NORDVIK

Konglefaret 45

2 soverom | 69 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Konglefaret 45

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
22	Nabolagsprofil
23	Vedlegg
45	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.08.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig 3-roms med nydelig, usjenert utsikt- Sydvestvendt balkong - Kort vei til sentrum - Parkering - Nær turområder

Prisantydning	**2 650 000,-**
Omkostninger	**69 060,-**
Totalpris	**2 788 783,-**
Fellesgjeld	**69 723,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 204,-**
BRA-i	**69 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1976**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Konglefaret 45!

En lys og romslig 3-roms leilighet med en herlig balkong og flott, usjenert utsikt. Leiligheten har en pen stue med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys, et stort kjøkken, to soverom og et bad. Balkongen er sør-vestvendt og byr på flotte solforhold.

Leiligheten har en sentral beliggenhet med gangavstand til sentrum og nærliggende fasiliteter. Området er rolig og familievennlig, men likevel meget sentralt med kort vei til offentlig kommunikasjon og gode bussforbindelser til Sandvika og Oslo.

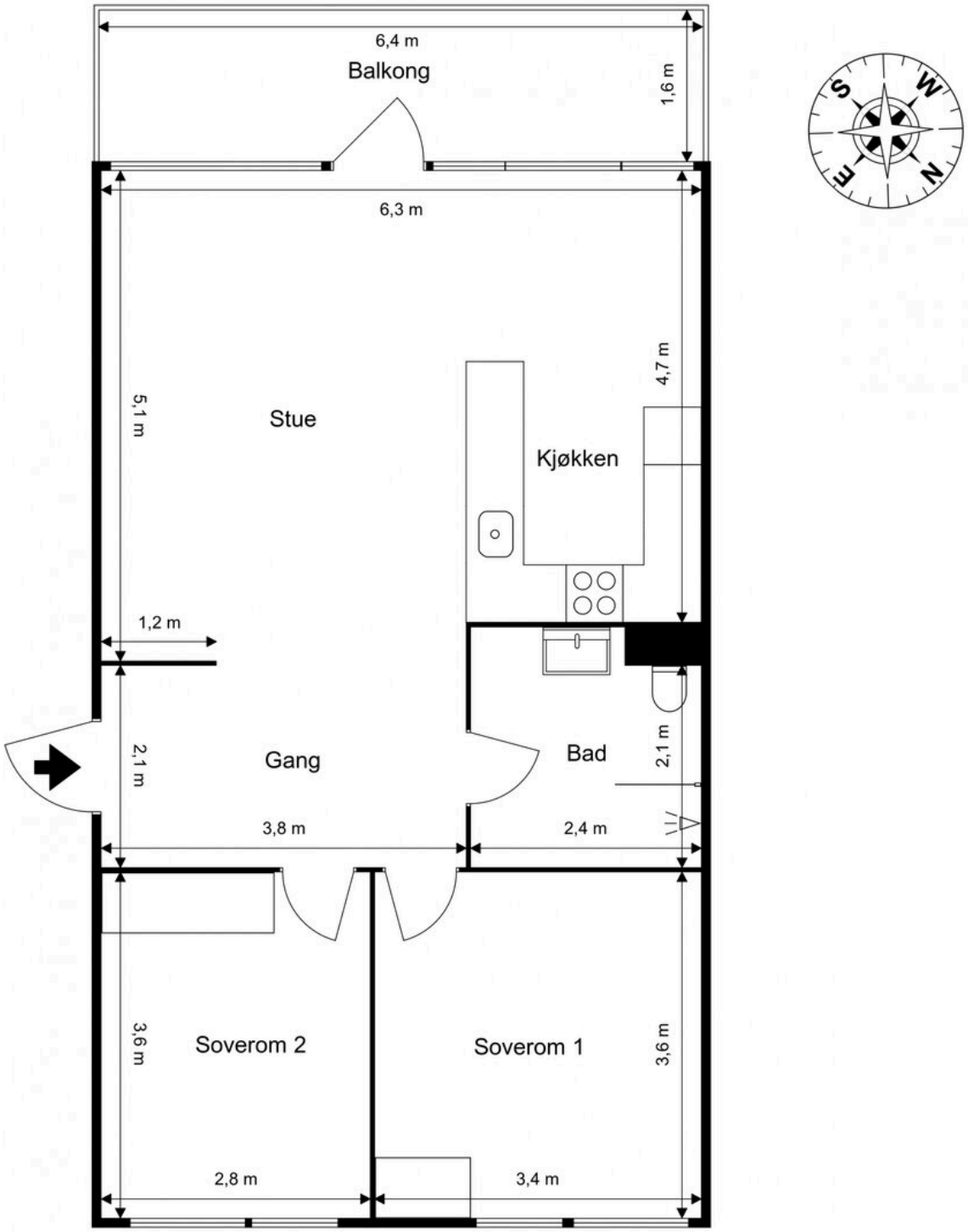
Høydepunkter:

- 10 kvm solrik balkong med utsikt
- Parkeringsplass med lader
- Internett inkludert i felleskostnader
- Bod på 3 kvm
- Gangavstand til Sykehus
- Gangavstand til Universitet i Sørøst-Norge

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 73 kvm

Konglefaret 45
3. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0192/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Konglefaret 45, 3511 HØNEFOSS
Gnr 38, bnr 93, snr 14 (ideell andel 1/1) i Ringerike kommune

Selger
Tom Snilsberg

Kjøpesum og omkostninger
2 650 000,- (Prisantydning)
69 723,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 719 723,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
67 970,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
69 060,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
82 060,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 788 783,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 801 783,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1976

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 69 kvm.
BRA-e: 4 kvm. Bod.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 10 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, to soverom og ett bad.

I tillegg disponerer leiligheten en bod på 3 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Gang:
Innbydende og romslig entré med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Her er det også plass til å sette opp et garderobeskap for ytterligere oppbevaringsmuligheter. Velkommen inn!

Stue:
Lys og pen stue med god plass til sofa og annet møblement. De store vindusflatene slipper rikelig inn med naturlig lys og bidrar til en lys og luftig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en fantastisk sørvestvendt balkong på hele 10 kvm, som blir en herlig forlengelse av stuearealet. Her er det god plass til utemøbler, og du kan

nyte flott utsikt og hyggelige stunder i godt selskap.

Kjøkken:
Stort kjøkken med kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate med overliggende oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Innredningen har mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og kombiskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Det er tilrettelagt for to spiseplasser, perfekt for en god frokost eller morgenkaffen.

Bad:
Badet har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt overflate i himlingen. Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk, stoppekran, opplegg for vaskemaskin, dusjnisje, veggmontert wc og servantskap med ettgreps blandebatteri.

Soverom 1:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og annet ønsket møblement.

Soverom 2:
Soverommet passer perfekt som et ekstra soverom, kontor eller barnerom, alt etter behov.

Parkering
Leiligheten disponerer egen oppmerket parkeringsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hønefoss VVS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringerike elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- Når ble kontrollen utført? Nov 2020.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Takst rapport fant spor av svertesopp ved kontroll i vegg tilstøtende til baderom, men fuktmåling viste kun 6% fuktighet. hadde fagpersoner inne for å se på dette som konstaterte at svertesopp måtte vært fra tidligere før min ombygging av badet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja.
- Oppgi type rapport og årstall: Tatt nå i forbindelse med salg.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Leilighet er oppført i én etasje.
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med liggende panel og er forblendet med teglstein.
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
- Etasjeskille er et betongdekke.
- Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Kjøkken - Overflater og innredning - skader på enkelte fronter.
- Avløpsrør - ukjent årstall og omfang på avløpsrør.
- Ventilasjon - det er oppholdsrom uten tilluftsventil.
- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk - det ligger vann under belegget - avslutning mot våtromsplater - rørgjennomføringer er ikke tettet med mansjett.
- Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) - svertesopp på baksiden av gipsplaten.
- Våtrom - Dokumentasjon - dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Våtrom - Overflate gulv - utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen - motfall slik at lekkasjevann ikke ledes til sluk

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Skadedyr og fuktkrevende insekter Selger Harald besvart spørsmålet.
- Varmtvannsbereder - ikke mulig for inspeksjon

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp:
- Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Rekkverket er målt til 90 cm mens dagens krav er 100 cm. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år:
- Brannslukkingsapparat er over 10 år å det anbefales å kjøpe nytt.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 204,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, internett, lønn/styrehonorar og andre personalkostnader, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 604 508,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 418 033,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Konglefaret 45/47, orgnr. 990500800

Om sameiet
Sameiet Konglefaret 45/47 ligger i Ringerike kommune og har orgnr 990500800.
Det er 15 seksjoner i sameiet.
Forretningsfører er Ringbo BBL.

Informasjon innhentet fra innkalling til årsmøtet for 2026:

Styrets arbeid i perioden:
Det har i perioden vært avholdt 3 styremøter.
Av viktige saker som styret har brukt tid på er å legge grunnlaget for godkjenning av nytt avfallssystem, samt klargjøre for oppstart av arbeidene med infrastruktur rundt etablering av elbil ladere. Det har måttet avholdes flere møter med HRA for å sikre klarering for at riktig bil kan hente avfall fra det nye avfallssystemet. Dette gjorde at vi ikke greide å komme i gang før vinteren satte inn i fjor. Alle godkjenninger foreligger nå og arbeidet ventes igangsatt snarlig. Da vil også oppstarten med elbil laderne starte.
Videre har styre vært involvert i forbindelse med klager om bråk i forbindelse med oppussing av en seksjon.
Styret har også jobbet med innhenting av tilbud på nytt inngangsparti samt nytt calling anlegg.
Styret av i henhold til siste årsmøte inngått avtale med Ringbo om å ta frem en vedlikeholdsplan for sameiet.

Styrets planer for året:
Styret vil ha fokus på ferdigstillelse av løpende prosjekter; avfallsanlegget, elbil-ladere og nye inngangdører med nytt callingsystem Ellers vil styret gjennomgå vedlikeholdsplanen så fort den er utarbeidet.

Diverse:
For at sameiet skal kunne driftes på en god måte er vi avhengig av seksjonseiere som er villige til å ta på seg ansvaret og motivert til å avsette den nødvendige tiden det tar å sitte i styret. Vi skal ikke legge skjul på at det er en del arbeid forbundet med å være med i selskapets styre, men det er også hyggelig og lærerikt.

Utskifting av inngangsparti, samt callingsystem:
Forslag til vedtak:
Inngangspartiet har ikke vært skiftet siden bygget var nytt og må skiftes ut. Eksisterende calling anlegg er også utdatert. Styret har derfor innhentet tilbud på å få dette gjort, se vedlagte tilbud. Totalkostnad på prosjektet er ca kr 300.000. Kostnaden dekkes inn med låneopptak vedtatt i 2024, samt oppsparte midler.
Vedtak: Styret får fullmakt til å inngå avtale med valgt entreprenør på bytte av dører, samt nytt callinganlegg.

Endring av ordensreglene - støy og oppussingarbeider
Styret ønsker å fremme følgende endring. Andre avsnitt, punkt 3 -
Foreslås endret fra
"Støy og større oppussingsarbeider skal kun skje mellom kl 07.30 og 20.00 mandag til lørdag. Søndager og helligdsger skal det være stille"
Til:
"Støy og større oppussingsarbeider skal kun skje mellom kl 08.00 og 18.00 mandag til lørdag.
Bruk av boremaskin, piggmaskin eller annet som utføres på leilighetens betongvegger, gulv eller tak, skal kun skje hverdager mellom kl 08.00 og 16.00. Søndager og helligdsger skal det være stille."
Vedtak:
Avstemming av endringen ble gjort i 2 omganger.
Første avstemming ble gjort på følgende endring "Støy og større oppussingsarbeider skal kun skje mellom kl 08.00 og 18.00 mandag til lørdag" Dette ble godkjent med 3 mot 2 stemmer
Andre avstemming ble gjort på følgende endring "Bruk av boremaskin, piggmaskin eller annet som utføres på leilighetens betongvegger, gulv eller tak, skal kun skje hverdager mellom kl 08.00 og 16.00". Dette ble vedtatt med 4 mot 3 stemmer.

Endring av ordensreglene - fellesareal
Styret ønsker å fremme følgende endring.
Fjerde avsnitt, punkt 3 - Foreslås endret fra
"Utearealet skal ikke belemres med uvedkommende gjenstander. Sørg for at leker og lignende ikke blir liggende ute. Parkeringsplassen skal ikke benyttes til hensetting av avskiltede biler." til: "Utearealet skal ikke belemres med uvedkommende gjenstander. Sørg for at leker og lignende ikke blir liggende ute.
Parkeringsplassen skal ikke benyttes til hensetting av avskiltede eller ikke kjørebare biler, campingvogner, hengere mm. Det er ikke lov å benytte sameiets fellesarealer til oppbevaring/ lagring av materialer eller andre gjenstander i forbindelse med oppussing eller som mellomlagring. Det er heller ikke lov å parkere biler eller kjøre inn for å lesse av på sameiets utvendige grøntarealer."
Vedtak:
Avstemming av endringen ble gjort i 3 omganger.
Første avstemming ble gjort på følgende endring "Parkeringsplassen skal ikke benyttes til hensetting av avskiltede eller ikke kjørebare biler, campingvogner, hengere mm." Dette ble enstemmig godkjent
Andre avstemming ble gjort på følgende endring "Det er ikke lov å benytte sameiets fellesarealer ute til oppbevaring/ lagring av materialer eller andre gjenstander over lenge tid i forbindelse med oppussing eller som mellomlagring". Dette forslaget ble justert til "Det er ikke lov å benytte sameiets fellesarealer til oppbevaring/ lagring av materialer eller andre gjenstander i forbindelse med oppussing eller som mellomlagring". Dette ble enstemmig vedtatt.
Tredje avstemming ble gjort på følgende endring "Det er heller ikke lov å parkere biler eller kjøre inn for å lesse av på sameiets utvendige grøntarealer." Dette ble enstemmig vedtatt.

Forretningsfører
Ringbo Bolig AS

Informasjon om fellesgjeld
Kr 69 723,-pr. 28.07.2026

Lånenummer: 22808387992, SpareBank 1 Ringerike Hadeland
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 28.07.2026: 6.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 51
Saldo per 28.07.2026: 1 000 000
Neste termin/avdrag: 30.12.2026 (siste termin 30.12.2051)

Lånenummer: 22808387992, SpareBank 1 Ringerike Hadeland
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 28.07.2026: 6.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 51
Saldo per 28.07.2026: 1 000 000
Andel av saldo: 69 723
Neste termin/avdrag: 30.12.2026 (siste termin 30.12.2051).
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2026 utgjøre ca kr 93,00 per måned for denne boligen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 38 648,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 128 686,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 792 760,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er ingen begrensinger i vedtekter rundt husdyrhold.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 86221514

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 121 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligblokk beliggende ved Trygstad nær Ringerike Sykehus, syd for Hønefoss sentrum. Sydvendt bygning med gode solforhold og flott utsikt til bla. Tyrifjorden. Kort avstand til dagligvare og barnehage.

Her bor du med umiddelbar nærhet til turmuligheter. Rett utenfor døren starter stier som egner seg for både gåturer og løpeturer. For den som ønsker lengre utflukter, er det et stort nettverk av stier i området, og kort vei til rekreasjonsområder som Schjongslunden med Bystranda, og den populære turveien Elvelangs langs Storelva.

Espira Trygstad barnehage og dagligvarebutikk er i gangavstand fra leiligheten. Med bil er det kun noen minutter til Hønefoss sentrum med alle sine servicetilbud, butikker og restauranter. Ringerike sykehus ligger også like i nærheten.

For pendlere er beliggenheten praktisk, med gode bussforbindelser fra busstoppet ved sykehuset. Herfra går det jevnlige avganger til både Hønefoss sentrum, Sandvika og Oslo. Med bil tar det i overkant av en time til Oslo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.05.1976.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3305/38/93/14:
15.08.1972 - Dokumentnr: 3806 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3305 Gnr:38 Bnr:93
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2006 - Dokumentnr: 237639 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 73/1047

01.01.2020 - Dokumentnr: 1538082 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0605 Gnr:38 Bnr:93 Snr:14

01.01.2024 - Dokumentnr: 747556 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3007 Gnr:38 Bnr:93 Snr:14

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende

kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 123 775,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. oktober 2026

Ansvarlig megler
Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler 2
Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmegler
Tlf. 90259487

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Konglefaret 45

Nabolaget Arnegård - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Enslige

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 364 elever, 25 klasser	22 min 1.9 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 ... 313 elever, 16 klasser	8 min 6.4 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 296 elever, 12 klasser	13 min 5.7 km
Haugsbygd ungdomsskole (8-10 k... 193 elever, 9 klasser	13 min 8.2 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	14 min 1.2 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	7 min 3.2 km

Offentlig transport

Ringerike sykehus Linje 228	5 min 0.4 km
Hønefoss stasjon Linje F4	9 min 3.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

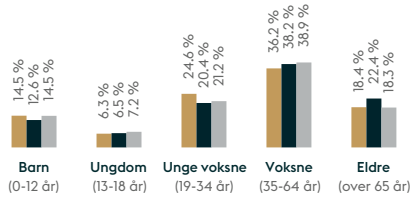
Barnehager

Espira Trygstad barnehage (1-5... 58 barn	9 min 0.8 km
Dalsbråten barnehage (1-5 år) 50 barn	14 min 1.1 km
Hvervenmoen barnehage (0-6 år) 57 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Hvervenkastet	8 min
Meny Osloveien	14 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Arnegård	621	383
Hønefoss	16 880	9 053
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Universitetet i Sørøst-Norge	13 min
Trøgstadbanen	15 min
EVO Hønefoss	7 min
MOVA Hønefoss	7 min

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået

Lite støynivå 84/100

Trafikk

Lite trafikk 82/100



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

Konglefaret 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1973
BRA:	73 m^2
BRA-i:	69 m^2
Rapportdato:	3.8.2026 (Gyldig til 3.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	9	6	1	2

Mathias Walla Brandshaug
Bygningssakkyndig
FIDENS AS

mwb@ktaksering.no
45276275

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Overflate gulv	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen - motfall slik at lekkasjevann ikke ledes til sluk

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	- skader på enkelte fronter
Avløpsrør	- ukjent årstall og omfang på avløpsrør
Ventilasjon	- det er oppholdsrom uten tilluftsventil
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- det ligger vann under belegget - avslutning mot våtromsplater - rørgjennomføringer er ikke tettet med mansjett
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- svertesopp på baksiden av gipsplaten
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skadedyr og fuktkrevende insekter	Selger Harald besvart spørsmålet.
Varmtvannsbereder	- ikke mulig for inspeksjon

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Rekkverket er målt til 90 cm mens dagens krav er 100 cm. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år

Brannslukkingsapparat er over 10 år å det anbefales å kjøpe nytt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.8.2026

Rapportdato
3.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Tom Snilsberg**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **FIDENS AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Konglefaret 45, 3511 Hønefoss**

Kommunenr:	3305	Gårdsnr:	38	Bruksnr:	93	Festenr:	
Seksjonsnr:	14	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0302		

Byggeår: **1973**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med liggende panel og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**73**	**69** Gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.	**4** Bod	**0**	**10**
Totalt m²	**73**	**69**	**4**	**0**	**10**

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Det er en sør-vest vendt balkong på 10 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Det er tegn som tyder på at vinduer og balkongdør på stuen er fra 2004 og på soverommene er fra 2020.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.3 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	**Flatt tak (konstruksjon uten loft)**
Konstruksjonsprinsipp for flatt tak	**Ukjent/ikke avklart**

Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ikke kontrollert**

Det har ikke vært mulig å kontrollere lufting av takkonstruksjonen, da konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Forholdet er derfor ikke vurdert.

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har flatt tak uten loft, og konstruksjonen ble inspisert utvendig fra bakken. Det ble ikke observert svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og det er ikke registrert tegn til fukt, lekkasjer, kondens eller spor etter skadedyr på innvendige overflater. Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon, slik at lufting/ventilering samt konstruksjonsprinsippet ikke har latt seg kontrollere eller avklare. Manglende tilgang innebærer at det ikke kan utelukkes skjulte forhold i konstruksjonen som ikke er fanget opp ved besiktigelsen.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.
Ved enkel nivellering i soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.

Oppsummering **TG-1**

6.5 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Laminatplater på vegg over benk på vegger. Kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og kombiskap. Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- skader på enkelte fronter

Beskrivelse:
Det er enkelte fronter som har skade på laminerende og den er løs på skuffen under ovnen.

Oppsummering overflater og innredning	TG-2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri, samt integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Over benk er det montert laminatplater på vegg. Det er registrert skade på laminerende sjikt på enkelte fronter, og fronten på skuffen under ovnen er løs. Dette er i hovedsak et estetisk og funksjonelt avvik, men manglende utbedring kan medføre ytterligere forringelse av de berørte frontene over tid.

Type avtrekk	**Mekanisk, Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Rekkverket er målt til 90 cm mens dagens krav er 100 cm. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Ja**

Brannslukkingsapparat er over 10 år å det anbefales å kjøpe nytt.

6.7 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Plast**

Synlig avløp i plast.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**

Det er ved visuell observasjon registrert at det er utført oppgraderinger av avløpsanlegget etter opprinnelig byggeår. Forholdet er ikke dokumentert og har derfor ukjent årstall.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ukjent**
Siden det ikke er dokumentert omfang eller årstall på oppgraderingen er dette ukjent.	

Oppsummering **TG-2**

Boligen har synlige avløpsrør i plast. Det er ved visuell observasjon registrert at det er utført oppgraderinger av avløpsanlegget etter opprinnelig byggeår, men forholdet er ikke dokumentert og har derfor ukjent årstall og omfang. Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert, da bygget består av flere boenheter. Ettersom alder og omfang på anlegget er ukjent, foreligger det usikkerhet knyttet til rørenes gjenværende levetid og fremtidige funksjon.

6.8 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	**Kobber, Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Arbeid utført av Hønefoss VVS AS 2020: -Lagt opp vann og avløp til bad og kjøkken. -Alt røropplegg er plugget og trykksatt klart for montering av utstyr. grensesnitt for ansvar.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har vannledninger i kobber og plast. Det er opplyst at Hønefoss VVS AS i 2020 la opp vann og avløp til bad og kjøkken, hvor alt røropplegg er plugget og trykksatt klart for montering av utstyr. Ved befaringen ble det ikke registrert manglende isolering av synlige vannrør, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller redusert funksjon på stoppekranen. Vannrørene vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.9 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i felles trappegang med automatsikringer og kursfortegnelse.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**

Det er fremlagt samsvarserklæring "Rehab. av el-anlegg i leilighet".

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke kontrollerbart**

Siden berederen er innbygget i kjøkkenbenk er dette ikke mulig å kontrollere.

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Sikringsskap er plassert i felles trappegang med automatsikringer og kursfortegnelse, og det foreligger samsvarserklæring for rehabilitering av el-anlegget i leiligheten. Det er ikke registrert manglende kursfortegnelse, tegn til varmgang eller utette kabelinnføringer i inntak og sikringsskap. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene. Berederens plugg er innbygget i kjøkkenbenk og kunne ikke kontrolleres.

6.10 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-IU

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Ikke kontrollert**

Selger har ikke besvart spørsmålene.

Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-IU**

Selger har ikke besvart spørsmålene om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Ved befaringen ble det ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter.

6.11 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Varmtvannsberederen er bygget inn i hjørneskap på kjøkkenet ved vasken. Dette er ikke mulig å kontrollere tilstand, lekkasjesikring eller alder på berederen. Dette gjør at alle forhold rundt bereder en ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å opprette tilstrekkelig tilgang til berederen for å få kontrollert denne tilstrekkelig.

6.12 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**
Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det er oppholdsrom uten tilluftsventil

Beskrivelse:
På soverommene er det kun mulighet for tilluft ved åpne vinduene.

Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon. Det er ikke registrert tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen. På soverommene er det imidlertid ikke etablert egne tilluftsventiler, slik at tilluft kun kan oppnås ved å åpne vinduene. Manglende tilluftsventiler kan medføre redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning i rommene dersom det ikke luftes tilstrekkelig via vindu.

6.13 Våtrom — TG-3



Generell beskrivelse

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med mekanisk avtrekk, stoppekran, opplegg for vaskemaskin, dusjnisje, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**

Badet er oppgradert i 2020 ref tilsendt faktura for rørarbeider. Det er ikke utført arbeider på tettesjikt, membran eller sluk.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Baderomsplater**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Overflate gulv

Overflate gulv	**Vinylbelegg**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:
- Motfall slik at lekkasjevann ikke ledes til sluk

Oppsummering overflate gulv	**TG-3**

Gulvet har vinylbelegg. Det er påvist avvik i fallforholdet mot sluk i dusjsonen, og det er fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke ledes frem til sluket. Det er motfall ved servantskapet inn mot motsatt hjørne enn der dusjen står. Utilstrekkelig fall og manglende avrenning til sluk øker risikoen for at vann blir stående på gulvet og trenge ut i tilstøtende konstruksjoner, med fare for fukt- og følgeskader over tid. Forholdet bør utbedres av kvalifisert fagperson.

Selger informerer om og har fremvist tilbud på "Bytte av belegg på badet og montere nytt dusjkabinett" som vil bli utført på selger regning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at bruksvann ledes til sluk. Dette krever normalt omlegging av gulvet med nytt tettesjikt i berørt område.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Synlig tettesjikt (Baderomsplater på vegg), Vinylbelegg på gulv**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- det ligger vann under belegget, avslutning mot våtromsplaterog rørgjennomføringer er ikke tettet med mansjett

Beskrivelse:
Det er flere vannansamlinger under belegget som det kommer lyder av når man trykker på kulene. Belegget er kun avsluttet opp mot underlist på våtromsplater og ikke trekt opp under.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ukjent**

Det er ukjent når tettesjikt sist ble skiftet og det er derfor ukjent alder.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har vinylbelegg på gulv som tettesjikt og synlig tettesjikt i form av baderomsplater på vegg, samt plastsluk. Det er registrert flere vannansamlinger under belegget som gir lyd når man trykker på dem, og belegget er kun avsluttet mot underlist på våtromsplatene uten å være trukket opp under platene. Vannrør som går gjennom belegget og til kjøkkenet er kun tettet med fug og ikke mansjetter. Dette utgjør en feil utførelse med risiko for fuktinntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjon. Alderen på tettesjiktet er ukjent, noe som gir økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og risiko for skader. Dersom avvikene ikke utbedres, er det fare for fuktskader i gulvkonstruksjonen over tid.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Det er tatt hull fra soverommet inn mot dusjsonen.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Ja**

Observerte avvik:
- svertesopp på baksiden av gipsplaten

Beskrivelse:
Undersøkelsen viser svertesopp på baksiden av gipsplaten. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-2

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom inn mot dusjsonen på badet. Undersøkelsen avdekket svertesopp på baksiden av gipsplaten mot badet, mens det ble målt mindre enn 6 vektprosent fukt i bunnsvillen med Protimeter MMS2. Forekomsten av svertesopp indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fukt, og dersom forholdet ikke utbedres kan det medføre videre nedbrytning av materialene i veggkonstruksjonen.

Selger opplyser at det er utført videre undersøkelser:
Vedrørende svertesopp så ble det etter befaring konkludert med at dette måtte ha vært en gammel skade fra før jeg gjorde om badet i 2020.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tom Snilsberg	9578-5994-4-508245	2026-09-05 20:39:51

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
5. sep. 2026

Oppdragsnummer
5-0192/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Konglefaret 45, 3511 HØNEFOSS

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Tom Snilsberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. mai 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 88221514
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hønefoss VVS

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringerike elektro

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Nov 2020

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Takst rapport fant spor av svertesopp ved kontroll i vegg tilstøtende til baderom, men fuktmåling viste kun 6% fuktighet. hadde fagpersoner inne for å se på dette som konstaterte at svertesopp måtte vært fra tidligere før min ombygging av badet.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tatt nå i forbindelse med salg

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 5-0192/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tom Snilsberg	**2026-09-05**

Identifikasjon


Tom Snilsberg

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Konglefaret 45
Postnr	3511
Sted	HØNEFOSS
Leilighetsnr.	
Gnr.	38
Bnr.	93
Seksjonsnr.	14
Festenr.	
Bygn. nr.	159326543
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2020-1116924
Dato	06.04.2020



Innmeldt av	FJELD STIAN

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste: Se vedlegg 1 til energiattesten

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



VEDTEKTER
FOR
SEKSJOSSAMEIET

§1 Sameiets navn

Sameiets Sameiet Konglefaret 45/47, og omfatter gnr. 38 bnr. 93 i Ringerike kommune (heretter kalt eiendommen).

Sameiet består av 15 seksjoner.

For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes areal. Av seksjoneringsbegjæringen fremgår seksjonenes nummerering, plassering og sameiebrøk.

§2 Sameiets formål

Sameiets formål er å ivareta eiernes felles interesser, herunder administrasjon av eiendommen med tilhørende fellesareal.

§3 Fysisk rådighet og vedlikehold

Hver seksjon omfatter de arealer i bebyggelsen som er tillagt seksjonen (bruksenheten) i henhold til oppdelingsbegjæringen.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealer må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til ulempe eller sade for andre sameiere.
Ved endring av nåværende bruk, må ny bruk ligge innenfor de til enhver tid gjeldende reguleringsbestemmelser for eiendommen.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge skade eller ulempe, kan sameiet sørge for vedlikehold for vedkommende sameiers regning.

§4 Parkering

Hver leilighet disponerer 1 (en) merket biloppstillingsplass på parkeringen.
Styret disponerer 1 (en) merket biloppstillingsplass.
Styrets biloppstillingsplass tilfaller styrets representant som bor i blokka.
Hvis to eller flere representanter fra styret bor i blokka, tilfaller biloppstillingsplassen innehaver av styreledervervet. Hvis kun styremedlemmer bor i blokka, tilfaller biloppstillingsplassen representanten med lengst samlet ansiennitet i styret.

§5 Rettslig rådighet

Den enkelte sameier rår som eier over seksjonen/bruksenheten og kan foreta salg, pantsettelse og utleie av sin seksjon. Det er seksjonseiers ansvar at leietaker eller kjøper undertegner kopi av disse vedtekter og gjeldende ordensregeler.

§6 Fordeling av felleskostnader

Kostnader forbundet med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameiere etter sameiebrøken.

Sameiere skal dekke fellesutgifter forskuddsvis hver måned med et beløp som fastsettes i sameiets budskjett.

§7 Ansvar for sameiets forpliktelser

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§8 Sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet er sameiermøtet. Alle har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett på møtet. Sameiermøtet innkalles av styret og ledes av en møteleder som velges av sameiermøtet.

Vedtak treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av saker av vesentlig betydning for sameierne. Disse saker krever kvalifisert flertall i henhold til §30 i lov om eierseksjoner.

Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at annet er ment.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

1. Årsrapport for sameiet
2. Årsregnskap
3. Valg av styre
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen leses opp før avslutning av møtet og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameiere.

§9 Avholdelse av ordinære og ekstraordinære sameiermøter

Ordinære sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte holde når styret eller to sameiere som representerer minst en tiendel av stemmene krever det.

§10 Styret

Sameiet skal ha et styre som velges på sameirmøtet, bestående av tre medlemmer. Inntil slikt styre er valgt utgjør sameiermøtet styret.

Styrets ansvar er å sørge for drift og vedlikehold av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i tråd med formålet i §2 ovenfor.

Styrets represnterer sameierene og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes rettigheter og plikter.

Enhver eier er pliktig til å sitte i styret. Styrets sammensetning skal på omgang blant eierne basert på rullerende liste.
Ny styresammensetning sendes ut sammen med innkalling til årsmøtet. Er man av helsemessige eller geografiske årsaker forhindret fra i å sitte i styret, er den enkelte selv ansvarlig for å finne en stedsfortreder fra sameiets eiere.

§11 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§12 **Ordensregler**

Samerermøtet fastsetterordensregeler for eiendommen. Herunder fastsettes regeler om forebygging av brann og tiltak ved brann.

SAMEIET KONGLEFARET 45/47

Ordensregler

Disse regler er en del av vedtektene for sameiet.
Ordensreglene er sist oppdatert 19.06.20

For at alle beboere skal trives best mulig kreves det at man tar hensyn og viser hensyn til hverandre. Ordensreglene i dette heftet skal være en orientering om det som er bestemt angående forpliktelser og ansvar for den enkelte eier/beboer.

Disse ordensregler er en del av vedtektene for sameiet.

- Den enkelte eier/beboer plikter å rette seg etter gjeldende vedtekter, ordensregler eller andre direktiver som årsmøtet eller styret fastsetter som nødvendig,
- Eier/beboer av leilighet er ansvarlig brudd på dette reglementet. enten som husstand eller de personer som gis adgang til leiligheten. Dette gjelder også for skade på sameiets eiendeler.
- Støy og større oppussingsarbeider skal kun skje mellom kl. 07:30 og 20:00 mandag til lørdag. Søndag og helligdager skal det være stille
- Bruk av rømningsstiger for å komme til en annens veranda ikke lov og kan medføre anmeldelse til politiet.

Fellesområder:

- Endring av fasader, montering av markiser og/eller skifte/bytting av dører/vinduer til leilighetene eller bygget skal ikke skje uten tillatelse fra styret.
- Endring av farger på fasade eller i andre fellesområder skal ikke skje uten tillatelse fra styret.

Ytre orden:

- Det skal utvises alminnelig forsiktighet og renslighet ved bruk av sameiets eiendeler og områder. Hærverk og tilgrising vil medføre erstatningsansvar den som forvolder dette. eller deres foresatte,

Utearealet:

- Ski, kjelker, sykler barnevogner eller lignende som ikke er plassert i stativ eller sikret på annen måte bør ikke stå ute om natten.
- Utearealet skal ikke belemres med uvedkommende gjenstander. Sørg for at leker og lignende ikke blir liggende ute. Parkeringsplassen skal ikke benyttes til hensetting av avskiltede biler.
- Fotballsparking og andre aktiviteter som kan medføre vindusknusing er ikke tillatt.
- All bruk av motorkjøretøy på plenen er forbudt. Unntatt offentlig utførelse av lovpålagte tjenester.

Verandaer:

- Det er ikke tillatt å mate fugler fra/på verandaene.
- Risting/banking av tepper osv. fra verandaene må ikk forekomme
- Sigarettsneiper, fyrstikker og annet «smårusk» er å betrakte som søppel og er forbudt å kaste fra verandaene.
- All grilling på verandaer er forbudt.

Parabolantenner:

- Parabolantenner er kun tillatt montert på anvist plass på taket. Styret skal kontaktes for anvisning av plass. Sameiet har felles antenneanlegg.

Søppel:

- Søppel skal bringes til kildesorteringsdunkene og kildesorteres.

Ytterdører:

- Ytterdører skal være stengte og låste.

Indre orden:

- Hold orden og ryddighet i alle fellesarealer.
- Fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av private eiendeler. Eiendeler som står i fellesarealer, blir fjernet for eiers regning.
- Sykler og barnevogner oppbevares i fellesbod.
- Virksomheten i den enkeltes leilighet må ikke være til ubehag eller sjenanse for øvrige beboere. Apparater eller elektriske artikler som forårsaker støy/forstyrrelser for radio, tv må ikke benyttes.
- Musikkinstrumenter må brukes med omtanke.

Vann:

- Beboer må gjøre seg kjent med hvor hovedvannkran til leiligheten er, at den er lett tilgjengelig og hvordan den stenges.
- Leiligheten må holdes såpass oppvarmet at vannrør ikke fryser, over 5 gr.c.

Avløpsanlegg:

- Bruk vanlig toalettpapir i toalettene at avløpsanlegget ikke skal tettes. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettene.

Lufting:

- Lufting av leiligheten må skje gjennom vinduer/dør ut i det fri. Lufting ut mot innvendig fellesareal er ikke tillatt.

Avtrekksanlegg:

- Bygget har felles avtrekksanlegg for kjøkken og bad, det må derfor kun benyttes godkjente avtrekkshetter og ventiler til i dette anlegget.

Porttelefonanlegg:

- Ved overdragelse av leilighet skal ny eier ha opplysninger om alle adgangskoder som er i bruk på porttelefonanlegget.
- Eier av boenhet skal begrense antall koder som til enhver tid er i bruk.

Brannforebyggende:

Rømningsveier:

- Hovedrømningsveier er hovedtrapper, vinduer og verandaer.
- Fra verandaene er det utvendige rømningsstiger ned til overbygg foran hoveddør.
- Ved brann, husk å stenge dører og vinduer det rømmes ut fra. Alle dører til hovedtrapp har en brannklasse slik at røyk og brann ikke skal spre seg til andre deler av bygget. Hold orden og ryddighet i alle fellesrom/arealer.
- Det er ulovlig å oppbevare mengder bensin, lettantennelige væsker/stoffer eller annet utstyr som kan forårsake brann i leiligheter, boder eller fellesarealer.

Elektriske apparater:

- Elektriske ledninger/apparater må holdes i god stand. Dårlig vedlikehold av slik materiell kan medføre brann.

Faktaopplysninger SAMEIET KONGLEFARET 45 47

Faktaopplysninger til medeiere og beboere av sameiet.
Blokken ble bygget av Buskerud Fylkeskommune som gjennomgangs/rekrutterings bolig for Ringerike Sykehus, denne ble seksjonert opp og solgt som et sameie.
Blokken ble bygget i 1976 og består av 15 leiligheter fordelt på to oppganger. Blokken hadde da to felles vaskerom som ble vedtatt demontert i 2008.
Sameiet Konglefaret ble stiftet den 27.06.2006.

Boligopplysninger:

Sameiet Konglefaret 45/47
Konglefaret 45
3511 HØNEFOSS

Vår ref.: 304/14
Type: SAMEIE
Eiere: Tom Snilsberg

Fødselsdato eier: 25.03.1959

Organisasjonsnr: 990 500 800 **Seksjonsnr:** 14

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 204**

Felleskostnader:	Driftskostnader	2 904
Tilleggsytelser:	Telia	300

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	69 723	Gjeld siste årsoppg.:	1 825
Klient ajourf. lån:	1 000 000	Klient gj. s. årsoppg.:	26 297

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 22808387992, SpareBank 1 Ringerike Hadeland
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 28.07.2026: 6.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 51
Saldo per 28.07.2026: 1 000 000
Andel av saldo: 69 723
Neste termin/avdrag: 30.12.2026 (siste termin 30.12.2051)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2026 utgjøre ca kr 93,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Tom Snilsberg
Adresse:	Rødstenveien 10
Postnr/-sted:	1420 SVARTSKOG
Telefon:	Mob.: 93047070
E-post:	tom@fortress.no

5: Restanse felleskostnader pr. 28.07.2026

Utestående saldo: **16 020**

Felleskostnader:	16 020	Restanse:	16 020
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	1 825	Andre inntekter:	659
Annen formue:	38 648	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1973
Gårds/bruksnr:	38/93
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86221514

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0302

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	

Boligopplysninger:

Sameiet Konglefaret 45/47	**Vår ref.:**	304/14	**Fødselsdato eier:**	25.03.1959
Konglefaret 45	**Type:**	SAMEIE		
3511 HØNEFOSS	**Eiere:**	Tom Snilsberg		
Organisasjonsnr: 990 500 800				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	stor 73 kvm

Fasiliteter:

Areal er basert på opprinnelige registreringer. Senere innvendige og/eller utvendige ombygginger kan medføre at faktisk areal kan være forskjellig fra oppgitt areal. Ringbo BBL er ikke ansvarlig for slike forskjeller. Alle eiendomsmeglere har et selvstendig ansvar for å oppgi riktige arealer på bebyggelse, etter lov om eiendomsmegling §3-6. 6.ledd, og er dermed ansvarlig for selvstendig oppmåling.

INNKALLING

Ordinært årsmøte i
Sameiet Konglefaret 45/47



Tid og sted
Tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00
Ringerike Gjestegård

HMS

Alle borettslag og sameier er lovforpliktet til å ivareta helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS), og skal som en del av dette ha et system for å registrere, systematisere og arkivere sitt arbeid. HMS-arbeidet skal blant annet hindre ulykker, brann og andre uønskede hendelser. Det er styret som har ansvaret for at dette følges opp.

Mer enn halvparten av boligselskapene som Ringbo er forvalter for har fått dette på plass ved hjelp av Ringbo-HMS. Dersom ditt boligselskap ikke har dette på plass, kan Ringbo hjelpe dere også. Ta kontakt med forsikringsrådgiver, Jonny Fjellstad jonny@ringbo.no eller på telefon 947 93 990.

VEDLIKEHOLDSPLAN

En vedlikeholdsplan starter med en byggeteknisk gjennomgang av bygningsmassen med oversikt over vedlikeholdsoppgaver med kostnadsoverslag, og en plan på når det bør utføres. Planen har et 10 års perspektiv og oppdateres årlig.

Vedlikeholdsplan er et godt verktøy for styret i boligselskapet for god planlegging av vedlikeholdsoppgaver over lang tid. I tillegg er planen viktig for styret med tanke på å sette de månedlige felleskostnadene på et riktig nivå. Dette blant annet knyttet til å sette av penger til større fremtidige vedlikeholdsoppgaver. Ta kontakt med faglig leder på teknisk avd. firmapost@ringbo.no eller på telefon 32 11 36 00 for nærmere informasjon og et uforpliktende tilbud.

Ringbo BBL – Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss
Telefon 32 11 36 00 E-post: firmapost@ringbo.no

Sameiet Konglefaret 45/47 innkaller til ordinært årsmøte

TID OG STED

Tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00
Ringerike Gjestegård

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Godkjenning av sakslisten

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

4. BUDSJETT

Budsjett for 2026 fremkommer av resultatregnskapet. Budsjettet er vedtatt av styret og tas til orientering.

5. ANDRE SAKER

5.1 Utskifting av inngangsparti, samt callingsystem

Inngangspartiet har ikke vært skiftet siden bygget var nytt og må skiftes ut. Eksisterende calling anlegg er også utdatert.

Styret har derfor innhentet tilbud på å få dette gjort, se vedlagte tilbud. Totalkostnad på prosjektet er ca kr 300.000.

Kostnaden dekkes inn med låneopptak vedtatt i 2024, samt oppsparte midler.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å inngå avtale med valgt entreprenør på bytte av dører, samt nytt callinganlegg.

5.2 Endring av ordensreglene - støy og oppussingarbeider

Styret ønsker å fremme følgende endring.

Andre avsnitt, punkt 3 -

Foreslås endret fra

"Støy og større oppussingsarbeider skal kun skje mellom kl 07.30 og 20.00 mandag til lørdag. Søndager og helligdsger skal det være stille"

Til:

"Støy og større oppussingsarbeider skal kun skje mellom kl 08.00 og 18.00 mandag til lørdag.

Bruk av boremaskin, piggmaskin eller annet som utføres på leilighetens betongvegger, gulv eller tak, skal kun skje hverdager mellom kl 08.00 og 16.00.

Søndager og helligdsger skal det være stille."

5.3 Endring av ordensreglene - fellesareal

Styret ønsker å fremme følgende endring.

Fjerde avsnitt, punkt 3 -

Foreslås endret fra

"Utearealet skal ikke belemres med uvedkommende gjenstander. Sørg for at leker og lignende ikke blir liggende ute. Parkeringsplassen skal ikke benyttes til hensetting av avskiltede biler."

til:

"Utearealet skal ikke belemres med uvedkommende gjenstander. Sørg for at leker og lignende ikke blir liggende ute. Parkeringsplassen skal ikke benyttes til hensetting av avskiltede eller ikke kjørebare biler, campingvogner, hengere mm.

Det er ikke lov å benytte sameiets fellesarealer til oppbevaring/ lagring av materialer eller andre gjenstander i forbindelse med oppussing eller som mellomlagring. Det er heller ikke lov å parkere biler eller kjøre inn for å lesse av på sameiets utvendige grøntarealer."

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på årsmøte

7. VALG

7.1 Valg av styreleder
Styreleder skal velges for 1 år

7.2 Valg av styremedlemmer
2 styremedlemmer skal velges for 1 år

7.3 Valg av varamedlemmer
Ett varamedlem skal velges for 1 år

7.4 Valg av valgkomité
Valgkomite skal velges for 1 år

Sameiet Konglefaret 45/47 - Årsmelding 2025

Kort om sameiet

Sameiets formål er å administrere og å sikre eiernes felles interesser i overenstemmelse med vedtekter, vedtak i årsmøte og Lov om eierseksjoner.

Sameiet Konglefaret 45/47 ligger i Ringerike kommune og har orgnr 990500800.

Det er 15 seksjoner i sameiet.

Styrets representanter

Styret har etter forrige ordinære årsmøte bestått av følgende representanter

STYRELEDER, Tom Snilsberg
STYREMEDLEM, Helge Stikbakke
STYREMEDLEM, Sedin Atic
VARAMEDLEM, Shkurte Shabani Berntsen

Forretningsførsel

Forretningsfører er Ringbo BBL.

Forsikring

Bygningsforsikring
Selskapets eiendom er fullverdiforsikret (herunder også styreansvarsforsikring).
Polisenummer: 86221514

Når du har fått en skade, er det viktig at du tar kontakt med oss så fort som mulig. Meld inn skaden til Ringbo via portalen, e-post, eller på telefon 90 50 39 60.

På kveld og helger, ved akutt skade, meldes denne direkte til Gjensidige Forsikring på telefon 915 03100. Oppgi boligselskapets navn, og at dere er i Ringbos portefølje. På første virkedag meldes saken også til oss, pr portal, telefon eller e-post til firmapost@ringbo.no. Dette så vi kan koordinere saken med Gjensidige. Hvis beboer melder selv til Gjensidige, husk også å melde fra til styret. Kun styret har anledning til å melde sak i portal.

Skadedyrforsikring
For Boligselskaper med forsikring gjennom Ringbo inngår skadedyrbekjempelse. Beboere melder skadedyrangrep til styret. Styret melder videre til boligbyggelaget som setter i gang tiltak for inspeksjon og bekjempelse der dette er nødvendig.

Innboforsikring
Den enkelte boligeier må selv tegne forsikring for sitt innbo.

HMS

Forskriften om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten plikter å sørge for systematisk kontroll og oppfølging av krav.

For å oppfylle kravet må boligselskapet ha et internkontrollsystem for blant annet brannvern, fellesarealer og lekeplassutstyr hvor man utfører jevnlige vernerunder og foretar egenkontroll.

Økonomi

Styret holder seg løpende oppdatert om selskapets økonomi. Inntekter og kostnader er i store trekk som forventet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling. For øvrig vises til regnskap med noter.

Styrets arbeid i perioden

Det har i perioden vært avholdt 3 styremøter.

Av viktige saker som styret har brukt tid på er å legge grunnlaget for godkjenning av nytt avfallssystem, samt klargjøre for oppstart av arbeidene med infrastruktur rundt etablering av elbil ladere. Det har måttet avholdes flere møter med HRA for å sikre klarering for at riktig bil kan hente avfall fra det nye avfallssystemet. Dette gjorde at vi ikke greide å komme i gang før vinteren satte inn i fjor. Alle godkjenninger foreligger nå og arbeidet ventes igangsatt snarlig. Da vil også oppstarten med elbil laderne starte.

Videre har styre vært involvert i forbindelse med klager om bråk i forbindelse med oppussing av en seksjon.

Styret har også jobbet med innhenting av tilbud på nytt inngangsparti samt nytt calling anlegg.

Styret av i henhold til siste årsmøte inngått avtale med Ringbo om å ta frem en vedlikeholdsplan for sameiet.

Styrets planer for året

Styret vil ha fokus på ferdigstillelse av løpende prosjekter; avfallsanlegget, elbil-ladere og nye inngangdører med nytt callingsystem

Ellers vil styret gjennomgå vedlikeholdsplanen så fort den er utarbeidet.

Diverse

For at sameiet skal kunne driftes på en god måte er vi avhengig av seksjonseiere som er villige til å ta på seg ansvaret og motivert til å avsette den nødvendige tiden det tar å sitte i styret. Vi skal ikke legge skjul på at det er en del arbeid forbundet med å være med i selskapets styre, men det er også hyggelig og lærerikt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.04.2026

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	**401 743**	**366 688**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	128 686	35 054
B. Årets endringer i disponible midler	**128 686**	**35 054**
C. Disponible midler pr. 31.12	**530 428**	**401 743**
Omløpsmidler	556 726	418 230
- Kortsiktig gjeld	26 298	16 488
Disponible midler	**530 428**	**401 743**

Resultatregnskap Sameiet Konglefaret 45/47

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde driftskostnader		418 320	418 320	418 000	502 000
Andre inntekter	1	54 000	54 000	54 000	54 000
SUM INNTEKTER		**472 320**	**472 320**	**472 000**	**556 000**
KOSTNADER					
Lønn/styrehonorar og andre personalkostnader	2	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	2	7 050	7 050	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		45 180	43 446	45 000	47 500
Konsulentbistand		3 975	1 900	0	0
Drift og vedlikehold eiendom	3	14 561	139 104	1 000 000	1 000 000
Vintervedlikehold		14 875	14 375	18 000	18 000
Sommervedlikehold		2 813	0	0	0
HMS		0	0	7 760	7 760
TV/Internett		98 917	69 595	97 000	100 000
Forsikringer	4	63 168	63 122	63 500	71 500
Kommunale avgifter	5	8 222	766	0	0
Renhold		32 466	40 905	30 000	32 000
Strøm		6 092	8 270	15 000	10 000
Andre driftskostnader	6	5 810	6 592	5 000	5 000
SUM KOSTNADER		**353 129**	**445 125**	**1 338 260**	**1 348 760**
DRIFTSRESULTAT		**119 191**	**27 195**	**-866 260**	**-792 760**
FINANSINNT. OG -KOSTNADER					
Renteinntekter		3 593	3 131	0	0
Utbytte		5 902	4 729	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**9 495**	**7 860**	**0**	**0**
ÅRETS RESULTAT		**128 686**	**35 054**	**-866 260**	**-792 760**
DISPONERING					
Overført til/fra opptjent egenkapital		128 686	35 054	0	0
SUM DISPONERINGER		**128 686**	**35 054**	**-866 260**	**-792 760**

Balanse Sameiet Konglefaret 45/47

	Note	2025	2024
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 740	10 880
Andre fordringer	7	44 864	42 313
Bankinnskudd			
Driftskonto		509 122	365 037
SUM OMLØPSMIDLER		**556 726**	**418 230**
SUM EIENDELER		**556 726**	**418 230**

Balanse Sameiet Konglefaret 45/47

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD:			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	8	530 428	401 743
SUM EGENKAPITAL	**8**	**530 428**	**401 743**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 298	16 458
Annen kortsiktig gjeld		0	30
Sum kortsiktig gjeld		**26 298**	**16 488**
SUM GJELD		**26 298**	**16 488**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**556 726**	**418 230**

Sted:_____, dato:_____

Tom Snilsberg STYRELEDER	Sedin Atic STYREMEDLEM	Helge Stikbakke STYREMEDLEM

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og samt god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke ventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, idet eiendommen fremkommer som en ideel andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdistigningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3608 Tv/internett	54 000	54 000
Sum	**54 000**	**54 000**

Note 2 - Lønnskostnader

	2025	2024
5330 Honorar til styret og andre komiteer	50 000	50 000
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Sum	**57 050**	**57 050**

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold eiendom

	2025	2024
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	6 311	21 225
6602 Ventilasjon	0	1 515
6614 Maling	0	115 000
6619 Uteområde	8 250	1 364
Sum	**14 561**	**139 104**

Note 4 - Forsikring

	2025	2024
7500 Forsikringspremie	63 168	53 122
7570 Egenandel forsikring	0	10 000
Sum	**63 168**	**63 122**

Note 5 - Kommunale avgifter

	2025	2024
7760 Vann og avløp	252	766
7762 Renovasjon	7 970	0
Sum	**8 222**	**766**

Note 6 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6400 Leiekostnader	2 535	3 432
7770 Bankomkostninger	3 275	3 160
Sum	**5 810**	**6 592**

Note 7 - Andre fordringer

	2025	2024
1570 Andre kortsiktige fordringer	0	-1
1701 Periodisering forsikring/personal	17 071	15 792
1703 Periodisering diverse kostnader	27 793	23 802
2985 Finanskonto	0	2 720
Sum	**44 864**	**42 313**

Note 8 - Spesifikasjon egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01	401 743	366 688
Årets resultat	128 686	35 054
Sum egenkapital 31.12	**530 428**	**401 743**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Konglefaret 45/47.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Konglefaret 45/47

Styreleder	Tom Snilsberg (sign.)	20.02.2026
Styremedlem	Helge Stikbakke (sign.)	23.01.2026
Styremedlem	Sedin Atic (sign.)	04.02.2026

LOKS
Lås & Kontrollservice AS

Avsender	**Lås og kontrollservice AS**
Adresse	**Industrigata 4**
	3515 HØNEFOSS
Telefon	**40005657**
E-post	**post@loks.no**
Nettside	**www.loks.no**
Foretaksregisteret	**925 240 656MVA**

SAMEIET KONGLEFARET 45/47
v/Ringbo BBL, Hvervenmoveien 49
3511 HØNEFOSS

Tilbud

Tilbudsdato	**03.03.2026**
Tilbudsnr.	**25**
Kundenr.	**10984**
Vår ref.	**Jim Weggersen**
Deres ref.	**Helge**
Prosjektref.	**Bytte av ingangdører + ny port tlf**

Varenr.	Varenavn	Antall	Enhet	Pris	Mva	Beløp
B107	ST 2020-S PORTTELEFON MED KAMRA	2,00		22 892,00	25 %	45 784,00
B107	ST2070 Vegg boks for utenpåligende montering	2,00		860,00	25 %	1 720,00
B107	STEP Dørsentral ST2029-POE+	2,00		6 182,00	25 %	12 364,00
B107	4G-ruter ST241	2,00		4 085,00	25 %	8 170,00
B107	Tag pr stk	1,00		60,00	25 %	60,00
B109	Montering og programmering av port tlf	1,00		5 100,00	25 %	5 100,00
L148	ST40 Elsluttstykke	2,00		5 188,00	25 %	10 376,00
L160	ST4086 Stolpe	2,00		1 699,00	25 %	3 398,00
B107	Komplett dør bytte + nye dører	1,00		158 000,00	25 %	158 000,00
	Det er en mnd kostand på port tlf anlegget dette på 1370 eks mva					
	230 v stikk kontakt må være tilgjengelig ved dør for strøm til port tlf					
	Det blir lever nye alu dører					
	Dette port tlf anlegget er sky basert løsning man trenger ikke svar apparat i hver leilighet, alle som ringer på så kommer dette til din mobil tlf					
	På port tlf så kan man bruke tag for og åpne døren eller app på tlf					

Mva

Grunnlag 25 %	**244 972,00**	Sum 25 %	**61 243,00**
		Sum mva	**61 243,00**

Sum

Sum netto	**244 972,00**
Sum mva	**61 243,00**
Avrunding	**0,00**
Total	**306 215,00**

Hilde Myrhagen

Emne:	VS: Fw: Konglefaret - inngangspartier x 2 stk
Vedlegg:	Tilbud nr T2612010-uten pris.pdf

Fra: Ørjan Berg <post@profilmontering.no>
Sendt: tirsdag, mars 17, 2026 10:11:23 a.m.
Til: Helge Stikbakke <helge.stikbakke@relekta.no>
Emne: Konglefaret - inngangspartier x 2 stk

Hei Helge

Ref. vår samtale om å gi ett alternativ til alu dører.

Vedlagt ligger underlag fra Jømna Brug, som leverer tredører av høy kvalitet.
Merk: her kan det gjøres litt justering på vinduer mm.
Valgfri farge innenfor mange alternativer.

Videre har vi fått en pris fra Låse og kontrollsystemer, basert på det som de har priset til dere.

Prisoverslag kr. 145 000,- inkl. mva. pr. dør komplett.
Totalt prisoverslag – kr. 290 000,- inkl. mva.

Ønsker dere å gå videre oss så kan vi han en «åpen bok» og samarbeide, kanskje finne rimeligere løsninger på flere saker.
Det var ikke tid til det nå, ref. forespørsel før helgen og styremøte i dag.

Men da har det ett godt alternativ på alle måter, som kan bli hyggeligere økonomisk med litt jobbing.

Mvh

Ørjan

Prosjekt: Ytterdør med sidefelt

TILBUD

Tilbud nr:	T2612010
Dato:	17.03.26

Firma:	BM Hønefoss, Proffsenteret AS
Til:	Steinar Erlandsen
Mail:	

Vår ref:	Jan Erik Linderud
Tlf:	+47 902 14 946
Mail:	Jan@jomna.no

Vi takker for forespørselen.

Vi gjør oppmerksom på at vårt kvalitetssystem krever at eventuell bestilling må foreligge skriftlig.

Oversender tilbud på overnevt prosjekt. Prisene er netto, fritt levert Hønefoss.

Tilbudets varighet er 30 dager.
Vi forbeholder oss retten til å justere tilbud/priser etter utløp av tilbudets varighet.
Våre betingelser er i.h.h.t. NS 8409.

Forbehold:

- **Alt beslag som ikke er spesifisert i tilbudet er ikke medtatt.**

- **Tilbudet er basert på våre standard karm-, ramtre- og listverksprofiler og dimensjoner, dersom ikke annet er spesifisert i tilbudet. Dette gjelder også profil sporfrest mønster.**

- **Ingen garanti på formstabilitet og malingsoverflate på ytterdører for mørke farger: S7500-N og over.**

Følg oss på:

NB:
Vi forbeholder oss på ethvert tidspunkt retten til å be om betryggende sikkerhet for rettidig betaling, og at denne må foreligge hos oss senest 5 dager før bekreftet leveringsuke.

Detaljmål:
Dersom detaljer som brystningshøyder, fyllingsstørrelse, glassmål osv. ikke er angitt, vil disse bli målt på dørskjemaet.

Overflate Accoya:
https://www.jomna.no/miljo-og-dokumentasjon/accoya

Side. 1 av 3

Type	rom nr.
YD1	-

Pos nr	Bredde			høyde		Enfløyet
1	1990	mm	x	2090	mm	M10
-	-			-		

Slagretning		
Ant. venstre		Ant. høyre
-	+	2

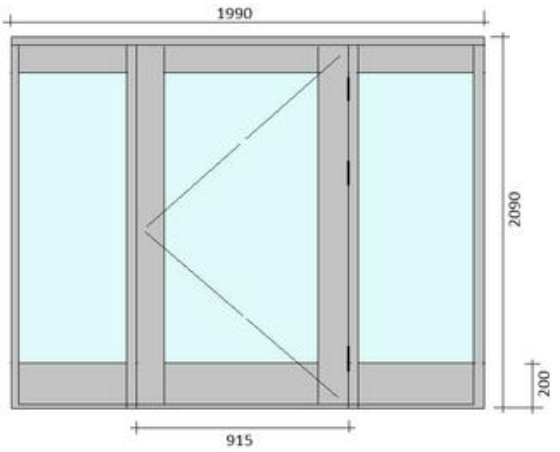
Ut/innadslående: Utadslående

Brannkrav: -

Lydreduksjon: -

Dørtype: Jømna ramtre ytterdør i accoya, ramtredimmensjon 65x123mm
Ramtreprofil: Nr2 Gammelnorsk
Fylling: Klart glass
Pakning: Lys grå
Dørtykkelse: -
Glass i dør: 2- lag energi m/1 side herdet energi+. 1 side laminert , varmkantspacer TGI (RAL 7035) lys grå | Antall: 1 stk.
brystning: 200mm fra U.K Terskel
Sparkeplate: -
Glass i sidefelt: 2- lag energi m/1 side herdet energi+. 1 side laminert , varmkantspacer TGI (RAL 7035) lys grå
Glass i overlys: -

Karm: 50mm x 92mm furu med not
Terskel bredde: 92mm
Terskel høyde/ type: 25mm HC tre/ alu
Overflatebehandling: Malt i en valgfri NCS
Skåte: -
Hengsle: 3248 TMKSS (3 STK) Med bakkantsikring
Hovedlåskasse: LK 8765
Sluttstykke: Assa 1889-11 Justerbart
Sylinder: Uten
Tilleggslåskasse: -
Sluttstykke: -
Sylinder: -
Merknad 1: Uten dørvrider og skilt
Merknad 2: Sidefelt og dør i en og samme karm
Merknad 3: Horisontale gjennomgående sprosser i sidefelt, flukter med dør



Pris pr. stk. (eks. MVA)	*Ant. Venstre*	*Ant. Høyre*	*sum v+h*	Sum (eks. MVA)
	-	2	2	

Eventuelle tilvalg kommer i tillegg til dørpris. **à- pris:**
Tilvalg 1: Dørlukker DORMA TS 93, m/ glideskinne G-N, sølv

Side. 2 av 3

Sammendrag

Pos nr	Type	a´Pris	venstre	høyre	sum pris
1	YD1		-	2	

	Pris	Antall	Sum pris
Miljøvederlag:		6	
Emballasje:		1	

Total sum eks MVA:	
MVA 25%	
Total sum inkl MVA:	

Side. 3 av 3

FULLMAKT

Årsmøte i Sameiet Konglefaret 45/47, Tirsdag 21.04.2026.

- Eier kan møte med fullmektig.
- En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier av leil nr. / seksjon nr. / andel nr. _____ gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

Sted / Dato: _____ / _____

Navn eier (i blokkbokstaver): _____

Signatur eier: _____

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Konglefaret 45/47 tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00 - Ringerike Gjestegård .

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble Hilde Myrhagen valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble Hilde Myrhagen valgt.

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Daniel Rasmussen-Brening signerer protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte: 7
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmer: 7

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Framlagte regnskap med styrets forslag til disponering av årets resultat ble godkjent.

4. BUDSJETT

Budsjett for 2026 fremkommer av resultatregnskapet. Budsjettet er vedtatt av styret og tas til orientering.

Vedtak:
Budsjettet ble tatt til orientering.

5. ANDRE SAKER

5.1 Utskifting av inngangsparti, samt callingsystem

Inngangspartiet har ikke vært skiftet siden bygget var nytt og må skiftes ut. Eksisterende calling anlegg er også utdatert.

Styret har derfor innhentet tilbud på å få dette gjort, se vedlagte tilbud. Totalkostnad på prosjektet er ca kr 300.000.

Kostnaden dekkes inn med låneopptak vedtatt i 2024, samt oppsparte midler.

Vedtak:
Styret får fullmakt til å inngå avtale med valgt entreprenør på bytte av dører, samt nytt callinganlegg.

5.2 Endring av ordensreglene - støy og oppussingarbeider

Styret ønsker å fremme følgende endring.

Andre avsnitt, punkt 3 -

Foreslås endret fra "Støy og større oppussingsarbeider skal kun skje mellom kl 07.30 og 20.00 mandag til lørdag. Søndager og helligdager skal det være stille"

Til: "Støy og større oppussingsarbeider skal kun skje mellom kl 08.00 og 18.00 mandag til lørdag.

Bruk av boremaskin, piggmaskin eller annet som utføres på leilighetens betongvegger, gulv eller tak, skal kun skje hverdager mellom kl 08.00 og 16.00.

Søndager og helligdager skal det være stille."

Vedtak:
Avstemming av endringen ble gjort i 2 omganger.

Første avstemming ble gjort på følgende endring "Støy og større oppussingsarbeider skal kun skje mellom kl 08.00 og 18.00 mandag til lørdag" Dette ble godkjent med 3 mot 2 stemmer

Andre avstemming ble gjort på følgende endring "Bruk av boremaskin, piggmaskin eller annet som utføres på leilighetens betongvegger, gulv eller tak, skal kun skje hverdager mellom kl 08.00 og 16.00". Dette ble vedtatt med 4 mot 3 stemmer

5.3 Endring av ordensreglene - fellesareal

Styret ønsker å fremme følgende endring.

Fjerde avsnitt, punkt 3 -

Foreslås endret fra

"Utearealet skal ikke belemres med uvedkommende gjenstander. Sørg for at leker og lignende ikke blir liggende ute. Parkeringsplassen skal ikke benyttes til hensetting av avskiltede biler."

til:

"Utearealet skal ikke belemres med uvedkommende gjenstander. Sørg for at leker og lignende ikke blir liggende ute. Parkeringsplassen skal ikke benyttes til hensetting av avskiltede eller ikke kjørebare biler, campingvogner, hengere mm.

Det er ikke lov å benytte sameiets fellesarealer til oppbevaring/ lagring av materialer eller andre gjenstander i forbindelse med oppussing eller som mellomlagring. Det er heller ikke lov å parkere biler eller kjøre inn for å lesse av på sameiets utvendige grøntarealer."

Vedtak:

Avstemming av endringen ble gjort i 3 omganger.

Første avstemming ble gjort på følgende endring "Parkeringsplassen skal ikke benyttes til hensetting av avskiltede eller ikke kjørebare biler, campingvogner, hengere mm." Dette ble enstemmig godkjent

Andre avstemming ble gjort på følgende endring "Det er ikke lov å benytte sameiets fellesarealer ute til oppbevaring/ lagring av materialer eller andre gjenstander over lenge tid i forbindelse med oppussing eller som mellomlagring". Dette forslaget ble justert til "Det er ikke lov å benytte sameiets fellesarealer til oppbevaring/ lagring av materialer eller andre gjenstander i forbindelse med oppussing eller som mellomlagring". Dette ble enstemmig vedtatt.

Tredje avstemming ble gjort på følgende endring "Det er heller ikke lov å parkere biler eller kjøre inn for å lesse av på sameiets utvendige grøntarealer." Dette ble enstemmig vedtatt.

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på årsmøte

Vedtak:

Det ble vedtatt styrehonorar på kr 50.000,- til intern fordeling for foregående styreperiode.

7. VALG

7.1 Valg av styreleder

Styreleder skal velges for 1 år

Tom Snilsberg sa ja til gjenvalg. Daniel Af-Safi hadde meldt sitt kandidatur som styreleder

Vedtak:
Som styreleder for en periode på 1 år ble Tom Snilsberg valgt med 5 stemmer

7.2 Valg av styremedlemmer

2 styremedlemmer skal velges for 1 år

Vedtak:
Som styremedlem for en periode på 1 år ble Sedin Atic og Helge Stikbakke gjenvalgt.

7.3 Valg av varamedlemmer

Ett varamedlem skal velges for 1 år

Vedtak:
Som varamedlem for en periode på 1 år ble Daniel Rasmussen-Brening valgt.

7.4 Valg av valgkomité

Valgkomite skal velges for 1 år

Vedtak:
Som valgkomité ble styret valgt.

Protokoll for Sameiet Konglefaret 45/47

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hilde Beate Myrhagen (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Daniel Rasmussen-Brening (sign.)	22.04.2026

RINGERIKE KOMMUNE

20.07.2026

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**39**	B.Nr:	**93**	F.Nr:		S.Nr:	**14**
Adresse:	Konglefaret 45						

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

Antall Skorsteiner:
Antall Ildsteder:

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:20.07.2026

RINGERIKE KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	38	Bnr.	93	Fnr.	0	Snr.	14

Adresse	Konglefaret 45, 3511 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	31.12.2023	191

Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m^3) *	62

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

SEPTIKTANK

	Ja	Nei
Septiktank		x

Størrelse på septiktank (m^3)	

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt, pr. år	Kr. 1938,-

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. 12687,- (+ 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: 16.07.2026.

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

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	38	**Bnr.**	93	**Fnr.**	0	**Snr.**	14

Adresse	Konglefaret 45, 3511 HØNEFOSS

	Tilknyttet	**Ikke tilknyttet**
Vann	x	
Avløp	x	
Vei		x

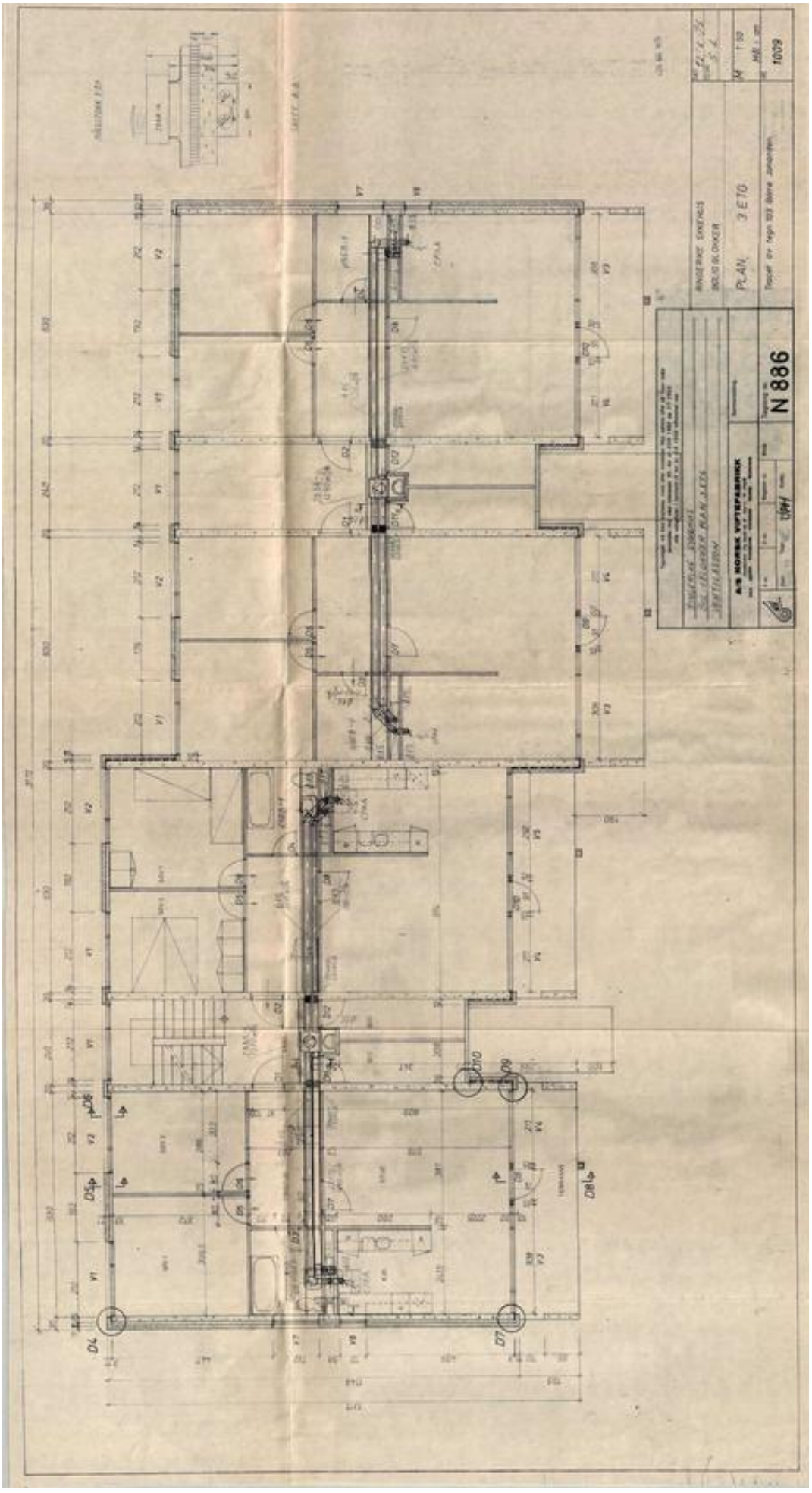
Kommentar	Eiendommer som ikke er tilknyttet offentlig avløp, vil få tilsyn de nærmeste årene. Det kan da kreves å bygge nytt eller oppgradere det eksisterende avløpsanlegget. Det er huskjøpers ansvar å innhente status på boligens avløpsanlegg.

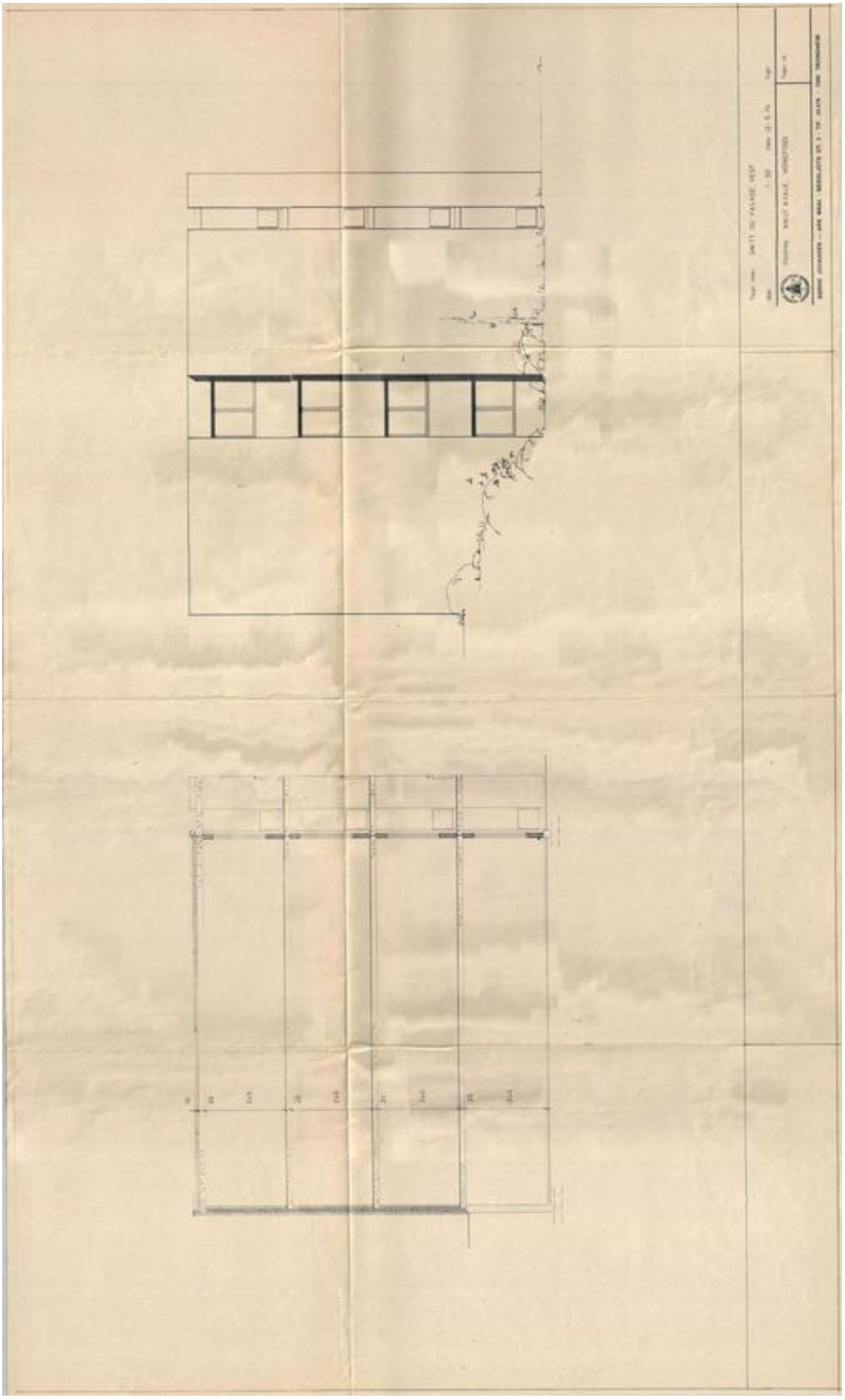
Ringerike kommune

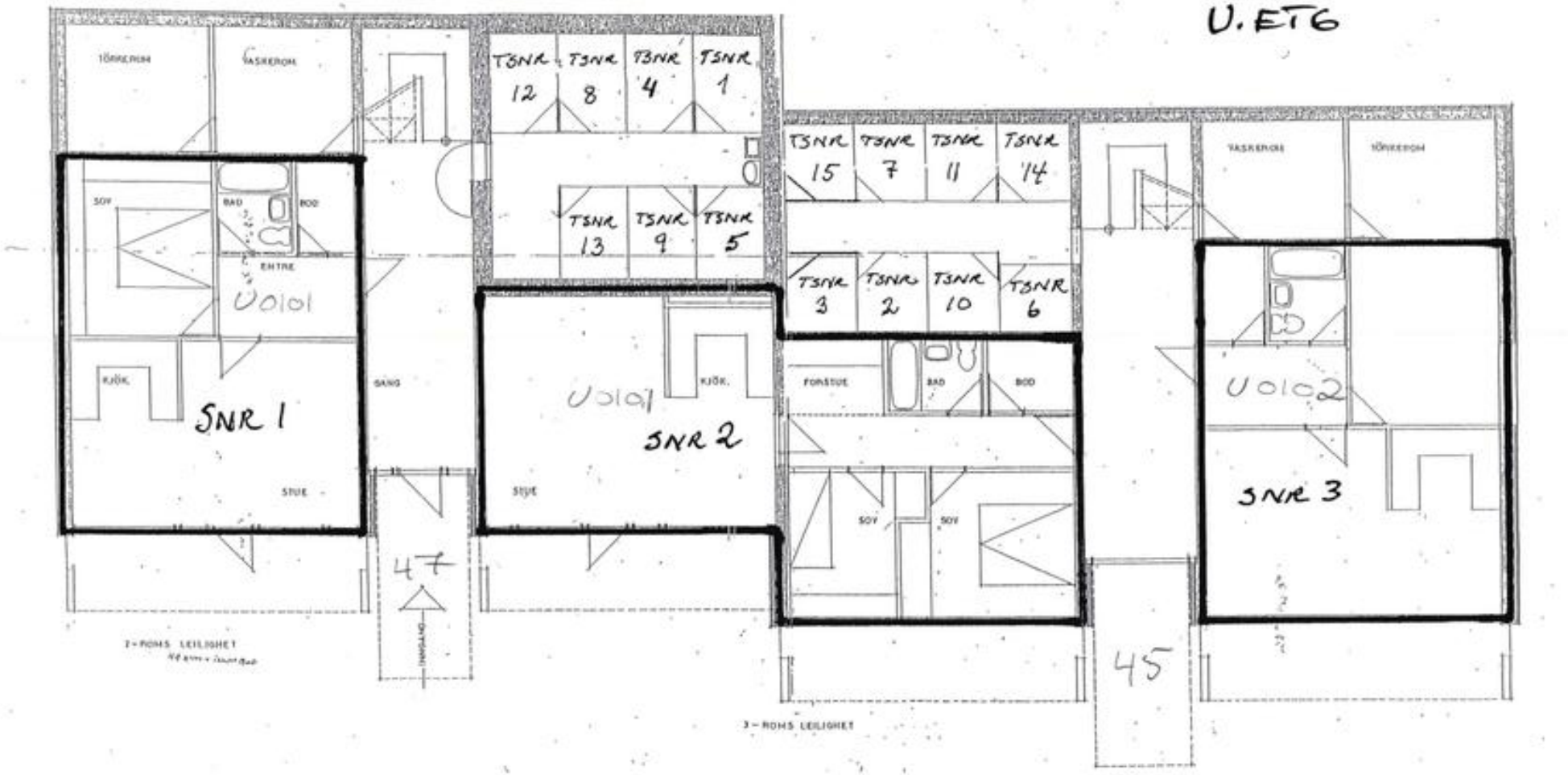
Dato: 16.07.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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


PLAN 3 ETG
N 886
1009

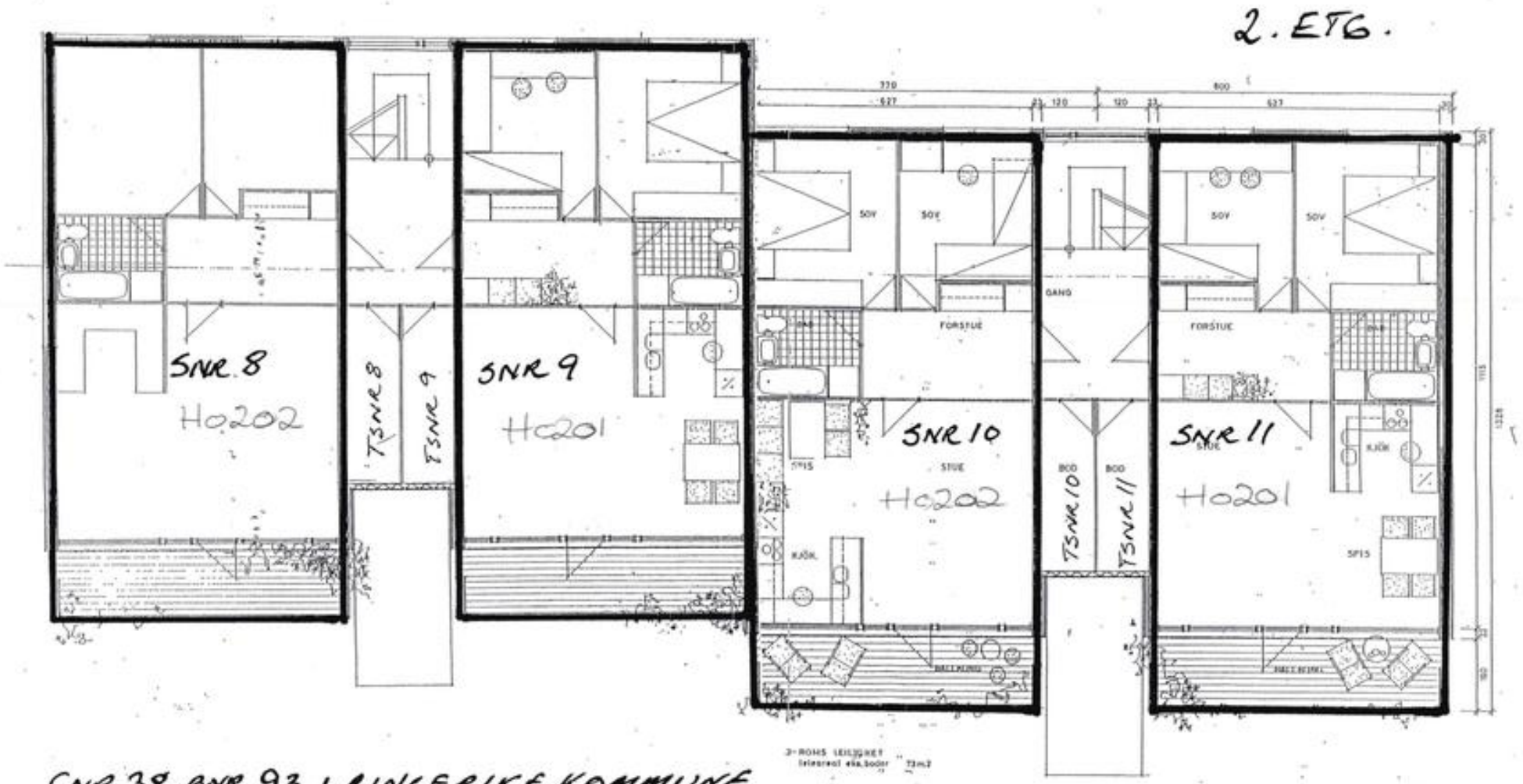




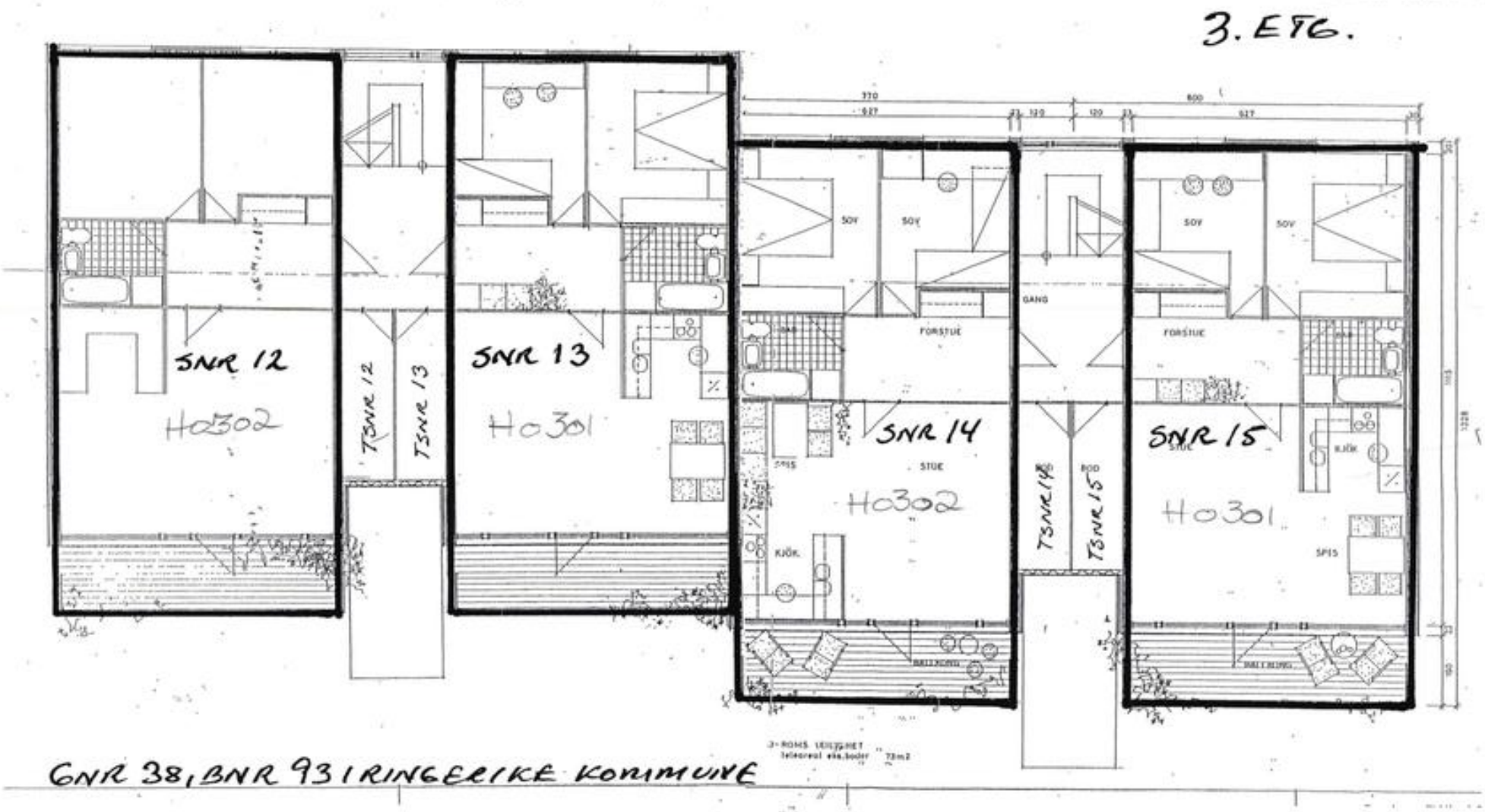
GNR 38, BNR 93 I RINGERIKE KOMMUNE

Tegn. ident PLAN

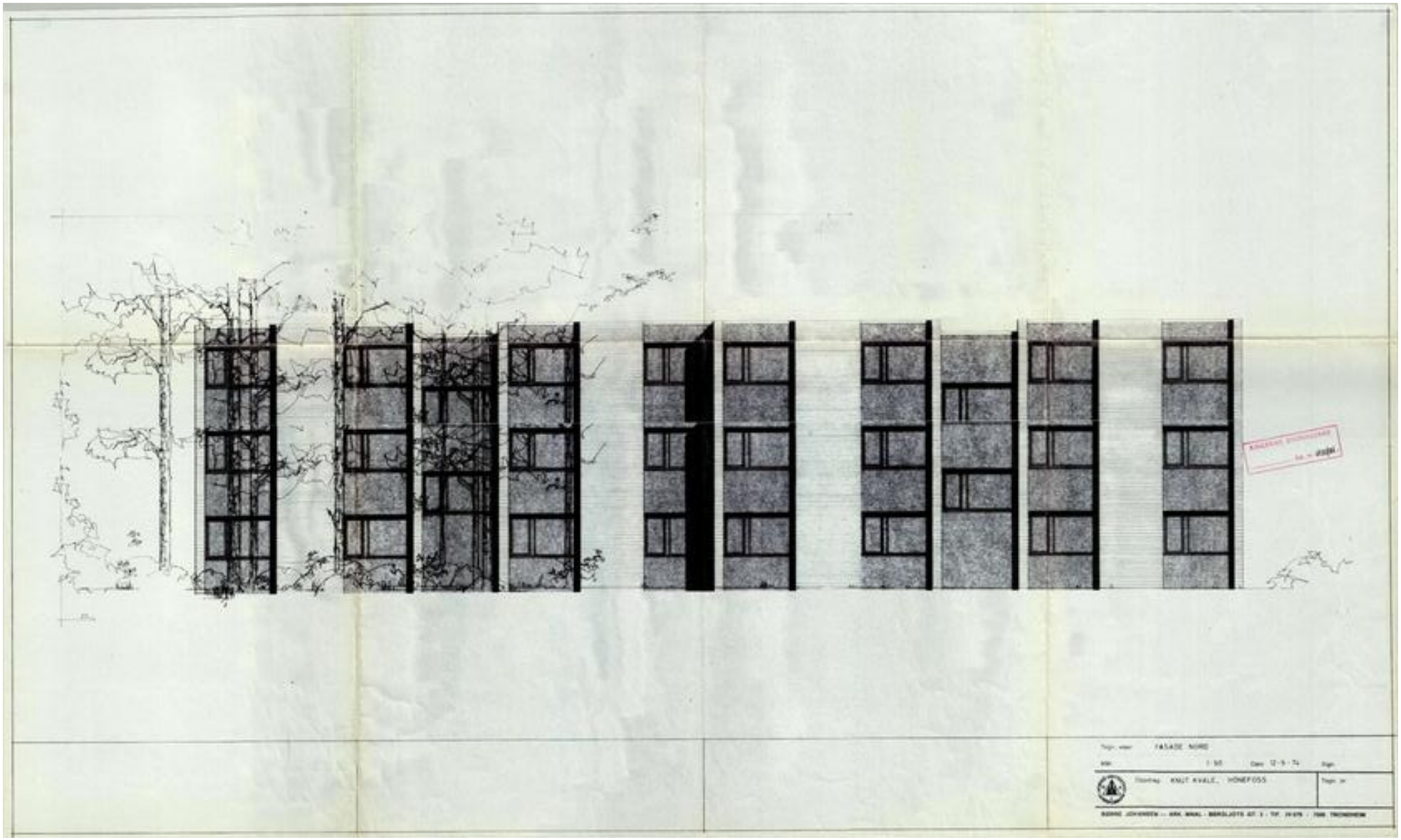

1. ETG.
SNR 4
SNR 5
SNR 6
SNR 7
TSNR 4
TSNR 5
TSNR 6
TSNR 7
H01 01
H01 02
H01 02
SOV
SOV
SOV
SOV
GANG
FORSTUE
FORSTUE
STUE
KJØK
KJØK
BOD
BOD
BALKONG
BALKONG
3-ROMS LEILIGHET
GNR 38, BNR 93 I RINGERIKE KOMMUNE



GNR 38, BNR 93 I RINGERIKE KOMMUNE



GNR 38, BNR 93 I RINGERIKE KOMMUNE


FASADE NORD
1:50
Dato: 12-9-74
KNUT KVALE, HONEFOSS

RINGERIKE KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Til bygningsvesenet

B.rådsak nr. 1135 / 74

FERDIGATTEST

I henhold til bygningslovens § 99 bevitnes herved at det for

Buskerud fylke - B. Storgt. 5, 3000 Drammen

anmeldte byggearbeid på g.nr. 38 b.nr. 1

gate/vei: ved Ringerike sykehus nr.

er lovlig utført når følgende er ordnet:

Anmerkning:

1. Det må oppsettes leidere på balkonger slik at disse kan tjene som ekstra rømningsvei. Jnfr. bygningsrådets vedtak i sak 479/75 - 68/76, samt brannstyrets vedtak i sak 14/76. Leiderene må være oppsatt innen 15.6.76.
2. Dispensasjon fra å bygge tilfluktsrom er gitt på betingelse av at tilfluktsrommene i sykehuset samt tilfluktsrommene i tidligere oppførte boligblokker settes i forsvarlig stand, jnfr. brev av 12.3.75 fra Direktoratet for sivil beredskap.

---

2 stk. boligblokker hver på ca. 365 m2 dekkareal. Blokkene er oppført i 3 etasjer + delvis underetasje.

Blokkene er oppført i mur og betong. Etasjeskiller av armert betong.

Ingen piper eller ildsteder. Elektrisk oppvarming.

18. mai 1976.

Ringerike bygningsvesen,

Harald Tore
overingeniør

Arvid Grønvold
bygn. kontr.

Sem & Stenersen A. Oslo 1000 sats 5-71. IX.

RINGERIKE KOMMUNE

MILJØ- OG AREALFORVALTNING, AREAL- OG BYPLANKONTORET

REGULERINGSBESTEMMELSER
0605_356-01 Detaljplan for Tanberglia

1.gangs behandling i planutvalget 3.12.2012 sak 149/12
Offentlig høring 4.12.2012 sak 263/12
2.gangs behandling i Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning 05.06.2014
Formannskapet 17.06.2014
Vedtatt av kommunestyret 26.06.2014
Mindre endring 27.06.2014

REGULERINGSFORMÅL

Regulert område vises med reguleringsgrense på plankart. Det er to plankart til denne planen:

1. Plankart over boligområdene.
2. Plankart som omfatter vegen fra Hvervenkastet frem til boligområdene.

Området reguleres til følgende formål, jf. Pbl §§ 12-5 og 12-6:

1. Bebyggelse og anlegg,
   - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse BF1
   - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse BK1-11
   - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse BB1
   - Barnehage BH1
   - Lekeplass LEK1-4
   - Annet uteoppholdsareal AU1-2

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - Veg V1-2
   - Kjøreveg KV1-4
   - Annen veggrunn grøntareal AVG
   - Gang-/sykkelveg GS1-5
   - Parkering Pl1-4
   - Holdeplasser HP1-2
3. Grønnstruktur
   - Turdrag TD1-2
   - Turveg TV1-5

4. Hensynssone
   - Sikringssone frisikt
   - Faresoner høyspenningsanlegg

– Hensynssone bevaring naturmiljø

I parentes i hvert underpunkt i reguleringsbestemmelsene vises det til underpunkter 1-14 i plan- og bygningslovens § 12-7.

§ 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§1.1 Felles bestemmelser

1. Byggegrense (2)

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrenser er vist på plankartet og er satt ut fra overordnede geotekniske vurderinger. Men dersom geotekniske sakkyndige ved stedlige geotekniske undersøkelser kan anbefale en mindre byggegrenseavstand til utenforliggende terreng, kan de viste byggegrensene fravikes ved rammesøknadsbehandlingen.

2. Lekeplass (4)

Det skal opparbeides felles lekearealer på minimum 25 m^2 per boenhet.

Lekearealene skal være av to ulike typer: Sandlekeplass og nærlekeplass.

Lekearealene skal ha solrik beliggenhet, innsyn, tilstrekkelig med søppelkasser og et støynivå som tilfredsstiller gjeldende retningslinjer for støy.

Sandlekeplasser bør plasseres nær boligenes inngang med en avstand på mindre enn 50 m. Området må tilpasses aldersgruppen og inneholde sitteplasser for voksne.

Lekearealer skal inneholde sandkasse, huskestativ, noe fastdekke, lekeapparater og benker med bord.

3. Radon. (4)

Det skal gjøres nødvendige tiltak for å beskytte mot radon i varig oppholdsareal.

4. Støy (3).

Rom for varig opphold, inkludert alle soverom, skal sikres vindu i fasade med grenseverdier i tråd med tabell 2 i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 (2012). Grenseverdiene skal også tilfredsstilles for utvendig oppholdsplass.
Prosjekterte støytiltak samt dokumentasjon som viser at grenseverdiene er ivaretatt, skal vedlegges rammesøknad. Før det gis brukstillatelse skal støytiltak være utført.

Det skal tilbys støytiltak på følgende eiendommer:

Gnr/bnr: 37/79, 37/81, 37/88, 37/91, 37/106, 37/107, 37/109, 37/126, 38/81, 44/23, 44/28, 44,29, 44/30, 44/32, 44/38, 44/44, 44/70, 44/71, 44/72, 44/73.

5. Utearealer. (4)

Utforming, bruk og behandling av ubebygd areal i byggeområder skal være dokumentert ved utomhusplan som framlegges ved byggesøknad. I felles uteoppholdsareal kan det anlegges lekeplass. Universell utforming skal, i den grad det er mulig, legges til grunn for utforming av felles uteoppholdsarealer.

For boliger skal det anlegges uteoppholdsareal som følger:
- Minste totale uteoppholdsareal skal være 25 m2 pr. boenhet (medberegnet balkonger)
- Minste felles uteoppholdsareal skal være 10 m2 pr. boenhet.

6. Grunnforhold

Før områdene kan bebygges skal grunnforholdene være kartlagt mht. sikkerhet for bygg og uteområder. Kommunen kan kreve utredninger fra faglig kompetente mht. dette.

7. Transformatorkiosker

Innenfor områder for med bebyggelse, lek og uteoppholdsareal kan det anlegges transformatorkiosker med tilhørende sikkerhetssoner og gjerder.

8. Overvannsanlegg

I områder for turdrag, lek og uteopphold kan det anlegges fordrøyningsbasseng for overvann.

§ 2 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse.

Disse områdene er delt i frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

1. Frittliggende småhusbebyggelse BF1 (1)

Området BF1 skal nyttes til frittliggende boligbebyggelse.

1a. Utnyttelse (1)

Maksimalt tillatt prosentvis bebygd areal % BYA skal totalt være 40 %.

Det kan maksimalt bygges 2 leiligheter pr tomt.

Den delen av areal avsatt til bebyggelse som ikke bebygges kan benyttes til lek og opphold/rekreasjon i den grad det er hensiktsmessig

1b. Byggehøyde (1)

Bygning oppføres med saltak. Gesimshøyde for ferdig utplanert terreng skal i gjennomsnitt være maksimalt 5m. Tilsvarende maksimal mønehøyde skal være 7,5m.

1c. Bebyggelsens utforming (1)

Fasader skal utformes slik at delområdet samlet fremstår med et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

1d. Parkering (4 og 7)

Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunal vedtekt. Parkering tilpasset bevegelseshemmede skal opparbeides iht. TEK § 10-2.

For boligene plasseres det 2 stk sykkelparkeringer.

2. Konsentrert småhusbebyggelse BK1-11 (1)

Områdene BK1-11 skal nyttes til konsentrert boligbebyggelse.

2a. Utnyttelse (1)

Maksimalt tillatt prosentvis bebygd areal % BYA i feltene BK1-8 skal totalt være 75 %. For feltene BK9-11 skal maksimalt tillatt prosentvis bebygd areal % BYA totalt være 70 %.

Den delen av areal avsatt til bebyggelse som ikke bebygges kan benyttes til lek og opphold/rekreasjon i den grad det er hensiktsmessig.

2b. Byggehøyde (1)

Alle takformer er tillatt innen planområdet, men kun én type er tillatt for hvert delområde.

Maksimal mønehøyde skal være 8,0m, men for BK4 kan maksimal byggehøyde være 8,5m. Der takformen ikke har møne skal maksimal høyde være tilsvarende. For BK4 skal maksimal byggehøyde ikke overstige kotehøyde 158 m.

Høydene skal være slik at bygninger bak utsiktsretningen i minst mulig grad får beskåret sin utsikt. Dette skal dokumenteres samlet for hvert delområde.

2c. Bebyggelsens utforming (1)

Fasader skal utformes slik at reguleringsområdet samlet fremstår med et helhetlig arkitektonisk uttrykk, tilpasset nærområdet.

2d. Parkering (4 og 7)

Parkering kan anlegges i felles parkeringskjeller i underetasje på bygg og på bakkeplan.

Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunal vedtekt. Parkering tilpasset bevegelseshemmede skal opparbeides iht. TEK § 10-2.

Pr bolig skal det være 2 stk sykkelparkeringer.

3. Område for blokkbebyggelse BB1 (1)

Område BB1 skal nyttes til blokkbebyggelse.

3a. Utnyttelse (1)

Maksimalt tillatt prosentvis bebygd areal % BYA skal totalt være 75 %.

Den delen av areal avsatt til bebyggelse som ikke bebygges kan benyttes til lek og opphold/rekreasjon i den grad det er hensiktsmessig.

3b. Byggehøyde (1)

Bygninger kan oppføres med flate tak. Maksimal gesimshøyde 12 m.

Gesimshøydene skal være slik at bygninger bak utsiktsretningen i minst mulig grad får beskåret sin utsikt. Dette skal dokumenteres ved søknad.

På byggeområdet kan tillates oppført kjeller i ett plan.

3c. Bebyggelsens utforming (1)

Fasader skal utformes slik at reguleringsområdet samlet fremstår med et helhetlig arkitektonisk uttrykk, tilpasset nærområdet.

3d. Parkering (4 og 7)

Parkering kan anlegges i felles parkeringskjeller i underetasje på bygg og på bakkeplan.

Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunal vedtekt. Parkering tilpasset bevegelseshemmede skal opparbeides iht. TEK § 10-2.

Pr bolig skal det være 2 stk sykkelparkeringer.

§ 1.3 Område for barnehage BH1 (1)

Område BH1 skal nyttes til barnehage.

1. Utnyttelse (1)

Maksimalt tillatt prosentvis bebygd areal % BYA skal totalt være 50%.

2. Byggehøyde (1)

Alle takformer er tillatt. Maksimal gesimshøyde 9 m.

3. Bebyggelsens utforming (1)

Fasader skal utformes slik at bygningene fremstår med et helhetlig arkitektonisk uttrykk, tilpasset nærområdet.

4. Parkering (4 og 7)

Parkering kan anlegges i felles parkeringskjeller i underetasje på bygg og på bakkeplan.

Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunal vedtekt. Parkering tilpasset bevegelseshemmede skal opparbeides iht. TEK § 10-2.

§1.4 Lekeplass

1. Formål (1)

Områdene LEK1-4 skal nyttes til felles lek og oppholdsareal.

2. Utforming/bruk (4)

Utforming, bruk og behandling av lekeareal skal være dokumentert ved utomhusplan som framlegges ved byggesøknad.

Områdene skal inneholde sandkasser, lekeapparater og baner for ballspill der terrenget ligger til rette for det, samt møbler for sitteplasser tilpasset hvert enkelt områdes størrelse, form og nærområdes behov for slike.

Universell utforming skal legges til grunn for utforming av felles uteoppholdsarealer.

Lekearealet stilles til disposisjon for beboere i nærområdet.

§1.5 Annet uteoppholdsareal

1. Formål (1)

Områdene AU1-2 skal nyttes til felles lek og uteoppholdsareal.

2. Utforming/bruk (4)

Utforming, bruk og behandling av lekeareal skal være dokumentert ved utomhusplan som framlegges ved byggesøknad.

Områdene skal tilrettelegges for fri lek og opphold. I begge områdene kan vegetasjonen holdes nede mht. å tilrettelegge for skilek.

Område AU1 kan tilrettelegges med skitrekk og andre anlegg for aking.

Område AU2 kan tillates fylt opp og planert mht. å tilrettelegge for lek, opphold og ferdsel. Ved utførelse av tiltak skal de faglige geotekniske råd i NGI-rapport 20110293-00-3-R kap.7 p, planering av raviner følges. Tiltak skal prosjekteres og utføres slik at de ikke bidrar til forurensning av bekkedraget.

Områdene stilles til disposisjon for beboere i nærområdet.

§3 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§3.1 Fellesbestemmelser

1. Vegstandard (4)

Vegenes standard skal godkjennes av kommunen. Sidearealene skal behandles tiltalende. De skal tilpasses bevegelseshemmede iht. TEK § 10-2.

§3.2 Veg

1. Formål

Veg V1 skal nyttes til felles veg.

§3.3 Kjøreveg

1. Formål

Vegene KV1-2 samt KV 4 skal nyttes til offentlig kjøreveg. Veg KV3 skal nyttes til felles kjøreveg.
Veg KV4 er snuplass for buss, som er midlertidig inntil vegen skal føres videre til nye felt iht. kommunedelplanen for Krakstadmarka.

§3.4 Fortau

1. Formål

Fortau skal opparbeides med fast dekke og belysning.

§3.5 Annen veggrunn - grøntareal

1. Formål

Områdene skal behandles med kortvokst vegetasjon/gress.

§3.5 Gang-/sykkelveg

1. Formål.

Vegene GS1-5 skal nyttes til offentlig gang-/sykkelveg. Veg GS6 skal nyttes til felles gang-/ sykkelveg.

§3.6 Parkering

1. Formål (1/7)

Områdene PI1-3 skal nyttes til felles parkering for eiendommene innen planområdet. Plassene kan være både i kjeller og på terreng.

§3.7 Holdeplasser

1. Holdeplasser.

Områdene HP1-2 skal nyttes til holdeplass for busser.
HP1-2 skal nyttes til kantstopp for busser. Kantstein ved fortau/ gang/sykkelvei tilpasses høyde for slike stopp iht. gjeldende normer.

§4 GRØNNSTRUKTUR

§4.1 Turdrag

1. Formål. (1)

Områdene TD1-2 skal nyttes til turdrag.

2. Utforming/bruk (4)

I disse områdene kan det anlegges stier og anlegg for felles opphold, inkludert benker og andre utemøbler. Områdene kan i en viss utstrekning planeres og gis harde flater.

I den grad det terrengmessig ligger til rette for det skal de utformes etter prinsippene om universell utforming.

§4.2 Turveg

1. Formål. (1)

Områdene TV1-5 skal nyttes til turveger.

2. Utforming/bruk (4)

I disse områdene skal det anlegges stier. Områdene kan planeres og gis harde flater.

I den grad det terrengmessig ligger til rette for det skal de utformes etter prinsippene om universell utforming.

§5 HENSYNSSONER

§5.1 Sikringssone frisikt (2/4)

Sikringssone frisikt skal ivareta nødvendig frisikt ved avkjørsler. I frisiktsonen skal det ikke forekomme vegetasjon eller annet høyere enn 0,5 m over tilliggende vegnivå.

§5.2 Faresoner. (2/6)

Gjelder høyspenningsanlegg. I disse sonene er det ikke lov med bygninger for varig opphold.

§5.3 Hensynssone bevaring naturmiljø.

Gjelder bekkedrag. I disse områdene, også der planen tillater inngrep, skal en sørge for at stedlig grunnvannsnivå ikke endres vesentlig. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Tiltak i planområdet skal prosjekteres og utføres slik at de ikke bidrar til forurensning av bekkedraget.

§6 TILGJENGELIGHET- UNIVERSELL UTFORMING (4)

1. Det skal legges vekt på universell utforming. Allment tilgjengelige anlegg innenfor både offentlig veganlegg og de private byggeområdene skal, så langt det ligger til rette for det, utformes slik at de kan benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

§7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Bestemmelsene i §5 rekkefølgebestemmelser stilles med hjemmel i PBL §12-7 pkt. 10.

2. Utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer.

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

4. Det kan ikke gis brukstillatelse for bygninger før anlegg som skal overtas av kommunen er i samsvar med utbyggingsavtale og godkjent og overtatt av kommunen.

5. Offentlige trafikkarealer innenfor planområdet skal opparbeides før brukstillatelse for bygget kan gis.

6. Felles uteoppholdsareal inkludert lekeplass skal være ferdigstilt og godkjent av kommunen før brukstillatelse for boliger kan gis.

7. Ved byggesøknad skal følgende være dokumentert:
   Husplassering, tilpasning til omgivelsene, planlagt gjerde med høyde over 0,5 meter, utnyttelse av ubebygd areal, adkomst, parkeringsareal inkl. sykkelparkering, plass for renovasjon og lekeplass.

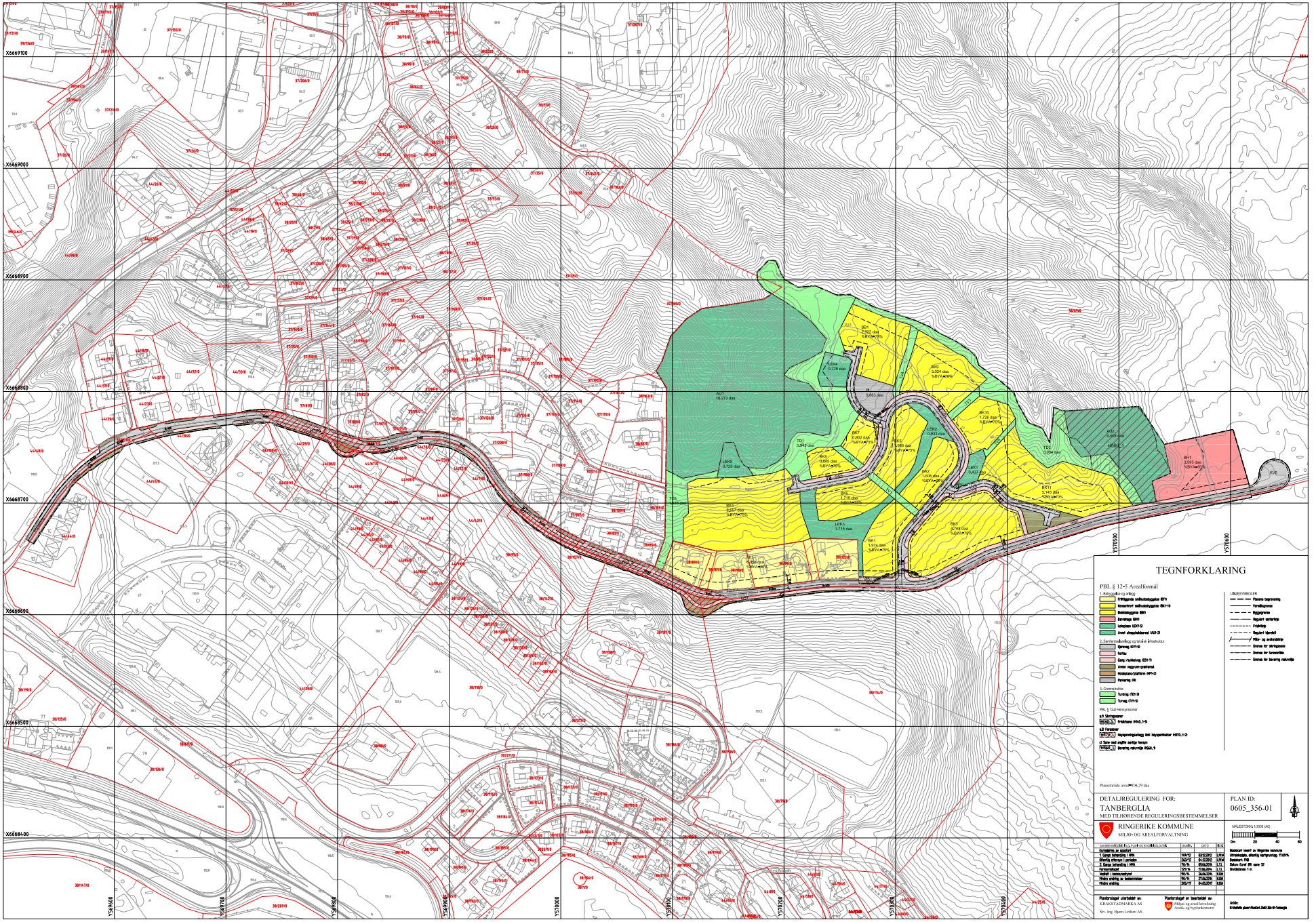
8. Før iverksetting av tiltak i h.h.t reguleringsplanen skal det foretas arkeologisk utgraving av det berørte automatisk fredete kulturminneområdet (bosettingsspor og fangstgraver, id 161342) i planområdet

   Kulturminneområdet id 161343 kan fjernes uten vilkår for utgraving.
   Det skal tas kontakt med Buskerud fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.

9. Gangveg og belysning skal ferdigstilles samtidig med utbedring av atkomstvegen til feltet.

10. Før det gis igangsettingstillatelse skal støybelastningen for eksisterende bebyggelse langs atkomstvei beregnes ut fra full utbygging av detaljplanområdet.

11. Før det gis brukstillatelse skal støytiltak for eksisterende bebyggelse langs atkomstvei være utført. Støytiltak skal gjennomføres der støyberegningene viser at bebyggelse kommer innenfor gul sone som følge av planen og skal kontrolleres og dimensjoneres ut i fra full utbygging av kommunedelplan Krakstadmarka slik at de gir tilfredsstillende støydemping også ved senere utbygging uten behov for senere endring.


TEGNFORKLARING
PBL § 12-5 Arealformål
1. Bebyggelse og anlegg
Frittliggende småhusbebyggelse BF1
Konsentrert småhusbebyggelse BK1-10
Bolinebebyggelse BB1
Barnehage BH1
Idrettsanlegg IDR1-3
Annet offentlig/privat formål IA1-3
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Kjørevei SV1-3
Fortau
Gang-/sykkelveg GS1-3
Annen veggrunn-grøntareal
Holdeplass/plattform HP1-2
Parkering P1
3. Grønnstruktur
Turdrag TD1-3
Turveg TV1-5
PBL § 12-6 Hensynssoner
Frisiktsone SH43_1-3
Hensynssone H370_1-3
Sone med særlig hensyn til bevaring naturmiljø H560_1
LINJESYMBOLER
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Frisiktlinje
Regulert kjørefelt
Mål- og avstandslinje
Grense for delområde
Grense for bruksmåte
Grense for bevaring naturmiljø
Planområde areal=104,29 daa
DETALJREGULERING FOR:
TANBERGLIA
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER
PLAN ID:
0605_356-01
RINGERIKE KOMMUNE
MILJØ- OG AREALFORVALTNING
MÅLESTOKK i cm
0m 20 40 60
Bakgrunn lagret av Ringerike kommune
Utmarksdata, offentlig kartgrunnlag. ©GKN
Ekvidistanse 1 m
Datum Euref 89, sone 32
Ekvidistanse 1 m
Revisjoner
Nr. Beskrivelse Dato Sign.
1 Gang behandling i MHA 19/9-12 03/12/2012 LKW
Offentlig ettersyn i perioden 26/3-13 04.12.2012 LKW
2 Gang behandling i MHA 70/14 05.06.2014 LTL
Formannskap 101/14 11.06.2014 LTL
Vedtatt i kommunestyret 76/15 26.06.2015 KZH
Mindre endring av bestemmelser 76/15 27.06.2015 KZH
Mindre endring 305/17 04.05.2017 KZH
Planforslaget utarbeidet av:
KRAKSTADMARKA AS
Siv. ing. Bjørn Leiknes AS
Planforslaget er behandlet av:
Miljø- og arealforvaltning
Areal- og byplankontoret
Arkiv:
R:\Kart\Plan\Planfiler\Tanberglia\0605_356-01 Tanberglia

RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
for reguleringsplan
nr 107-02 «Endret reguleringsplan for del av Ringerike sykehus»

Utarbeidet av Planconsult 05.11.96
Vedtatt av Ringerike kommunestyre 21.11.96
Rev. nr 01 datert 14.05.01 vedtatt som mindre vesentlig endring 03.07.01, del.sak 0008/01
Rev. nr 02 redaksjonell rettelse

Endringsliste:

Nr	endring	dato	sign
01	§ 3.1: Takvinkel endret fra 22-37 grader til 22-45 grader	14.05.01	sh
	§ 3.1: Tillegg om plassering av garasje		
	Bestemmelser som er erstattet i reg.plan 107-03 strøket		
02	Fjernet henvisning til reg.plan 107-04 fra tittel (107-04 utgår)	15.12.04	sh

FORMÅL:

Hovedformålet med denne endrede reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er:

- Å legge forholdene tilrett for boligfortettning i det etablerte boligområdet tilpasset strøkes karakter
- Å tilpasse utbyggingen av fortettingsområdet til det fremtidige overordnete vei- og gangveinett i området
- For angjeldene område å erstatte gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser

§ 1. GENERELT

1.1
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

1.2
Innenfor planområdet gjelder disse bestemmelsene ved siden av Plan- og Bygningsloven og bygningsvedtektene for Ringerike Kommune.

1.3
Planen er vist på reguleringskartet Tegn R001, datert Planconsult 5.11.1996, Rev B2. Plan-området er inndelt i reguleringsområde med følgende formål iht. Plan- og bygningslovens § 25:

1-BYGGEOMRÅDER
- Bolig
- Felt El -E4 (Frittliggende eneboliger)
- Felt Bl (Blokk/Terrassehus)
- Offentlig formål
- Felt O1-O2 (Offentlig/Sykehus-barnehage)
- Felt O3 (Offentlig/Sykehus-Parkering)
- Felt O4 (Offentlig/Sykehus-Sti)
- Felt O5 (Offentlig/Sykehus-Kjørevei)

3-OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Felt V1 (Vei)
- Felt GV1 (Gangvei)
- Felt GV2 (Gangvei)

4-FRIOMRÅDER
- Felt Fl (Friområde/Sti)

7-FELLESOMRÅDER
- Felt f1 og f3 (Privat fellesavkjørsel)
- Felt Pl (Fellesparkering)
- Felt Pf1 (Felles nærlekeplass, stilakebakke)
- Felt Pf2 (Felles nærlekeplass/sandlekeplass)
- Felt Pf3 (Vegetasjonsskjerm/sti)

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

2.1
En generell forutsetning for utbygging av boligfeltene er:
a) at utbyggingsavtale opprettes med Ringerike kommune
b) at grunnskolekapasitet er sikret.
c) at dersom planområdet skal utbygges med mer enn 80 boenheter må spørsmålet forelegges Statens Vegvesen Buskerud til uttalelse

2.2 Fradeling
Før fradeling av utbyggingsfelt og enkelttomter kan godkjennes skal det foreligge:
A. Tekniske planer for vei-, vann-, og avløp for samtlige utbyggingsfelt godkjent av Plan- og bygningstjenesten.
B. Opparbeidet veg, vann- og avløp frem til den enkelte tomt/utbyggingsfelt.
C. Utomhusplan samt ansvars- og vedlikeholdsavtaler for samtlige fellesarealer fremlagt for bygningsavdelingen.
D. Støyberegninger iht § 2.3 og detaljplan for anleggelse av støyskjermingstiltak i felt Pf3/vegetasjonnskjerm fremlagt for bygningsavdelingen.

E. Arkeologisk undersøkelse og dokumentert frigivelse av 4 påviste kullgroper i området.

2.3 Støykrav
På uteoppholdsarealer for bolig, barnehage og felleslekearealer for barn skal ekvivalent støynivå ikke overstige normer i.h.t. Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.

2.4 Brukstillatelse
Før det gis brukstillatelse for boligene skal:
A. Fellesarealene være overskjøtet nye tomteeiere.
B. Felleslekeplass som gjelder tomten være ferdig opparbeidet og sikret i henhold til utomhusplanen (Kfr. §2.2.B).
C. Sandlekeplass i Felt B1 være opparbeidet.

§ 3. BYGGEOMRÅDENE

3.1 Felt E1-4/Frittliggende eneboliger
I boligfeltene E1-E4 kan oppføres frittliggende bolighus i inntil 2 etasjer med gesimshøyde inntil 6,5m målt fra laveste punkt av omliggende terreng. Husene skal ha saltak med takvinkel 22-45 grader. Loft med takoppbygg/ark med takvinkel 22-45 grader tillates.

Sandlekeplass skal opparbeides etter norm 1 pr. 25 boenheter.

For feltene E1-E4 skal utnyttelsesgraden ikke overstige TU=25%.
I tillatt utnyttelse (TU) medregnes garasjer/uthus.

Garasje tillates plassert inntil 1,0m fra nabogrense. Garasje som har innkjøring parallelt med vegen gjennom området, kan plasseres inntil 2,0m fra grensen mot vegen.

3.2 Felt RI /Småhus
(Pkt 3.2 utgår - se reg.plan 107-03)

3.3 Felt BI /Blokk, terrassehus
I Felt B1 kan oppføres blokker/terrassehus i 4 etasjer. Blokkene/terrassehusene skal ha saltak med ens takvinkel 22-37 grader. Loft med takoppbygg/ark med takvinkel 22-37 grader tillates. Maks gesimshøyde er 11,5 m målt fra laveste punkt av omliggende terreng. Det skal anlegges garasjekjeller som dekker parkeringsbehov for leilighetene samt gjesteparkering, under blokkene (Kfr. § 3.7.C).

Sandlekeplass skal opparbeides etter norm 1 pr. 25 boenheter.

For felt B1 skal utnyttelsesgraden ikke overstige TU=35%.
I tillatt utnyttelse (TU) medregnes garasjer/uthus.

For Felt B1 skal det før byggemelding kan godkjennes foreligge bebyggelsesplan godkjent av Det faste utvalg for plansaker. Bebyggelsesplanen skal utarbeides i mål 1:500 og omfatte kotesatt detaljplassering av bebyggelse, lekeplasser, parkeringsplasser, veier og vise terrengendringer samt vegetasjonsbevaring i feltet.

3.4 Felt OI /Eksisterende barnehage
I Felt O1 kan oppføres barnehagebygg i inntil en etasje med gesimshøyde inntil 3,5m målt fra laveste punkt av omliggende terreng. Bygget skal ha saltak i stil med den eksisterende barnehagen. Det kan anlegges parkeringsanlegg for barnehagens ansatte med inntil 20 p-plasser. Før brukstillatelse gis skal støyskjerming i feltet anlegges som vist på plankartet.

3.5 Felt O2/Ny barnehage
I Felt O2 kan oppføres barnehagebygg i inntil en etasje med gesimshøyde inntil 3,Om målt fra laveste punkt av omliggende terreng. Bygget skal ha saltak i stil med den eksisterende barnehagen.
Det kan anlegges parkeringsanlegg for barnehagens ansatte med inntil 20 p-plasser. Før brukstillatelse gis skal støyskjerming i feltet anlegges som vist på plankartet.

3.6 Felt O3 / Personalparkering
I Felt O3 kan det anlegges parkeringsplass med inntil 300 p-plasser for ansatte ved Ringerike sykehus.

3.7 Parkeringskrav
Parkeringskrav for biler fordeler seg som følger:
A. Pr.enebolig: Plass til dobbelgarasje samt 1 parkeringsplass (dekning 3,0)
Plass foran garasje godkjennes som parkeringsplass.
B. Pr.leilighet i småhus: 1 enkeltgarasje samt 1 parkeringsplass (dekning 2,0)
Plass foran garasje godkjennes som parkeringsplass.
C. Pr. blokk/terrassehusleilighet: 2 parkeringsplasser i garasjekjeller (dekning 2,0)
D. Sykehuset, personalparkering: 300 p-plasser
E. Pr. barnehage: 20 p-plasser for personalparkering

§ 4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1
Trafikkområdene skal opparbeides med den inndeling av kjøre- og gangvei som er vist på planen og etter Ringerike kommunes veinormaler.

4.2
Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal søkes behandlet på en tiltalende måte, f.eks. ved tørrmuring eller beplantning.

4.3
I området mellom frisiktlinjen og veiformål skal det være frisikt i høyde mer enn 0,5m over tilstøtende veiers planum.

§ 5. FAREOMRÅDE

5.1 Høyspentlinje
I området under høgspentlinje klausulert med byggegrense tillates ikke oppføring av bygninger.

§ 6. FELLESOMRÅDER

Veier/stier/parkering

6.1
Fellesavkjørsel fl gjelder som bilatkomst til de tilstøtende boligeiendommer i felt E1,E2,E3 og E4/11 B.

6.2
(Pkt 6.2 utgår - se reg.plan 107-03)

6.3
Fellesavkjørsel f3 gjelder som bilatkomst til felt B1 og Konglefaret nr. l-19.

6.4
Fellesparkering P1 (16 p-plasser) gjelder for Konglefaret nr. l-19

Lekeplasser

6.5
Felles nærlekeplasser Pf1 og Pf2 gjelder for hele området, inkludert Konglefaret nr.1-19. I Felt Pf1 skal opparbeides stiforbindelse frem til Tandbergmoveien.En hensiktmessig uttynning av skog for opparbeidelse av ballbane og akebakke kan tillates.

6.6
Felles sandlekeplass i Pf2 gjelder for tomtene i felt El-E4.

6.7
Felt Pf3 skal det etableres vegetasjonsbelte før ferdiggodkjenning av boligfeltet. Det er ikke tillatt å fjerne eksisterende vegetasjon uten tillatelse fra Parksjefen, Ringerike kommune. Ansvarshavende for vegetasjonsskjermen skal forelegge en årlig skjødselsplan for Parksjefen til godkjenning. I denne skal suppleringsvegetasjon spesifiseres. I Pf3 feltet kan det anlegges stiforbindelse som tilknyttes den eksisterende gang og sykkelveien .
Det skal settes opp støysskjermingstiltak i feltet som anvist på plankart.
Øvrig virksomhet som er til hinder for områdets bruk som friområde tillates ikke.

§ 7. FRIOMRÅDER

7.1
I Felt Fl skal det etableres stiforbindelse. Denne skal være ferdig opparbeidet før ferdiggodkjenning av boligfeltene. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart.


RINGERIKE KOMMUNE
ORDFØREREN
REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT VED RINGERIKE SYKEHUS
I medhold av § 27-2 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr.77 har Ringerike kommunestyre i møte den 21.11.96, sak 0154 vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser.
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med kommunestyrets vedtak.
Hønefoss, 04. desember 1996
Kolbjørn Kværum
ordfører
TEGNFORKLARING
Pbl. par. 25 REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
E1-4 Enebolig, TU=25%
R1 Småhus, TU=30%
B1 Blokk/Terrassehus, TU=35%
O1-2 Offentlig/Sykehus - barnehage
O3 Offentlig/Sykehus - parkering
O4 Offentlig/Sykehus - sti
O5 Offentlig/Sykehus - kjørevei
2. LANDBRUKSOMRÅDER
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
V1 Veg
GV1 Gangvei
GV2 Gangvei
4. FRIOMRÅDER
F1 Friområde
5. FAREOMRÅDER
Areal under høgspent
6. SPESIALOMRÅDER
7. FELLESOMRÅDER
P1 Privat fellesavkjørsel
P2 Fellesparkering
P3 Sti / Nærlek (ball, ake)
P4 Sandlek / Nærlek (ball)
P5 Vegetasjonsskjerm / Sti
STREKSYMBOLER
Planavgrensing
Grense for reguleringsformål
Byggegrense mot veg og annen bebyggelse
Tomtegrense
Eksisterende eiendomsgrense som oppheves
Senterlinje regulert vei
Frisiktlinje
Eksisterende bygg som inngår i planen
Støyskjerm m/høydeangivelse
FELT O3 OFFENTLIG SYKEHUS (personalparkering) 13 daa
SE 283.
Felt O1 OFFENTLIG SYKEHUS (personalbarnehage) 4,8 daa
Felt O2 OFFENTLIG SYKEHUS (ny personalbarnehage) 5,5 daa
Felt B1 BLOKK/TERRASSEHUS 9,2 daa 4 etg. TU = 35%
PF1 Lek 5,1daa
P1 Parkering for Kongsfaret 1-19
Felt R1 SMÅHUS 10,3 daa 2 etg. TU = 30%
SE 107-03
SE 107-05
FELT E2 FRITTLIGGENDE ENEBOLIG 1,7 daa 2 etg. TU = 25%
Felt E3 FRITTLIGGENDE ENEBOLIG 11,9 daa 2 etg. TU = 25% daa
SE 107-06
Pf2 Lek 1,6 daa
Felt E1 FRITTLIGGENDE ENEBOLIG 4,5 daa 2 etg. TU = 25%
Pf3 Vegetasjons skjerm
Felt E4 FRITTLIGGENDE ENEBOLIG (1 Eksisterende og 1 ny) 3,2 daa TU = 25%
Ringerike Sykehus
RINGERIKE SYKEHUS
Arnegårdsveien
Arnegårdsvn.
Arnegårdsv.
Arnes Gårdsvei
Osterveien
Grustak
Høgspent
Frisiktlinje 10 x 115m
Frisiktlinje 4 x 53m
Topp støyskjerm c+ 121.9
Topp støyskjerm c+ 122.2
SAKSBEHANDLING iflg. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Varsling av igangsatt reguleringsarbeid (Pbl. § 27)
1.gangsbehandling - Ringerike hovedstyre for fysisk miljø
Utlegging til offentlig ettersyn i tidsrommet: Fra den til den
2.Gangsbehandling - Ringerike hovedstyre for fysisk miljø
Formannskapsbehandling - Ringerike Formannskap
Kommunestyrebehandling - Ringerike Kommunestyre
Stadfestelsesdato:
Dato
Sign.
REVISJONER
REV A. Etter 1ste gangs behandling. Rettet topplagte støyskjerm 20.06.96 HJF
REV B. Div revisjoner på bakgrunn av høringsuttalelser (K.S.) Brev fra Planconsult til Ringerike kommune 19.07.96 HJF
REV B2 Justering av tomtegrensen mellom tomt nr. 109/1 A, mellom tomt 111 A og 110 og mellom tomt 2 og 3 05.11.96 HJF
ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV RINGERIKE SYKEHUS, Del av Gbnr. 38/1, 118 m.fl
Reguleringsbestemmelser følger som vedlegg.
M/F: 1:1000
Dato: 3.mai 1996
PLANCONSULT
AREALPLANLEGGING
PROSJEKTUTVIKLING
Frederik Stangs Gt. 2
N - 0272 OSLO
Telefon: 22 44 80 14
Telefax: 22 44 84 94
GRUNNEIERE-Gnr/Bnr:
Buskerud fylkeskommune: 38/88,93,118
Carl August Mohn: 38/1
Ringerike kommune: 3022/1
Terje Vard Johansen: 38/122, 44/64
Statens Vegvesen: 1068/1, 1035/1
Tegn.: HJ F Lindland
Ansv.: R A Simonsen
Kfr.: R A Simonsen
Arkivnr: PC795RAS
Lnr. 002
Tegn nr R-001
Rev. B2 05.11.96

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KONGLEFARET M.M., RINGERIKE KOMMUNE

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innen området er det avsatt arealer for boligbebyggelse, trafikkområde, friområde (turveg) og felles avkjørsel, felles leikeareal og felles areal for parkering og garasjer.

§ 2

Tillatt bebyggelse i byggeområdene er:

1. Eneboliger i rekke i inntil to etasjer.
2. Frittliggende eneboliger i inntil to etasjer.
3. Boligblokker i inntil tre etasjer + underetasje.

Utnyttingsgraden for evt. nye prosjekter fastsettes av bygningsrådet.

§ 3

Garasjer kan oppføres på boligtomtene og på "felles areal for parkering og garasje". Garasjer kan bare oppføres i en etasje og skal være tilpasset miljøet med, hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 4

Kommunens norm for antall parkeringsplasser pr. boligenhet av ulike kategorier skal følges. Mesteparten av disse må anlegges på fellesarealene som er avsatt til formålet. I tillegg skal eneboligene (1 og 2 over) reservere areal for en biloppstillingsplass på egen grunn.

§ 5

Innhegning kan settes opp der bygningsrådet finner at særlige grunner taler for det. Materialer og utforming skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

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

PDF created with FinePrint pdfFactory trial version http://www.fineprint.com

§7

Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

§ 8

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

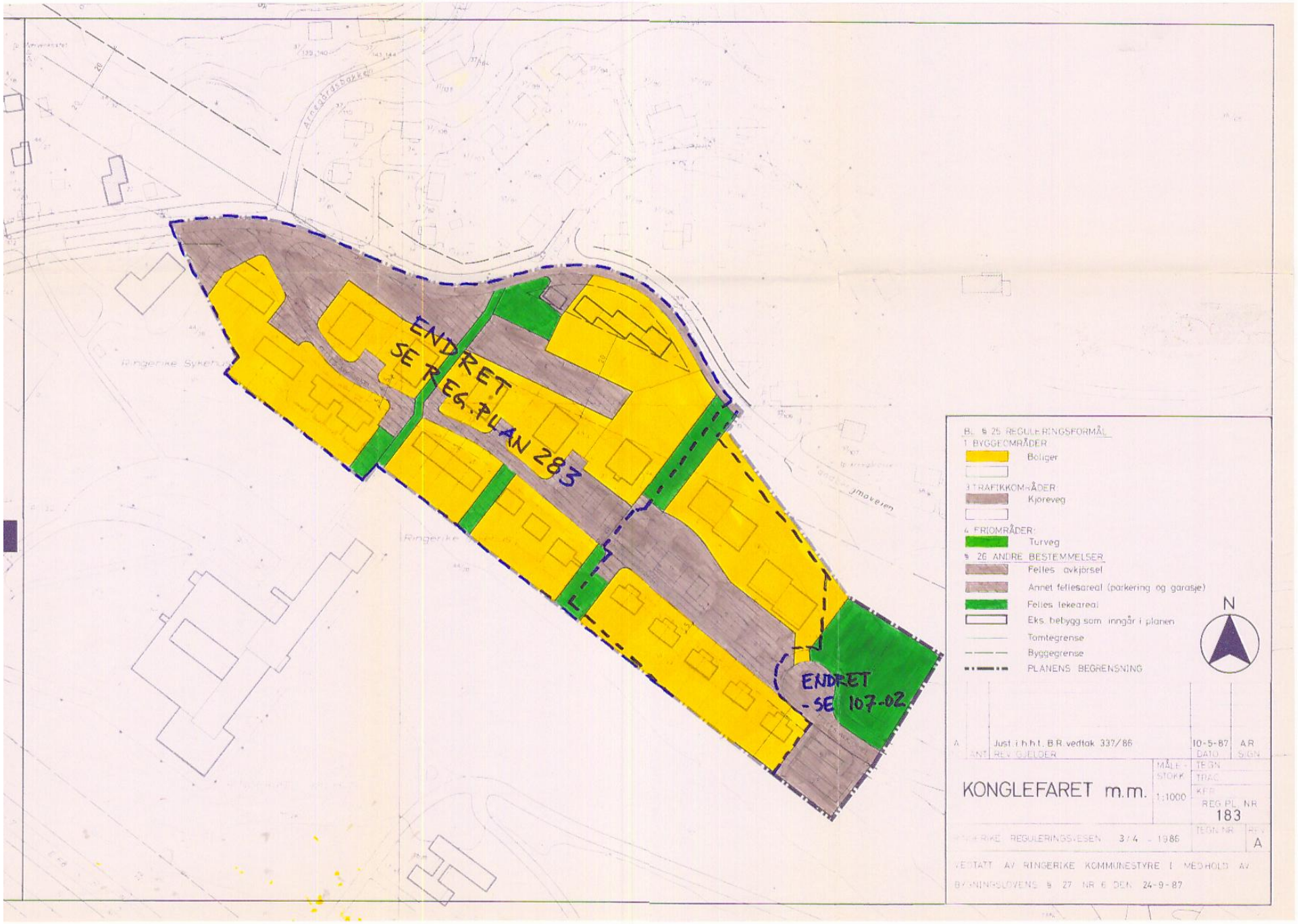
§ 9

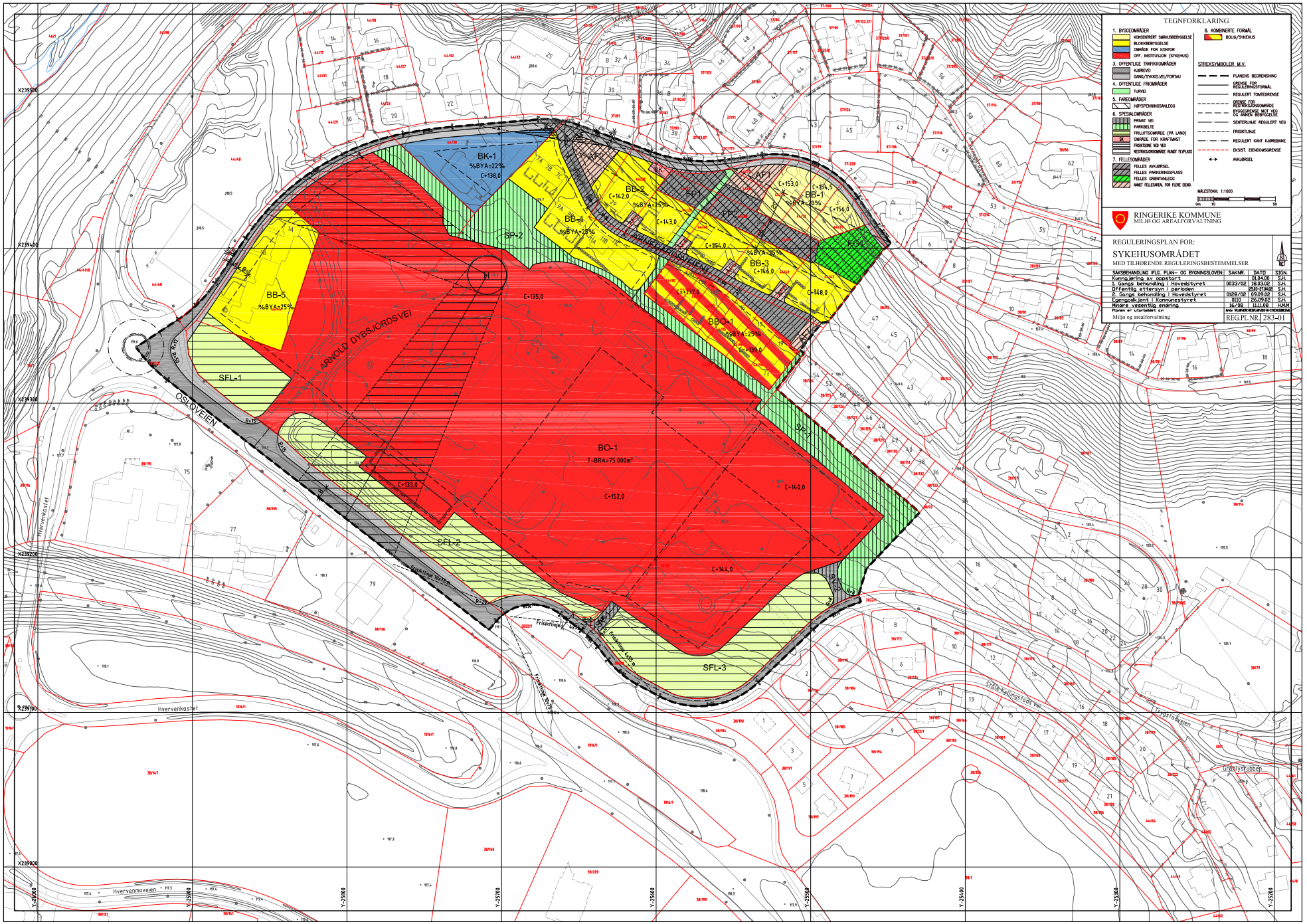
Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Ringerike kommune.

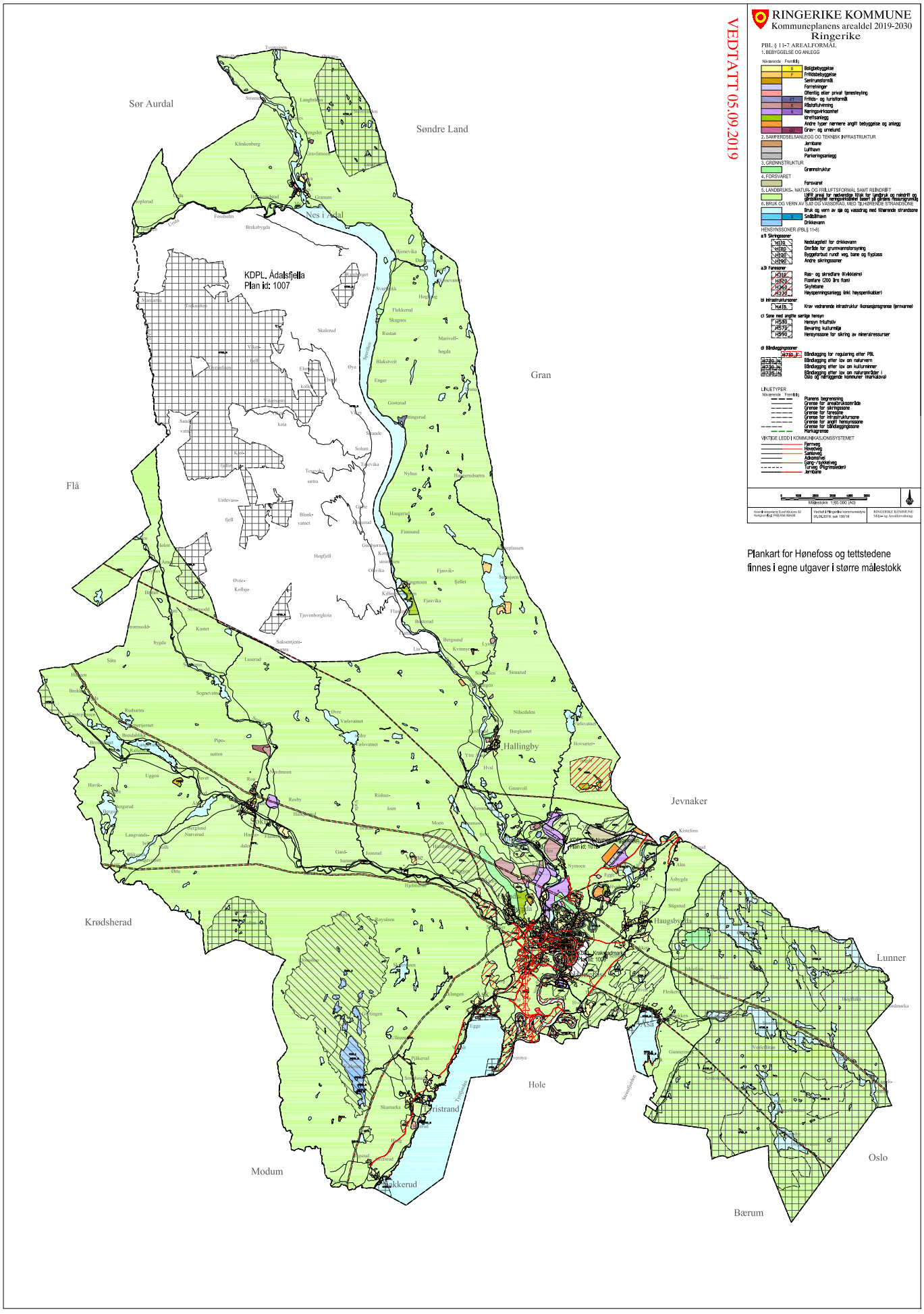
Teknisk sektor, reguleringskontoret den 10.5.1987

Vedtatt i Ringerike kommunestyre 24.9.87 sak 148.

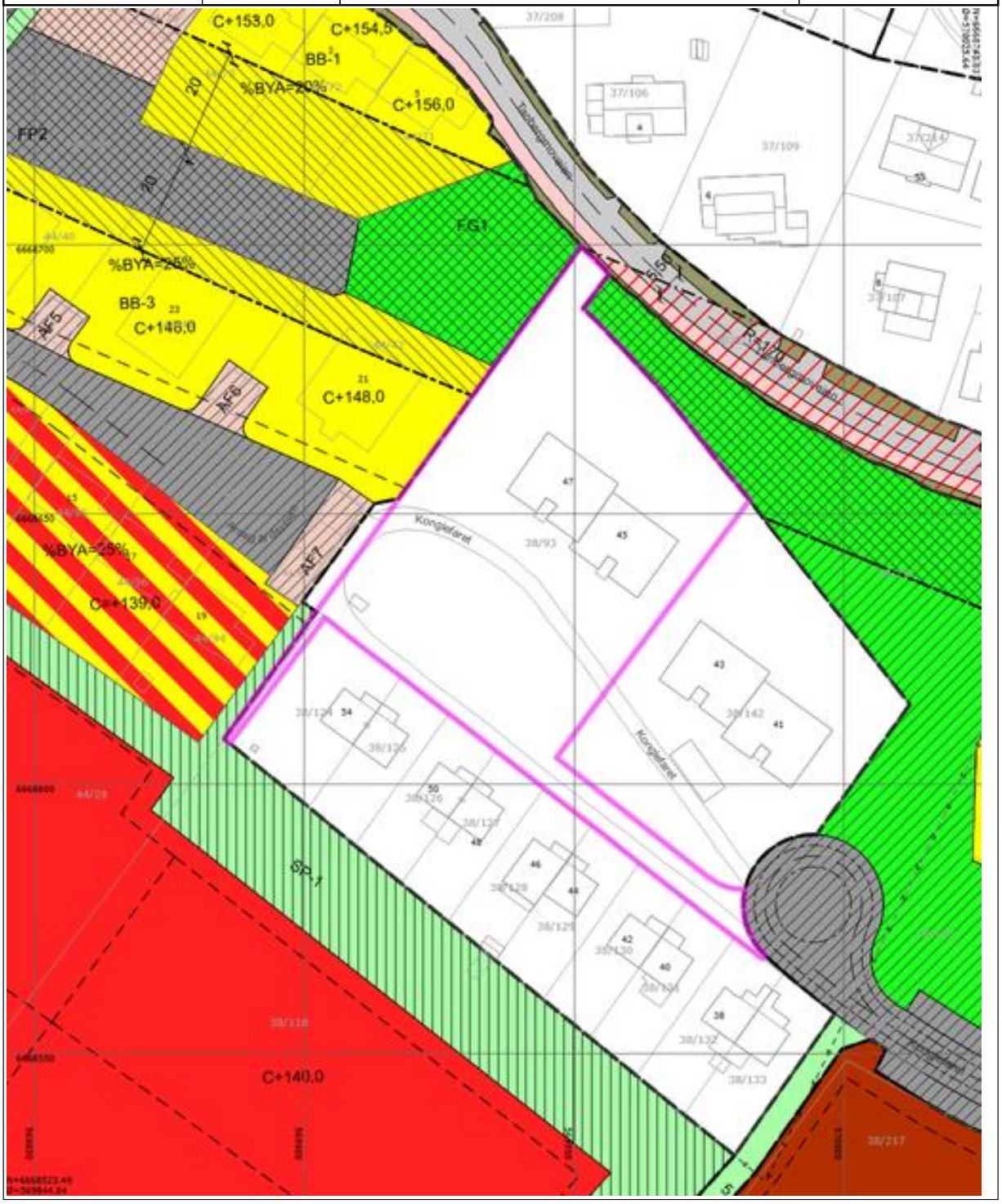
PDF created with FinePrint pdfFactory trial version http://www.fineprint.com


ENDRET
SE REG. PLAN 283
ENDRET
- SE 107-02
N
§ 25 REGULERINGSFORMÅL
1 BYGGEOMRÅDER
Boliger
3 TRAFIKKOMRÅDER
Kjøreveg
4 FRIOMRÅDER
Turveg
§ 26 ANDRE BESTEMMELSER
Felles avkjørsel
Annet fellesareal (parkering og garasje)
Felles lekeareal
Eks. bebygg. som inngår i planen
Tomtegrense
Byggegrense
PLANENS BEGRENSNING
A
Just. i h.h.t. B.R. vedtak 337/86
10-5-87
AR
ANT.
REV. GJELDER
DATO
SIGN.
KONGLEFARET m.m.
MÅLE-STOKK
1:1000
TEGN.
TRAS.
KFR.
REG. PL. NR.
183
RINGERIKE REGULERINGSVESEN 3/4 - 1986
TEGN. NR.
A
VEDTATT AV RINGERIKE KOMMUNESTYRE I MEDHOLD AV
BYGNINGSLOVENS § 27 NR 6 DEN 24-9-87


TEGNFORKLARING
1. BYGGEOMRÅDER
KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE
BLOKKBEBYGGELSE
OMRÅDE FOR KONTOR
OFF. INSTITUSJON (SYKEHUS)
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
KJØREVEI
GANG/SYKKELVEI/FORTAU
4. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER
TURVEI
5. FAREOMRÅDER
HØYSPENNINGSANLEGG
6. SPESIALOMRÅDER
PRIVAT VEI
PARKBELTE
FRILUFTSOMRÅDE (PÅ LAND)
OMRÅDE FOR KRAFTMAST
FRISIKTSONE VED VEG
RESTRIKSJONSOMRÅDE RUNDT FLYPLASS
7. FELLESOMRÅDER
FELLES AVKJØRSEL
FELLES PARKERINGSPLASS
FELLES GRØNTANLEGG
ANNET FELLESAREAL FOR FLERE EIEND.
8. KOMBINERTE FORMÅL
BOLIG/SYKEHUS
STREKSYMBOLER M.V.
PLANENS BEGRENSNING
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
REGULERT TOMTEGRENSE
GRENSE FOR RESTRIKSJONSOMRÅDE
BYGGEGRENSE MOT VEG OG ANNEN BEBYGGELSE
SENTERLINJE REGULERT VEG
FRISIKTLINJE
REGULERT KANT KJØREBANE
EKSIST. EIENDOMSGRENSE
AVKJØRSEL
MÅLESTokk: 1:1000
0m 10 50
RINGERIKE KOMMUNE
MILJØ OG AREALFORVALTNING
REGULERINGSPLAN FOR:
SYKEHUSOMRÅDET
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN: SAKNR. DATO SIGN.
Kunngjøring av oppstart 01.04.00 SJH
1. Gangs behandling i Hovedstyret 0033/02 18.03.02 SJH
Offentlig ettersyn i perioden 258-27MAR SJH
2. Gangs behandling i Hovedstyret 0128/02 09.09.02 SJH
Egengodkjent i Kommunestyret 0110 26.09.02 SJH
Mindre vesentlig endring 16/08 11.11.08 HJKM
Planen er utarbeidet av:
Miljø og arealforvaltning
REG.PL.NR 283-01
BK-1 %BYA=22% C+138,0
BB-2 C+142,0 %BYA=25%
BB-4 %BYA=25%
BB-1 %BYA=25%
BB-3 C+146,0
BB-5 %BYA=25%
BO-1 T-BRA=75 000m²
SP-1
SP-2
SFL-1
SFL-2
SFL-3
KJH
AF1
AF2
AF3
RFV1
RFV2
ARNOLD DYBSJORDSVEI
OSLOVEIEN
Hvervenkastet
Hvervenmoveien
Trygstadveien
Gravlyshubben
X239200
X239400
X239300
X239200
X239100
X239000
Y-25800
Y-25900
Y-25700
Y-25600
Y-25500
Y-25400
Y-25300
Y-25200

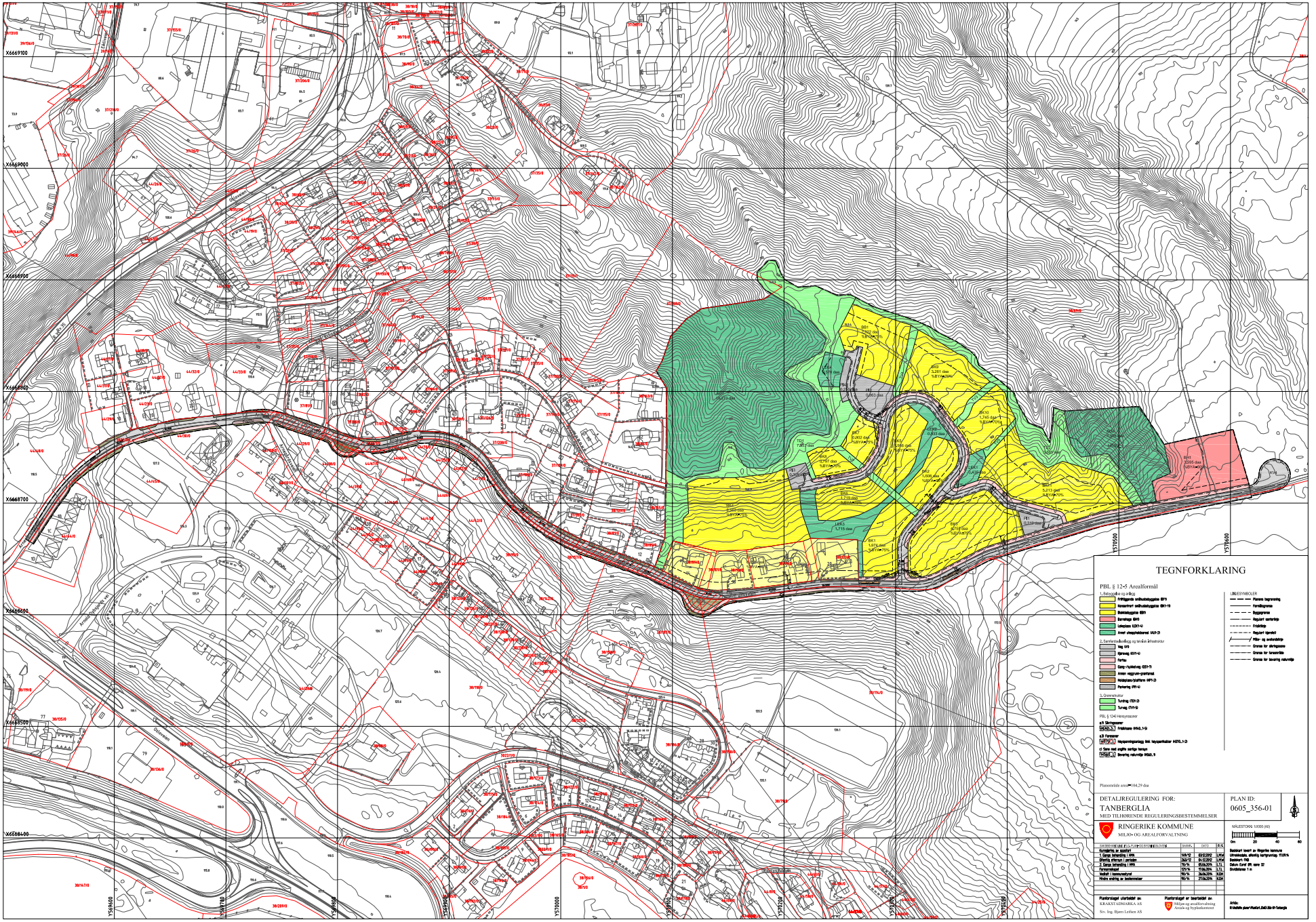

VEDTATT 05.09.2019
RINGERIKE KOMMUNE
Kommuneplanens arealdel 2019-2030
Ringerike
Sør Aurdal
Søndre Land
Nes i Ådal
KDPL. Ådalsfjella
Plan id: 1007
Gran
Flå
Jevnaker
Hallingby
Krødsherad
Hole
Hønefoss
Lunner
Modum
Hokksund
Vestfossen
Oslo
Bærum
Plankart for Hønefoss og tettstedene
finnes i egne utgaver i større målestokk

Ringerike kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 38	Bnr: 93	Fnr: 0	Snr: 14
	Adresse:	Konglefaret 45 3511 HØNEFOSS			
	Annen info:	Sykehusområdet			



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Husnummer.
Eiendomsgrense	PblTiltak	Udefinert bygning
Bygning	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	RpFareGrense
RpGrense	RpFormålgrense	Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense	Regulert senterlinje	Regulert kant kjørebane
Måle- og avstandslinje	Høyspenningsanlegg	Konsentrert småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse	Offentlig bygg - institusjon	Almennyttig formål - barnehage
Turveg	Parkbelte industriområde	Felles avkjørsel
Felles parkeringsplass	Felles lekeareal	Felles grøntareal
Annet fellesareal	Bolig/Offentlig	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Kjøreveg	Gang- og sykkelveg	Annen veggrunn, grøntareal
Gang- og sykkelveg	Veg	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Matrikkelnummer.	


TEGNFORKLARING
PBL § 12-5 Arealformål
1. Bebyggelse og anlegg
Frittliggende småhusbebyggelse BF1
Konsentrert småhusbebyggelse BK1-15
Boligbebyggelse BB1
Barnehage BH5
Idrettsanlegg BIA1-4
Annet offentlig/privat formål BA1-21
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg SV1
Kjørevei SKV1-4
Fortau
Gang-/sykkelveg SGS1-7
Annen veggrunn-grøntareal
Holdeplass/stoppested SHP1-2
Parkering SPA1-4
3. Grønnstruktur
Turdrag GTD1-2
Turveg GTV1-2
PBL § 12-6 Hensynssoner
Frisiktsone SFS1, 1-3
Hensynssone bevaring kulturmiljø H570_1-3
Bevaring naturmiljø H560_1
Planområde areal=184,29 daa
LINJESYMBOLER
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Frisiktlinje
Regulert kjørefelt
Midtr- og avstandsbrn
Grense for sikringssone
Grense for turområde
Grense for bevaring naturmiljø
DETALJREGULERING FOR:
TANBERGLIA
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER
PLAN ID:
0605_356-01
RINGERIKE KOMMUNE
MILJØ- OG AREALFORVALTNING
MÅLESTOKK 1:1000 (A0)
0m 20 40 60
Bakgrunn lagret av Ringerike kommune
Utmålestokk, tilsvarig kartgrunnlag: 1:1074
Koordinatsystem: NS
Datum: Euref 89, sone 32
Ekvidistanse 1 m
Arkiv:
Plantegningen utarbeidet av:
KRAKSTADMARKA AS
Siv. ing. Bjørn Leifsen AS
Plantegningen er godkjent av:
Miljø- og arealforvaltning
Areal- og bygningsavdelingen

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø og arealforvaltning

REGULERINGSBESTEMMELSER
for reguleringsplan nr 283-01 "SYKEHUSOMRÅDET"

Utarbeidet av Ringerike kommune, Miljø- og arealforvaltning

Utarbeidet av Ringerike kommune, Miljø-og arealforvaltning 07.03.02.
1.gangs behandling i planutvalget 18.03.02, sak 0033/02
Offentlig høring 25.03.02 – 27.04.02.
2.gangs behandling i planutvalget 09.09.02, sak 0128/02
Formannskapet 16.09.02, sak 0150
Vedtatt av Kommunestyret 26.09.02, sak 0110
Mindre vesentlig endring 11.11.08

Endringsliste:

Nr	endring	dato	sign
01	Endre formål fra off. institusjon til bolig og kontor Arnegårdsvn. 1, 5, 7, 9 og 11	11.11.08	HMM

§ 1. Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet.
Området reguleres til følgende formål (Pbl § 25):

- Byggeområder
Områder for boliger med tilhørende anlegg
    Konsentrert småhusbebyggelse
    Blokkbebyggelse
Områder for offentlig bebyggelse
    Offentlig institusjon (sykehus)
Områder med kombinerte formål
    Bolig / sykehus
- Offentlige trafikkområder
    Kjøreveg
    Gang- og sykkelveg
- Friområder
    Turvei
- Fareområde
    Høyspenningsanlegg
- Spesialområder
    Privat veg
    Parkbelte
    Friluftsområde
    Frisiktsone ved veg

Restriksjonsområde rundt helikopterplass
Område for særskilte anlegg, kraftmast
- Fellesområder
Felles parkeringsplass
Felles grøntanlegg
Annet fellesareal for flere eiendommer
De ulike formålene er vist på plankartet

FORMÅLSBESTEMMELSER
DET ENKELTE FORMÅL MED UNDERFORMÅL

§ 2. Byggeområder

§ 2.0 Fellesbestemmelser for byggeområder
1. Byggegrense
Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrenser er vist på plankartet.
2. Bygningers utseende
Ny bebyggelse skal utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Dette innebærer at bygningene skal ha flate tak og gul tegl som et hovedmateriale i fasade.
3. Parkeringsdekning
Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunal vedtekt.
4. Garasjeplassering
Garasje tillates plassert inntil 1,0m fra nabogrense. Garasje som har innkjøring parallelt med vegen gjennom området, kan plasseres inntil 2,0m fra formålsgrensen mot vegen.
5. Ubebygd areal
Utforming, bruk og behandling av ubebygd areal i byggeområder skal være dokumentert ved utomhusplan som framlegges ved byggesøknad.
6. Radon
Det skal gjennomføres bygningsmessige tiltak for å redusere inntrenging av radongass i samtlige bygninger for varig opphold (ikke for rene garasjebygg o.l).

§ 2.1 Områder for boliger med tilhørende anlegg
1. Formål
Områdene BB-1, BB-2, BB-3, BB-4 og BB-5 skal nyttes til formål byggeområde, underformål boliger.
2. Boligtype
I område BB-1 kan det bygges konsentrert småhusbebyggelse (eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet, tomannsbolig, tre- og firemannsbolig, kjedehus, rekkehus, atriumhus).
I områdene BB-2, BB-3, BB-4 og BB-5 kan det bygges store bolighus (boligblokker)
3. Utnyttingsgrad
Utnyttingsgrad beregnes i prosent bebygd areal (%BYA) og skal maksimalt være som angitt på plankartet. Areal under terreng medregnes ikke dersom det kun inneholder tilleggsdel og har himling mindre enn 1,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning.
4. Byggehøyde
Maksimal byggehøyde for gesims / møne er vist på plankartet med cotehøyde.
Pipe kan tillates inntil 1,0 m over de angitte cotehøyder.
5. Plassering av bygning i nabogrense
I område BB-1 kan bygning plasseres i nabogrense mot nordvest og sydøst.
6. Parkering

Det er avsatt fellesarealer for parkering samlet for område BB-1, BB-2 og BB-3. (Se § 6).
Ved tilbygg eller ombygginger som fører til at boarealet eller antall boenheter øker, skal parkeringsdekningen samlet være som angitt i kommunal parkeringsvedtekt.
7. Gjerde
I område BB-1 kan det oppføres gjerde.
Gjerde skal ikke være til hinder for sikt i utkjørsler, vegkryss osv.
Gjerde skal plasseres i nabogrense og kan ha høyde inntil 1.0m.
I områdene BB-2 og BB-3 kan det ikke oppføres gjerder.

§ 2.2 Områder for offentlig bebyggelse (sykehus)
1. Formål
Området BO-1 skal nyttes til formål byggeområde, underformål offentlig sykehus.
2. Utnyttingsgrad
Største tillatte bruksareal T-BRA = 75.000 m2.
Areal under terreng medregnes.
Eventuelle glassgårder skal regnes med sitt faktiske golvareal, dvs uten beregningsplan for hver 3,0 m høyde. (Dersom det bygges nye dekker, skal dette byggemeldes på vanlig måte).
3. Byggehøyde
Innenfor området er det soner med ulike høydebegrensninger. Maksimal byggehøyde er angitt på plankartet med coteangivelse. I restriksjonsområdet rundt helikopterplassen gjelder også de begrensninger som fremgår av § 5.5.
4. Gjerder
I områdene for offentlig bebyggelse kan det ikke oppføres gjerder.
5. Utomhusplan
Det skal utarbeides utomhusplan for området for bl.a. sikring og bevaring av eksisterende vegetasjon og etablering av ny vegetasjon. Denne skal vedlegges byggesøknad og godkjennes i kommunen før det gis rammetillatelser for bygging av bygninger og anlegg.
Det skal også settes av rimelig store arealer til uteopphold for ansatte og pasienter
Arealene skal ha brukbar beliggenhet i forhold til solforhold, helling og støynivå, og de skal ikke bestå av smale striper.

§ 2.3 Områder med kombinerte formål (bolig / sykehus)
1. Formål
Området BBO-1 skal nyttes til formål byggeområde, underformål blandet formål bolig / offentlig sykehus.
2. Boligtype / bruk
I område BBO-1 kan det bygges konsentrert småhusbebyggelse.
Med dette menes eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet, tomannsbolig, tre- og firemannsbolig, kjedehus, rekkehus eller atriumhus.
Bygningene kan også brukes til kontorer, behandlingsrom o.l for sykehuset.
3. Utnyttingsgrad
Utnyttingsgrad beregnes i prosent bebygd areal (%BYA) og skal maksimalt være som angitt på plankartet. Areal under terreng medregnes ikke dersom det kun inneholder tilleggsdel og har himling mindre enn 1,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning.
4. Byggehøyde
Maksimal byggehøyde for gesims / møne er vist på plankartet med cotehøyde.
Pipe kan tillates inntil 1,0 m over de angitte cotehøyder.
5. Plassering av bygning i nabogrense
I område BBO-1 kan bygning plasseres i nabogrense mot nordvest og sydøst.
6. Gjerde

I område BBO-1 kan det oppføres gjerde.
Gjerde skal ikke være til hinder for sikt i utkjørsler, vegkryss osv.
Gjerde skal plasseres i nabogrense og kan ha høyde inntil 1.0m.

§ 2.4 Områder med formål kontor
1. Formål
Området BK-1 skal nyttes til formål byggeområde, underformål kontor.
Forretning/handelsvirksomhet tillates ikke.
2. Utnyttingsgrad
Utnyttingsgrad beregnes i prosent bebygd areal (%BYA) og skal maksimalt være som angitt på plankartet. Areal under terreng medregnes ikke dersom det kun inneholder tilleggsdel og har himling mindre enn 1,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning.
3. Byggehøyde
Maksimal byggehøyde for topp grunnmur må oppgis ved søknad.

§ 3. Offentlige trafikkområder

§ 3.0 Felles bestemmelser for offentlige trafikkområder
1. Formål
Områdene skal nyttes til formål offentlig trafikkområde med underformål som angitt på plankartet.
2. Tekniske planer
Anlegg som kommunen skal overta og ha vedlikehold av skal utføres i henhold til planer som på forhånd er godkjent av kommunen.
3. Vegstandard
Vei med tilhørende avkjørsler o.l skal være utformet med en standard som det fremgår av kommunalteknisk veinorm utgitt av Norske Kommuners Sentralforbund 1981, eller bedre.
4. Utførelse av terrengbehandling
Terreng som er berørt av utbygging skal gis parkmessig sluttbehandling. For friluftsområdene skal sluttbehandlingen harmonere med områdenes skogkarakter.

§ 4. Friområder

§ 4.1 Turvei
1. Formål
Områdene skal nyttes til formål friområde med underformål turvei.

§ 5. Fareområder

§ 5.1 Høgspenningsanlegg
1. Funksjoner/bruk
Fareområde rundt høyspenningsanlegg er vist på plankartet med skravur.
Bygninger skal ikke plasseres i fareområdet.

§ 6. Spesialområder

§ 6.1 Privat veg
1. Funksjon
Områdene SV-1 og SV-2 kan nyttes til adkomst for sykehuset.
2. Utførelse

Krav til avkjørsel til offentlig vei fremgår av § 3.0.

§ 6.2 Parkbelte
1. Funksjon
Område SP-1 og SP-2 skal være parkmessig belte mellom sykehus og bolig.
Det er ikke tillatt å drive virksomhet som er til hinder for områdets bruk som parkbelte.

2. Bygg og anlegg
Gangstier tillates opparbeidet i parkbeltet.
Bygninger tillates ikke oppført i parkbeltet

§ 6.3 Friluftsområde
1. Funksjon
Områdene SFL-1, SFL-2 og SFL-3 skal være skog med høye træ r.
Det er ikke tillatt å drive virksomhet som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.
2. Bygg og anlegg
Gangstier tillates opparbeidet i friluftsområdene.
Bygninger tillates ikke oppført i friluftsområdene
3. Skogsdrift
Skogsdrift tillates i friluftsområdet, men skogsdriften må foregå på en slik måte at ikke områdenes verdi som friluftsområde og inntrykket av sammenhengende skog ødelegges.

§ 6.4 Frisiktsone ved veg

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

§ 6.5 Restriksjonsområde rundt helikopterplass

I restriksjonsområdet må ingen hinder overstige de sideflater samt inn- og utflygingsflater som er definert av luftfartsmyndighetene i tilknytning til helikopterplassen.
Restriksjonsområdet er vist med skravur på plankartet. Området stiger med 8 grader fra helikopterlandingsplassen. Med hinder forstås bygninger, master, stolper, træ r m.v. med høyder som innebærer at de bryter de definerte flater.

§ 6.6 Område for særskilte anlegg, kraftmast
1. Funksjoner/bruk
Område SK skal nyttes til mast for høyspenningsanlegg.

§ 7. Fellesområder

§ 7.1 Fellesbestemmelser for fellesområder
1. Opparbeiding
Valg av standard ved opparbeiding, samt drift og vedlikehold er opp til deltakerne i fellesarealet.

§ 7.2 Felles parkeringsplass
1. Eiendommer som er deltakere
For felles parkeringsplass FP1 og FP2 skal alle eiendommene i område BB-1, BB-2 og BB-3 være medeiere med like andeler.

§ 7.3 Felles grøntanlegg
1. Eiendommer som er deltakere
For felles grøntanlegg FG1 skal alle eiendommene i område BB-1, BB-2 og BB-3 være medeiere med like andeler.

§ 7.4 Annet fellesareal for flere eiendommer
1. Eiendommer som er deltakere
For annet fellesareal AF1, AF2, AF3, AF4, AF5, AF6 og AF7 skal alle eiendommene i område BB-1, BB-2 og BB-3 være medeiere med like andeler.
2. Formål
Annet fellesareal kan benyttes til garasjer som supplement til felles parkeringsplasser. Områdene kan også nyttes til andre felles bygg / funksjoner for beboerne.
3. Utnyttingsgrad
Utnyttingsgrad beregnes i prosent bebygd areal og skal være max 90% BYA.
4. Byggehøyde
Byggehøyde beregnes i forhold til gjennomsnittlig terrengnivå og skal maksimalt være 4,0m.

BESTEMMELSER OM REKKEFØLGE, ENDRING, PLANKRAV OL

§ 8. Rekkefølgebestemmelser
1. Utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer
Dersom kommunen skal overta tekniske anlegg, må utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer mellom utbygger og kommunen foreligge før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene.
2. Brannvann
Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før det er dokumentert at brannvannforsyningen tilfredsstiller brannvesenets krav.
3. Veg, vann og avløp og andre anlegg som skal overtas av kommunen
Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før de følgende anlegg er i samsvar med utbyggingsavtale og godkjent og overtatt av kommunen :
- Utvidelse av fortau langs Arnegårdsveien, strekning fra Osloveien til Arnegårdsbakken.
4. Spesielle forhold knyttet til byggeområde BO-1
Utbygging måskje i etapper. Største tillatte bruksareal T-BRA = 34.400 m2 i første etappe. Samlet er største tillatte bruksareal T-BRA = 75.000 m2. Før det bygges mer enn T-BRA = 34.400 m2 skal konsekvensene av videre utbygging utredes og behovet for eventuell ny eller endret plan vurderes av Ringerike kommune.

Til informasjon (ikke del av juridisk bindende bestemmelser):
Rekkefølgebestemmelsenes pkt 4 har bakgrunn i at lovpålagt konsekvensutredning ikke ble gjort for full utbygging på 75.000 m2, men for ca 34.400 m2.

Kapasitet på nye avløps- og overvannsledninger som ble lagt i Osloveien i 2001 har tatt høyde for utbygging i tråd med konsekvensutredningen, men ikke for 75.000 m2.

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**38**	**93**	**0**	**14**	Konglefaret 45, 3511 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	4121.55m^2
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	896.08m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	4121.57m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	3305 107-02	Boligfelt ved Ringerike sykehus (21.11.1996)
	3305 183	Konglefaret mm (24.9.1987)
	3305 283-01	Sykehusområdet (11.11.2008)
	3305 356-01	Tanberglia (27.6.2014)

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
405	Tanberghøgda (7.11.2019)

BEBYGGELSESPLAN

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

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

	PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG	
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

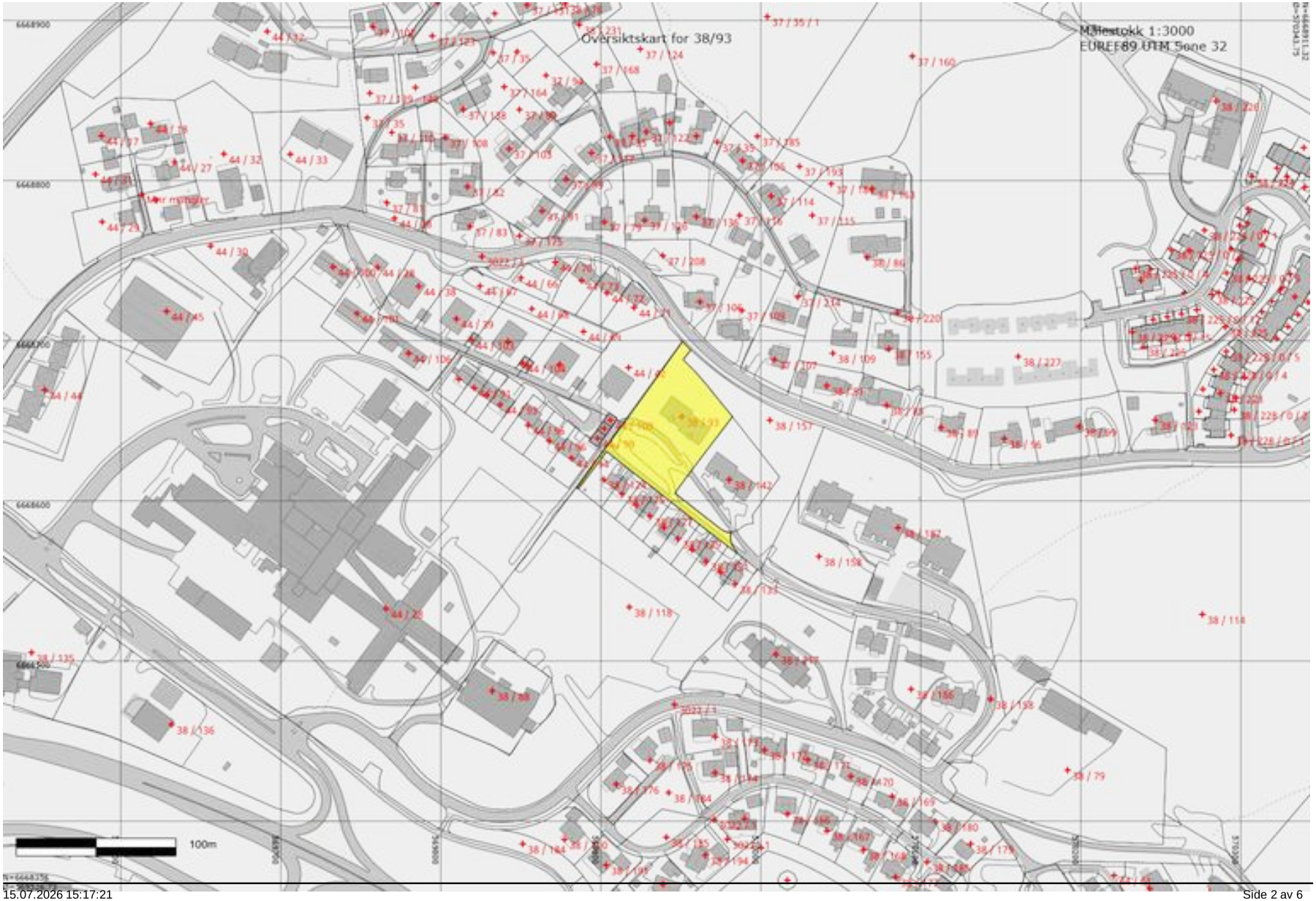
Ringerike kommune

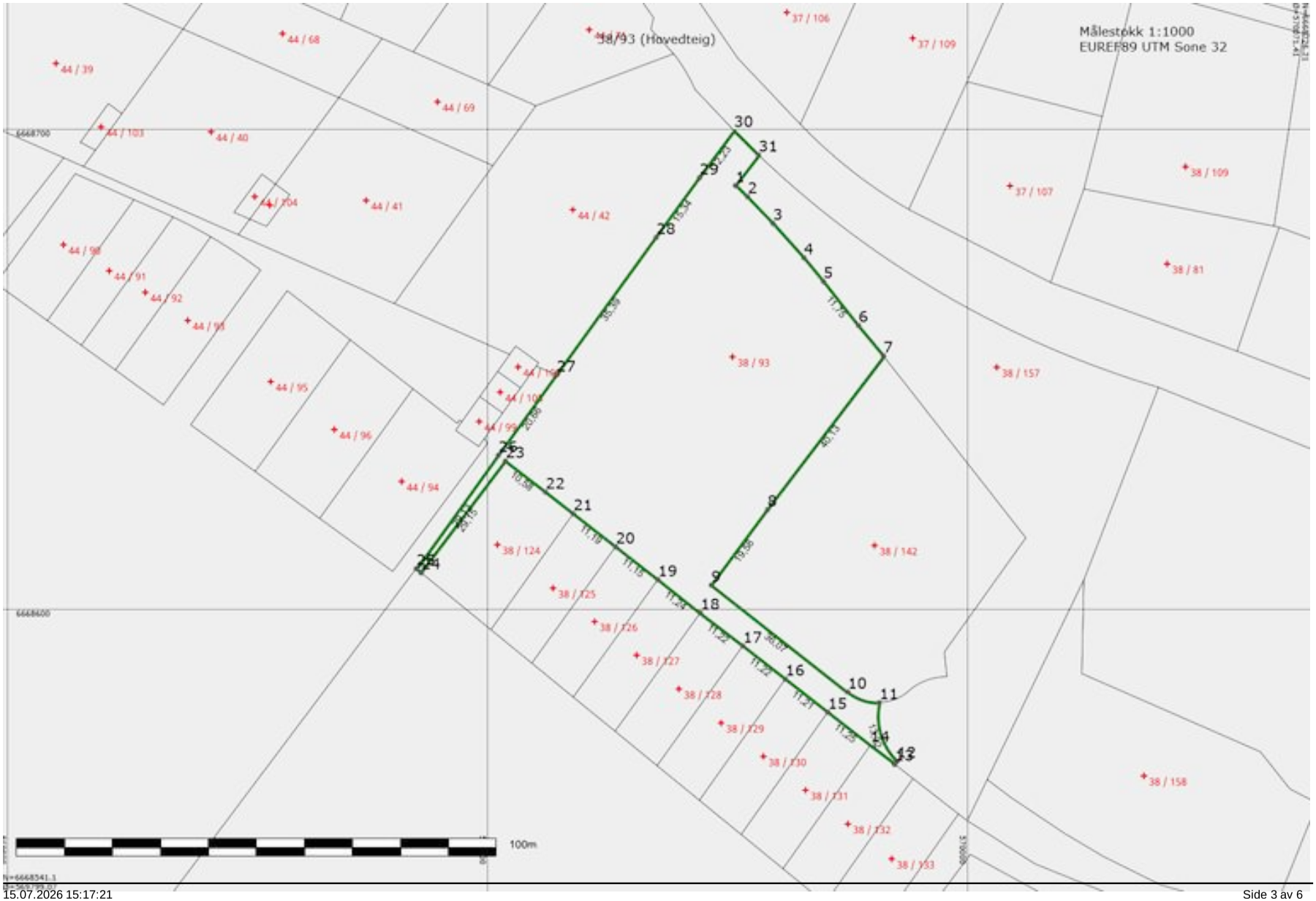
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**38**	**93**	**0**	**14**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 38/93
Målestokk 1:3000
EUREF89 UTM Sone 32
100m


38/93 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m

Areal og koordinater

Areal: 4121,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6668652,48 Øst: 569951,06

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6668688,18	569951,66	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			3,45	Ikke hjelpelinje		13	
2	6668685,85	569954,20	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			7,65	Ikke hjelpelinje		13	
3	6668680,31	569959,47	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			9,66	Ikke hjelpelinje		13	
4	6668673,13	569965,93	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			6,37	Ikke hjelpelinje		13	
5	6668668,21	569969,98	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			11,75	Ikke hjelpelinje		13	
6	6668659,03	569977,31	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			8,19	Ikke hjelpelinje		13	
7	6668652,69	569982,50	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			40,13	Ikke hjelpelinje		13	
8	6668620,65	569958,34	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			19,58	Ikke hjelpelinje		13	
9	6668604,94	569946,65	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			36,07	Ikke hjelpelinje		13	
10	6668582,68	569975,03	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	10,00
			7,10	Ikke hjelpelinje		13	
11	6668580,47	569981,63	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	13,00
			13,32	Ikke hjelpelinje		13	
12	6668568,26	569985,31	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			0,80	Ikke hjelpelinje		13	
13	6668567,63	569984,82	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			6,38	Ikke hjelpelinje		13	
14	6668571,56	569979,79	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	

			11,25	Ikke hjelpelinje		13	
15	6668578,47	569970,91	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			11,21	Ikke hjelpelinje		13	
16	6668585,36	569962,07	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			11,22	Ikke hjelpelinje		13	
17	6668592,26	569953,22	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			11,22	Ikke hjelpelinje		13	
18	6668599,16	569944,37	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			11,24	Ikke hjelpelinje		13	
19	6668606,07	569935,51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			11,15	Ikke hjelpelinje		13	
20	6668612,92	569926,71	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			11,19	Ikke hjelpelinje		13	
21	6668619,81	569917,89	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			7,32	Ikke hjelpelinje		13	
22	6668624,30	569912,11	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			10,58	Ikke hjelpelinje		13	
23	6668630,79	569903,75	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			29,15	Ikke hjelpelinje		13	
24	6668607,54	569886,17	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			1,31	Ikke hjelpelinje		13	
25	6668608,39	569885,17	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			29,13	Ikke hjelpelinje		13	
26	6668631,98	569902,26	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			20,66	Ikke hjelpelinje		13	
27	6668648,71	569914,38	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			35,39	Ikke hjelpelinje		13	
28	6668677,37	569935,15	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			15,34	Ikke hjelpelinje		13	
29	6668689,79	569944,16	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			12,23	Ikke hjelpelinje		13	
30	6668699,68	569951,34	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			7,25	Ikke hjelpelinje		10	
31	6668694,56	569956,47	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

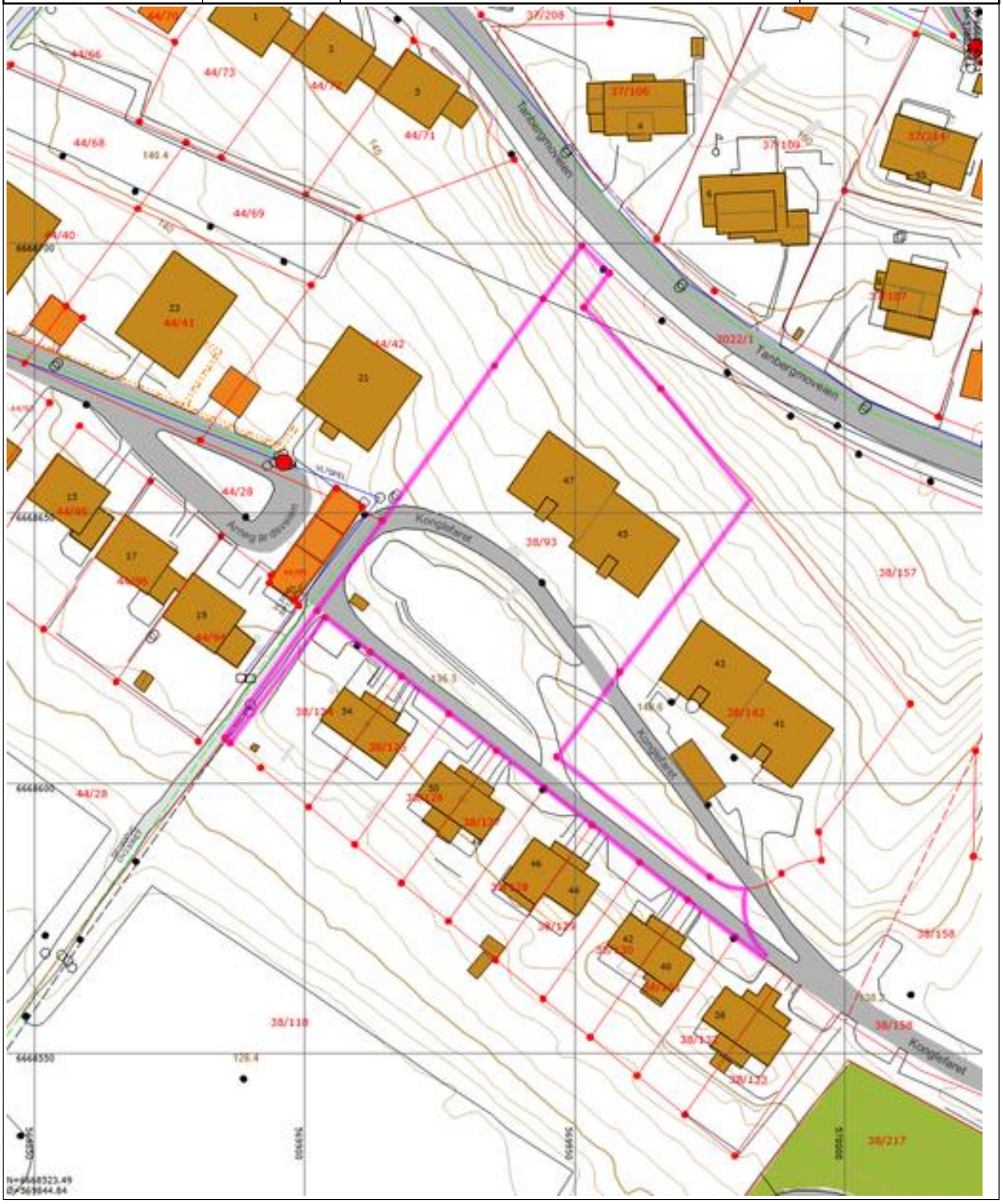
			7,99	Ikke hjelpelinje		13	

Ringerike kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 38	Bnr: 93	Fnr: 0	Snr: 14
Adresse:	Konglefaret 45 3511 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 38	Bnr: 93	Fnr: 0	Snr: 14
Adresse:	Konglefaret 45 3511 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

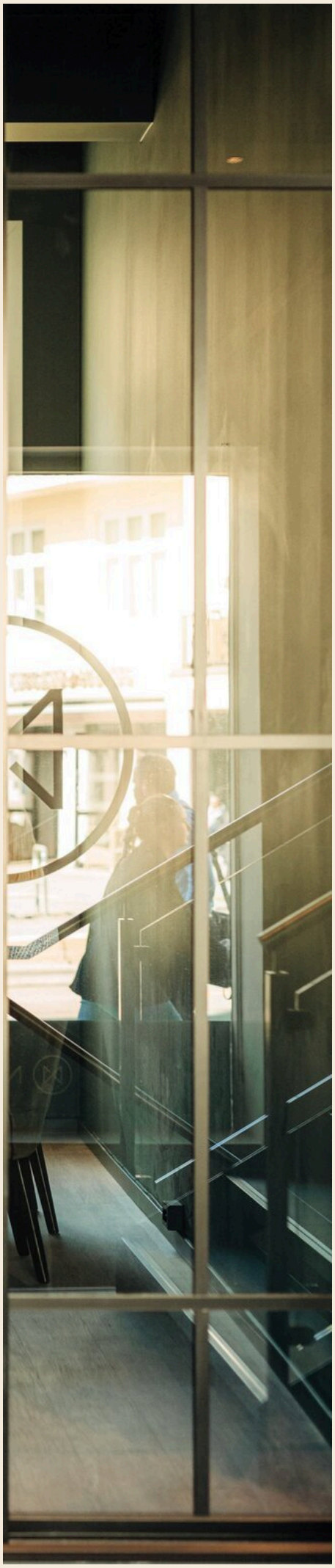
Høydetall kurver	Høydetall punkt	Sluk
Kumlokk	Hekk	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Trase	Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet	Flaggstang
Steingjerde	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Voll	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Trapp
Byggetiltak	Riving	Gang- og sykkelveg
Veg	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Høydekurve	Høydekurve 5m	Husnummer.
Eiendomsteig	Lekeplass	Bebygd område
Skog	Annet	Matrikkelnummer

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0192/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Konglefaret 45 3511 HØNEFOSS
Matrikkel: Gnr 38, bnr 93, snr 14 (ideell andel 1/1) i Ringerike kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Thomas Kiligitto

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Nordvik St. Hanshaugen
t.kiligitto@nordvikbolig.no
476 46 439



Didrik Rotbakken Gundersen

Eiendomsmegler
Nordvik St. Hanshaugen
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: