv skog og 3,3 dekar bebygd areal/samferdsel.

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (opplyst av kilde):
År: 2004: Nytt tak, ny kledning, vinduer og dører. Nytt inngangsparti bad/gang /vaskerom. Utført av firma
År: 2004: Ny dobbel garasje m/loft. etg. Utført av firma
År: 2004: La dreneringsrør ved inngangspartiet. Utført som egeninnsats.
År: 2004: Fra inntak og nytt sikringsskap med automatsikringer 2004 og 2007. 2.etg alt nytt i 2004 og 1.etg alt nytt i 2007. Utført av firma
År: 2007: Rehabilitering av pipe. Utført av firma.
År: 2018: Bygget ny utestue, støttet oppunder terrassegulv og stolper/fundamenter. Utført av firma.
År: 2014: Oppgradert bad i 1. etasje etter fuktskade på grunn av kondens fra lufterør til kloakk. Utført av firma.

Enebolig - Byggeår: 1859

UTVENDIG Gå til side
Taket er tekket med betongtakstein. Tak som saltakkonstruksjon i tre med kaldt møneloft.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i trevirke.
Yttervegger i trekonstruksjon med stående utvendig trekledning.
Opprinnelig bygningsdel består av laftede vegger, kledd med panel på begge sider.

Trevinduer med 2-lags isolerglass hovedsakelig fra 2003. Ett stuevindu er fra 2008.

Ytterdør med 3-lags isolerglass fra 2003. Dør har profilert utførelse.
Terrassedører med 2-lags isolerglass fra 2003.
2-fløyet terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2003.

Terrasse mot nordøst med adkomst fra stue. Terrassen er utført som trekonstruksjon med terrassebord på gulvflater og rekkverk i trevirke. Konstruksjonen er fundamentert på tresøyler med punktfundamenter samt innfestet i bygningens konstruksjon.
På deler av terrassen er det etablert et innglasset oppholdsareal/utestue med skyvbare glassfelt og trevinduer i ytterveggene.
Innvendige overflater i den innglassede delen består av terrassebord på gulv og vegger kledd med trepanel.
Veranda mot sør med adkomst fra soverom i 1. etasje. Verandaen er utført som trekonstruksjon med terrassebord på gulvflater og rekkverk i trevirke. Konstruksjonen er fundamentert på punktfundamenter samt innfestet i bygningens konstruksjon og delvis overbygget av overliggende veranda.
Veranda i 2. etasje med adkomst fra soverom. Verandaen er utført som trekonstruksjon med terrassebord på gulvflater og rekkverk i trevirke. Konstruksjonen er fundamentert på tresøyler til underliggende veranda, samt innfestet i bygningens konstruksjon.
Verandaen er overbygd av takutspring fra hovedtaket.
Terrasseplatting mot sørvest ved inngangsparti. Utført som trekonstruksjon med terrassebord på gulvflater. Konstruksjonen er delvis overbygget og fundamentert på punktfundamenter samt direkte på terreng.

Trapper i treverk.
Trapp i støpt betong til kjeller.

INNVENDIG Gå til side
Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Fliser, laminat, gulvbelegg og parkett.
Vegger: Panelplater, panel, malt strie og tømmer
Himlinger: Panel og takplater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Tilbygget ved inngangspartiet er utført med støpt plate på mark.

Pipe i teglstein, rehabilitert med innvendig keramisk rør.
I 2. etasje er det installert to vedovner.
I 1. etasje er det vedovn på kjøkken og peisovn i stue.

Synlig grunnmurskonstruksjon mot terreng.
Krypkjeller med støpt ringmur. Ingen adkomst til krypkjeller.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Beskrivelse av eiendommen

Trapp fra 1. etasje til loftsetasje: Trapp av treverk med rekkverk på én side og håndløper på vegg.

Profilerte tredører og malte, glatte innerdører. Skyvedør til soverom i 2. etasje.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje. Våtrommet er oppgradert i 2014.
Panelplater på vegger og formpresset panel for himling.
Gulvbelegg med oppbrett på vegger.
Plastsluk.
Membran: Gulvbelegg.
Utstyrt med: Servantinnredning med laminat benkeplate og stålkum.
Vegghengt skap og dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte.

Vaskerom i 1. etasje fra 2004
Panelplater på vegger og panel for himling.
Fliser på gulv.
Plastsluk.
Membran: Smøremembran.
Vaskeromsinnredning med benkeplate og stålkum. Opplegg for vaskemaskin samt klargjort røropplegg for dusj.
Naturlig avtrekk.

Bad i 1. etasje fra 2004.
Fliser på vegger og panelt himling.
Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.
Plastsluk.
Membran: Smøremembran.
Servantinnredning med heldekkende servanttopp, speil og vegghengt skap med tilhørende belysning. Toalett og badekar.
Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og stål benkebeslag med 1½ kum. Flislagt bakvegg over benkeplate og belysning under overskap. Integrerte hvitevarer som kjølehjørne.
Innredning er ellers beregnet for frittstående hvitevarer.

Kjøkkenventilator med utkast ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom etablert i 2014.
Toalettrom med tregulv og belegg på gulv og panel for vegger og himling.
Utstyrt med servant og toalett.
Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

I kjeller er det synlig plast hovedvannledning med stoppekran.
Synlige vannføringer i: Kobber/metall og plast rør-i-rør med åpen forgrening i vaskeromsinnredning.
Synlige avløpsrør i: Plast.

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

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2023.

El-anlegg med automatsikringer.
Strømmåler med fjernavlesning.
I hovedsak åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Utførelse av drenering er ikke kjent. Ved bruk av drenerende masser under ringmur og støpt plate på mark er det normalt ikke anlagt drenering for denne typen fundamentering.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår ved opprinnelig del av boligen. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Opprinnelig del: Grunnmur i stablestein.
Tilbygget del: Bygget er oppført på støpt plate på mark med ringmurselementer.

Flat/skrånende tomt.

Det er septiktank med overløp til grøft.
Det er privat vannforsyning tilkoblet Tyristrand vannverk.

Septiktank i betong med overløp til spredegrøft.

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

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	516 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	155 m²
Totalpris	6 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Låve

• Det foreligger ikke tegninger

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Garasje med uinnredet loft

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

Enebolig

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

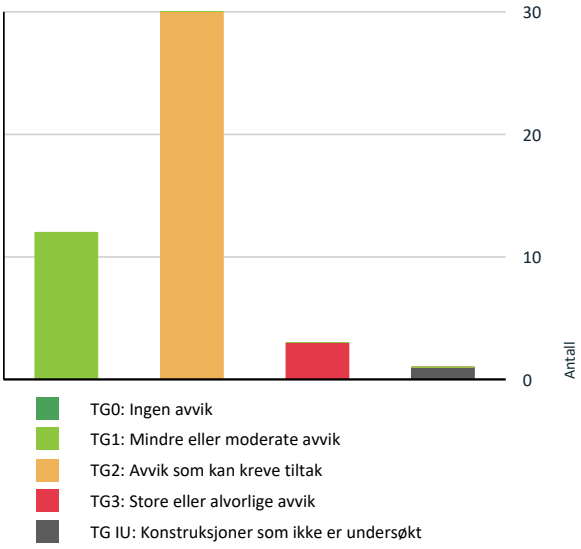
Grensene er ikke koordinatmålt. Anslått areal er ca. 40842 m². Ferdigmelding for utbygg av tak m.m. er mottatt 01.06.2004. Ferdigmelding for garasje er mottatt 01.06.2004. Godkjent søknad om piperehabilitering 16.03.2007. Ferdigattest foreligger ikke.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

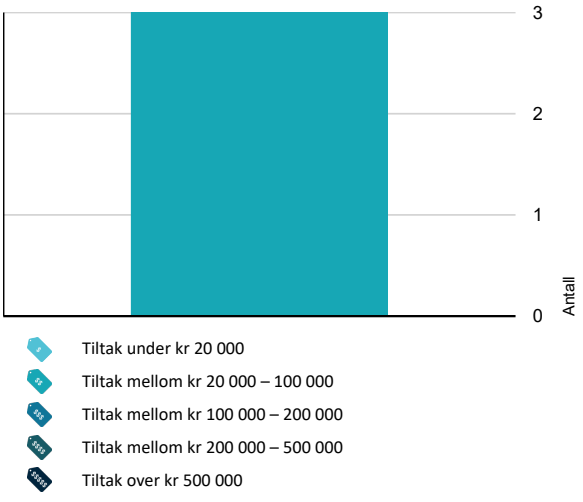
Sammendrag av boligens tilstand

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

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varme generelt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** 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** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** 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 > Ventilasjon** 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 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** 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

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1859

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

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 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein.

Besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen.

TG 1 Nedløp og beslag

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i trekonstruksjon med stående utvendig trekledning. Opprinnelig bygningsdel består av laftede vegger, kledd med panel på begge sider.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

• Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer.
• Laftede vegger som er innkledd kan ha eldre råteskader i større eller mindre grad, veggen er innkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette er en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.
• Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.
• Utvendig kledning har ingen/begrenset lufting.
• Kledning er ført helt ned mot beslag/vannbrett, dette øker risiko for fuktopptrekk i endeved.
• Feilmonterte beslag på vinduer registrert, dette øker risiko for fuktinntrekk og skjulte skader i konstruksjonen.
• Det er registrert glipper mellom enkelte kledningsbord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• 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.
• Lokal utbedring av overgang panel/vannbrett bør utføres.
• Vedlikehold av kledning må påregnes. Manglende vedlikehold forkorter kledningens levetid.






TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Tak som saltakkonstruksjon i tre med kaldt møneloft.

Utvendige deler av takkonstruksjon er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Hele takkonstruksjonen er bygget igjen/lukket. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder, observasjoner fra underliggende etg. og utvendige observasjoner.
• Ingen inspeksjonsmulighet av møneloft. Inspeksjonsluke anbefales etablert.
• Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg.
• 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. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• 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.
• Videre undersøkelser må påregnes for å kartlegge tilstand/avvik for takkonstruksjon etter at inspeksjonmulighet er etablert. Manglende inspeksjonsmulighet øker risiko for at det er avvik i konstruksjonen som kunne blitt oppdaget hvis ved var inspeksjonsmulighet på befaring. Adkomst til kaldt loft bør etableres.

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



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass hovedsakelig fra 2003. Ett stuevindu er fra 2008.

Enkelte vinduer subber i karm og kan ha behov for justering.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med 3-lags isolerglass fra 2003. Dør har profilert utførelse.
Terrassedører med 2-lags isolerglass fra 2003.
2-fløyet terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2003.

Selger opplyser at ytterdør skal byttes før salg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Dører er noe værslitt utvendig.
• Fuktsvellinger/skader på dørblad utvendig for terrassedører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

• Vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold vil kunne forkorte levetiden til dører og kan føre til utvikling av skader.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse mot nordøst med adkomst fra stue. Terrassen er utført som trekonstruksjon med terrassebord på gulvflater og rekkverk i trevirke. Konstruksjonen er fundamentert på tresøyler med punktfundamenter samt innfestet i bygningens konstruksjon.
På deler av terrassen er det etablert et innglasset oppholdsareal/utestue med skyvbare glassfelt og trevinduer i ytterveggene.
Innvendige overflater i den innglassede delen består av terrassebord på gulv og vegger kledd med trepanel.

Veranda mot sør med adkomst fra soverom i 1. etasje. Verandaen er utført som trekonstruksjon med terrassebord på gulvflater og rekkverk i trevirke. Konstruksjonen er fundamentert på punktfundamenter samt innfestet i bygningens konstruksjon og delvis overbygget av overliggende veranda.

Veranda i 2. etasje med adkomst fra soverom. Verandaen er utført som trekonstruksjon med terrassebord på gulvflater og rekkverk i trevirke. Konstruksjonen er fundamentert på tresøyler til underliggende veranda, samt innfestet i bygningens konstruksjon. Verandaen er overbygd av takutspring fra hovedtaket.

Terrasseplatting mot sørvest ved inngangsparti. Utført som trekonstruksjon med terrassebord på gulvflater. Konstruksjonen er delvis overbygget og fundamentert på punktfundamenter samt direkte på terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Slitasje for overflater registrert.
• Konstruksjoner/overflater har vedlikeholdsbehov.
• Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.
• Trevirke direkte på terreng har nedsatt levetid og er utsatt for skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold vil kunne forkorte levetiden til konstruksjonen og kan føre til utvikling av skader.
• Konstruksjonen må frostsikres hvis man ønsker en stabil konstruksjon uten bevegelser/skjevheter.
• Trevirke direkte på terreng krever jevnlig tilsyn og økt grad av vedlikehold. Tiltak for å hindre fuktopptrekk i trevirke bør vurderes.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport






TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i treverk.
Trapp i støpt betong til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Skjevheter registrert.
• Trevirke direkte på grunn har nedsatt levetid grunnet fuktpåkjenning.
• Slitasje for overflater registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vedlikehold må påregnes.
• Trevirke direkte på terreng krever jevnlig tilsyn og økt grad av vedlikehold. Tiltak for å hindre fuktopptrekk i trevirke bør vurderes.
• Fundamentering for trapp bør utbedres og frostsikr

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Fliser, laminat, gulvbelegg og parkett.
Vegger: Panelplater, panel, malt strie og tømmer
Himlinger: Panel og takplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, møbler, TV e.l. Påregnelig ved normalt bruk.
• Det er påvist bruks- og slitasjemerker på overflater.
• Knirk er registrert på enkelte gulv.
• Bom (hulrom) under enkelte fliser registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Knirk kan indikere underliggende problemer. Knirk i gulvet kan tyde på feil montering av overflater/underlag/skjevheter i underliggende konstruksjon. Videre undersøkelser må påregnes vedrørende eventuelle tiltak for å fjerne knirk.
• Dersom fliser og/eller fuger løsner eller er løse må det påregnes tiltak/kostnader vedrørende utskifting/oppgradering/omlegging av overflater. Ved større flisformat eller skiferheller må forventes noe bom grunnet størrelse og leggemåte. For å kartlegge behov for tiltak og omfang for arbeider ved å fjerne avvik må fagmann/flislegger gjøre en vurdering.
• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport






TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Tilbygget ved inngangspartiet er utført med støpt plate på mark.

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. 6 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 16 mm.
- På soverom ble det målt høydeforskjeller på ca. 16 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 18 mm.

Loftsetasje:
- I loftstue ble det målt høydeforskjeller på ca. 30 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 43 mm.
- På soverom ble det målt høydeforskjeller på ca. 10 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 11 mm.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Dette gjelder spesielt over grunnmur/ringmur.
• Bjelkelag over krypekjeller er en typisk risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand kan ikke kartlegges uten fysisk inngrep i konstruksjonen.
• 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.
• Generelt noe skjevheter for etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

• 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.

Ved legging av nye gulvflater må det påregnes mindre opprettinger. Kostnadsestimat for mindre opprettinger vil trolig ikke føre til at bygningsdel får TG1, da dette vil være mer omfattende.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i teglstein, rehabilitert med innvendig keramisk rør.
I 2. etasje er det installert to vedovner.
I 1. etasje er det vedovn på kjøkken og peisovn i stue.

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Selger opplyser at vedovnen på soverom i 2. etasje ikke er godkjent for bruk. Det er ikke registrert avvik knyttet til ildsted eller skorstein i rapport fra brann- og feiervesenet datert 25.01.2021. Se rapport fra brann-og feiervesen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes nærmere undersøkelser vedrørende bruksgodkjenning av vedovnen i 2. etasje. Fremtidig utskifting eller fjerning av ildstedet må også påregnes.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Synlig grunnmurskonstruksjon mot terreng.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Fuktsperre ble ikke brukt under fundamenter for grunnmur og støpt gulv ved byggeåret. Fuktopptrekk grunnet kapillæroppsug fra grunn må påregnes.
• Det er utført fuktsøk med fuktindikator som indikerer forhøyede fuktverdier i grunnmur/støpt gulv.
• Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og gir kun indikasjoner på fukt i nærheten til området der målingen er utført.
• Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt riktig bruk ventilering og tilførsel av varme.
• Spor av mus registrert, ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak
• 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.

• Konstruksjonen bør sikres mot skadedyr, videre undersøkelser må påregnes. Skadedyr kan forårsake skader/skjulte skader i bygningskonstruksjon, for eksempel i isolasjon. Behov for tiltak utover sikring mot skadedyr og undersøkelser av omfang avhenger av resultat fra videre undersøkelser.







TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller med støpt ringmur. Ingen adkomst til krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Krypkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon med høy skadefrekvens, erfaringsmessig grunnet fukt- og kondensproblematikk. Med fukt og kondens kan det oppstå skader for konstruksjoner tilknyttet krypkjeller, der årsakssammenheng og grad av risiko vil variere gjennom året og avhenge av faktorer som for eksempel utvendig fuktpåkjenning og riktig bruk av ventilering.
• Det er manglende tilgang til krypkjeller. Krypkjeller er derfor ikke inspisert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

• Det må etableres adkomstmulighet til krypkjeller.
Inspeksjon av krypkjeller anbefales gjennomført så snart tilgang er etablert. Manglende adkomst øker risiko for at det er avvik i konstruksjonen som kunne blitt oppdaget hvis ved var inspeksjonsmulighet på befaring.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra 1. etasje til loftsetasje: Trapp av treverk med rekkverk på én side og håndløper på vegg.

HMS-krav:
Trapper vurderes etter dagens krav (TEK17) iht. avhendingslova. Lovverket krevet at avvik og konsekvens er opplyst, men det skal ikke settes tilstandsgrad. Avvik i trapper fra dagens krav øker risiko for fall- og klemrisiko. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot bruksmønster og brukskrav fra kjøper.

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens:
Avvik i trapper fra dagens krav øker risiko for fall- og klemrisiko. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav hvis registret avvik ikke avviker fra krav fra byggeår, men det vil fortsatt kunne være behov for tiltak basert på sikkerhetsmessige årsaker. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot bruksmønster og brukskrav fra kjøper.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte tredører og malte, glatte innerdører. Skyvedør til soverom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.
• Slitasje på vrider/låsekasser.
• Enkelte dører subber i karm/terskel.
• Skjevhet mellom dørblad og karm for enkelte dører.
• Halvparten av forventet brukstid på innerdører er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

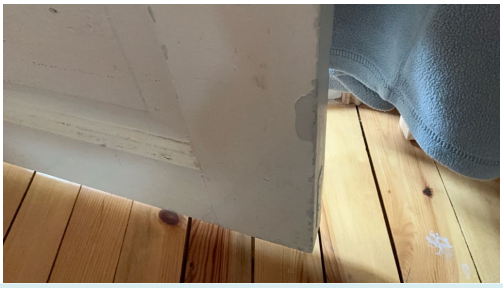
Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

• Tiltak:

• Stedvis vedlikehold må påregnes. Det er ellers ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men grunnet alder og overnevnte forhold er det allikevel påregnelig med utskiftninger. Behov for utskifting avhenger av brukskrav og krav til estetikk.
• Justering av dører som subber må påregnes. Når dører subber kan dette føre til skader på dører/hengsler.






VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etasje. Våtrommet er oppgradert i 2014.
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.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Panelplater på vegger og formpresset panel for himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Dør er plassert i våtsonen.
• Det er uegnede materialer i våtsonen.
• Skruehull i vegger enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

• Dør 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 døren ved fuktpåkjenning. Vann i område rundt dør bør unngås/begrenses.
• Materiale er ikke utsatt for direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen hvis ikke forhold er hensyntatt ved prosjektering. Forhold vil også kunne forkorte levetiden til materialet ved fuktpåkjenning. Vann i område rundt/på uegnet materiale bør unngås/begrenses.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg med oppbrett på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

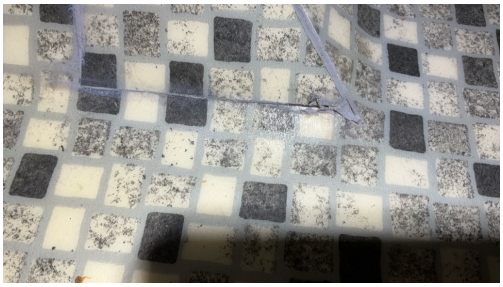
• Ikke tilfredstillende fall mot sluk iht. krav.
• Gulvet er tilnærmet flatt enkelte steder. Ved vann direkte på overflater må det påregnes å kunne oppstå vannansamlinger.
• Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. manglende adkomst.
• Noe slitasje for skjøter i belegg registrert.

Rørgjennomføringer i gulv for våtsone er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vedlikehold av fuger i beleggskjøter må påregnes.
• Vann på gulvflater bør unngås.

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 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Membran: Gulvbelegg.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Utførelse for membran ikke kjent/dokumentert.
• Utettheter i gulvbelegg (membran) i våtsone ved dør og ved enkelte skjøter til belegg. Forhold gis TG3.
• Panelplater er ikke beregnet for bruk i våtsoner. Veggflatene må ikke utsettes for direkte vannsprut eller annen vesentlig fuktbelastning. Forhold gis TG3.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

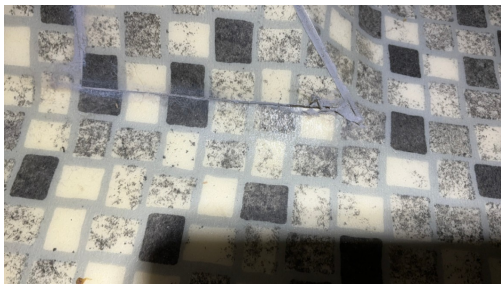
• Innhent dokumentasjon om mulig.
• For å lukke TG3-avviket må registrerte utettheter ved dør og i skjøter i gulvbelegget utbedres, samt at det etableres tilfredsstillende tettesjikt i våtsoner. Kostnadsestimatet er basert på disse tiltakene.
• Videre bruk av dusjkabinett med tett avløp til sluk er en forutsetning for videre bruk av våtrom, da vann på overflater må unngås.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Utstyrt med: Servantinnredning med laminat benkeplate og stålkum. Vegghengt skap og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke tilluft under dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Ventilasjon vil ikke fungere tilfredstillende hvis det ikke er tilluft inn til rommet fra varmt rom.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt fra inspeksjonsluker på bad, uten å påvise unormale forhold.
Stikkprøvebasert. Fuktsøk/fuktmåling kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen. Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600.





1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i 1. etasje fra 2004
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.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Panelplater på vegger og panel for himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsonen.
• Det er påvist bruks- og slitasjemerker på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting av overflate.
• Materiale er ikke utsatt for direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen hvis ikke forhold er hensyntatt ved prosjektering. Forhold vil også kunne forkorte levetiden til materialet ved fuktpåkjenning. Vann i område rundt/på uegnet materiale må unngås/begrenses.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport





1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det er målt 18 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.

Konsekvens/tiltak

• 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 > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Membran: Smøremembran.

Vurdering av avvik:

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

• Utførelse for membran ikke kjent/dokumentert.
• Det er ikke synlig membran på innsiden av klemring i sluk. Dette betyr ikke at membran mangler tett utførelse under klemring, men utførelse kan ikke kontrolleres ved enkel besiktigelse.
• Panelplater er ikke beregnet for bruk i våtsoner. Veggflatene må ikke utsettes for direkte vannsprut eller annen vesentlig fuktbelastning. Forhold gis TG3 iht. NS3600

Konsekvens/tiltak

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

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

• Innhent dokumentasjon om mulig.
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt i våtsonen på vegg bak vaskeromsinnredningen for å lukke TG3 avvik. Kostnadsestimat er gitt dette forholdet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport







1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskeromsinnredning med benkeplate og stålkum. Opplegg for vaskemaskin samt klargjort røropplegg for dusj.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Fuktsvellinger i bunnplate for servantinnredning.
• Overgang benkeplate/vegg har ikke tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det anbefales å smøre silikon eller utføre vedlikehold der det er fuktsvellinger for å begrense videre utvikling av disse.
• Det anbefales å etablere tettesjikt i overgang mellom benkeplate og vegg.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Over tid kan mangelfull ventilering iht. dagens krav resultere mugg- og soppdannelse, blant annet grunnet kondensering. Spesielt utsatt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Behov/omfang for tiltak må vurderes individuelt iht. bruksmønster.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra entré, uten å påvise unormale forhold.
Stikkprøvebasert. Hulltaking med fuktsøk/fuktmåling kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen. Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600.



1. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etasje fra 2004.
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.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og panelt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Vindu er plassert i våtsonen.
• Skruehull i vegger enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• 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.
• Åpne hull har sannsynligvis punktert membran og fukt kan trenge inn i veggkonstruksjonen gjennom hull. Det kan ikke verifiseres om hull har ført til skade inne i konstruksjon, det vil på denne bakgrunn kunne være risiko for skade inne i konstruksjonen. Det anbefales utbedring slik at fukt ikke kan trenge inn i veggkonstruksjonen.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det er målt 18 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.
• Bom (hulrom) under enkelte fliser registrert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• For å fjerne bom (hulrom) må det utføres tiltak. Dette er normalt ikke nødvendig/hensiktsmessig hvis fliser ikke er løse. Kontakt fagperson for vurdering av behov for 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 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Membran: Smøremembran.

Vurdering av avvik:

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

• Det er ikke synlig membran på innsiden av klemring i sluk. Dette betyr ikke at membran mangler tett utførelse under klemring, men utførelse kan ikke kontrolleres ved enkel besiktigelse.
• Utførelse for membran ikke kjent/dokumentert.

Konsekvens/tiltak

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

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

• Innhent dokumentasjon om mulig.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning med heldekkende servanttopp, speil og vegghengt skap med tilhørende belysning. Toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert hakk i servantopp

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Innredning fungerer med dagens stand.



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er tilluft til våtrom, men denne vurderes som ikke tilfrestillende.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Større tilluftsåpning bør etableres.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra entré. , uten å påvise unormale forhold.
Stikkprøvebasert. Hulltaking med fuktsøk/fuktmåling kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen. Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og stål benkebeslag med 1½ kum. Flislagt bakvegg over benkeplate og belysning under overskap. Integrerte hvitevarer som kjølehjørne.
Innredning er ellers beregnet for frittstående hvitevarer.

Normal slitasje må påregnes.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med utkast ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom etablert i 2014.
Toalettrom med tregulv og belegg på gulv og panel for vegger og himling.
Utstyrt med servant og toalett.
Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

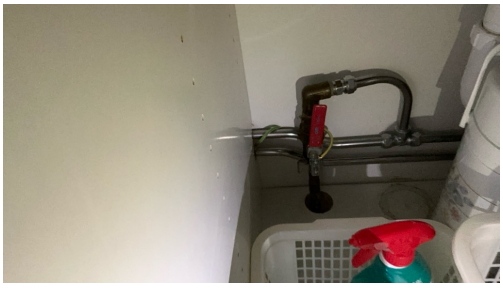
I kjeller er det synlig plast hovedvannledning med stoppekran.
Synlige vannføringer i: Kobber/metall og plast rør-i-rør med åpen forgrening i vaskeromsinnredning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå ved eldre deler av anlegget.







TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast.

Selger opplyser at soil/støpejern tilkoblet kobber rør i kjeller er frakoblet og ikke i bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

TG 1 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.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2023.

Selger opplyser at det oppstår økt trykk i varmtvannsberederen når vanntilførselen stenges over lengre tid. Dette fører til at sikkerhetsventilen løser ut og resulterer i vann på badegulvet.

TG IU Varme generelt

Beskrivelse

Oppvarming med: Vedfyring og strøm.
Hovedsakelig ved hjelp av: Ildsted, luft-til-luft varmepumpe og gulvvarme.

Det er kun foretatt stikkprøver av oppvarmingskilder. Tilstandsgrad er ikke satt.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer.
Strømmåler med fjernavlesning.
I hovedsak åpent ledningsnett.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Arbeider utført i regi av dagens eier er opplyst å være utført av firma.
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring for:
   - Sjekk overspenningsvern (2 av 3 har gått). Skifte av overspenningsvern.

   Dokumentasjon er opplyst lastet opp i www.boligmappa.no
   Det er ellers ikke fremvist samsvarserklæringer/dokumentasjon på tidligere arbeider.

   På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Dersom dette mangler, kan det innebære en mangel ved eiendommen, med risiko for at det utført ufaglært arbeid eller arbeider utenfor godkjent el-virksomhet. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register.
   https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok.
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



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

Utførelse av drenering er ikke kjent. Ved bruk av drenerende masser under ringmur og støpt plate på mark er det normalt ikke anlagt drenering for denne typen fundamentering.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår ved opprinnelig del av boligen. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Opprinnelig del: Grunnmur i stablestein.
Tilbygget del: Bygget er oppført på støpt plate på mark med ringmurselementer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Malingsflass og avskallinger for puss registrert.
• Eldre betong kan ha redusert kvalitet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Utbedring av murpuss må påregnes.







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat/skrånende tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er 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
• Tiltak:

• Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Manglende fall på terreng bort fra bygningskonstruksjon øker risiko for fuktproblematikk i kjeller og fuktpåkjenning for tilliggende konstruksjoner. Hvis det blir stående vann på terreng rundt bygningskonstruksjon ved større regnbørsmengder/snøsmelting må det vurderes tiltak.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er septiktank med overløp til grøft.
Det er privat vannforsyning tilkoblet Tyristrand vannverk.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på utvendige vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank i betong med overløp til spredegrøft.

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

• Det må påregnes at det vil kunne komme krav til oppgradering av avløpsanlegget grunnet alder på eksisterende anlegg.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsanlegg.

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

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

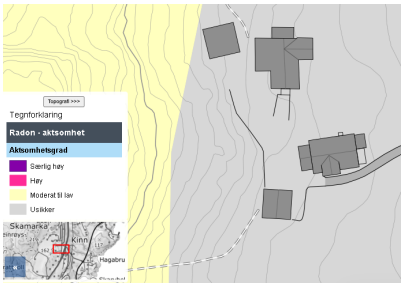
Det anbefales å utføre radonmålinger, men dette er kun et krav ved utleie.

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling. Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft. Radon kan være farlig når nivået overskrider grenseverdiene som er satt av DSA. Hvis du har målinger på over 100 Becquerel per kubikkmeter (Bq/m3) bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Du bør uansett ikke overskride 200 Bq/m3.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport



Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

155 m²/147 m²

Enebolig: 2 Bad, Kjøkken, Vaskerom, Stue, 2 Soverom, 2 Gang, Entré, Trapperom, Toalettrom, Loftstue, Bod, Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Låve, Garasje, Garasje med uinnredet loft
Bruksareal andre bygg: 361 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 4 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**6 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 000 000**

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

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

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

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

Sammenlignbare salg

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
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

Låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 000 000
Sum teknisk verdi - Låve	Kr.		**500 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		390 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	160 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**230 000**

Garasje med uinnredet loft

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	120 000
Sum teknisk verdi - Garasje med uinnredet loft	Kr.		**430 000**

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 250 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 410 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 400 000**

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
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

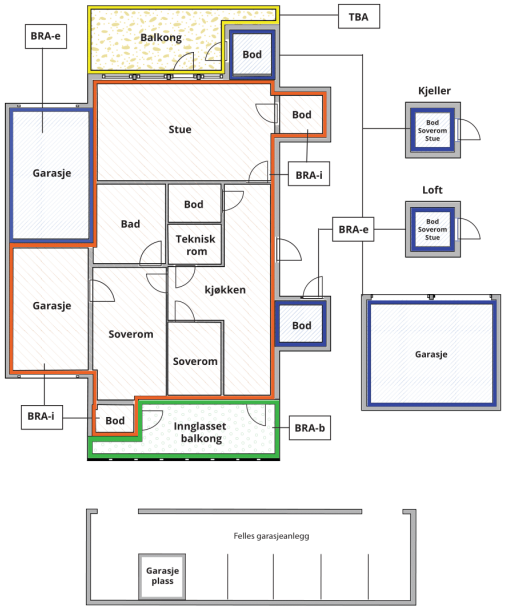
Hva er måleverdig areal?

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.

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Arealer

Låve

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		136		136	
Loft		103		103	
SUM		**239**			
SUM BRA	**239**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod, lagerrom, fjøs, stallrom	
Loft		Høyloft/lagring/redskap	

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.

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

Arealet i denne boligen er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Grunnet varierende tykkelse på vegger i forskjellige rom for låven er det påregnelig at det vil kunne være avvik på oppmåling.

I tillegg til medregnet areal er det:
Tilliggende takoverbygg på ca. 16 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		57		57	
SUM		**57**			
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasjerom, garasjerom 2	

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.

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Garasje med uinnredet loft

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		45		45	
Loft		20		20	
SUM		**65**			
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Loft		Uinnredet loft	

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.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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	93		8	101	40		101
2. etasje	54			54	4	24	78
Kjeller/krypkjeller						33	33
SUM	**147**		**8**		**44**	**57**	**212**
SUM BRA	**155**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, kjøkken, vaskerom, bad 2, stue, soverom, gang m/trapp, entré		
2. etasje	Trapperom, toalettrom, gang, soverom, loftstue, bod		
Kjeller/krypkjeller		Uinnredet kjellerrom	

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.

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

I (BRA-b) er følgende medtatt:
Utestue med adkomst fra stue på ca. 8 m².

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 2,01 m i gang og 2,23 m og skråhimling i loftstue
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,43 m.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 1,81 m og 1,03 m.

I åpent areal (TBA) er følgende medtatt:
Terrasse mot nordøst med adkomst fra stue på ca. 14,5 m².
Veranda mot sør med adkomst fra soverom i 1. etasje på ca. 6 m².
Veranda i 2. etasje med adkomst fra soverom på ca. 4 m².
Terrasseplatting mot sørvest ved inngangsparti på ca. 19 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Grensene er ikke koordinatmålt. Anslått areal er ca. 40842 m². Ferdigmelding for utbygg av tak m.m. er mottatt 01.06.2004. Ferdigmelding for garasje er mottatt 01.06.2004. Godkjent søknad om piperehabilitering 16.03.2007. Ferdigattest foreligger ikke.

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Kenneth Johnsrud Aure	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	255	10		0	40842.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kindsåsveien 71

Hjemmelshaver
Torkilsen Ståle

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vann fra Tyristrand Vannverk SA.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Regulering

Boligbebyggelse - nåværende.
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Tinglyste/andre forhold

Det gjøres oppmerksom på at det er driveplikt for fulldyrket mark, uavhengig av størrelse på arealet. Areal for fulldyrka mark på eiendommen dyrkes i dag av andre.
Sitat fra landbruksdirektoratet sine sider:
"Når må du søke om omdisponering?
For arealer som er dyrka jord, må du søke om omdisponering dersom arealet skal brukes til andre formål enn jordbruksproduksjon. Dette kan for eksempel være oppføring av bygg, planting av skog, anlegg av dammer, ved uttak av jord, masse eller torv eller etablering av massedeponi.
For arealer som er dyrkbar jord må du søke om omdisponering dersom tiltaket betyr at arealet ikke kan brukes til matproduksjon i fremtiden. For eksempel trenger du ikke å søke om omdisponering hvis du skal plante juletrær eller andre trær på arealet, fordi arealet fortsatt kan brukes til jordbruk i fremtiden. Ved oppføring av bygg eller andre store arealinngrep, kan ikke arealet dyrkes opp til jordbruksareal i fremtiden."

- Det er tegnet avtale om Norgespris, ny eier vil fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

- Selger opplyser: Veirett over eiendommen for g.nr 255 b.nr 103, fradeling av jord til Hollerud Boligtomter ca 1.7.mål og tilleggsareal til g.nr. 255 b.nr. 103 ca 2.mål.

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse

Byggeår
1914

Kommentar
Byggår er usikkert. Opplyst i tidligere takst.

Standard
Bygget har enkel standard/konstruksjon, dette begrenser levetiden.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende oppgraderinger.

Normalt må det påregnes å kunne være råteskade e.l.
for trevirke mot grunn enkelte steder. Enkelte bygningsdeler har utlevd normal levetid.
Bygningen er ikke teknisk vurdert på linje med boligen, se "Konstruksjoner".

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Bygningsstruktur
Låve oppført i flere byggetrinn. Opprinnelig del er oppført i 1914, med påbygg av stall i 1939 og fjøs i 1958. Bygningen er oppført med fundamentering på pilarer og grunnmur av betong. Yttervegger er utført som bindingsverkskonstruksjoner kledd med stående utvendig trekledning. Stallseksjonen er oppført i tømmer/laft og fjøsdelen har vegger av betongblokker med pussede overflater utvendig og innvendig.
Taket er utført som saltakkonstruksjon tekket med profilerte metallplater og takstein.
Låvedelen inneholder i hovedsak lager- og oppbevaringsarealer. Loftet fremstår med synlig bærekonstruksjon av tre med sperrer, bære bjelker og stendere.
Innvendige overflater består i hovedsak av ubehandlet treverk, betong- og murkonstruksjoner.
På deler av bygningen er det etablert takoverbygg/åpent overbygd lagringsareal langs yttervegg.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert og det er ikke satt tilstandsgrad.
Det nevnes allikevel:
Bygning bærer noe preg av etterslep på vedlikehold og elde. Det må påregnes behov for vedlikehold/utbedringer.







Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1982

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

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

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

Beskrivelse
Garasje oppført i 1982. Bygningen er fundamentert på pilarer og oppført i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning. Taket er utført som pulttakkonstruksjon i tre tekket med profilerte metallplater. Gulv med kultet/gruset underlag.
Bygningen benyttes til lagring og oppstilling av kjøretøy og utstyr.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert og det er ikke satt tilstandsgrad.
Det nevnes allikevel:
Bygning bærer noe preg av etterslep på vedlikehold og elde. Det må påregnes behov for vedlikehold/utbedringer.

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

Garasje med uinnredet loft



Anvendelse

Byggeår
2003

Kommentar
Byggeår er hentet fra byggemeldte tegninger

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

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

Beskrivelse
Dobbel garasje oppført i trekonstruksjon på støpt plate på mark, med ringmur i lettklinkerblokker.
Yttervegger er kledd med stående utvendig trekledning. Taket er utført som saltakkonstruksjon i tre tekket med betongtakstein.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp er i metall. Vindskier og toppbord er i trevirke.
Bygningen har to leddporter med elektriske portåpnere.
Garasjerom fremstår med støpt betonggulv og synlige trekonstruksjoner. Over garasjen er det etablert et uinnredet loftsareal med adkomst via innvendig trapp. Loftet fremstår som et åpent lagringsareal med synlig takkonstruksjon og plategulv.

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

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kindsåsveien 71 , 3533 TYRISTRAND
Gnr 255 - Bnr 10
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 3600:2018 (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.

Befaring begrenses 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

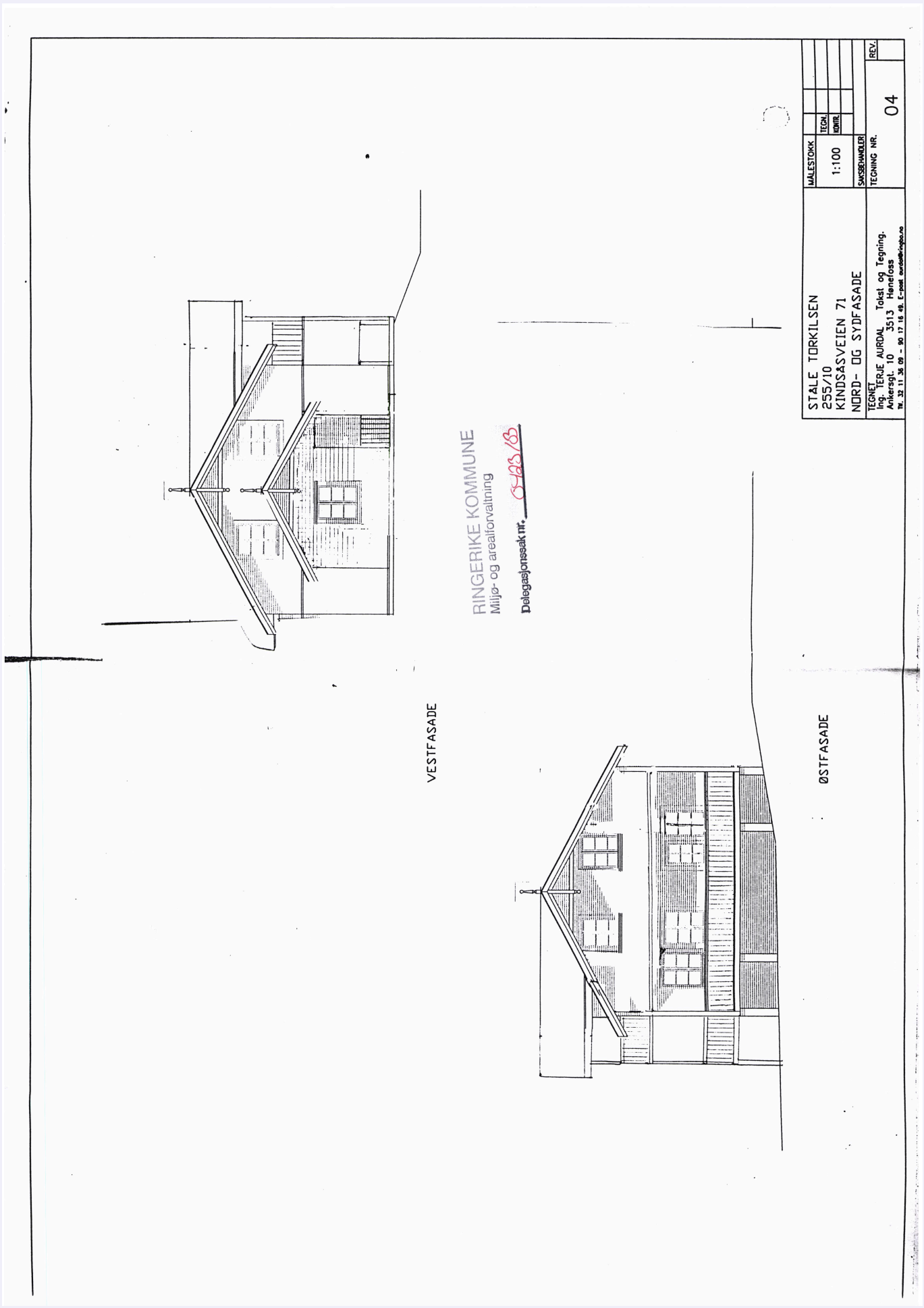
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

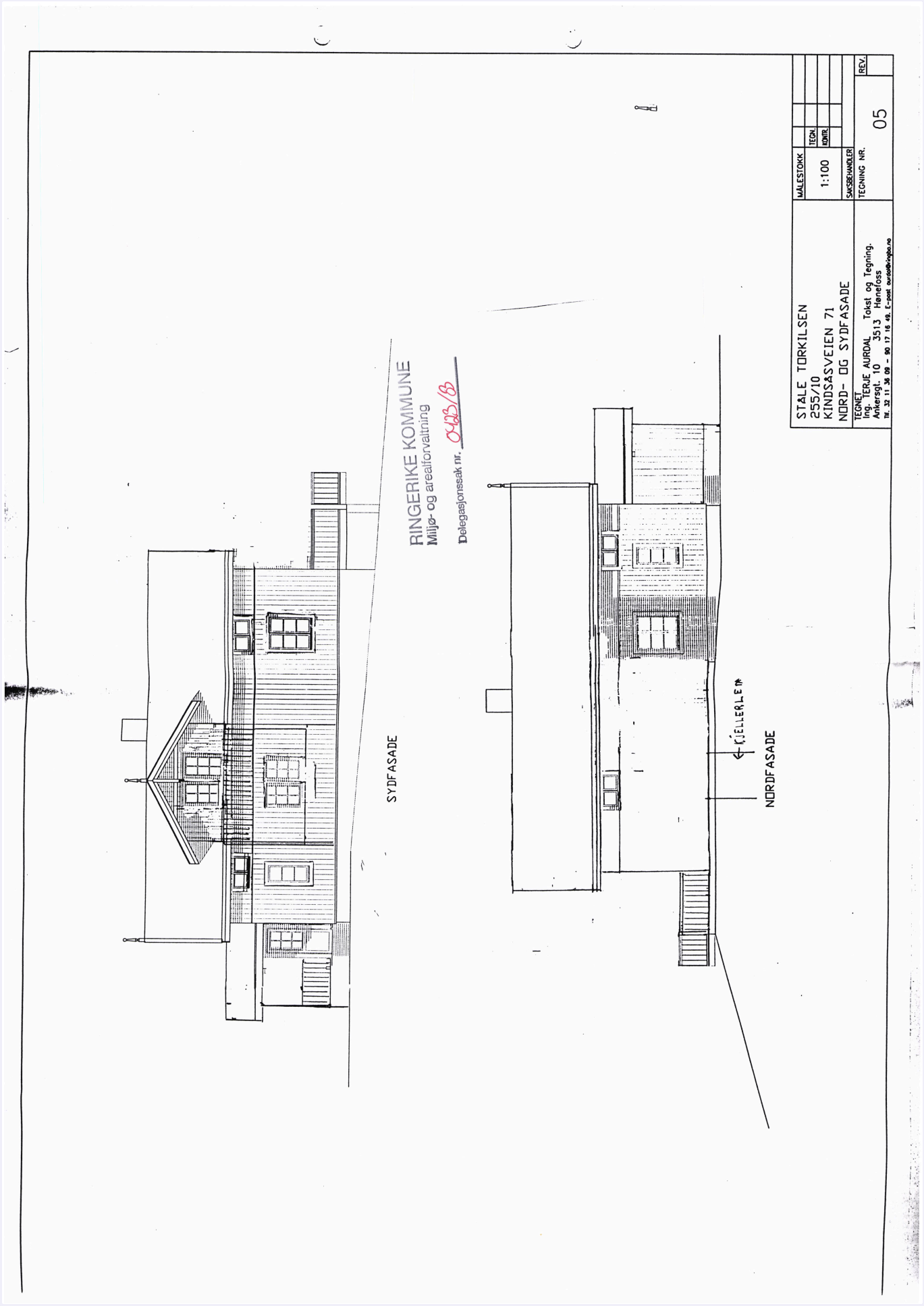
Personvern

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.

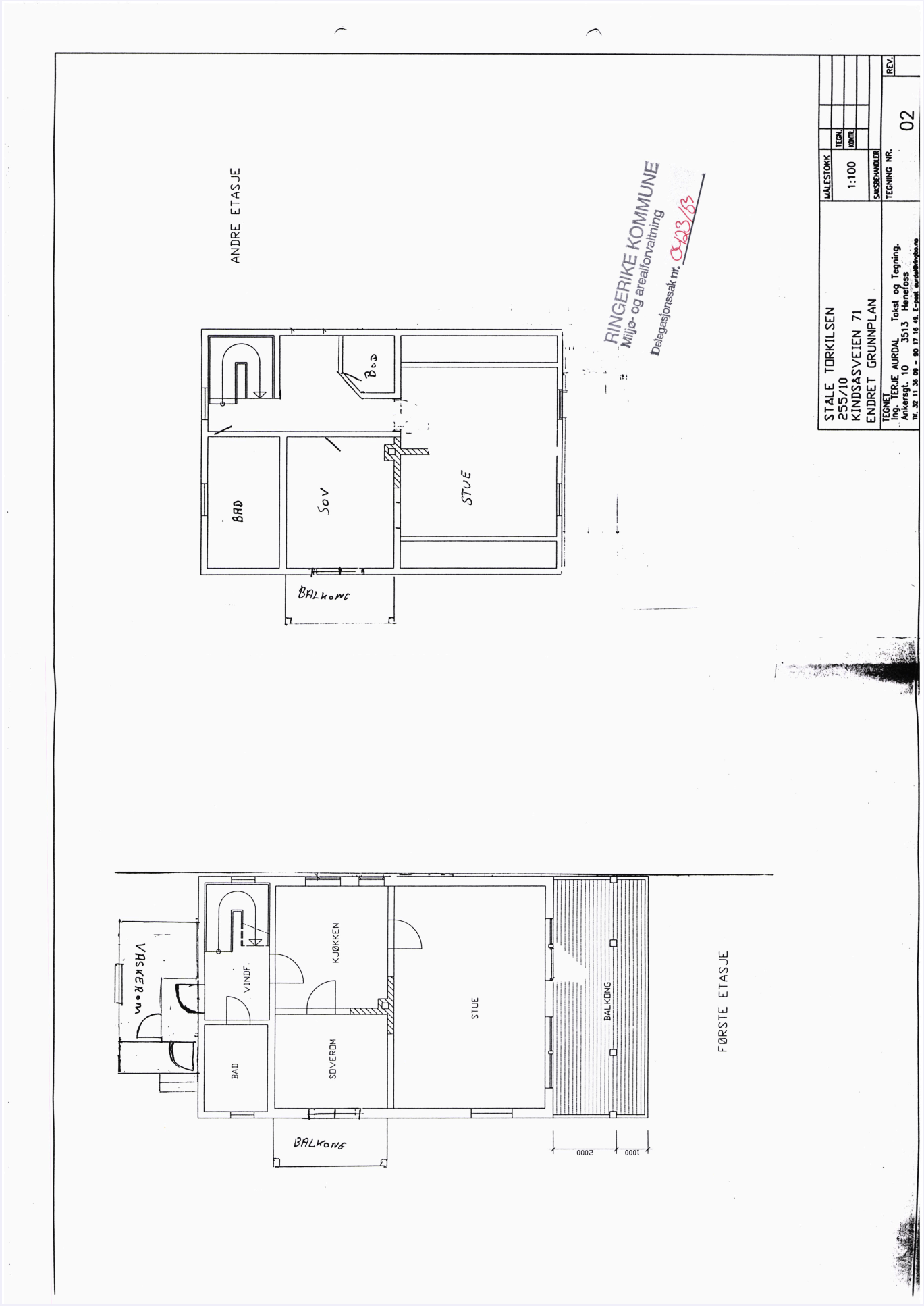
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



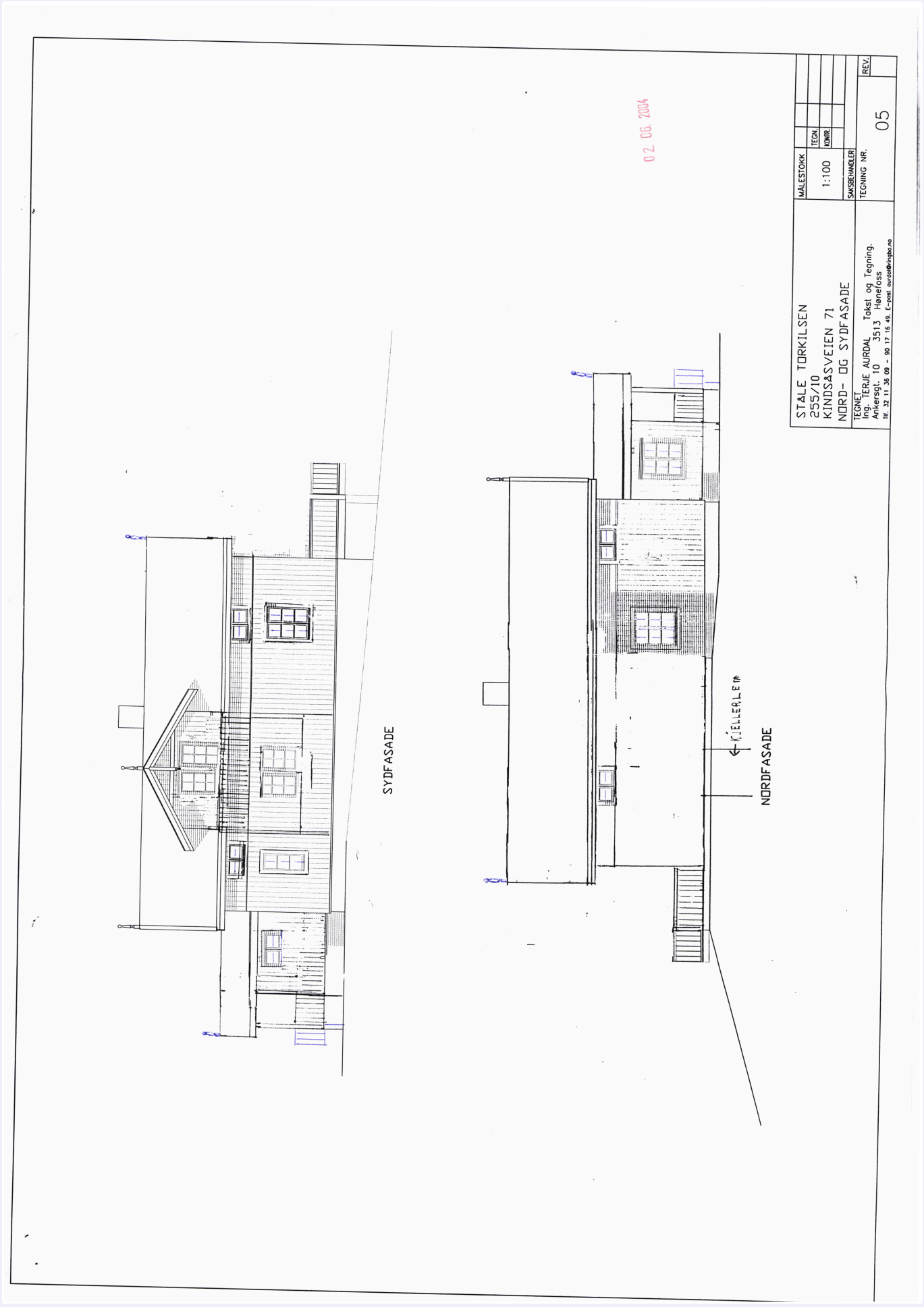
Vedlegg: Kommunalinformasjon



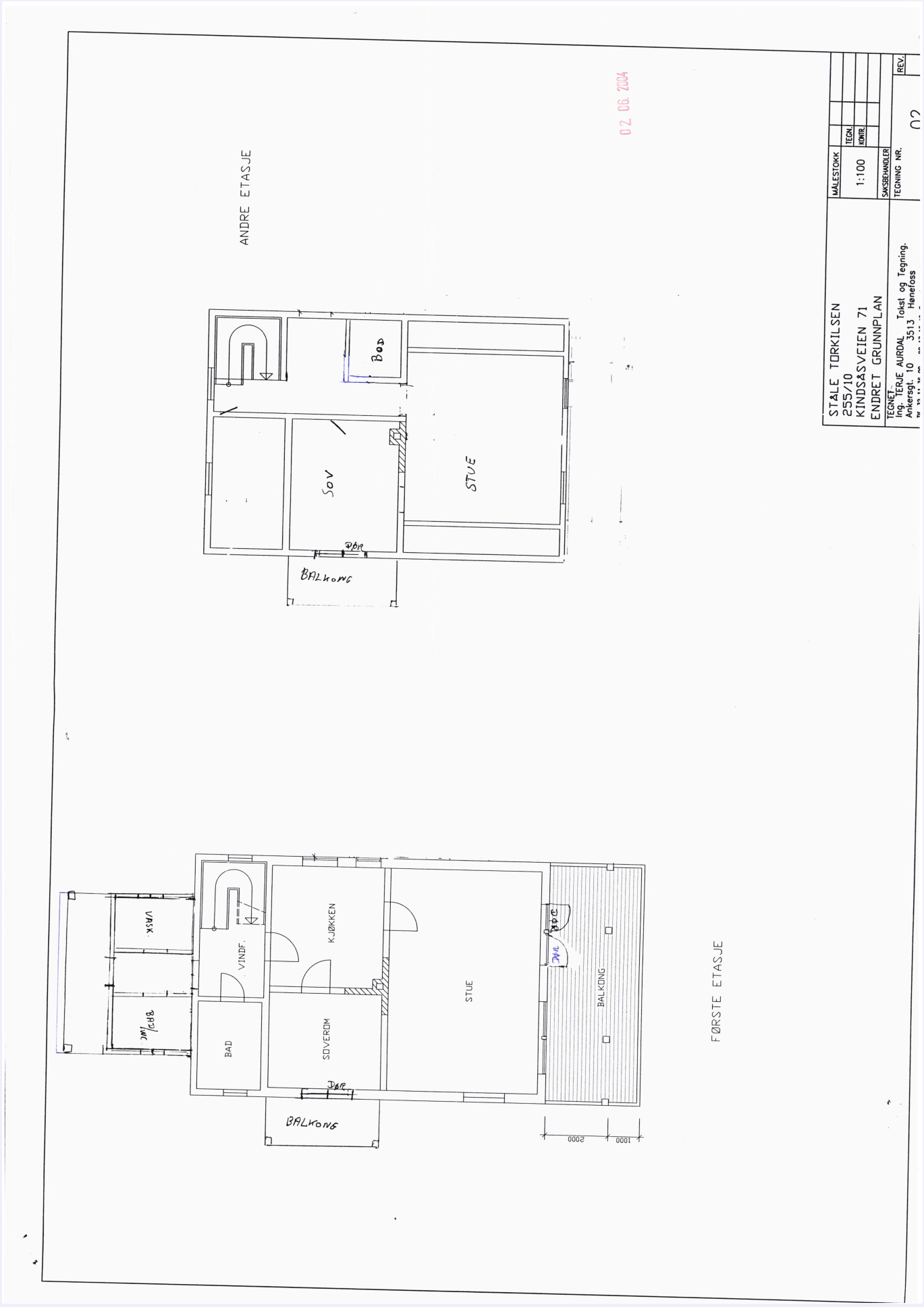
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

RINGERIKE KOMMUNE

RINGERIKE KOMMUNE
År / sekvens. - dok.nr. Løpenr. / År
03101712 -006 013690 /04
Innk. dato: - 2 JUNI 2004
Arkivkode:
Objektkode: 255/10
Tjenesteomr.: Saksbeh.: KIC

MELDING OM FERDIGE TILTAK ETTER MELDINGSORDNINGEN

I henhold til Forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll § 20. nr.3

Meldingen gjelder Restaurering + utbygg av tak mm på gnr./bnr. 255/10

Kommunens saksnummer: 0423/03

Tiltakshaver bekrefter overfor kommunen at (sett kryss):

___ Tiltaket er utført og plassert som meldt til kommunen.

X Tiltaket er utført og plassert med avvik som ikke er meldt til kommunen.
(Reviderte kart og tegninger som viser endringene må vedlegges)

___ Tiltaket er ikke utført og utgår.

Tyristrand 1/06-04
Sted/dato

Underskrift

(Kommunen gir ikke beskjed om at dette skjemaet er mottatt hos oss.)

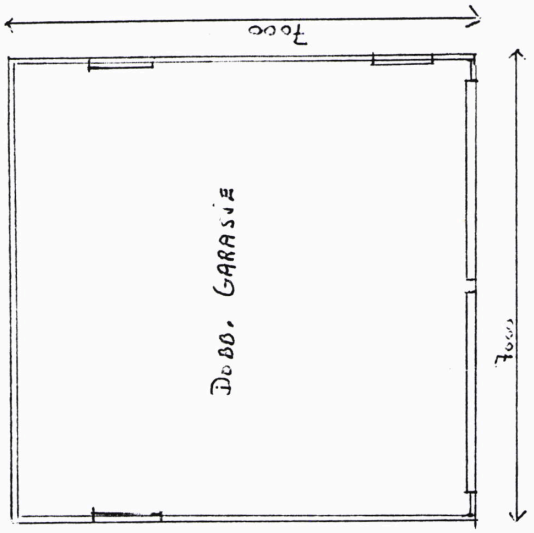
Dersom tiltaket ikke er meldt ferdig innen tre år, vil vi av statistikkmessige hensyn ta kontakt for å sjekke om tiltaket allikevel er ferdig.

POSTADRESSE
Miljø- og arealforvaltning
Serviceboks 4
3504 Hønefoss

Vedlegg: Kommunalinformasjon

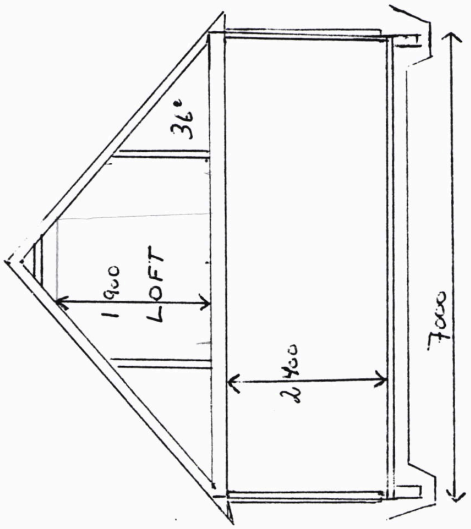
RINGERIKE KOMMUNE
År / saksnr. - dok.nr. Løpenr. / År
03101220 -003 015295/03
Innk. dato: 11 JUNI 2003
Arkivkode:
Objektkode: 255/10
Tjenesteomr.: Saksbeh.: Inge

11.06.2003



BRUTTO 49 m²
BRA 46,2 m²

Dispensasjonsak nr 0265/03

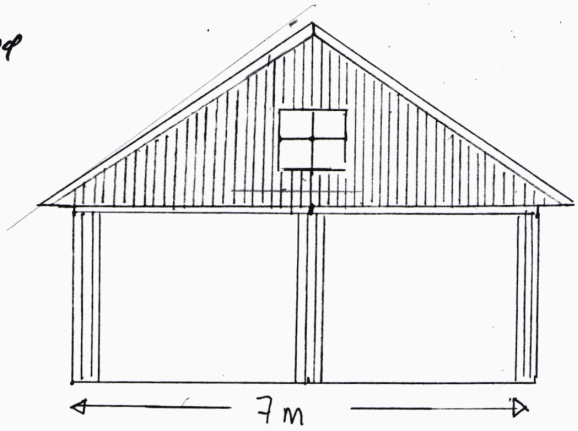


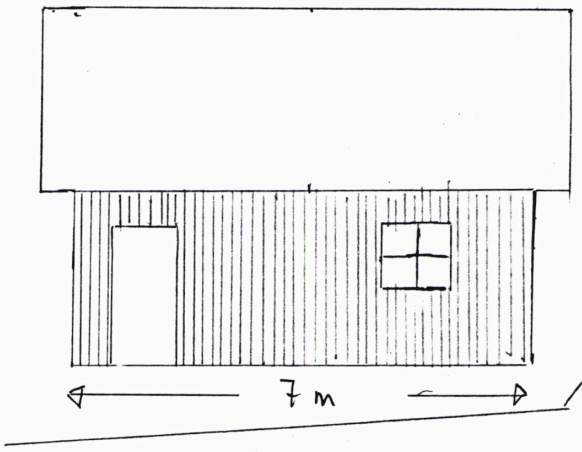
AREAL
SNITT G NR 255 BR NR 10
HENNING TORKILSEN
KINDSÅSVN 71
3533 TYRISTRAND

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Dobb garasje til g.no 255 br.no. 10

v/ Hinning Torkilsen
Linåsåsen 71
3533 Tyristrand





28° eller
36° takvinkel ?

Taksten på taket.

1:100

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Delegasjonssak nr. 263/03

19. 05. 2003

Vedlegg: Kommunalinformasjon

RINGERIKE KOMMUNE

RINGERIKE KOMMUNE
År / sekvens. - dok.nr. Løpenr. / År
03101220 -005 013691/04
Innk. dato: - 2 JUNI 2004
Arkivkode:
Objektkode: 255/10
Tjenesteomr.: Saksbeh.: KK

MELDING OM FERDIGE TILTAK ETTER MELDINGSORDNINGEN

I henhold til Forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll § 20. nr.3

Meldingen gjelder Garasje på gnr./bnr. 255/10

Kommunens saksnummer: 0263/03

Tiltakshaver bekrefter overfor kommunen at (sett kryss):

___ Tiltaket er utført og plassert som meldt til kommunen.

_X_ Tiltaket er utført og plassert med avvik som ikke er meldt til kommunen.
(Reviderte kart og tegninger som viser endringene må vedlegges)

___ Tiltaket er ikke utført og utgår.

Tyristrand 1/06-04
Sted/dato

Henning Torkelsen
Ståle Torkelsen
Underskrift

(Kommunen gir ikke beskjed om at dette skjemaet er mottatt hos oss.)

Dersom tiltaket ikke er meldt ferdig innen tre år, vil vi av statistikkmessige hensyn ta kontakt for å sjekke om tiltaket allikevel er ferdig.

POSTADRESSE
Miljø- og arealforvaltning
Serviceboks 4
3504 Hønefoss

Vedlegg: Kommunalinformasjon

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Murmester Torgersbråten AS
Nymobakken 39

3516 HØNEFOSS

Delegasjonssak nr. 116/07

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
07/631-2	6092/07	BYG 255/10		16.03.2007

Godkjenning Pipe

etter plan- og bygningslovens § 93 e).

GNR. 255/10 - KINDSVEIEN 71 - PIPEREHABILITERING

VI viser til søknad mottatt 09.03.2007, vedrørende rehabilitering av eksisterende pipe.

I eksisterende pipe skal det settes inn keramiske foringsrør, Plewa Prefix med typegodkjenningsnr. 128-030.

Vedtak:

I medhold av delegert myndighet, jfr. kommunens delegasjonsreglement vedtatt i Ringerike kommunestyre 17. desember 1992 med senere endringer, godkjennes søknaden i henhold til plan- og bygningslovens § 93 e), og Murmester Torgersbråten AS godkjennes som ansvarlig for de ansvarsområder som er knyttet til dette tiltaket. Det forutsettes at monteringsanvisningen følges og at foretak som ikke har sentral godkjenning, har utarbeidet og tatt i bruk foretakssystem i henhold til forskrift om foretak for ansvarsrett.

Vedlagt oversendes (til tiltakshaver) giro for innbetaling av samlet gebyr for saksbehandling og ansvarsrett: 1 GG, er betalt, kan arbeidet settes igang (Stortinget har vedtatt at 1 GG (grunnrettsgebyr) for tiden er kr 860,-.).

Når arbeidene ansees ferdige, skal den ansvarlige skriftlig rapportere dette til kommunen, jfr. plan- og bygningslovens § 98, § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll § 34. Det kan bli aktuelt at kommunen foretar ferdigbesiktigelse/tilsyn i forkant av at ferdigattest blir utskrevet.

Ferdigattest må foreligge før det omsøkte tiltaket kan tas i bruk.

Tiltaket må være igangsatt innen 3 år etter at denne tillatelsen er gitt, ellers faller tillatelsen bort.

Åpningstid Byggesak:	Mandag, tirsdag og fredag: kl. 13.00-15.00.	Torsdag: 09.00-15.00.	Onsdag: stengt.
POSTADRESSE	KONTORADRESSE	TELEFAX	TELEFON
Serviceboks 24	Storgt. 13	32 11 77 13	32 11 74 00
3504 Hønefoss	3510 Hønefoss		

e-postadresse: postmottak@ringerike.kommune.no

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

Se vedlagte orientering om klageadgang.

Med hilsen

Arne Hellum
Fagansvarlig byggesak

Saksbehandler: Kirsti Kristiansen K.K
Telefon: 32 11 74 78

Kopi til tiltakshaver:
Ståle Torkilsen, Kindsåsveien 71, 3533 TYRISTRAND

Kopi til:
Ringerike kommune, Brann- og redningstjenesten, her

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	255	Bnr.	10	Fnr.		Snr.	

Adresse	Kindsåsveien 71, 3533 TYRISTRAND

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann		x
Avløp		x
Vei		x

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

Ringerike kommune

Dato: 08.05.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

RINGERIKE
KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	255	Bnr.	10	Fnr.		Snr.	

Adresse	Kindsåsveien 71, 3533 TYRISTRAND

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler		x

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest		

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

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)	4

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt, pr. år	Kr. 2460,-

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: 08.05.2026.

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

11.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**255**	B.Nr:	**10**	F.Nr:		S.Nr:	
Adresse:	Kindsåsveien 71						

	JA	**NEI**
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Siste dato for tilsyn:	**25.01.2021**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**Nei**
Siste feie dato:	***10.06.2026***	

Antall Skorsteiner:1
Antall Ildsted:4

Merknader/Anmerkninger:

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

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato:11.05.2026

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	**255**	**10**	**0**	**0**	Grunneiendom	BRAATEN	Ja	40842,8	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
11.11.1864	Nei	Nei	Nei			Nord: 6660648 Øst: 560665.66 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Oppmålingsforretning	14.05.2025	16.05.2025	25/1961		255/106	0
				Avgiver	255/1	-74651.3
					255/26	0
					255/95	0
					255/24	0
					255/52	0
					255/85	0
				Mottaker	255/138	74651.3
					255/64	0
					255/37	0
					1035/1	0
					255/58	0
					255/104	0
					255/110	0
					255/10	0
Oppmålingsforretning	14.05.2025	16.05.2025	25/1961		255/1	0
					255/106	0
					255/26	0
					255/52	0

					255/24	0
					255/85	0
					255/10	0
					255/58	0
					1035/1	0
					255/64	0
					255/37	0
					255/104	0
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			255/10	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			255/10	0
Annen forretningstype	28.09.2018	28.09.2018	18/3177		251/166	0
					251/48	0
					255/10	0
					255/1	0
					251/28	0
					251/29	0
Sammenslåing	25.08.2014	21.08.2014			255/34	0
				Mottaker	255/10	39741.5
					255/13	0
Kart- og delingsforretning	17.08.2007		132/2007	Mottaker	255/128	20000
				Avgiver	255/10	-20000
Grensejustering	15.06.1998		7/1996	Mottaker	3006/1	1146
				Avgiver	255/10	-1146
Skylddeling	16.05.1913				255/10	0
					255/19	0
Skylddeling	16.12.1903				255/10	0
					255/15	0
Skylddeling	11.11.1864				255/10	0
					255/5	0
Jordskifte					255/10	0
					255/8	0
					255/1	0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

	255/3	0
	255/9	0
	256/3	0
	255/6	0
	256/1	0
	255/28	0
	257/1	0
	255/7	0
	255/126	0
Jordskifte	255/1	0
	259/6	0
	255/17	0
	258/3	0
	255/10	0
	258/1	0
	255/28	0
	257/1	0
	255/8	0
	259/3	0
	263/30	0
	268/16	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
20392576	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	46	46
159238725	Hus for dyr/landbr.lager/silo	Jordbruk, skogbruk og fiske	Tatt i bruk	0	0	0
159238733	Våningshus		Tatt i bruk	132	0	132
159238733-1	Tilbygg	Bolig	Tatt i bruk	12	0	12
159398706	Hus for dyr/landbr.lager/silo	Jordbruk, skogbruk og fiske	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Kindsåsveien	71			Nord: 6660596 Øst: 560677 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 10-Tyristrand Stemmekrets 9-Tyristrand Postnummerområde 3533-TYRISTRAND

	Grunnkrets 604-Tyristrand Kirkesokn 2-Tyristrand

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
L-Landbruk/Fiske		

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
40842,8	Nord: 6660648,00008918 Øst: 560665,65999709 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.

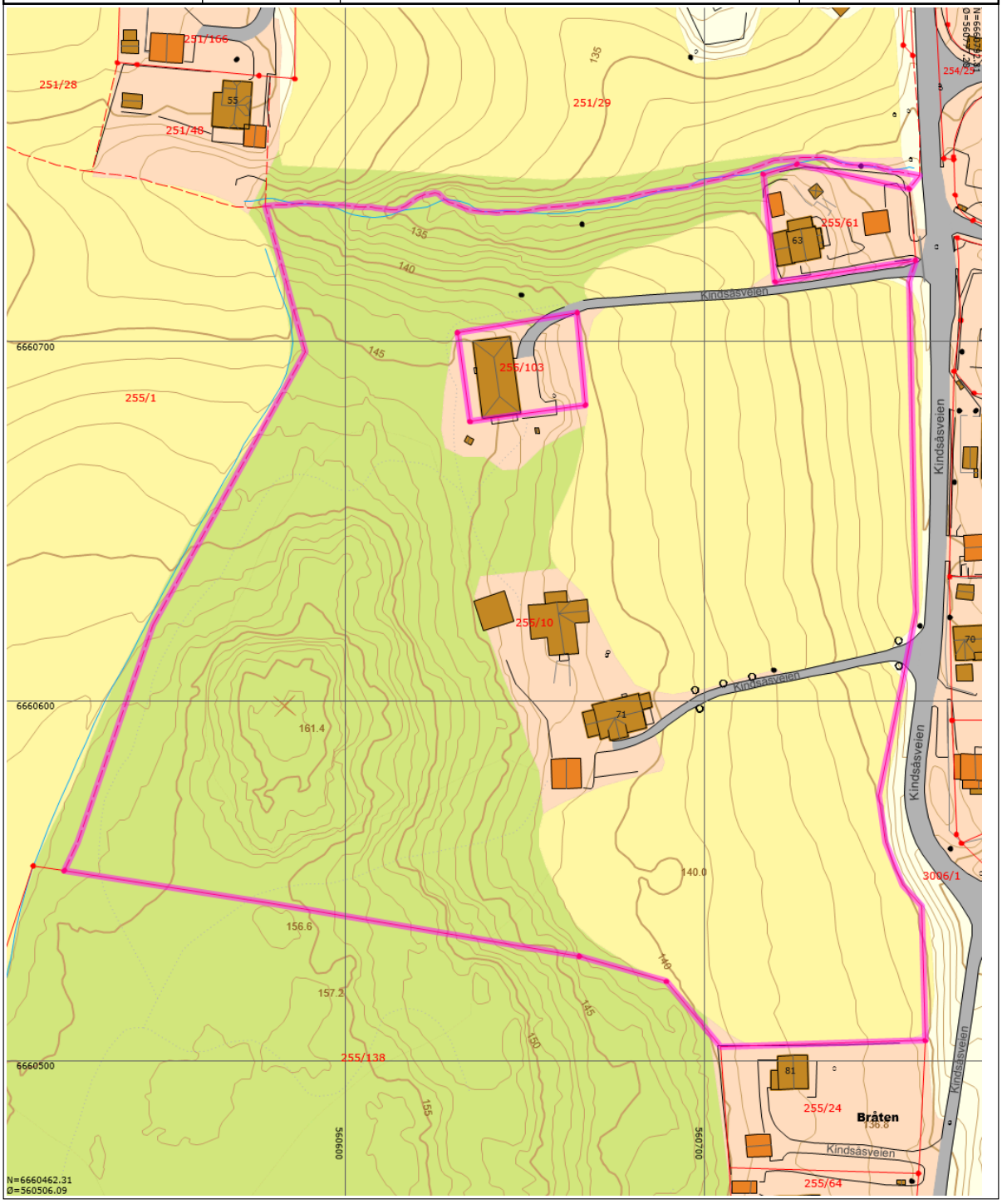
KOMMENTARFELT:

Grensene er ikke koordinatmålt. Anslått areal er ca. 40842 m². Ferdigmelding for utbygg av tak m.m. er mottatt 01.06.2004. Ferdigmelding for garasje er mottatt 01.06.2004. Godkjent søknad

om piperehabilitering 16.03.2007. Ferdigattest foreligger ikke.

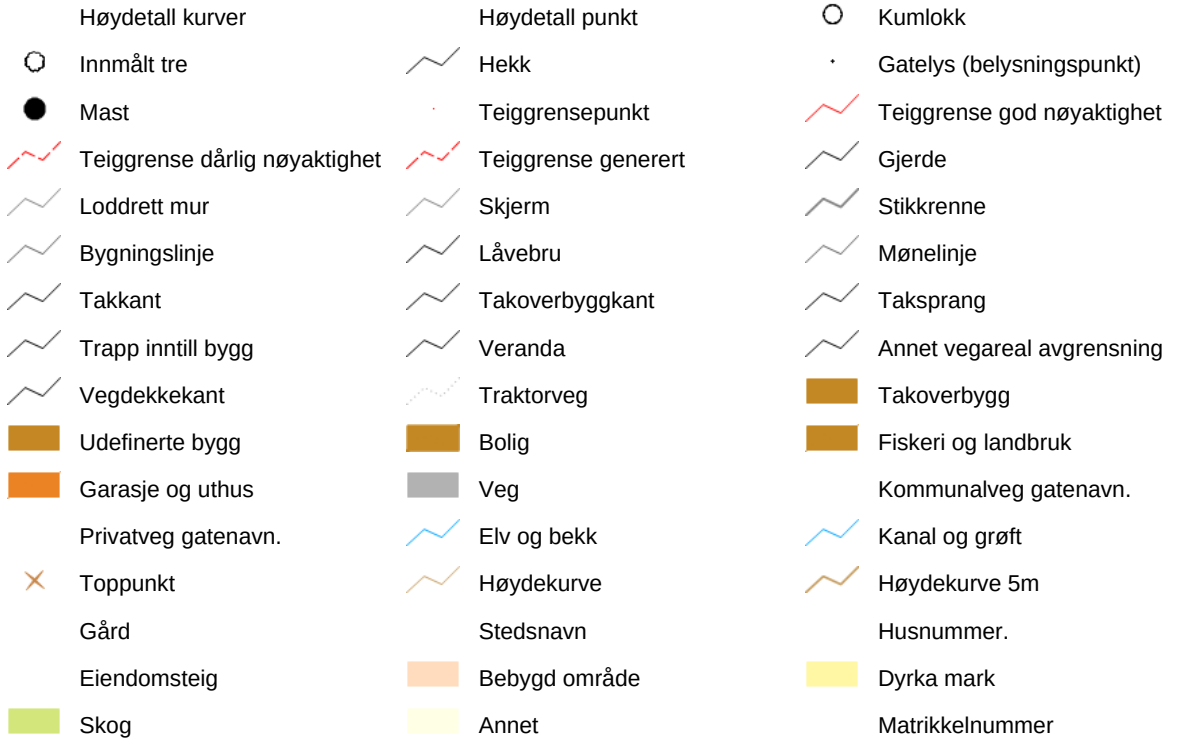
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ringerike kommune	KARTUTSNITT				Målestokk 1:1500
	Eiendom:	Gnr: 255	Bnr: 10	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Kindsåsveien 71 3533 TYRISTRAND			
	Annen info:				



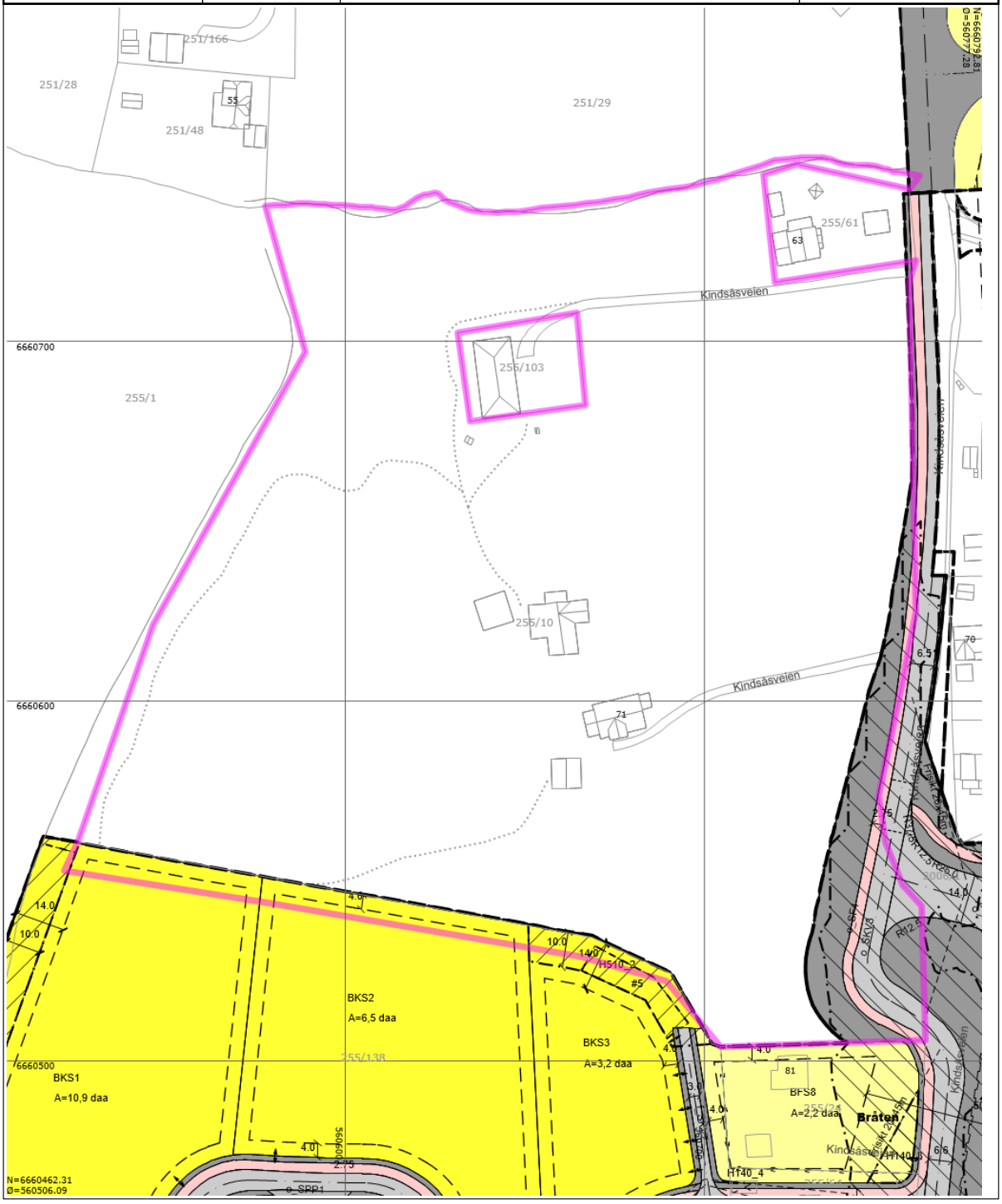
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ringerike kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1500
	Eiendom:	Gnr: 255	Bnr: 10	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Kindsåsveien 71 3533 TYRISTRAND			
	Annen info:	Kindsåsen			



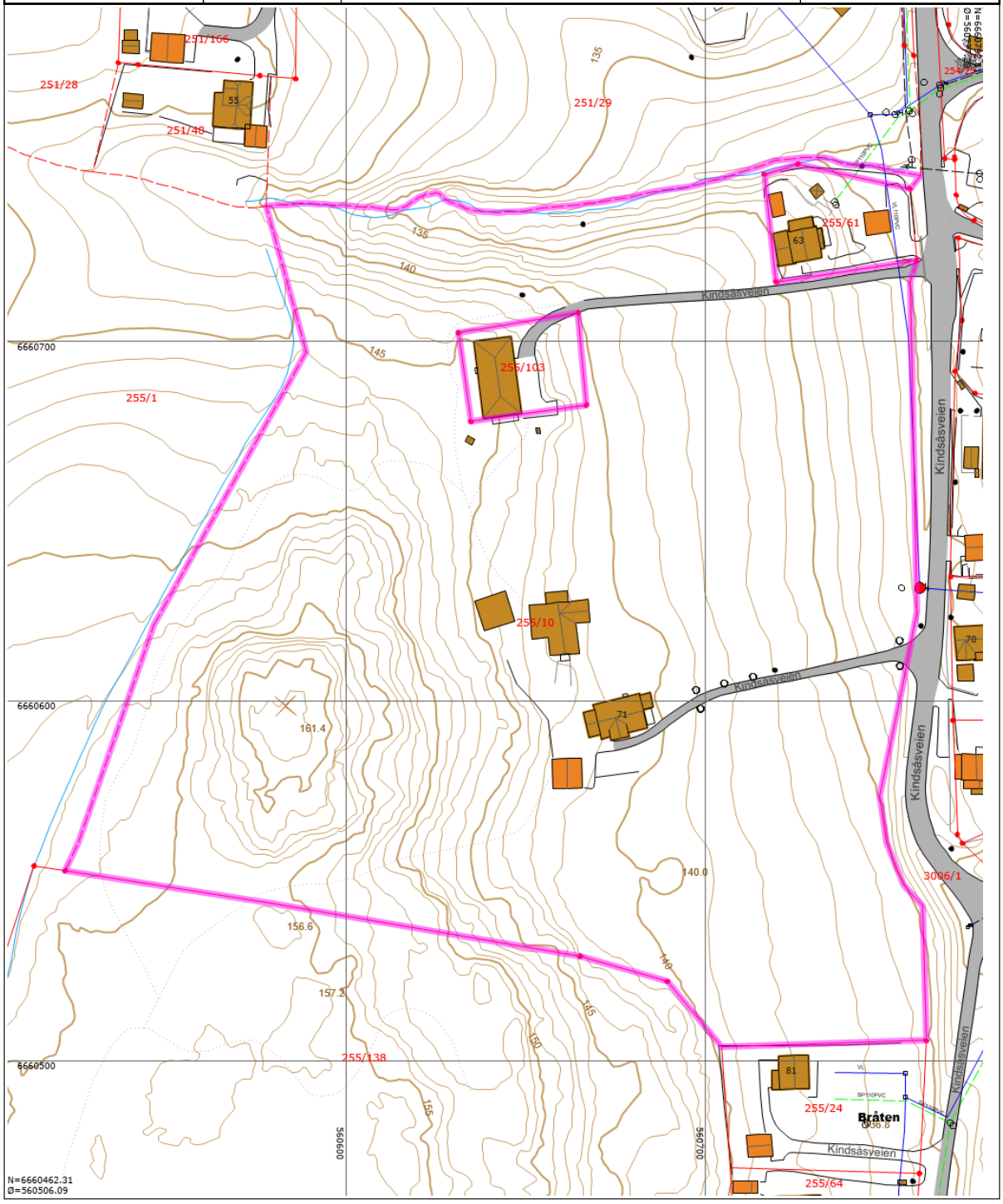
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Gård
Stedsnavn	Husnummer.	Eiendomsgrense
Udefinert bygning	Bygning	Kanal og grøft
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	RpAngittHensynGrense	RpGrense
RpFormålgrense	RpSikringGrense	RpStøyGrense
RpBestemmelseGrense	Avkjørsel	Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense	Bebyggelse som forutsettes fjernet	Regulert senterlinje
Frisiktlinje	Regulert fotgjengerfelt	Regulert støyskjerm
Måle- og avstandslinje	Frittliggende småhusbebyggelse	Kjøreveg
Bestemmelsesområde	Hensyn landbruk	Frisikt
Rød sone iht. T-1442	Gul sone iht. T-1442	Boligbebyggelse, frittliggende småhus
Boligbebyggelse, konsentrerte småhus	Kjøreveg	Fortau
Gang- og sykkelveg	Annen veggrunn, tekniske anlegg	Parkeringsplasser
Veg	Elv og bekk	Innsjø
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Traktorveg midtlinje	Udefinert bygning
Bygning	Elv og bekk	Kanal og grøft
Matrikkelnummer.		

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ringerike kommune	Ledningskart				Målestokk 1:1500
	Eiendom:	Gnr: 255	Bnr: 10	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Kindsåsveien 71 3533 TYRISTRAND			
	Annen info:				



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**255**	**10**	**0**	**0**	Kindsåsveien 71, 3533 TYRISTRAND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	1106.47m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	39736.35m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3305 449	Hollerud boligfelt (30.5.2024)	Annen veggrunn - tekniske anlegg	1510.58m^2
	3305 449	Hollerud boligfelt (30.5.2024)	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1147.98m^2
	3305 449	Hollerud boligfelt (30.5.2024)	Fortau	288.92m^2
	3305 449	Hollerud boligfelt (30.5.2024)	Gul sone iht. T-1442	1893.41m^2
	3305 449	Hollerud boligfelt (30.5.2024)	Hensyn landbruk	233.14m^2
	3305 449	Hollerud boligfelt (30.5.2024)	Kjøreveg	423.2m^2
	3305 57B	Kindsåsen (15.8.1981)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
216	Fengselstomt Tyristrand (1.7.1993)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Planid 503 er igangsatt i nærområdet.

Det tas forbehold om feil og mangler.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

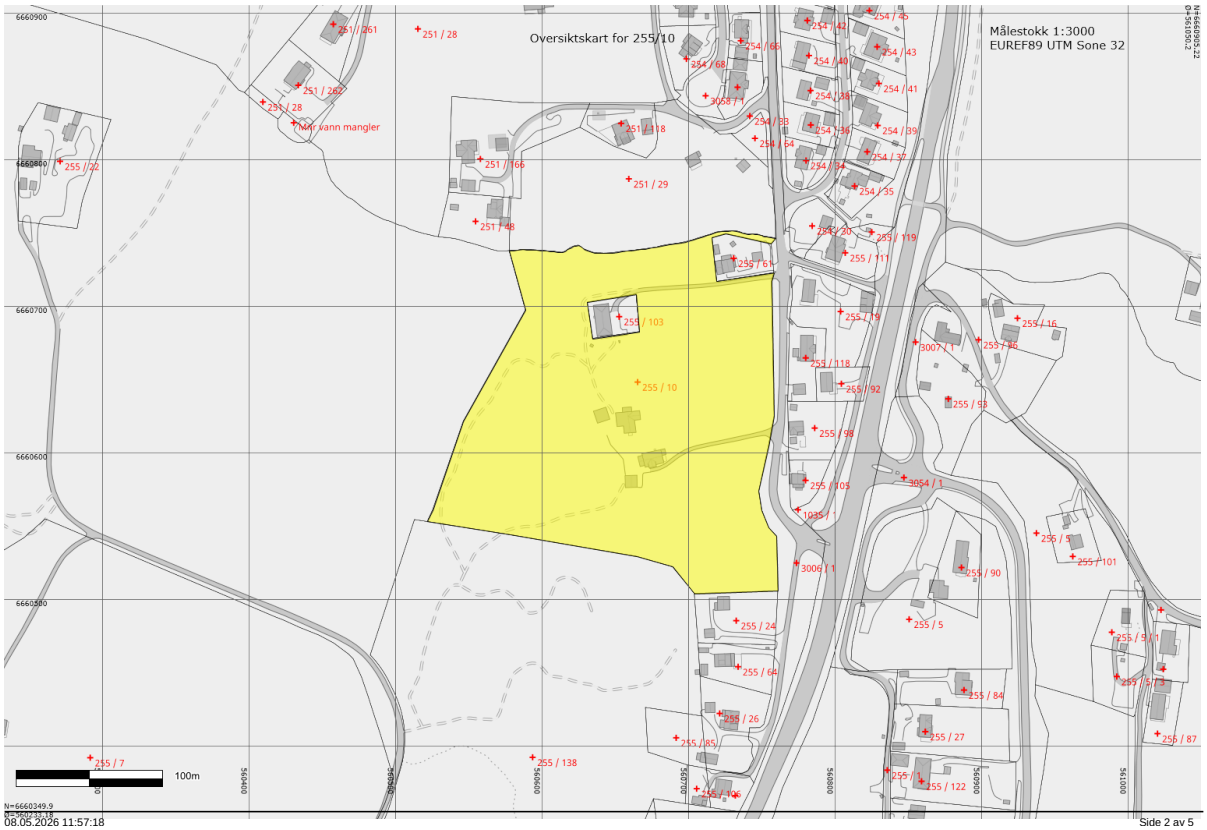
Ringerike kommune

Matrikkelkart

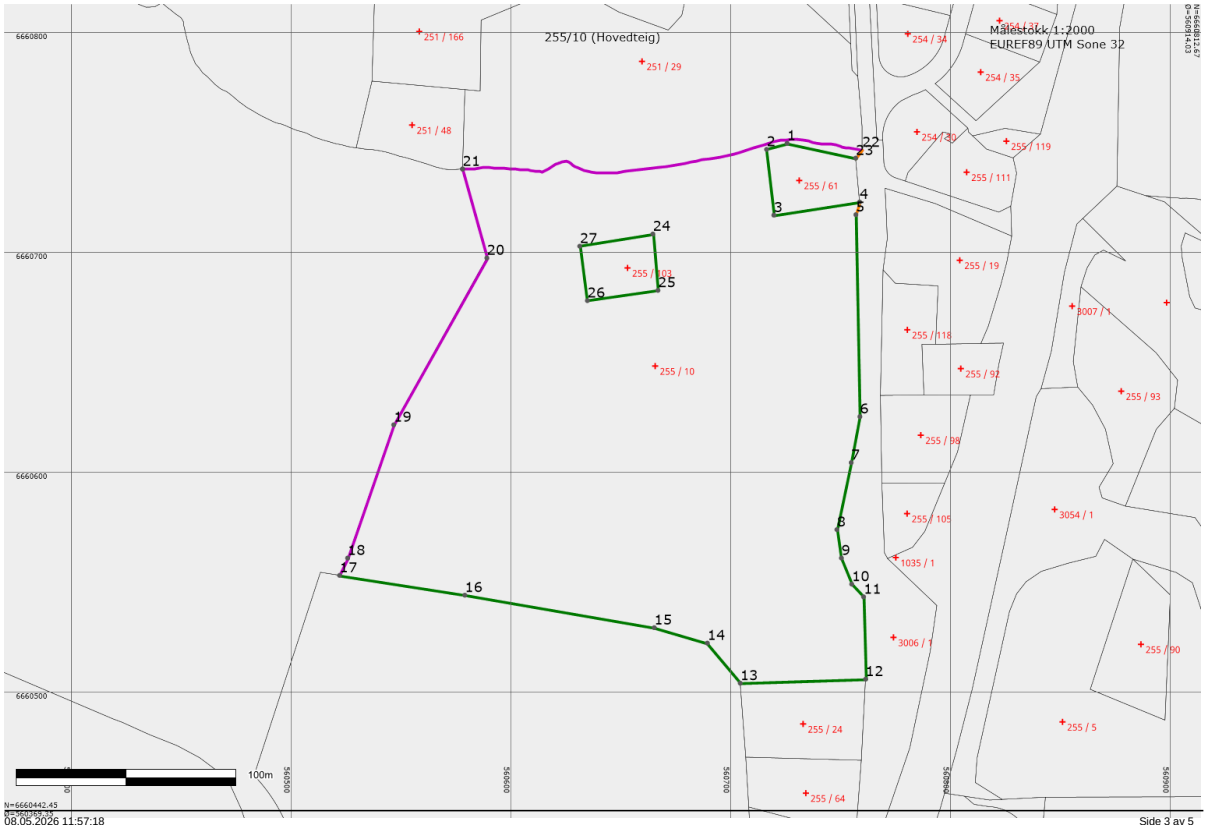
MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**255**	**10**	**0**	**0**

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



08.05.2026 11:57:18 Side 3 av 5

Areal og koordinater

Areal: 40842,80 Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6660648,00 Øst: 560665,66

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6660749,36	560725,67	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			9,77	Ikke hjelpelinje		13	
2	6660746,59	560716,30	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			30,10	Ikke hjelpelinje		13	
3	6660716,67	560719,61	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			39,49	Ikke hjelpelinje		13	
4	6660722,68	560758,64	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			6,04	Vegkant		500	
5	6660716,89	560756,93	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			91,87	Ikke hjelpelinje		13	
6	6660625,04	560758,77	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			21,27	Ikke hjelpelinje		13	
7	6660604,14	560754,82	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			31,16	Ikke hjelpelinje		13	
8	6660573,67	560748,31	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			13,10	Ikke hjelpelinje		13	
9	6660560,73	560750,35	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			12,78	Ikke hjelpelinje		13	
10	6660548,85	560755,06	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			7,88	Ikke hjelpelinje		13	
11	6660543,09	560760,44	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			37,49	Ikke hjelpelinje		13	
12	6660505,61	560761,37	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			57,07	Ikke hjelpelinje		13	
13	6660503,82	560704,33	Ikke spesifisert	Kamjern	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			23,57	Ikke hjelpelinje		13	
14	6660522,03	560689,37	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	4	

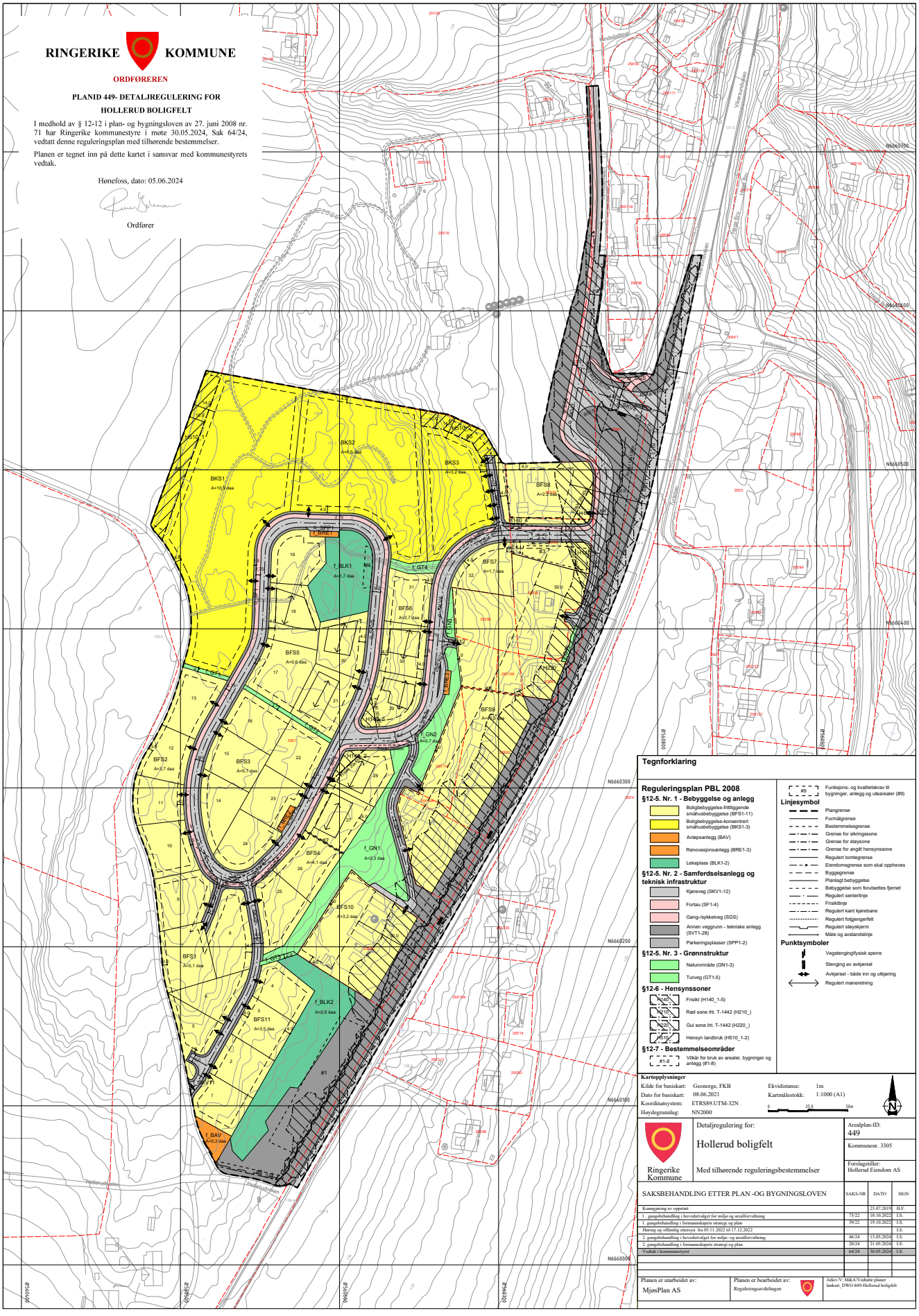
08.05.2026 11:57:18 Side 4 av 5

			25,17	Ikke hjelpelinje		4	
15	6660529,09	560665,21	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	3	
			87,45	Ikke hjelpelinje		3	
16	6660543,84	560579,01	Ikke spesifisert	Stein eller røys	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	2	
			57,72	Ikke hjelpelinje		2	
17	6660552,86	560522,00	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	2	
			8,66	Ikke hjelpelinje		200	
18	6660560,71	560525,66	Ikke spesifisert	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			64,14	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
19	6660621,32	560546,63	Ikke spesifisert	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			86,94	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
20	6660697,21	560589,04	Ikke spesifisert	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			41,95	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
21	6660737,67	560577,96	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			186,79	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
22	6660746,32	560759,80	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	63 Generert sirkelgeometri	500	
			4,74	Vegkant		500	
23	6660742,62	560756,84	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			31,89	Ikke hjelpelinje		13	

Indre avgrensning 1

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
24	6660708,12	560664,59	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			25,75	Ikke hjelpelinje		13	
25	6660682,47	560666,88	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			32,46	Ikke hjelpelinje		13	
26	6660677,79	560634,76	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			25,02	Ikke hjelpelinje		13	
27	6660702,57	560631,28	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			33,77	Ikke hjelpelinje		13	

Vedlegg: Kommunalinformasjon



r.pl. 57

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR KINDSÅSEN, RINGERIKE KOMMUNE

§ 1 Det regulerte område er på planen avgrenset med reguleringsgrense.

§ 2 Området er oppdelt i arealer for:

a) eneboliger
b) offentlige friområder
c) offentlige veger
d) offentlige bygninger

§ 3 Maksimal utnyttelsesgrad og antall etasjer skal være som følger:

a) eneboliger U = 0,14 - 1½ etasje.
b) i offentlige friområder kan oppføres mindre bygninger og innretninger som er til fordel for virksomheten der.

§ 4 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 finner at særlige grunner taler for det.
Høye grunnmurer skal unngås om mulig. Grunnmur over 80 cm skal utformes og behandles slik at de ikke virker skjemmende. Hvor forholdene ligger til rette for underetasje vil høye grunnmurer ikke bli tillatt.
Bygningen skal ha saltak. Takvinkelen skal være mellom 22° og 28° for enetasjes hus og mellom 32° og 40° for 1½ etasjes hus. Med 1½ etasjes hus menes at loftsetasje kan innredes.

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

§ 6 I byggeområdene skal det anordnes et tilstrekkelig antall bil-oppstillingsplasser og garasjer på egen grunn. Antallet fastsettes av bygningsrådet.

§ 6b I småhusbebyggelse skal fortrinnsvis garasje oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det tillate oppført frittliggende garasje.

§ 7 Gjerder skal anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne konstruksjon, høyde og farge.

Gjerder i samme gateflukt skal ha mest mulig ensartet konstruksjon, høyde og farge.

§ 8 Tranformatorkiosker og stolper for elektrisitet og telefon skal plasseres så diskret som mulig.

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

../2

2

§ 10 Bestående trær skal i størst mulig grad bevares.
Beplantninger 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.

§ 11 Fra disse bestemmelser kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven, forskriftene og gjeldende bygningsvedtekter for Ringerike kommune, tillate unntak hvor særlige grunner taler for det.

§ 12 Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

19.4. 89

RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
3007_planID 449 Detaljregulering for HOLLERUD BOLIGFELT

Utarbeidet av MjøsPlan AS, ved Helle Flesjå og kolleger 15.12.2020
Sist revidert av Mjøsplan AS v/Line Danielsen 18.12.2023

1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 19.10.2022, sak 39/22
Høring og offentlig ettersyn 15.11.2023 - 17.12.2023.
2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 13.05.2024, sak 46/24
2. gangsbehandling i formannskapets Strategi og plan 21.05.2024, sak 20/24
Vedtak i kommunestyret 30.05.2024, sak 64/24

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.

Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for flere boliger i Tyristrand. Området er regulert med flere typer boliger for å tilrettelegge for beboere i variert alder og livssituasjon.

Planen skal blant annet sikre godt bomiljø, ivaretakelse av støy, overvann, grønnstruktur, trygg gang/og sykkelforbindelse til sentrum og busstopp, samt gode områder for lek og uteopphold.

Tap av dyrket mark blir kompensert ved nytt dyrkingsareal på gnr/bnr 255/1.

Bestemmelser om rekkefølge, endring, plankrav

§ 2 Rekkefølgebestemmelser

§ 2.1 Før tillatelse til opprettelse eller endring av eiendom

- Før det kan gis tillatelse til oppretting av nye eiendommer, eller oppføring av ny bebyggelse, skal det være lagt fram skriftlig dokumentasjon fra vannverkseier at det er adgang til vann med tilstrekkelig kvalitet, kapasitet og vanntrykk og slokkevann jf. plan- og bygningslovens § 27-1. Det er ikke tillatt å løse kravet til vannforsyning ved boring av egen/egne drikkevannsbrønn(-er).

§ 2.2 Før rammetillatelse

- I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn plan for anleggstrafikk, jf. § 3.2
- Geologiske vurderinger av fjellskjæringer og behov for sikring skal foreligge før rammetillatelse kan gis for infrastruktur (VA og veg).

- Kryss Kindsåsveien/Rv. 350 (SKV1/SKV2/SKV3) skal være ferdig opparbeidet før rammetillatelse kan gis for SKV4.
- Kindsåsveien skal være vikepliktsregulert mot SKV4 før rammetillatelse kan gis for SKV4.

§ 2.3 Før igangsettingstillatelse

- Nødvendig dokumentasjon av eventuelle sikringstiltak som følge av geologiske vurderinger av fjellskjæringer, jf. § 2.2 skal vedlegges søknad om igangsetting for bebyggelse.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse til tekniske anlegg og infrastruktur som skal overtas av kommunen, må det foreligge avtale om overtakelse mellom kommunen og utbygger.
- Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger og annen teknisk infrastruktur skal teknisk plan og tilknytning for disse godkjennes av kommunen når det gjelder trafikkområder og avløp, og vannverkseier når det gjelder vann. Bestemmelsen omfatter ikke grunnarbeider som etablering av infrastruktur og klargjøring av tomter.
- Det skal foreligge dokumentasjon på at stikkledninger under Rv350 har tilstrekkelig kapasitet og er tilfredsstillende stand.
- Før det gis igangsettingstillatelse til bygg og anleggstiltaksom drenerer til kommunal overvannsledning, skal det foreligge påslippsavtale.
- Før det gis igangsettingstillatelse til ny boligbebyggelse skal det sendes inn dokumentasjon på overvannsløsning. Det skal fremgå at avrenningskoeffesient er 0,5 eller at det er gjennomført tiltak slik at avrenningen blir tilsvarende 0,5 i avrenningskoeffesient. Det skal også dokumenteres hvor vannet drenerer videre, herunder om det vil gå til kommunalt overvannsnett.
- Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak med krav til ansvarlig søker, skal det redegjøres for hvordan overskuddsmasser håndteres og hvor de eventuelt blir levert.
- Før det gis igangsettingstillatelse til bygging av bolig, og sammen med søknad om tillatelse til tiltak, skal det sendes inn en utomhusplan med tilhørende terrengsnitt.

§ 2.4 Før brukstillatelse til boliger skal

- Adkomstveg og gang- og sykkelveg til det angjeldende feltet være opparbeidet.
- Lekeplass BLK1 skal være ferdig opparbeidet med evt. permeable dekker/grønne arealer til overvannshåndtering.
- Det kan ikke gis brukstillatelse til boliger på BKS1-3 før intern(e) lekeplass(er) er ferdig opparbeidet med evt. nødvendige permeable dekker/grønne arealer til overvannshåndtering.
- Tilstrekkelig renovasjonsanlegg være etablert med oppstillingsplass for renovasjonsbil.
- Dersom bebyggelse ferdigstilles ila. vinterhalvåret, skal lekeplasser og beplantning ferdigstilles så snart som mulig påfølgende vår.
- Før brukstillatelse kan gis for boenhet nr. 60 innenfor hele planområdet, skal BLK2 være ferdig opparbeidet.
- -Brukstillatelse kan ikke gis innenfor felt BFS1, BFS2, BFS3, BFS4, BFS5 og BFS11 eller tilhørende vei- og fortausformål før løsning for overvannshåndtering tilknyttet #1 er ferdigstilt.
  -Brukstillatelse kan ikke gis innenfor felt BFS4, BFS6, BFS9, BFS10 eller tilhørende vei- og fortausformål før løsning for overvannshåndtering tilknyttet #2 er ferdigstilt.

1

-Brukstillatelse kan ikke gis innenfor felt BFS5, BFS6, BFS7, BFS8, BFS9, BKS2, BKS3 eller tilhørende vei- og fortausformål før løsning for overvannshåndtering tilknyttet #3, #4 og #5 er ferdigstilt.
-Brukstillatelse kan ikke gis innenfor felt BFS2, BKS1 eller tilhørende vei- og fortausformål før løsning for overvannshåndtering tilknyttet #6 er ferdigstilt.

- Det skal foreligge dokumentasjon på at nødvendige sikringstiltak i forbindelse med fjellskjæringer er gjennomført.
- Før det kan gis brukstillatelse til boligbebyggelse på tomt 5 og 6 på BFS1, BFS11, BFS10, BFS9, BFS7 og BFS8 skal støyskjerming være ferdigstilt.
- Samtidig med at støyskjerming etableres skal avkjørsler markert i plankartet med juridisk symbol for stenging av avkjørsel stenges og SKV8 ferdigstilles. Avkjørslene skal også stenges dersom etablering av SKV8 gjennomføres før støyskjermingen, og/eller det gjennomføres byggemeldingspliktige tiltak på de tilhørende eiendommene.
- Før det kan gis brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet skal SKV11 stenges med bom for å hindre gjennomkjøring.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 3 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr.4)

§ 3.1 Universell utforming

- Min. 50 % av lekeplass i f_BLK1 skal utformes tilgjengelig. Det tillates å opparbeide tilgjengelig adkomst til felles lekeplass f_BLK2 ved behov.

§ 3.2 Plan for anleggsperioden

- Før anleggsperioden starter skal det utarbeides plan for kjøremønster for anleggstrafikk. Planen skal redegjøre for sikring av vegetasjon og terreng, samt støv og støy og plassering av midlertidige anlegg som f.eks. mobilt pukkverk. Eksisterende bebyggelse skal sikres adkomst i anleggsperioden, og det må sikres trygge gang- og sykkelforbindelser fra boligbebyggelse til skole, barnehage, sentrum, togstasjon og holdeplasser i en midlertidig situasjon.

§ 3.3 Utforming og estetikk:

- Boliger med sokkel tillates.
- Ved oppføring av ny bebyggelse, anlegg og terrengendringer skal det etterstrebes å bevare særpreg og/eller tilføre nye visuelle kvaliteter til området. I 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.

§ 3.4 Overvannshåndtering

- Overordnet håndtering av overvann og fordrøyning av overvann for hele feltet skal løses iht. teknisk beskrivelse av VAO-løsninger utarbeidet av Cowi og datert 05.02.2021, rev. 21.06.2023 m/plan for overvann og flomveier (G01), datert 02.02.2021, rev. 21.06.2023.

  Overvann/takvann/drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Det skal legges opp til felles overvannsløsninger for fellesområder. Boligeiendommer skal håndtere overvann på egen eiendom. Overvann og drensvann skal behandles på en slik måte at det ikke påfører andre eiendommer ulempe. Løsninger for overvann skal fremgå av situasjonsplan og

utomhusplan. Naturlige flomveger skal bevares. Nye boligeiendommer skal utformes slik at maksimal avrenningskoeffesient er 0,5 eller at det gjennomføres tiltak slik at avrenningen blir tilsvarende 0,5 i avrenningskoeffesient..

§ 3.5 Teknisk infrastruktur

- Nettilknytning og eventuell omlegging av høyspent-/lavspenningskabler skal skje i samarbeid med netteier. Det er tillatt å oppføre mindre bygninger for leveranse av strøm til boligområdene, som f.eks. transformatorkiosker innenfor alle formål.
- Teknisk plan for vann og avløp skal utarbeides iht. kommunens VA-norm.
- Ny bebyggelse skal tilkobles offentlig avløp.
- Ny bebyggelse skal tilkobles til vannverket for Tyristrand-området.

§ 3.6 Parkering

- Parkeringsplasser for ny frittliggende boligbebyggelse skal dekkes på egen eiendom.
- Parkering for konsentrert boligbebyggelse skal dekkes innenfor de enkelte feltene for konsentrert boligbebyggelse.
- Parkeringsdekning ift. antall boenheter skal følge Ringerike kommunes til enhver tids gjeldende Forskrift om parkering.
- Parkeringsplasser skal tildeles de enkelte boenhetene i felter for konsentrert småhusbebyggelse (BKS).
- Frittstående garasje eller carport plassert vinkelrett på tilliggende kjørevei, skal ha en minsteavstand fra formålsgrense på 6,0 m. Frittstående garasje eller carport plassert parallelt med tilliggende kjørevei, skal ha en minsteavstand fra formålsgrense på 2,0 m. Garasjer/carporter på inntil 50m^2 tillates plassert inntil 1m fra øvrige eiendomsgrenser.

§ 3.7 Renovasjon

- Renovasjonsløsning skal være i henhold til gjeldende renovasjonsforskrift for Ringerike kommune. avfallsselskapet som Ringerike kommune er en del av. Nedgravd løsning for avfallsbeholdere skal benyttes, og være felles for alle boenhetene i området. Det skal settes av 4 m2 for hver beholder. Områdene for renovasjon kan bygges ut trinnvis i takt med utbygging av boligområdene.

§ 3.8 Krav til innhold i situasjonsplan som følger søknad om tillatelse til tiltak

- Dokumentasjon på at krav til minste uteoppholdsareal, parkering og manøvreringsareal er oppfylt i samsvar med kommunalt regelverk. Innenfor frisiktsonene fra private avkjørsler til veg skal vegetasjon og andre hindringer ikke være høyere enn 0,5 meter over veiens horisontalplan.

- Bebyggelsens plassering, etasjetall, høyde, takform, samt en estetisk redegjørelse for bebyggelsen som beskriver materialbruk og fargevalg. Høyde skal være målsatt ved inngangspartier
- Adkomst, sykkel- og biloppstillingsplass(er) og garasje/carport med angivelse av høyde og adkomst til bolig
- Nye terrenghøyder som viser arrondering av tomta og forholdet til nabotomter, gjerder, forstøtningsmurer og eventuell støyskjerming
- Profiler og snitt som viser eksisterende terreng og nytt terreng
- Eventuell plassering av nettstasjon
- Overvannshåndtering
- Situasjonsplan for tiltak i felt BKS 1-3 skal vise plassering av intern(e) lekeplass(er) inkl. skjerming og nødvendig frisikt mot interne veger/parkering.

§ 4 Verneverdier, kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr.6)

§ 4.1 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.

§ 4.2 Dyrka mark

- Matjord som berøres skal benyttes til nydyrking eller jordforbedring iht. jordvernplan datert 20.12.21, rev. 05.05.22 som følger planforslaget.

§ 4.3 Rød- og svartelistede arter

- Hvis det innen planområdet ved igangsetting av tiltak oppdages arter som står på rød- eller svart liste, skal miljøvernledelsen i kommunen varsles omgående og arbeid som kan berøre artene stanses inntil videre arbeid er klarert.
- Nyplanting av giftige planter og pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås.

§ 5 Miljøkvalitet (for eksempel knyttet til støy og luftforurensning)

§ 5.1 Støy

- T-1442 eller den til enhver tids gjeldende støyretningslinje med veileder skal følges ved planlegging av ny bebyggelse eller virksomhet.
- Plassering av støyskjerm tillates justert med inntil 2 m fra linje for regulert støyskjerm vist i plankart. Justeringen kan bare skje på vestsiden av regulert støyskjerm og tillates ikke justert østover eller nærmere riksveien (o_SKV1) enn 8m. Støyskjerm skal være modulbasert.

  Støyskjerm skal kombineres med flomvoll jfr. bestemmelse §10.1. der dette er nødvendig for å kunne ivareta overvannshåndtering og tilpasninger til terreng.

Bestemmelser til arealformål (jf. pbl. § 12-5)

§ 6 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1)

§ 6.1 Frittliggende småhusbebyggelse - BFS1-11 (1110)

- I område BFS1-BFS11 kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

§ 6.1.1 Generelle bestemmelser om utforming

- Bebyggelsen skal plasseres med hensyn til eksisterende og omkringliggende terreng. Terrengendringer skal tilpasses mellom tomter for å gi et helhetlig uttrykk.
- Taktekking med reflekterende overflate tillates ikke med unntak av solcellepanel. Det tillates bruk av naturlige materialer som f.eks. sedum, torv, lyng og gress på tak.
- Boliger skal ha en dempet fasade med hensyn til fjernvirkning, herunder ikke-reflekterende glassflater o.l. Uthus/garasje skal være tilpasset boligen med hensyn til materialbruk, form og farge.

§ 6.1.2 Boligtype

- På hver enkelt tomt tillates bebyggelse iht. tilegnet utformingskategori, eller i samme kategori som bebygd naboeiendom. Eiendommer på hver sin side av en felles privat vei eller tursti regnes i denne sammenheng som naboer.
- Dersom det samtidig søkes om byggetillatelse for alle tomtene innenfor et felt kan det tillates hvilken som helst av bebyggelseskategoriene.

A. Tradisjonelle hus - Kategorien gjelder for felt, BFS3, BFS4, BFS5 BFS6 og BFS7-10

- På fasader skal det benyttes tradisjonelle materialer med hovedvekt på tre.
- Bebyggelse skal saltak med takvinkel mellom 20° og 35°. Det tillates ark og takoppløft.
- Bebyggelse skal ha farge- og materialslektskap.

B. Moderne hus - Kategorien gjelder for felt BFS1, og BFS11

- På fasader skal det benyttes tradisjonelle materialer med hovedvekt på tre og glass.
- Formspråket skal være nåtidig med rene linjer.
- Enhetlig og stedstilpassede hustyper.
- Flatt tak, pulttak eller saltak. Takvinkel 0 ° -20 °

C. Økohus i naturmateriale - Kategorien gjelder for felt BFS2:

- Bebyggelse skal i naturmaterialer som f.eks. tre, leire eller halm.
- Alle takformer tillates. Takvinkel 20 ° og 35 °
- Enhetlig og stedstilpassede hustyper.

§ 6.1.3 Utnyttelse

- Boligtomter kan utbygges med maks. BYA = 35 % av tomtens areal. Uthus/garasje skal ha maks. m^2-BYA = 70 m^2.

§ 6.1.4 Byggehøyder

- Maks. tillatt mønehøyde er 9 m og maks. tillatt gesimshøyde er 8 meter. Byggehøyde regnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 6.1.5 Byggehøyder og plassering for tomtene nr. 18, 20, 21, 27, 28, 29 og 30

- Boligbebyggelse skal ha saltak med møneretning som vist i plankartet. Inntil 8 grader avvik fra møneretning tillates.
- Bebyggelsen skal ha maks. én etasje på yttervegg mot øst.
- Det er ikke tillatt med takvindu mot øst.
- Boliger skal plasseres innenfor juridisk linje for planlagt bebyggelse

§ 6.1.6 Universell tilgjengelighet

Innenfor følgende felt skal alle boligene tilfredsstille krav til universell tilgjengelighet:

BFS1, BFS2, BFS3, BFS5 og BFS11.

§ 6.1.7 Uteoppholdsareal

- Enebolig skal ha min. 200 m^2 egnet privat uteoppholdsareal.
- Hver boenhet i tomannsbolig skal ha min. 150 m^2 egnet privat uteoppholdsareal.
- Sekundærleiligheter skal ha min. 50 m^2 egnet privat uteoppholdsareal.
- Areal brattere enn 1:3 regnes ikke inn i MUA.

§ 6.2 Konsentrert småhusbebyggelse - BKS1-3 (1112)

I område BKS1-3 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse.

- Før tillatelse til tiltak i et delfelt skal det utarbeides felles situasjonsplan for delfeltet ifm. med søknad om tiltak.
- Adkomst til delfelt opparbeides i samsvar med adkomstpil markert på plankart.
- Adkomstpil angir hvilken veg bebyggelse skal ha adkomst fra, men plassering av avkjørsel skal fastsettes i byggesak.
- Bebyggelse innenfor hvert delfelt skal ha felles arkitektonisk utforming.
- Bebyggelse i BKS1 skal ha saltak med takvinkel mellom 20^o og 35^o. Uteboder kan også ha pulttak eller flatt tak.
- Bebyggelse innenfor BKS2 og BKS3 skal ha lik takform innad i hvert felt. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 20^o -35^o, pulttak med takvinkel $12,5^o$ -35^o eller flatt tak.
- Det skal benyttes tradisjonelle materialer med hovedvekt på tre i fasader.
- Bebyggelse skal ha farge- og materialslektskap.
- Boliger skal ha en dempet fasade med hensyn til fjernvirkning

§ 6.2.1 Boligtype

- BKS1 og BKS2 skal benyttes til rekkehus og /eller 4- til 8-mannsboliger med eller uten sokkel.
- BKS3 skal benyttes til kjedete boliger eller rekkehus med eller uten sokkel

§ 6.2.2 Utnytting

- Grad av utnytting for BKS1 og BKS2 maks %-BYA= 36%
- Grad av utnytting for BKS3 maks %-BYA= 22%
- BKS1 kan bebygges med inntil 40 boenheter
- BKS2 kan bebygges med inntil 20 boenheter

- BKS3 kan bebygges med inntil 6 boenheter

§ 6.2.3 Byggehøyder

- Maks. tillatt mønehøyde er 9 m og maks. tillatt gesimshøyde er 8 meter. Byggehøyder regnes fra gjennomsnittlig planert terreng

§ 6.2.4 Universell tilgjengelighet

- Innenfor BKS1 og BKS2 skal alle boenheter på bakkeplan tilfredsstille krav til universell tilgjengelighet.

§ 6.2.5 Uteoppholdsareal

- For 4- til 8-mannsboliger skal det settes av min. 50 m2 felles uteoppholdsareal for hver boenhet. Hver boenhet skal ha minst 6m2 privat uteoppholdsareal i tillegg. Arealet skal dekkes inn i form av hage, terrasser/takterrasser og/eller balkonger. Terrasser o.l. medregnes som uteoppholdsareal.
- Boliger i rekke skal ha min. 75 m2 privat uteoppholdsareal pr. boenhet. Arealet skal dekkes inn i form av hage, terrasser/takterrasser og/eller balkonger.
- Felles lekearealer inngår ikke i beregningen av MUA.
- Felles uteoppholdsareal innenfor felter skal utformes tilgjengelig

§ 6.2.6 Lek

- Det skal etableres minimum to lekeplasser innenfor felt BKS1 og/eller BKS2 på minst 200m2. Lekeplassene skal skjermes med hekk eller gjerde mot biltrafikk fra tilstøtende internveier/parkeringsplasser. Skjermingen må plasseres og utformes på en slik måte at den ikke vil være til hinder for nødvendig frisikt.
- Lekeplassen(e) skal opparbeides med permeable dekker / grønne arealer der dette er nødvendig for å kunne ivareta overvannshåndteringen i området.
- Lekeplassene skal utstyres med minst en sandlekeplass, et huskestativ og en sittebenk.

§ 6.3 Avløpsanlegg f_BAV (1540)

- Pumpestasjon for avløpsanlegg skal plasseres innenfor formålet.

§ 6.4 Renovasjonsanlegg - f_BRE1-3 (1550)

- Områder for avfallsbeholdere.

§ 6.5 Lekeplass - f_BLK 1-2 (1610)

- Lekeplasser skal ha innsyn, solrik beliggenhet og tilstrekkelig med søppelkasser. De skal være skjermet for støy iht. T-1442 og skjermet for sterk vind.
- Lekeplassene skal opparbeides med permeable dekker / grønne arealer der dette er nødvendig for å kunne ivareta overvannshåndteringen i området.

§ 6.5.1 BLK1

- I den nordlige delen av feltet skal min. 200 m2 opparbeides som nærlekeplass iht. Kommunens «krav til lekeplasser». Min. 50 % av denne delen skal utformes tilgjengelig.
- Krav til innhold i nærlekeplassen er minimum en sandkasse, huskestativ med 3 husker, et bevegelig lekedyr/vippedyr, sklie, tippehuske, noe fast dekke samt en benk med bord.
- Den sørlige delen av området kan brukes til fri lek, akebakke o.l.
- Feltet skal skjermes mot veg og renovasjonsareal med for eksempel gjerde eller hekk.

§ 6.5.2 BLK2

- Området skal opparbeides med min. 1500 m2 områdelekeplass iht. Kommunens «krav til lekeplasser»
- Krav til innhold er min. 2 benker med bord, i tillegg til at det tilrettelegges for variert aktivitet som f.eks. ballek, aking, sykling, fast dekke som kan merkes opp til ulike spill osv.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 7.1 Kjøreveg - SKV1-12 (2011)

- o_SKV1-5 er offentlige veger. o_SKV1 er del av eksisterende riksveg. Tiltak som er tilknyttet drift og vedlikehold av vegen og tilhørende sideareal er tillatt. De øvrige vegene er regulert iht. boliggate/boligveg i vegvesenets håndbok N100 (2019) kap. B6 og skal overtas av kommunen etter ferdigstillelse.
- f_SKV6-10 og f_SKV12 er felles veger som er adkomst til flere boenheter. Disse skal ikke overtas av kommunen.
- f_SKV11 skal ha funksjon som beredskapsveg som skal stenges for gjennomkjøring.

§ 7.2 Fortau - o_SF1-4 (2012)

- Offentlig fortau som skal opparbeides med 2,75 meter bredde langs kjørevei iht. Vegvesenets håndbok N100 (2019). Fortau skal opparbeides opphøyd fra kjøreveg med kantstein. Fortauene skal utformes på en slik at måte at de tilfredsstiller gjeldende krav til tilgjengelighet.

§ 7.3 Gang- og sykkelveg - o_SGS (2015)

- Offentlig gang- og sykkelveg, delvis eksisterende. Ny del skal opparbeides med 3 meter bredde inkl. skulder iht. Vegvesenets håndbok N100 (2019).

§ 7.4 Annen veggrunn – Tekniske anlegg – SVT1-26 (2019)

- Arealene omfatter vegens vedlikeholdssoner som bl.a. skråninger, grøfter, snøopplag og tekniske installasjoner. Arealene skal opparbeides pent og tilsås der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold.

§ 7.5 Parkering renovasjon - SPP1-2 (2082)

- Feltene skal benyttes av renovasjonskjøretøy for adkomst til renovasjonsområdene og skal til enhver tid være fri for andre kjøretøy eller annet som kan være til hinder for renovasjonskjøretøy.

§ 7.6 Adkomster

- Adkomst til felter og boligtomter skal opparbeides til vegen som er angitt med adkomstpil i plankart. Plassering av adkomst fastsettes i situasjonsplan ifm. søknad om tillatelse til tiltak. I felt f_SKV11 skal det opparbeides beredskapsveg som er stengt for gjennomkjøring. Denne skal kunne åpnes ved behov. Innkjøring til nye boliger skal ha maks. 3% stigning 5 m inn fra adkomstveg.

§ 8 Grønnstruktur

§ 8.1 Naturområde – f_GN1-3 (3020)

- Områdene skal ha stedegen vegetasjon og fremstå som naturlig; for fugler etc.
- Det tillates skjøtselstiltak med hensyn til solforhold
- Det tillates å anlegge infrastruktur i grunnen

§ 8.2 Turveg - f_GT1-5 (3031)

- Turstiene skal opparbeides med fast dekke som tillater infiltrasjon av overvann. Eksempel på dekke kan være grus. Det skal ikke asfalteres.
- I felt f_GT4 skal det opparbeides snarveg mellom fortauene. Snarvegen opparbeides med inntil 1,5m bredde og fast dekke som f.eks. grus. På øvrig areal skal stedegen vegetasjon få vokse til.

Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 9 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

§ 9.1 Hensynssone for støy, rød sone iht. T – 1442 (H210)

- Støysone H210 er rød støysone som angitt på plankartet. Innenfor sonen tillates ikke nye tiltak eller bygg ment for varig opphold uten støyreduserende tiltak.

§ 9.2 Hensynssone for støy, gul sone iht. T – 1442 (H220)

- Støysone H220 er gul støysone som angitt på plankartet. Alle tiltak innenfor sonen skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende etter gjeldene retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442).

§ 9.3 Frisikt (H140)

- Innenfor frisiktsonene skal vegetasjon og andre hindringer ikke være høyere enn 0,5 meter over veiens horisontalplan.

§ 9.4 Hensyn landbruk (H510)

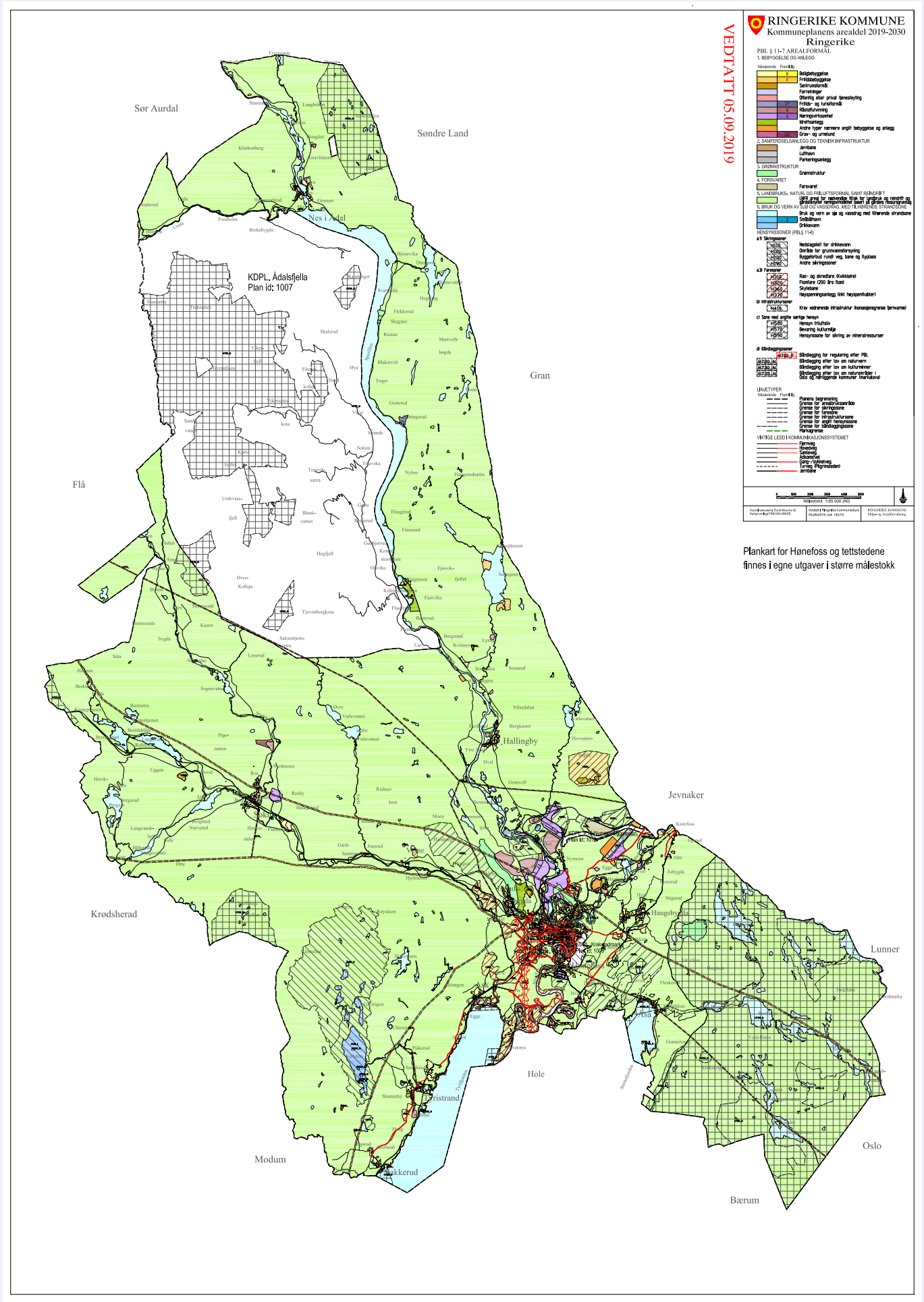
- Hensynssoner for landbruk, H510_1-2, er avsatt i plankartet med en bredde på 10m fra plangrensen. Innenfor buffersonene skal det tilstrebes at eksisterende vegetasjon blir stående. Det skal legges et jorddekke som muliggjør beplantning av buskvegetasjon eller annen vegetasjon som gir en reell buffersone mot støv, støy og sprøytemidler. Det skal beplantes med lokale arter/stedegen vegetasjon. Det er ikke tillatt å oppføre murer.

§ 10 Bestemmelsesområder

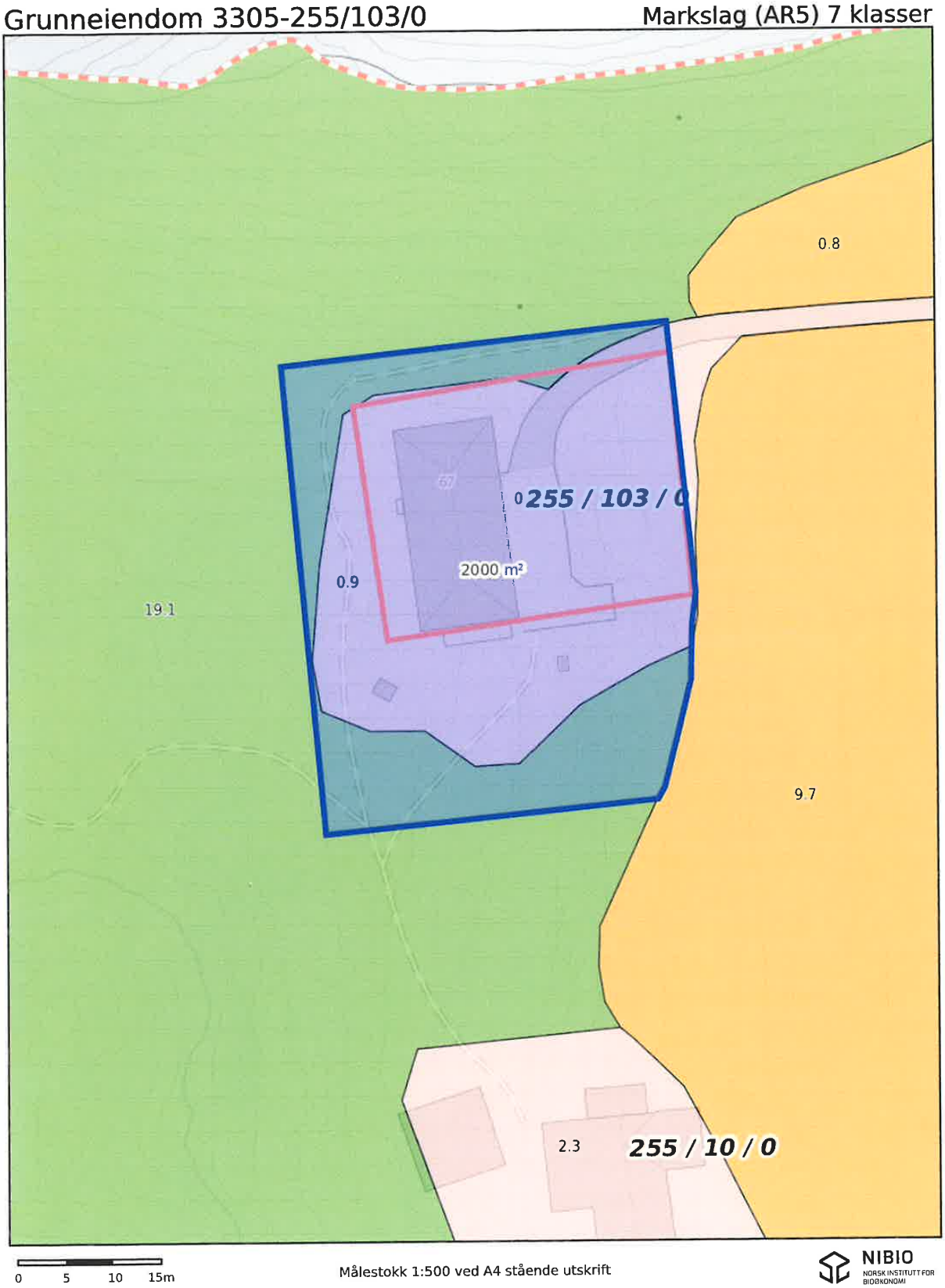
§ 10.1 Bestemmelsesområde #1-9

- Innenfor områdene #1-8 skal det fordrøyes overvann og det tillates etablert teknisk infrastruktur under grunnen. Det tillates mindre justeringer av bestemmelsesområdene for best mulig tilpassing til behov og utforming.
- Innenfor #9 skal det etableres flomvoll for håndtering av overvann. Flomvollens hovedfunksjon skal være å ivareta overvannshåndteringen i henhold til hovedprinsippene vist i teknisk beskrivelse av VAO-løsninger utarbeidet av Cowi, datert 05.02.2021, rev. 21.06.2023 m/plan for overvann og flomveier (G01), datert 02.02.2021, rev. 21.06.2023. Flomvollens fotavtrykk skal tilpasses behovet mot vest, men maks 1m øst for regulert støyskjermlinje i plankartet, mot riksveien (o_SKV1). Vollens minimumshøyde skal være styrt av behovet for å ivareta fordrøyningsfunksjonen, minimum 1m over laveste punkt.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Illustrasjon av nytt areal for gnr. 255 bnr. 103.



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Doknr: 1285633 Tinglyst: 11.11.2022
STATENS KARTVERK

Erklæring

Undertegnede hjemmelshaver til Kindsåsveien 71, gnr. 255, bnr. 10 i Ringerike kommune, Ståle Torkildsen fnr. 21077[redacted] gir med dette Hollerud Boligtomter AS, org. nr. 920917976, rett til å lede overvann i bekk beliggende på gnr. 255 bnr. 10 i Ringerike kommune, i tråd med vedlagte situasjonskart. Åpen grøft er markert i svart og bekk er markert med blått.

Dersom det oppstår behov for utbedringer nedstrøms i vannveien som følge av dette tiltaket, er Hollerud Boligtomter AS ansvarlig for å utbedre dette.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 255 bnr. 10 i Ringerike kommune.

Tyristrand, 28.10.2022

Ståle Torkildsen

Ståle Torkildsen
Hjemmelshaver til gnr. 255 bnr. 10

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/1285633/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-08 14:28



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2003/6623/23
Attesteringstidspunkt 2026-05-11 09:46

TINGLYST
24 NOV. 2003
RINGERIKE TINGRETT
DAGBOKNR.: 6623

Skjøte [1]

Returneres til:
Adv. Harald Heggen Brørby
Blomsgt. 3
3510 Hønefoss

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0605	Ringerike	255	11			1/1
			13			1/1
			34			1/1
			10			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei [ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfesteren er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kap. 4 eller avtale	[ ] Nei [ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] B Bolig-eindom [ ] F Fritids-eindom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [X] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr. 163 000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [ ] 1 Fritt salg [X] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/Avgiftsgrunnlag [3]

Kr. 750 000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
230338 [redacted]	Henning Magne Torkilsen	1/1

Doknr: 6623 Tinglyst: 24.11.2003 Emb. 023
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
210771 [redacted]	Ståle Torkilsen	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler (bestemmelser som skal tinglyses)

Eiendommen g.nr. 255 b.nr. 10, 11, 13 og 34 i Ringerike skal være Ståle Torkilsens særeie.

Rett kopi
[illegible] advokat

Dato: 6/11-03

Underskrift: Ståle Torkilsen Henning Torkilsen

1 av 3

Akelius Dokument 2002.2

G0598-

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

6. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato: Tynsfjord 6/11-03

Kjøpers/erververs underskrift: Ståle Torkilsen | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: STÅLE TORKILSEN

8. Erklæring om utsteders sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
[X] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?
[ ] Ja [X] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Tynsfjord 6/11-03

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: HENNING TORKILSEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

6/11-03 Inger Marie Torkilsen — INGER MARIE TORKILSEN

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: JOHN BERGVOLD

Adresse: Tynstien 16 3533 Tynsfjord

2. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Kirsten Bergvold

Adresse: Tynstien 16 3533 Tynsfjord

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato: 6/11-03 Underskrift: Ståle Torkilsen Henning Torkilsen

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift 7) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr.(11 siffer)/Organisasjonsnr.(9 siffer)

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge 8)

1. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer, kan feltet for seksjonsnummer benyttes

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfeltet. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut, skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes.

5) Feltet skal kun fylles ut dersom dokumentet gjelder overdragelse av boligseksjon.

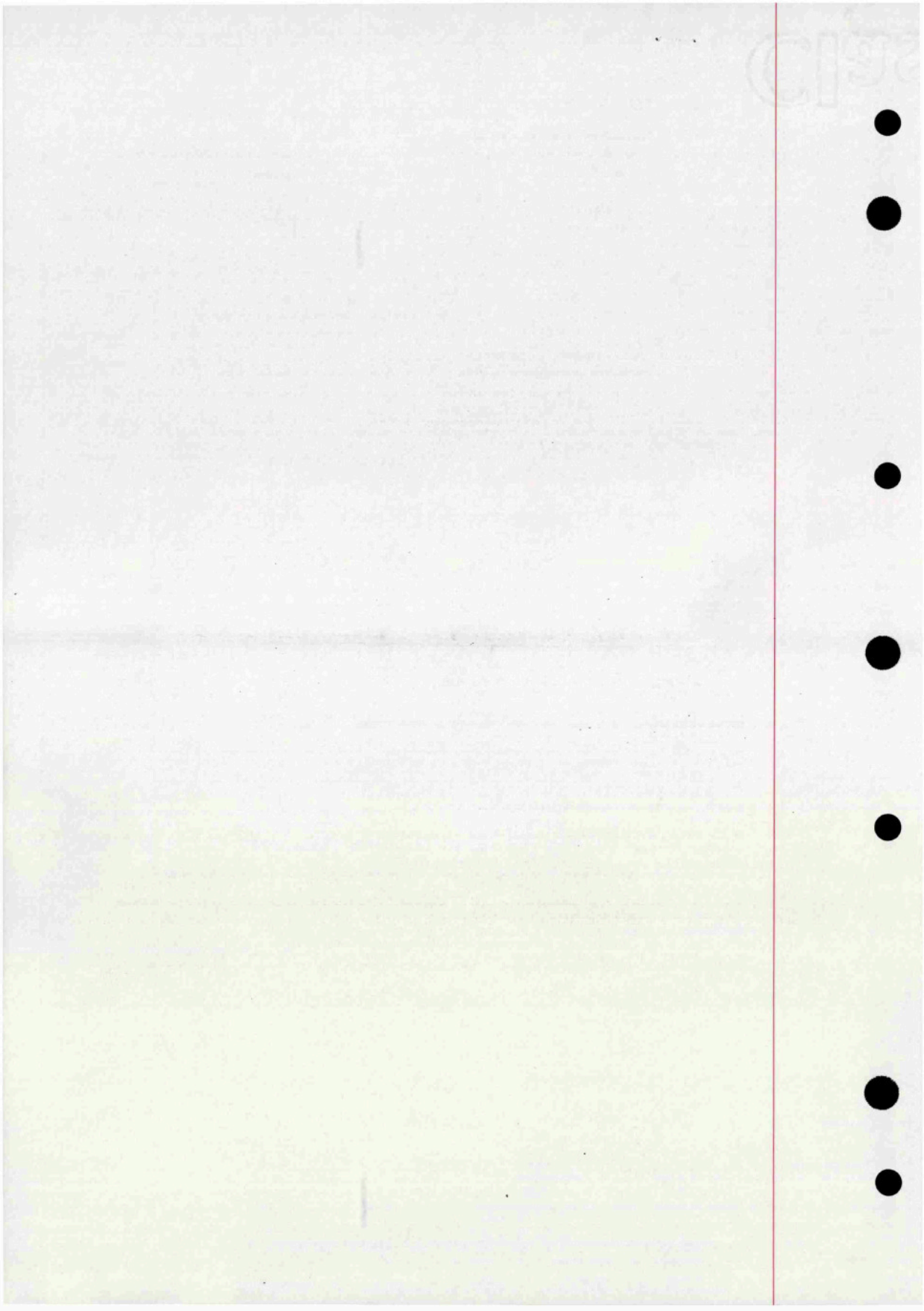
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

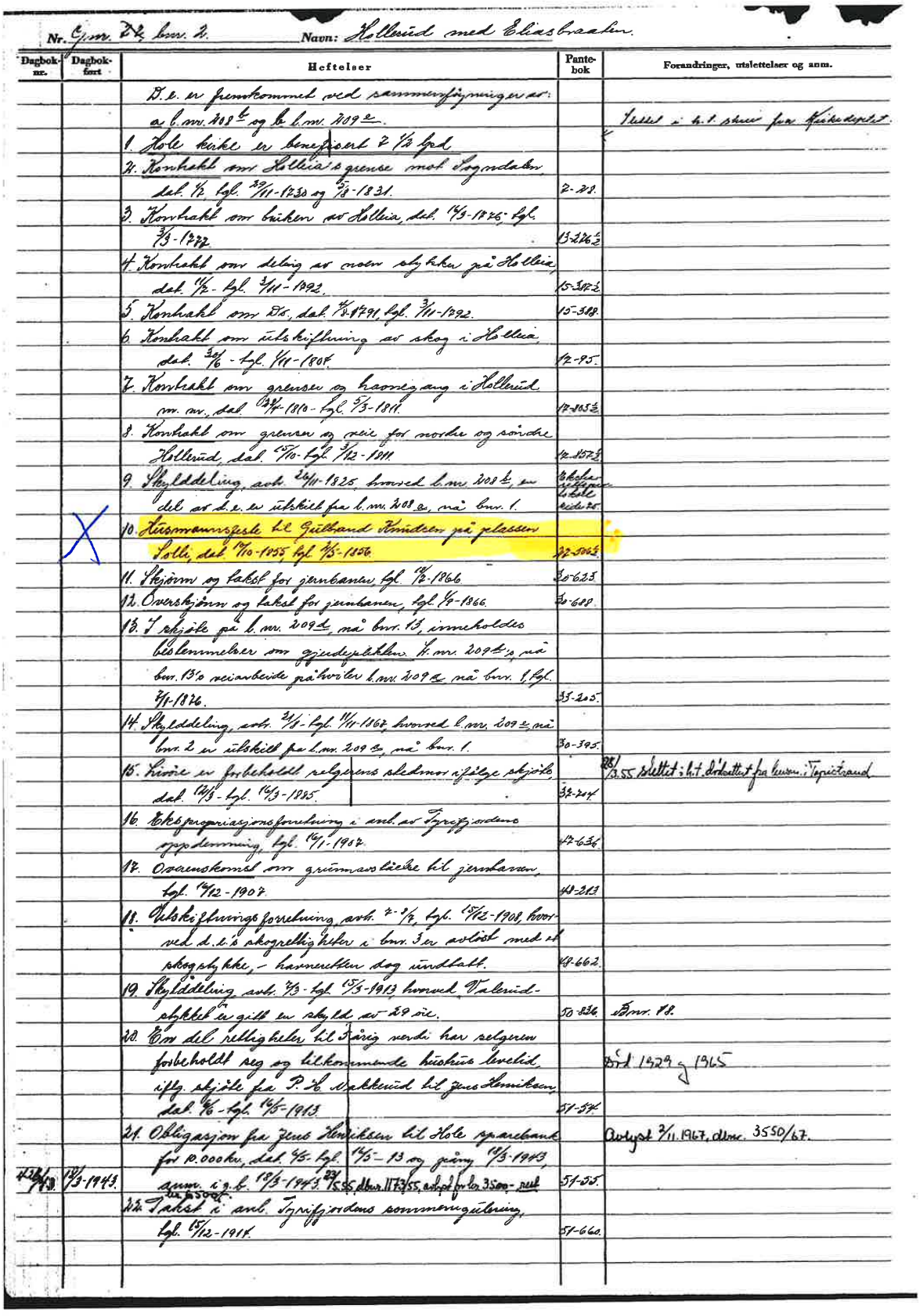
8) Dersom utstederen/hjemmelshaver ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato:	Underskrift:

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



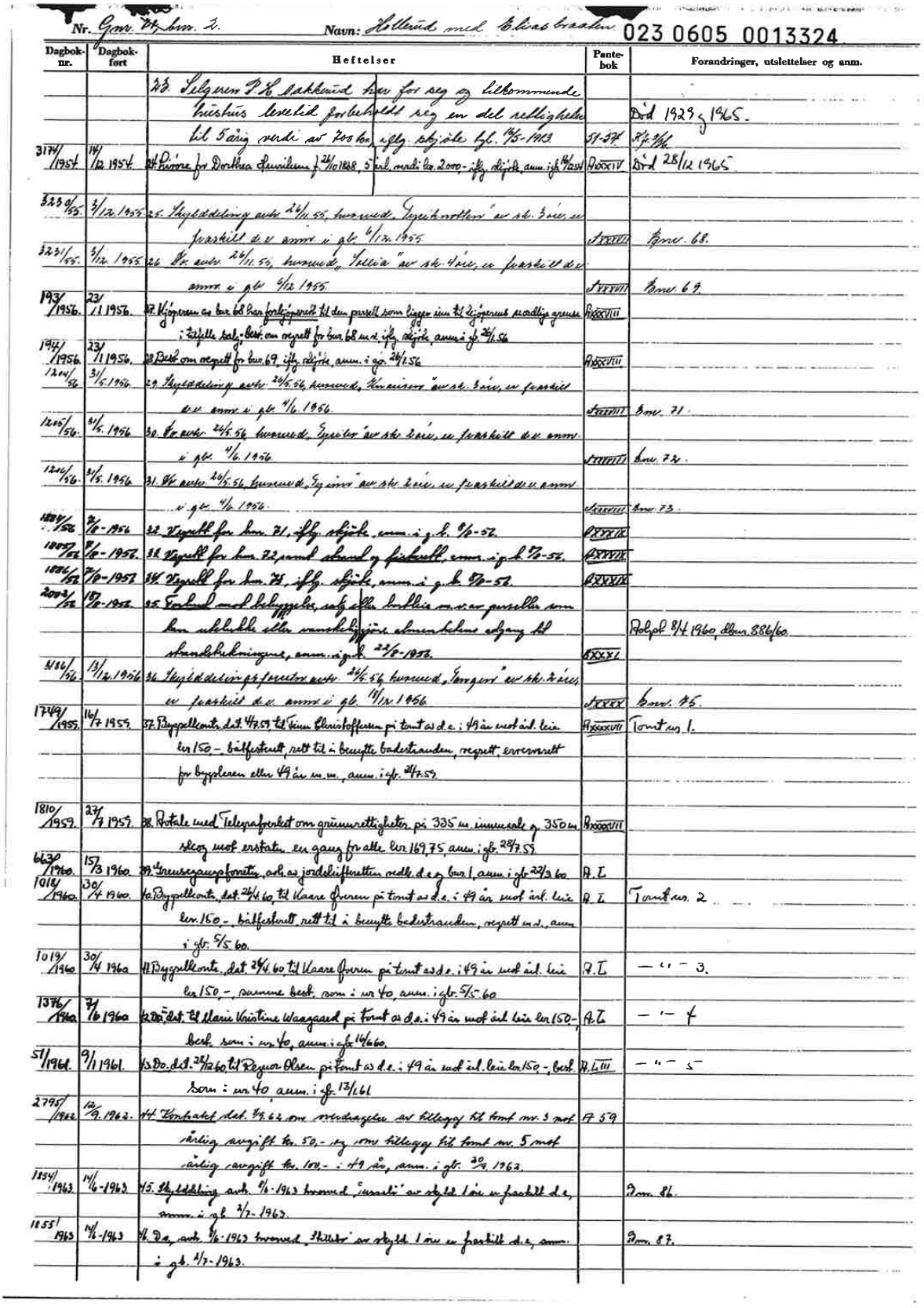
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Nr. 6 gnr. 24 bnr. 2. Navn: Hollerud med Eliasbraaten.

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	Forandringer, utslettelser og anm.
		D.e. er fremkommet ved sammenføyning av:		
		a/ l.nr. 208 b/ og b/ l.nr. 209 a/.		Skilt i 4.1 skjøn fra Kirkedalen.
		1. Hole kirke er beneficert 2 1/3 hpd.		
		2. Konhakl om Hollia's grense mot Sagndalen dat. 1/2 tgl. 29/11-1730 og 5/8-1831.	2-22.	
		3. Konhakl om kirken av Hollia dat. 14/3-1826 tgl. 3/3-1827.	13-226½	
		4. Konhakl om deling av mølen ved elv kirken på Hollia dat. 1/2- tgl. 3/11-1892.	15-327½	
		5. Konhakl om Ds. dat. 1/8-1791 tgl. 3/11-1892.	15-328.	
		6. Konhakl om utskiftning av skog i Hollia dat. 3/6 - tgl. 1/11-1804.	12-95.	
		7. Konhakl om grensen og havneg.ang i Hollerud m.m. dat. 23/4-1910 - tgl. 5/3-1911.	17-165½	
		8. Konhakl om grensen og veie for nordre og søndre Hollerud, dat. 6/10- tgl. 7/12- 1911	17-157½	
		9. Skyldeddeling, anb. 24/11-1825, hvorved l.nr. 208 b/ av del av d.e. er utskilt fra l.nr. 208 a/, nå bnr. 1	Skyldsatt 1 Spd 2 Ort 25	
X		10. Kjøpsmannsgjeld til Gulbrand Henriksen på plassen Solli, dat. 7/10-1855, tgl. 7/5-1856.	22-306½	
		11. Skjøte og takst for jernbanen tgl. 7/12-1866	25-623.	
		12. Overskjøte og takst for jernbanen, tgl. 1/9-1866.	25-688.	
		13. I skjøte på l.nr. 209 d/, nå bnr. 13, inneholdes bestemmelser om gjerdeplikten. L.nr. 209 b/ og nå bnr. 13 c/ reservert på hvilken l.nr. 209 a/ nå bnr. 1 tgl. 7/11-1876.	33-205.	
		14. Skyldeddeling, anb. 21/1- tgl. 11/11-1867, hvorved l.nr. 209 a/ nå bnr. 2 er utskilt fra l.nr. 209 a/, nå bnr. 1.	30-395.	
		15. Kirke er forbeholdt religionens utøvelse i følge skjøte, dat. 12/3 - tgl. 14/3 - 1885.	33-204.	28/3 55 Slettet i h.t. dødsattest fra kirken i Tegnet rund
		16. Ekspropriasjonsforretning i anl. av Tyrifjordens oppdemning, tgl. 6/11-1952.	47-636.	
		17. Overenskomst om grunnavståelse til jernbanen, tgl. 7/12 - 1907.	43-213.	
		18. Utskiftningsforretning anb. 2-3/9, tgl. 15/12-1908, hvorved d.e.'s skogrettigheter i bnr. 3 er avløst med et skogskyldbrev, - hammerretten dog urørt.	49-662.	
		19. Skyldeddeling anb. 3/3- tgl. 15/3-1913 hvorved Valerud-skyldbrev på en skyld av 29 øre.	50-836.	Bnr. 18.
		20. Om del rettigheter til Tyrifjord verdi har religionen forbeholdt seg og tilkommende kirkeeiendom ifølge skjøte fra P. Jr. Nakkerud til Jens Henriksen, dat. 7/6 - tgl. 14/6 - 1913.	51-54.	Død 1829 - 1965
		21. Obligasjon fra Jens Henriksen til Hole sparebank for 10.000 kr. dat. 7/5 - tgl. 1/5 - 13 og pant. 17/3-1913, anm. i g.b. 18/3-1913. 27/5 55 dbnr. 1173/55 avlyst for kr. 3500,- pmt.	51-55.	Avlyst 3/11.1967, dbnr. 3550/67.
24/3 53	19/3-1953.	22. Takst i anl. Tyrifjordens sammenregulering, tgl. 15/12-1914.	51-660.	

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Nr. Gnr. 27 bnr. 2. Navn: Hellerud med Elias bråten 023 0605 0013324

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	Forandringer, utsiettelser og anm.
		23. Selgeren P. H. Bakkerud her for seg og tilkommende hvirkens levetid forbeholdt seg en del rettigheter til 5 årig rente av 200 kr, iflg. skjøte tgl. 19/5-1913	51-57	Død 1929 g 1965.
3174/1954	14/12 1954	24. Pårørne for Dorthea Pauline f. 26/10 1868, 5 årl. rente kr 2000.- iflg. skjøte anm. tgl 14/12 54	A XXXIV	Død 28/12 1965
1230/55.	3/12. 1955	25. Skyldfordeling avsn. 24/11. 55, hvorved Eyvindrotten" av skr. 3 øre, ut fraskilt d.e. anm. i gb 6/12. 1955	A XXXVII	Bnr. 68.
1231/55.	3/12. 1955	26. Do. avsn. 24/11. 55, hvorved „Tellia" av skr 4 øre, ut fraskilt d.e. anm. i gb 6/12 1955.	A XXXVII	Bnr. 69.
193/1956.	23/1 1956.	27. Kjøperen av bnr 68 har forkjøpsrett til den parsell som ligger inn til Kjøperens nordlige grense i Østfelle kab.-best. om regrett for bnr 68 m.fl. iflg. skjøte, anm. i gb 26/1.56	A XXXVIII	
194/1956.	23/1 1956.	28. Best. om regrett for bnr 69 iflg. skjøte, anm. i gb. 26/1.56	A XXXVIII	
1204/56	31/5. 1956	29. Skyldfordeling avsn. 24/5.56, hvorved, Kvernsvev" av skr. 3 øre, ut fraskilt d.e. anm. i gb 4/6. 1956	A XXXVIII	Bnr. 71.
1205/56.	31/5. 1956	30. Do. avsn. 24/5.56 hvorved, Eyvinn" av skr 2 øre, ut fraskilt d.e. anm. i gb. 4/6. 1956	A XXXVIII	Bnr. 72.
1206/56.	31/5. 1956	31. Do. avsn. 24/5.56, hvorved, Eyvinn" av skr 2 øre, ut fraskilt d.e. anm. i gb. 4/6. 1956.	A XXXVIII	Bnr. 73.
1888/56	7/8-1956	32. Vegrett for bnr 71, iflg. skjøte, anm. i gb. 8/8-56.	A XXXIX	
1889/56	8/8-1956.	33. Vegrett for bnr 72 samt skund og fiskerett, anm. i gb 7/8-56.	A XXXIX	
1886/56	7/8-1956	34. Vegrett for bnr 73, iflg. skjøte, anm. i gb 7/8-56.	A XXXIX	
2003/56	17/8-1956.	35. Erklæring med bebyggelsesplan, hvorefter bolbliv m.v. av parsellen som bnr skulde ikke være hindret i å benytte badestranden, anm. i gb. 22/8-1956.	A XXXX	Adopt 8/4 1960, dkm. 886/60
5184/56	13/12.1956	36. Skyldfordelings forretn. avsn. 24/5.56 hvorved „Tomgrav" av skr. 2 øre, ut fraskilt d.e. anm. i gb. 11/12. 1956	A XXXX	Bnr. 75.
1749/1959.	16/7 1959	37. Byggetillatelse dat. 4/7.59 til Trine Christoffersen på tomt as d.e.; 49 år mot årl. leie kr 150.- bilfritt rett til å benytte badestranden, regrett, erververett for byggeren eller 49 år m.m., anm. i gb. 21/7.59.	A XXXXVII	Tomt nr. 1.
1810/1959.	27/9 1959.	38. Avtale med Telegrafverket om grunnrettigheter på 335 m innmurede og 350 m nett mot erstatn. en gang for alle kr 169,75 anm. i gb. 28/7.59	A XXXVIII	
663/1960	15/3 1960	39. Grenseregulering, overdragelse av jordskiftenr. nedl. d.e. av bnr 1, anm. i gb 22/3 60	A. I.	
1018/1960.	30/4 1960.	40. Byggetillatelse, dat. 26/4 60, til Klaara Iversen på tomt as d.e.; 49 år mot årl. leie kr 160.- bilfritt rett til å benytte badestranden, regrett m.v., anm. i gb. 5/5 60.	A. I.	Tomt nr. 2
1019/1960	30/4 1960	41. Byggetillatelse, dat. 26/4. 60 til Klaara Iversen på tomt as d.e.; 49 år mot årl. leie kr 150.-, samme best. som i nr 40, anm. i gb. 5/5. 60	A. I.	— " — 3.
1376/1960	7/6 1960	42. Do. dat. til Marie Kristine Waagaard på tomt as d.e.; 49 år mot årl. leie kr 150.- best. som i nr 40, anm. i gb. 14/6 60.	A. I.	— " — 4
51/1961.	9/1 1961.	43. Do. dat. 28/12 60 til Regnor Olsen på tomt as d.e.; 49 år mot årl. leie kr 150.- best. som i nr 40 anm. i gb. 13/1 61	A. I. III	— " — 5
2795/1962	12/9. 1962.	44. Kontrakt dat. 3/9 62 om overdragelse av tillegg til tomt nr. 3 mot årlig avgift kr. 50.- og om tillegg til tomt nr. 5 mot årlig avgift kr. 100.-; 49 år, anm. i gb. 20/9. 1962.	A 59	
1854/1963	14/6-1963	45. Skyldfordeling avsn. 6/6-1963 hvorved „Furuli" av skyld 1 øre ut fraskilt d.e, anm. i gb 2/7-1963.		Bnr. 86.
1855/1963	14/6-1963	46. Do, avsn. 6/6-1963 hvorved „Skillet" av skyld 1 øre ut fraskilt d.e, anm. i gb. 2/7-1963.		Bnr. 87.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Stempelen 275 kr. Avskrift av dagbok nr. 53/ 44,8/1.

K j ö p e k o n t r a k t. Kinnerike sorenskriverembede

Underskrevne gaardbr. Ole E. Hollerud født 12.juli 1889 som selger og lærer M.G.Hanevold født 13.juli 1888 som kjöper har d.d. inngaat saadan kjöpekontrakt:

1. Hollerud selger til Hanevold eiendommen gnr. 77 bnr. 54 Hanevold av skyldm. 0,16 i Tyristrand herred for kr. 5500,- femtusenfemhundre kroner-, hvilken pris er godkjent av prisnemnden. Kjöpesummen erlegges kontant mot skjöte fritt for pengeheftelser saasnart konsesjon er meddelt, dog kan betalingen tidligst kreves erlagt den 5.okt. 1943. Eiendommen overtas ved skjötningen.

2. Paa den solgte parsell er i skyldelingsforretningen avlagt en 3,5 m. bred vei i grensen mot hovedbölet og Henrik Torkildsens tilstötende eiendom. Hovedbölet gnr.77 bnr. 1 har rett til aa k bruke denne vei til nedkjöring av tömmer samt til flytning av gaardsredskaper. Likesaa har eieren gnr.77 bnr. 7 og 9 Nordengen rett til vintervei etter denne vei. Endelig har kjöpere av parseller som maatte bli utskilt av den del av gnr. 77 bnr. 1 som i daglig tale kalles Nordengen, veirett saavel sommer som vinter etter den paa gnr.77 bnr. 54 nevnte avlagte vei.

3. Saafremt eieren av gnr.77 bnr.1 selger jord av den foran nevnte Nordengen til bebyggelse, er eieren av ~~dtl~~/ gnr.77 bnr.54 forpliktet til aa hugge ned alle trær fra grensen mot Johannes O. Hagens nuværende eiendom, Hagen, og opp bakken til den hittil værende vintervei som nu bortfaller, dersom vedkommende parseleier av hensyn til utskiften fremsetter krav herom overfor Hanevolds eier.

4. Kjöperen er bekjent med at eierne av eiendommene Hagen og Hollerudbraaten har rett til vann fra en olle paa den solgte parsell.

5. Eieren av hovedbölet skal ha gjerdeplikten paa den strekning parsellen grenser mot nordengen, mens hele den övrige gjerdeplikt paahviler kjöperen av parsellen.

6. Samtlige omkostninger ved salget skal bæres likt av selger og kjöper.

7. Nærværende kontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, hvorav kjöper og selger beholder hver sitt.

Tyristrand, 3. september 1943.

Som selger: Ole E. Hollerud.

Som kjöper: M.G.Hanevold.

Til vitterlighet:
Petra Hollerud.
Thomas Stærkeby.

Undertegnede selgerens hustru samtykker herved i nærværende kontrakt.

D. U. S.
Maren Hollerud

Til vitterlighet:
Petra Hollerud.
Thomas Stærkeby.

Skjøte:

I henhold til omstående kjøpekontrakt overdrar jeg herved til M.G.Hanevold eiendommen Hanevold gnr.77 bnr.34 med de rettigheter og forpliktelser som er nevnt i kontrakten.

Tyristrand, 13.desember 1943.

Ole E. Hollerud.

Til vitterlighet:

Marie Hollerud
Jens E. Hollerud.

M.G. Hanevold.

Det bevidnes at Ole E.Hollerud og M.G.Hanevold begge har undertegnet nærværende skjøteog at begge er over 21 aar.

Til vitterlighet:

Marie Hollerud
Jens E. Hollerud.

Kft.
Z/R.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Avskrift av
Vedlegg til dagbok nr. 82 1965 9/1.
Ringerike Byfogdembete

U t s k r i f t

av jordskifterettsbökene nr. 29 og 30 for Ringerike domssokn i Ringerike jordskiftesokn for så vidt etterstående angår.

- - -

År 1963 den 13. mai ble jordskifterett holdt i huset til Torkil Torkilsen på Hollerudbråten, gnr. 77, bnr. 13 i Tyristrand herred.

Saken behandles voldgiftsmessig med jordskiftedommer H. Mjölneröd som voldgiftsmann.

Sak nr. 9/1962.

Saka gjelder jordskifte av havnehager under gnr. 77, bnr. 1 og gnr. 77, bnr. 10 i Tyristrand herred.

Tilstede : Sakens parter, Torkil Torkilsen og Hans Hollerud mötte personlig.

Framlagt ble :

1. Krav om voldgiftsmessig jordskiftesak fra Torkil Torkilsen og Hans Hollerud, dat. 16. mai 1962.

Dokumentet ble lest opp.

Etter at partene hadde redegjort for det framsatte jordskiftekrav gikk retten sammen med partene ut for å se på forholdene i marka.

Det viste seg at en havnehage under gnr. 77, bnr. 1, ligger helt inn til tunet hos eieren av gnr. 77, bnr. 10, mens en havnehage under gnr. 77, bnr. 10 ligger mere hensiktsmessig i for-

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

hold til gnr. 77, bnr. 1.
Retten fant at forholdet kommer inn under begrepet ulagelige eiendomstilhöve, jordskiftelovens § 2, 2. ledd og at en vil oppnå en betydelig forbedring av brukenes arrondering ved et jordskifte i brukenes havnehager. Retten fant at vilkårene for å fremme jordskifte for havnehager under gnr. 77, bnr. 1 og gnr. 77, bnr. 10, er tilstede.

Jordskifteretten gjorde slikt

vedtak :

Det jordskifte som Torkil Torkilsen og Hans Hollerud har forlangt i brev av 16. mai 1962 over havnehagene til gnr. 77, bnr. 1 og gnr. 77, bnr. 10 i Tyristrand herred, blir å fremme.
Kart skal opptas.
Sakens videre behabdling ble så utsatt til kartet er opptatt.

Rettsboka ble lest opp.

Tilstede var Torkil Torkilsen og Hans Hollerud.

På forespörsel framkom ingen merknad til det protokollerte.

Retten hevet.

Hollerudbråten i Tyristrand, den 13. mai 1963.

H. Mjölneröd. (sign.)

År 1964 den 23. april ble jordskifterett igjen holdt i Torkil Torkilsens hus på Hollerud, gnr. 77, bnr. 13 i Tyristrand, Ringerike kommune.

Saken behandles voldgiftsmessig med jordskiftedommer H. Mjölneröd som voldgiftsmann.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

- 3 -

Sak nr. 9/1962 - utsatt fra 13. mai 1963.

Saka gjelder : Skifte av skog - og havnehager under gnr. 77, bnr. 1 og gnr. 77, bnr. 10.

Tilstede : Hans Hollerud, eier av gnr. 77, bnr. 1 og Torkil Torkilsen, eier av gnr. 77, bnr. 10, 13 og 34.

Framlagt ble :

2. Kart over en del av gnr. 77, Hollerud i Tyristrand, Ringerike, opptatt 1963 av landmåler Erling Nessæther i målestokk 1 : 2 000.

Partene hadde ikke noe å bemerke til kartet.

Partene ble så forevist , så vel på kartet som i marka , en av retten på grunnlag av bonitering utarbeidet skifteplan.

På forespörsel hadde partene ikke noe å bemerke til den utarbeidede og foreviste skifteplan.

Retten gjorde slikt

vedtak:

Jordskiftet blir å gjennomföre etter den skifteplan som nå er forevist.

Saka ble så utsatt til grensestikking og grensemerking er utfört og til oppklaving og kubering av standskog er foretatt for å skaffe grunnlag for verdiansettelse på den standskog som går i skifte.

Hollerud i Tyristrand, den 23. april 1964.

H. Mjölneröd. (sign.)

År 1964 den 29. april ble jordskifterett igjen holdt i Torkil Torkilsens hus på Hollerud, gnr. 77, bnr. 13 i Tyristrand, Ringerike.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

- 4 -

Saken behandles voldgiftsmessig med jordskiftedommer H. Mjölneröd som voldgiftsmann.

Sak nr. 9/1962 - utsatt fra 23. april 1964.
Tilstede : Torkil Torkilsen og Hans Hollerud.
Framlagt ble :

3. Skifteberegninger.

4. Standskogoppgjör.

Dokumentene ble lagt ut til gjennomsyn for partene. Standskogutjevningen ble dröftet med partene. Da det var meget hugstmoden skog var partene enige om at standskogutjevningen skal skje ved hogst.

Da det var betydelig mere standskog på det areal som ved jordskiftet går fra gnr. 77, bnr. 1 til gnr. 77, bnr. 10 enn på det areal som gnr. 77, bnr. 10 omfatter og som går over til gnr. 77, bnr. 1, foretok retten i forståelse med partene utblinking og merking av 15 stk. hogstmodne furutrer (finér) som eieren av gnr. 77, bnr. 1, forlods har rett til å avvirke på det areal som ved skiftet utlegges fra gnr. 77, bnr. 1 til gnr. 77, bnr. 10..Det foran nevnte antall utblinkede furutrer holdes således utenfor standskogoppgjöret.
Den övrige standskog ned til 10 cm i brysthöyde er klavet og kubikkberegnet på de arealer som går i bytte.
Siden forrige möte er de for jordskiftet nödvendige nye grenser stukket ut og avmerket i marka.

I. Utlodning.

Gnr. 77, bnr. 1, Hollerud, skm. 14.70, eier Hans Hollerud, har fått utlagt Torkil Torkilsens havnehage, gnr. 77, bnr. 10, Braaten, på kartet betegnet med littera A.
Teigen grenser i öst og söröst til brukets (gnr. 77, bnr. 1) egen skog og havnehage, i nord-nordöst til eiendommen Kinn,

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/82/23
Attesteringstidspunkt 2026-05-11 10:30

- 5 -

gnr. 76, bnr. 1, ved stående gjerde, i vestnordvest til riksveien Vikersund - Hönefoss og i sörvest til gnr. 77, bnr. 5 og eiendommen Östvang ved stående gjerde. Innen teigen ligger bruket, Aalde, gnr. 77, bnr. 16.

Gnr. 77, bnr. 10, Braaten, skm. 0,28, eier Torkil Torkilsen, har fått utlagt den nordre del av gnr. 77, bnr. 1's skog og havnehage, på kartet betegnet med littera B.

Teigen stöter i sör til gnr. 77, bnr. 1's gjenværende skog og havnehage ved en grense - grense nr. 1 - som går ut fra bolt i berg (grensemerke nr. 1) i grensa mot Torkil Torkilsens bruk, Hollerud, gnr. 77, bnr. 13, og går med retning vest til vestnordvest i rett linje 42,2 m til bolt i berg (2), 44,6 m til bolt i berg (3) og 57,0 m til jernpel (4) i grensa mot gnr. 77, bnr. 1's innmarksteig. I vestnordvest stöter teigen til Hollerud, gnr. 77, bnr. 1, brukets innmarksteig, ved en grense - grense nr. 2 - som går ut fra grensemerke nr. 4 (jernpel) i grense nr. 1's endepunkt og går med retning nord-nordöst i rett linje 59,1 m til jernpel (5), hvor grensa vinkler litt og går med retning nord-nordöst til nordöst i rett linje 44,2 m til jernpel (6) og 54,6 m til jernpel (7) i grensa mot gnr. 77, bnr. 34. I nordöst og nord stöter teigen til Torkil Torkilsens eget bruk Hanevold, gnr. 77, bnr. 34 ved stående gjerde og i öst stöter teigen til Torkil Torkilsens eget bruk, Hollerud, gnr. 77, bnr. 13.

Etter begjæring av partene ble följende grenser fastsatt, a v merket og beskrives slik :

Grense nr. 3 - mellom Hollerud, gnr. 77, bnr. 1, eier Hans Hollerud på nordvestre og vestsörvestre side og Hanevold, gnr. 77, bnrå 34, eier Torkil Torkilsen på söröstre og östnordöstre side - går ut fra grensemerke nr. 7 (jernpel) i grensa mot det etter skiftet beliggende gnr. 77, bnr. 10 og går med retning nord-nord-

öst til nordöst i rett linje 3,7 m til jernpel (8), hvor grensa vinkler og går med retning nord-nordvest til nord i rett linje 21,0 m til jernpel (9), hvorfra grensa fortsetter med omtrent samme retning og rett linje 20,2 m til jernpel (10) og 5,7 m til grensa mot bruket Solhei, gnr. 73, bnr. 48.

Grense nr. 4 - mellom Hollerud, gnr. 77, bnr. 1, eier Hans Hollerud, på sörvestre side og Hollerud, gnr. 77, bnr. 13, eier Torkil Torkilsen på nordöstre side - går ut fra grensemerke nr. 1 (bolt i berg) i grensa mot det etter skiftet beliggende gnr. 77, bnr. 10, og går med retning sör-söröst til söröst i rett linje 2,1 m til bolt i berg (11), hvor grensa igjen vinkler og går med retning östsöröst i rett linje 27,7 m til jernpel (12), hvor grensa igjen vinkler noe og går med retning söröst, litt sör, i rett linje 21,3 m til jernpel (13) i grensa mot bruket Vang, gnr. 77, bnr. 24.

Retningene er i forhold til sant nord, med en misvisning på 3 grader vest.

De angitte avstander mellom grensemerkene er målt horisontalt.

Grensemerkene er avlagt på kartet.

II. Gjerder.

Jordskifteretten bestemte at det skulle være gjerdeplikt :

1. I grensa mellom den til gnr. 77, bnr. 1 utlagte teig og nabobruket Kinn, gnr. 76, bnr. 1.
2. I grensene nr. 1, 2, 3 og 4.

Gjerdeplikten ble delt slik :

Gnr. 76, bnr. 1's gjerdeplikt mot den tidligere eiendom, gnr. 77, bnr. 10, etter jordskiftet, gnr. 77, bnr. 1, blir som för.

Gnr. 77, bnr. 1, eier Hans Hollerud, gjerder halvdelen av grensa mellom sin eiendom og naboeiendommen Kinn, gnr. 76, bnr. 1 og samme strekning som eieren av gnr. 77, bnr. 10 för jordskiftet gjer-

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

det mot Kinn, gnr. 76, bnr. 1,
Gnr. 77, bnr. 10, eier Torkil Torkilsen gjerder i grense nr. 1 og grense nr. 2.
Gnr. 77, bnr. 13, eier Torkil Torkilsen, gjerder i grense nr. 4.
Gnr. 77, bnr. 34, eier Torkil Torkilsen, gjerder i grense nr. 3.

III. Standskog.

Barskogen på de arealer som ved jordskiftet går i bytte er oppklavet og kubikkberegnet fra 10 cm brysthöyde og oppover. Ungskog under 10 cm er skjönnsmessig vurdert i forbindelse med boniteringen av grunnen. Av lauvskog var det bare ubetydelig forekomst, slik at partene ikke önsket noen taksasjon av denne.

Uthogst.

Skogoppgjöret ble dröftet med partene og det ble bestemt at differansen mellom avgitt/standskog og mottatt skal utjevnes helt ved hogst.
Gnr. 77, bnr. 1, eier Hans Hollerud, skal hogge :
16 furutrær og 14 grantrær i den del av sin gamle skogteig som ved jordskiftet går over til gnr. 77, bnr. 10. Trærne er utblinket av jordskifteretten.

IV. Jordskiftets kostnader.

Til sammen kr. 209, 20

som eieren av gnr. 77, bnr. 10, Torkil Torkilsen erklærte at han ville betale alene.
Torkil Torkilsen for gnr. 77, bnr. 10 har ydet håndtlangerhjelp - kr. 157, 50
Etter dette er Torkil Torkilsen for gnr. 77, bnr. 10, 13 og 34 skyldig - kr. 51,70

Belöpet ble betalt.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

- 8 -

V. Forskjellige bestemmelser.

1. De erstatninger som det offentlige skal utrede i forbindelse med det nye riksveianlegg over den til gnr. 77, bnr. 1, ved jordskiftet tillagte teig tilkommer eieren av gnr. 77, bnr. 1.
2. Den utblinkede standskog skal være hogd og fjernet innen 1. april 1965.
   Det som er igjen etter denne tid tilkommer ~~kommer~~ faller den nye grunneier.
3. Den tinglyste utskrift og kopi av kartet skal oppbevares hos eieren av gnr. 77, bnr. 10 til felles bruk for de interesserte.

VI. Ikrafttreden.

Foran beskrevne jordskifte vedkommende gnr. 77, bnr. 1 og gnr. 77, bnr. 10 og grensegang vedkommende gnr. 77, bnr. 1, 13 og 34 i Tyristrand, Ringerike kommune, trer under rettslig tvang ikraft 30. april 1964.

VII. Kunngjöring.

Kunngjöringen fant sted den 29. april 1964 ved at rettsboka ble lest opp.
Tilstede var Hans Hollerud og Torkil Torkilsen.
På forespörsel framkom ingen merknad til forhandlingene eller föringen av rettsboka.

Retten hevet.

Hollerud i Tyristrand den 29. april 1964.

H. Mjölneröd. (sign.)

o o o o o o o
o o o o o
o o o
o

Rett utskrift bevitnes :

H. Mjölneröd

LENSMANNEN I RINGERIKE

Anmerkes på : Gnr. 77, bnr. 1, 10, 13 og 34 i Tyristrand, Ringerike kommune.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1988/1623/23
Attesteringstidspunkt 2026-05-11 10:04

MIDLERTIDIG FORRETNING

Kommune: Ringerike

[X] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

J. nr.: 40/1988

Midlertidig forretning for

Eiendom	Gnr. 132	Bnr. 320	Festenr.
	Bruksnavn/adresse		
Representasjonspunkt	X 242.575	Y 21.025	Z 288
	Kartblad CK 051-1-30	[X] Landsnett	

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 1623 04.MAR88 01623 SORENSKRIVEREN I RINGERIKE

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, § 2 - 6, attesteres at det er rekvirert

Dato	17.02.1988		
Rekvirert	[X] delingsforretning for en parsell av [ ] kartforretning over festegrunn av	Gnr. 132	Bnr. 95
Rekvirent	Navn: Ringerike kommune		
Tillatelse	[X] bygningsrådet i møte den [ ] etter delegasjon den	Dato 28.01.1987	Sak nr. 34/87
	Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl. § 63 nr. 3, jfr. § 95 nr. 2		
Beskrivelse			
Beliggenhet og grenser	[ ] er påvist i marken [X] er ikke påvist i marken	Anslått areal 1.274 m2	
Innbetalte gebyrer	Kr. 3.570,-		
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev: 22.02.1991.		

Underskrift

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Hønefoss,	01.03.1988.	RINGERIKE KOMMUNE OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN	

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev

Dato	Målebrev nr.	Underskrift

K-blankett 5834 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87 — *Kommunenes arkivnøkkel: 58*

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1988/1623/23
Attesteringstidspunkt 2026-05-11 10:04

Side 2 av 2



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Stpl kr fr kr. 5,-

Avskrift av
Vedlegg til dagbok nr. 254/ 1953 22/10.
Ringerike Sorenskriverembete

Kjöpekontrakt.

Mellom gnr.77 bnr.34 Hauwold og gnr.77 bnr.81 i Tyristrand foretas följende grenseregulering:

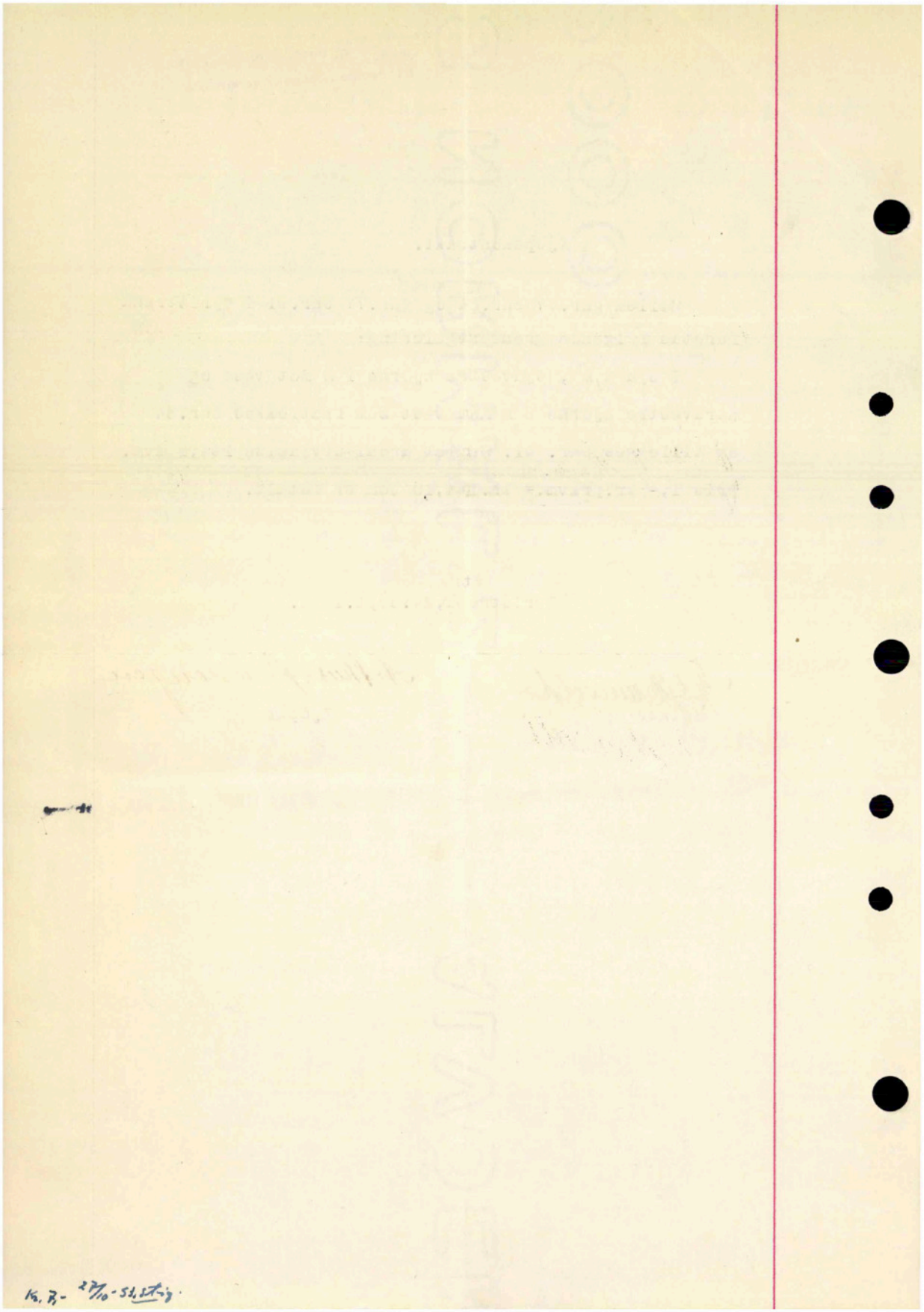
I syd 2 m , sydvestre hjörne 1 m mot vest og nordvestre hjörne 5 m mot vest som fratrekkes bnr.34 og tillegges bnr. 81. Samlet areal utvidelse 164,1 kvm. Pris 1,- kr.prkvm.= kr.164,10 som er betalt.

Tyristrand,24.sept.1953.

M.E. Hauwold
Selger

Arthur Pedersen
Kjöper

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Stpl. for kr. 6,-

Nr. 41. a
ENERETT: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
7-53.

RINGERIKE
31.10.69 *04604.
BYFOGDEMBETET

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Torkilk Torkildsen

Tyristrand *født* 19/9-1912 *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til min sönn Henning Torkildsen

Tyristrand *født* 23/3- 1938 *(Datum og årstall)*

av *min/vår eiendom* Hanevold

g.nr. 255 *br.nr.* 34 *av skyld mk* 0,16 *i* Tyristrand *herred*[1])

gstt bnr 103.

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 200,- Tohundrekroner 0/100

som er avgjort på omforenet måte.

Tomten som skal bebygges er på 850 kvm.

Kjöperen skal holde gjærde rundt hele tomten.

Videre skal kjöper ha 3 m. vegrett fra kommunevegen opp til tomtens nordside. Vegen skal han til enhver tid holde i kjörbar stand.

Kjöperen skal ha rett til kloakkutslipp mot bekk som deler mellem E. Hagens eiendom og selgers eiendom.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Tyrishavn den 15 oktober 1969

Torkil Torkildsen.
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Torkil Torkildsen
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Inger Marie Wiken Ole Berg, Tyrishavn

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Tyrishavn den 15 oktober 1969

Magnhild Torkildsen

Til vitterlighet:

1. Ole Mathiassen
2. Liv Tangen

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

MÅLEBREV [ ] uten grensejustering [X] med grensejustering

Kommune: 0605 Ringerike

J. nr.: 6 og 7/96

Målebrev nr.: 73/48

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.:

Målebrev over — Del av:

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	3006	1	
Bruksnavn / adresse	Kindsåsen		
Areal	5714.3 m²		

Dagbokstempel: TINGLYST 15 JUN 1998 RINGERIKE SORENSKRIVEREMBETE Dagboknr.: 2468

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	10/10-19956 og 4/11-1996
Rekvirent	Ringerike kommune
Bestyrer	Terje Aamodt
Forretning	Følgende grensejusteringer ble foretatt: 1. Fra 255/10 1146m² 2. Fra 255/26 154m² 3. Fra 255/105 1319m² Målebrevet inkluderer gammel veigrunn.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Ringerike	13/01-1998	Ringerike Kommune Eiend.- og bygn.tjenesten P.O. Gjerstad Per Olav Gjerstad	Terje Aamodt

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	Doknr: 2468 Tinglyst: 15.06.1998 Emb. 023 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett 5816 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-92

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Gnr. 3006 | Bnr. 1 | Festenr.

MÅLEBREVKART

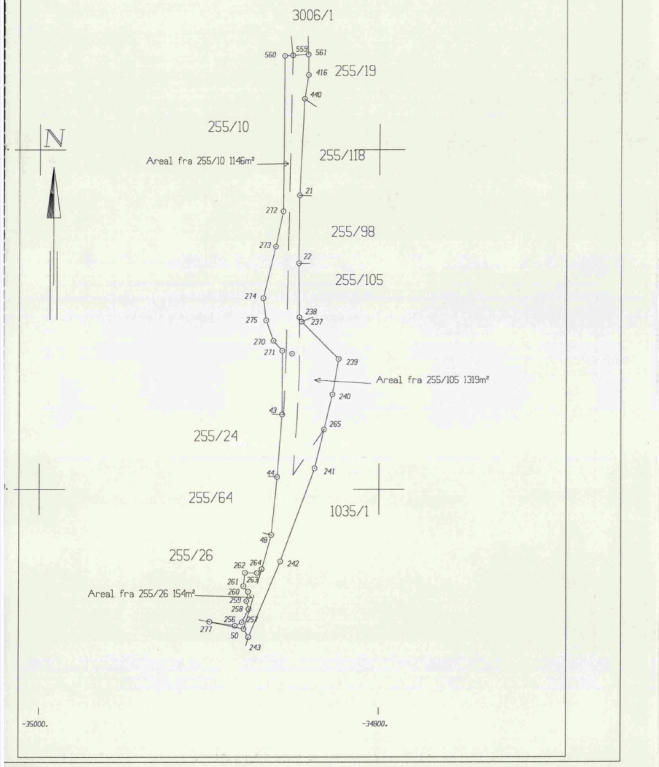
Representasjonspunkt X 231480. Y -34851. Z

Kartblad CH049-1-53 | X | Landsnett

Målestokk 1 : 2000. | Areal 5714.3 m²

Jnr. 6 og 7/96

Målebrev nr. 73/48



Punkt	Merking	X-koord.	Y-koord.	Lengde	Radius
560	Unerket	231655.51	-34856.25		
272	Unerket	231563.60	-34856.80	91.91	
273	Unerket	231542.80	-34861.30	21.28	
274	Unerket	231512.50	-34868.60	31.17	
275	Unerket	231499.50	-34866.90	13.11	
270	Unerket	231487.50	-34862.50	12.78	
271	Unerket	231481.60	-34857.27	7.88	
43	Unerket	231444.10	-34857.32	37.50	
44	Unerket	231407.25	-34860.19	36.96	
48	Jernpel	231373.11	-34863.63	34.31	
264	Unerket	231353.24	-34869.22	20.64	
263	Unerket	231351.00	-34872.00	3.57	
262	Unerket	231351.10	-34879.10	7.10	
261	Unerket	231343.20	-34880.00	7.95	
260	Unerket	231340.00	-34877.20	4.25	
259	Unerket	231334.50	-34878.20	5.59	
258	Unerket	231329.80	-34876.90	4.88	
257	Unerket	231322.00	-34880.90	8.77	
256	Unerket	231320.00	-34885.00	4.56	
277	Unerket	231322.31	-34900.02	15.20	
50	Unerket	231318.11	-34879.78	20.67	
243	Jernpel	231313.32	-34877.03	5.53	
242	Unerket	231357.69	-34858.25	48.19	
241	Unerket	231412.29	-34837.97	58.24	
265	Unerket	231435.35	-34832.46	23.71	
240	Unerket	231455.91	-34827.55	21.14	
239	Unerket	231476.76	-34823.98	21.15	
237	Jordm.	231498.72	-34945.86	30.99	
238	Jordm.	231501.29	-34847.19	2.89	
22	Unerket	231532.96	-34847.56	31.68	
21	Unerket	231572.97	-34847.18	40.01	
440	Unerket	231630.08	-34844.48	57.17	
416	Unerket	231644.21	-34842.19	14.31	
561	Unerket	231656.37	-34842.37	12.17	
559	Unerket	231655.80	-34851.54	9.19	
				4.72	


RINGERIKE
KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019-2030
Bestemmelser
Vedtatt: 05.09.2019

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 m^2 BRA
g) Endring av enebolig til tomannsbolig jf. §§ 6.1.2 og 6.1.5

§ 2.1.3 Fritidsbebyggelse

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

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

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

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

Behovet for utbyggingsavtale avklares i reguleringsplanprosessen.

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

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

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

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

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

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

§ 4.1 Særskilte nye byggeområder

§ 4.1.1 Ask

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

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

§ 4.1.2 Krakstadmarka

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

§ 4.1.3 Haugsbygd

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

§ 4.1.4 Odda/Lien- Hallingby

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

§ 4.1.5 Sokna

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

§ 4.1.6 Norderhov

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

§ 4.1.7 Buttingsrud camping

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

§ 4.1.8 B6 Trygstad

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

§ 4.1.9 Nes i Ådal

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

§ 5 Generelle bestemmelser til alle arealformål

§ 5.1 Kulturminner

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

§ 5.2 Støy

§ 5.2.1 Generelt, støy

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

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

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

§ 5.2.2 Støy i sentrumsområder

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

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

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

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

§ 5.3 Parkering

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

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

§ 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)

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

Uteoppholdsareal skal utformes etter følgende kriterier:

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

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

§ 5.5 Renovasjon

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

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

Boligkompleks med mer enn 20 boenheter bør ha nedgravd renovasjonsløsning.

§ 5.6 Overvann

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

§ 5.7 Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

§ 5.8 Visuelle kvaliteter

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

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

§ 5.9 Tilgjengelighet og universell utforming

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

§ 5.10 Gang- og sykkelvei

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

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

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

§ 5.11 Fradeling

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

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

§ 5.12 Naturskader

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

§ 5.12.1 Kvikkleire

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

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

§ 5.12.2 Flom

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

- 20 meter fra bekker
- 100 meter fra elver

§ 5.13 Vesentlig terrenginngrep

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

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

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

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

§ 5.14 Jordvernplan

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

§ 5.15 Kollektivtransport

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 6 Bebyggelse og anlegg

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

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

§ 6.1.1 Boligbebyggelse i uregulerte områder og i eldre reguleringsplaner

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

§ 6.1.2 Tomtestørrelse

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

§ 6.1.3 Boligtype

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

§ 6.1.4 Utnyttelse og høyde

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

§ 6.1.5 Minste uteoppholdsareal for bolig (MUA)

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

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

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

- For sekundærleiligheter avsettes 50 m^2 MUA per boenhet
- For boligkomplekser med flere enn to boenheter, avsettes 50 m^2 MUA per boenhet
- En andel på 30 % av total MUA kan løses på private balkonger, terrasser eller takterrasser
- Innenfor sentrumsformålet skal det avsettes 20 m^2 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 m^2 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 m^2 for enebolig og minimum 900 m^2 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 m^2 BRA. Det kan i tillegg til fritidsbolig oppføres et enkelt uthus på 20 m^2 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 m^2 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.

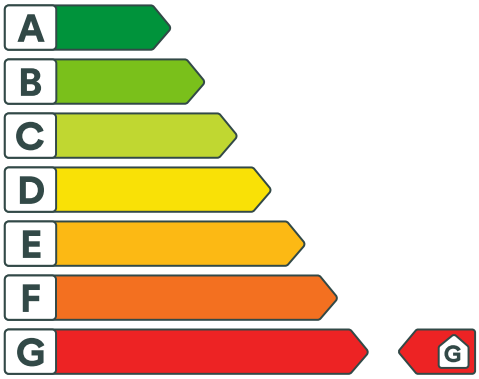
Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse	
Kindsåsveien 71, 3533 TYRISTRAND	
Dato for energimerking **23.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-315539**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **159238733**
Gårdsnummer **255**	Bruksnummer **10**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1859**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **155,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **140,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
381,59 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
474,29 kWh/m²	**72 481 kWh**

Vedlegg: Energiattest



Kindsåsveien 71, 3533 TYRISTRAND

Detaljering

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

Kindsåsveien 71, 3533 TYRISTRAND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 25: 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 26: 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 27: 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.

Vedlegg: Energiattest

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



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: 1210260178 / Daniel Ungeheuer, tlf. 97159590
Kindsåsveien 71, 3533 Tyristrand
Gnr. 255, bnr. 10 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

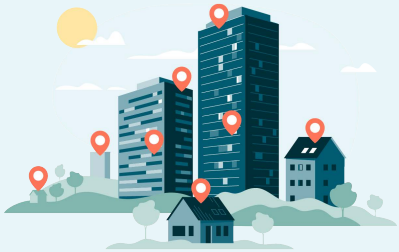
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 1210260178
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.10.2026

Daniel Ungeheuer
Eiendomsmegler MNEF

971 59 590
daniel@em1ringerike.no

EiendomsMegler 1 Ringerike
Postboks 317, 3502 HØNEFOSS

eiendomsmegler1.no