

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

DRONNINGENS GATE 26, 3510 HØNEFOSS

Gnr: 318 Bnr: 192 Seksjon: 2
3305 Ringerike kommune.
Tomannsbolig (horisontaldelt)

Dato befaring: 14/10/2025
Utskriftsdato: 21/10/2025
Oppdragsnummer: 98419
Referansenr:



STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Del av tomannsbolig (horisontaldelt) over fire etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje og loft.

Seksjon i 2.etasje med adkomst via felles trappeoppgang og boder på loft og kjeller.

Frittstående felles garasje.

Standard

Boligen er alminnelig godt vedlikeholdt med god standard innvendig i seksjonen.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

Seksjonen ble renovert innvendig i 2024/2025 med følgende oppgraderinger:

- Etterisolering av yttervegger (innvendig)
- Nye innvendige vegg, gulv og himlingsflater.
- Nytt el.anlegg.
- Nytt vann- og avløpsanlegg.
- Nytt HTH kjøkkeninnredning.
- Renovering av bad.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1933, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Drenering
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Takteking og membraner
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Balkonger, terrasser ol.
- Gulv på grunn
- Rom under terreng
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ventilasjon
- Etasjeskiller
- Trapper

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Bergheim Eiendom AS
 Takstmenn: Stian Hedels
 Befaring/tilstede: Eier: Bergheim Eiendom AS, v/Vilde bergheim ,Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Tomannsbolig (horisontaldelt)
 Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
 Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3305 Ringerike Gnr: 318 Bnr: 192 Seksjon: 2
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 457.8 m²
 Eierbrøk seksjon: 1 / 2
 Hjemmelshaver: Bergheim Eiendom AS
 Adresse: Dronningens gate 26, 3510 HØNEFOSS

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	14/10/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	21/10/2025		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	15/10/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	15/10/2025		Godkjente byggetegninger er fremvist.		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår 1933

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
2. etasje	88	88	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	88	88	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		To eksterne boder
2. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Spisestue, To soverom	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	25	0	0
2. etasje	88	0	0	6
Loft	0	0	0	0
Sum bolig:	88	25	0	6
Sum BRA:	113			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
2. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Spisestue, To soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 17 m².

Garasje

Bygningsdata

Byggeår 1992

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	0	0	0
Sum bolig:	0	0	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	0	0	0
Sum bolig:	0	0	0	0
Sum BRA:	0			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Brannskille

Beskrivelse: Boligen er oppført i 1933, og det er usikkert om eksisterende brannskille mellom rom/etasjer oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannmotstand. Det foreligger ikke dokumentasjon (tegninger eller godkjenning) som beskriver materialer, konstruksjon eller klassifisering av brannskillet slik det er i dag. Det anbefales å gjennomføre videre undersøkelser for å fastslå brannskillet tilstand og tekniske egenskaper, herunder kontroll av hvilke materialer og konstruksjoner som er brukt, samt eventuelt å innhente gamle detaljtegninger eller godkjenningsdokumenter. Dersom det viser seg at brannskillet ikke oppfyller kravene, bør utbedring vurderes for å sikre trygghet og oppfyllelse av gjeldende regelverk.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente byggetegninger er fremvist, og de samsvarer i hovedsak med dagens bruk av seksjonen. Enkelte innvendige vegger er flyttet eller omgjort, slik at planløsningen avviker noe fra den opprinnelige tegningen.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Faktura på rørleggerarbeid utført av RS rør AS er fremvist.
Faktura/Samsvarserklæring på el.arbeid utført av Vik elektriske AS er fremvist.
Sjekkliste på smøremembran på gulv og vegger i våtrom utført av Nils Petter Øverby AS er fremvist.
For øvrig arbeid i leiligheten er utført som egeninnsats/dugnadsarbeid.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befarings.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.

Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren, som kan gi en indikasjon på alder på eventuell drenering og fuktsikring. Alder på drenering er derfor ikke kjent.

Tilstandsvurdering: Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside. Det er påvist indikasjoner på fukt i vegger og gulv i kjeller, forholdet er ikke uvanlig i eldre grunnmurer. Årsaken til dette er sannsynligvis manglende funksjon på drenering og fuktsikring av grunnmur. TG 2 er gitt på grunn av alder og manglende funksjon på drenering og fuktsikring av grunnmur. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av jordmasser og belegningsstein.

Tilstandsvurdering: Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.

TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.

Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i trekonstruksjon (ukjent utførelse). Yttervegger er etterisolert (innvendig) i følge eier.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. Det er observert saltutslag på grunnmurens overflate i kjelleren. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Det bør på generelt grunnlag lokaliseres hvor årsaken befinner seg og eliminere denne. Forholdet må sees i sammenheng med "drenering". Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen, og det er derfor gitt TG 2. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel.

Tilstandsvurdering: Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen.

TG: 2

Takkonstruksjon, takteking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er teknet med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.

Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.

Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Valmet tak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser. Adkomst til loft via trapp fra felles trappeoppgang.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.
Det er begrenset mulighet for visuell undersøkelse av dampspærren mot loft, og potensielle punkteringer/skader kan foreligge uten å være synlige ved befarings, det anbefales videre undersøkelser av forholdet.
Forholdet øker risiko for luft- og fuktgjennomgang som kan føre til kondens i isolasjon og trekonstruksjoner. Skjulte fuktskader som mugg og råte kan utvikle seg over tid uten synlige tegn. Dette kan medføre nedsatt termisk og akustisk isolasjonsevne, samt svekket inneklimate.

TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekking med takstein.

Tilstandsvurdering: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen og undertaket.
Når taktekking og undertak begynner å eldes, øker risikoen for lekkasje betydelig. Uten tiltak kan fukt trenge inn til underliggende konstruksjoner og forårsake omfattende skader, som råte, mugg og svekkede bjelker. Slike skader blir kostbare å reparere dersom de får utvikle seg uhindret - det er derfor viktig å vurdere utskifting eller reparasjon før lekkasjer oppstår.
Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.
Det er observert noen fuktmerker på enkelte punkter på krypeloft. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på aktuelle punkter og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier under befaringsen.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i metall ført til drenerør.
Pipe over yttertak har fotbeslag.
Øvrige beslag i metall.
Stigetrinn er montert.

Tilstandsvurdering: Det er registrert avflassing av emalje/belegg ved forbordbeslag.
I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: Eldre entrédør med glass.

Tilstandsvurdering: Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann.
Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør/verandadør med tolags isolerglass, produsert i 2007.
Isolert ytterdør med glassfelt mot felles trappeoppgang.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2007.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse i kjeller.
Overlysvindu/takvindu i loft.

Tilstandsvurdering: Takvinduer av eldre dato viser tegn til slitasje, og tetning rundt rammer og beslag er usikker. Dette kan medføre varmetap og økt risiko for lekkasje, noe som over tid gir fuktskader, svekket inneklima og høyere vedlikeholdskostnader. Det anbefales videre undersøkelser av forholdet.
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Tofløyet dør mot ett soverom. Profilerte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.*

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra spisestue, ca. 6 m². Rekkverk i trekonstruksjon med panel i felt. Tettesjikt/membran under tremmer av eldre dato.
Rekkverkshøyden er målt til 97 cm.

Tilstandsvurdering: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder ifht. forventet levetid på vanntett sjikt og normal slitasje.

TG: 2

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamentet og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. "

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn.
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fuktrett sjikt mellom grunnen og bygningen. Gulvet er en grovstøp fra byggeår og har derfor ujevnheter. Det bør påregnes å flytesparkle gulvet dersom det skal legges overflater på betonggulvet.

TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.

I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.

For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.

Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullboring, eller vurdering av organisk grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene. Det er ikke kjent når kjelleren ble innredet til boligformål
Tilstandsvurdering:	Det er observert saltutslag på grunnmurens overflate i kjelleren. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Det bør på generelt grunnlag lokaliseres hvor årsaken befinner seg og eliminere denne. Forholdet må sees i sammenheng med "drenering".

TG: 2

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe. Feieluke montert i kjeller og loft.
Tilstandsvurdering:	Pipen er ikke tilknyttet ildsted i boenheten. Det er merker etter "renning" under feieluke i kjelleren. Dette indikerer trolig at det kan oppstå kondens i pipen, eller at den ikke er regnsikret over yttertaket. Det bør på generelt grunnlag at eldre teglsteinspiper på sikt bør rehabiliteres med innvendige rør. Pipen er fra byggeår og tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller og har normal funksjon.
Stakeluke er lokalisert i kjeller.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
Faktura på utførende arbeid er fremvist.

TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2025, montert i felles bod i kjeller.

Tilstandsvurdering: Varmtvannsberederen er på 1950 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt.
Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Opplegg for vaskemaskin i felles bod i kjeller (eldre gulvsluk i rommet).

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Kullfilterventilator i kjøkkenet.

Tilstandsvurdering: Det er kun etablert kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kjøkkenet. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	<p>Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.</p> <p>Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.</p> <p>Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.</p> <p>Samsvarserklæring signert av Vik Elektriske AS og datert 17.10.2025 er fremvist for følgende arbeider:</p> <p>Nytt elektrisk anlegg i leilighet:</p> <p>Sikringsskapet i gangen er rehabilitert/byttet likt mot likt. Samtidig er det satt inn noen nye kurser.</p> <p>Platetopp er tilkoblet med komfyrvakt og det er en separat kurs til hvert forbruksutstyr. Kjøl. og frys. er på samme kurs som kjøkkenet og badet forøvrig.</p> <p>Det er benyttet bryterutstyr fra Corston som er koblet opp mot PLEJD-systemet. Det er også montert 3 stk. doble stikkontakter fra samme leverandør. Disse er CE-merket og er godkjent iht. standarder som 502 er basert på. Utelyset er styrt av topolet PLEJD-aktuator.</p> <p>Downlights er montert i uisolerte etasjeskiller med dobbeltisolerte kabler.</p> <p>Til kontaktpanel ved TV, er det en ledig boks og et tomt rør forberedt til nettverksuttak.</p> <p>Rispirallamper er tilkoblet fast med isolerte presshylser med lim form strekkavlasting.</p> <p>Følgende spørsmål er stilt eier:</p> <ul style="list-style-type: none">- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2025.- Løses sikringene ofte ut? Nei.- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Tilstandsvurdering:	<p>Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.</p>

TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Varmekabler under fliser i entré.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	<p>Etasjeskiller i trebjelkelag.</p> <p>Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:</p> <ul style="list-style-type: none">- Entré, kjøkken, spisestue, stue og soverom.
Tilstandsvurdering:	<p>Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.</p>

TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: U- trapp i tre med rekkverk i trekonstruksjon i felles trappeoppgang mellom 1.etasje og 2.etasje.
Vinkeltrapp og rekkverk i tre mot kjeller.

Tilstandsvurdering: U- trapp: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.
Vinkeltrapp: Trappen er noe brattere enn anbefalt. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. Håndlist skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn.
Generelt: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i marmor med planlimt kum i kompositt. Induksjonstopp med kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

HTH kjøkkeninnredning fra 2025.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Flislagte overflater i entré.
Fiskebeinsparkett for øvrig.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,63 m målt i stue.
Himlingshøyde ca. 2,62 m målt i entré.
Himlingshøyde ca. 2,64 m målt i soverom (ved kjøkken).

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i omkleddingsrom.
Plassbygget garderobeskap med malte fronter i ett soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2025.
Faktura på rørleggerarbeid utført av RS rør AS er fremvist.
Faktura/Samsvarserklæring på el.arbeid utført av Vik elektriske AS er fremvist.
Sjekkliste på smøremembran på gulv og vegger i våtrom utført av Nils Petter Øverby AS er fremvist.

Våtromsgulv - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtromsvegger - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte- og sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Marmor benkeplate. Speil montert over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget systerne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk oppvarming - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Ventilasjon - Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør. Er avtrekk undersøkt med ark eller røykappull? Ja, vurdert som tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking bad - Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og delvis dokumentasjon på utførelse av badet foreligger, samt eier opplyser om at badet aldri har vært i bruk.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Dobbel garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt panel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
Tilstandsvurdering:	Eier opplyser om at boligen har en biloppstillingsplass, i felles garasje. Biloppstillingsplassens areal er ikke medtatt i BRA. Kjøreadkomst til biloppstillingsplassen via felles gårdsplass. Bygget er ikke beskrevet/ tilstandsvurdert da bygget er et fellesbygg for flere av boligene i sameiet/ borettslaget, og vedlikehold ivaretas av sameie/ borettslag slik dette er beskrevet i vedtektene. Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert. Det må påregnes kostnader tilknyttet vedlikehold av garasjen.

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 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.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Egenerklæring

Dronningens gate 26, 3510 HØNEFOSS

02 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Dronningens gate 26

Postadresse

Dronningens gate 26

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2025

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om selger

Selger

Gulbrandsen, Vilde Bergheim

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny varmtvannsbereider - flyttet fra bad til kjeller Nytt røropplegg, vann og avløp. Vegghengt toalett. Nytt elektrisk anlegg (varmekabler, integrerte lys, el. avtrekk) - Vik Elektriske

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

RS rør og Anders Væråmoen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2025

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Trukket til røropplegg Fullstendig revet og pigget opp bad Masterboard, varmekabler, flytstøp. Flislagt gulv og dusjvegger.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Anders Væråmoen

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2025

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny membran - duk, litexplater og smurt membran på vegg.

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nils Petter Øverbye

2.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Står avfukter i felles kjellerrom når varmt om sommeren.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt elektrisk, skjult anlegg Spotter Varmekabler baderom og gang Elektrisk vifte bad

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vik Elektriske



10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Trukket til røropplegg Fullstendig revet og pigget opp bad Masterboard, varmekabler, flytstøp. Flislagt gulv og dusjvegger.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Anders Væråmoen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2025

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny varmtvannsbereder - flyttet fra bad til kjeller Nytt røropplegg, vann og avløp. Vegghengt toalett.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

RS rør

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming



14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei



27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Eldre bolig med naturlig preg av dette.
Yttervegger etterisolert 5cm.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema


Name

Date

Gulbrandsen, Vilde Bergheim

2026-01-02

Identification

 **bankID** Gulbrandsen, Vilde Bergheim



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

Egenerklærings skjema

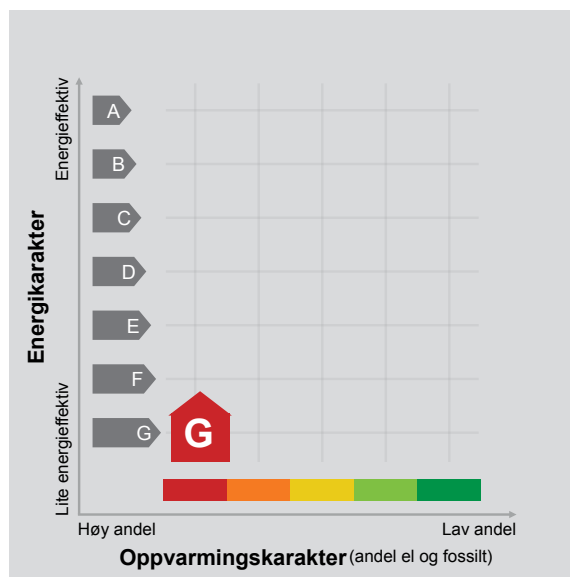
Signed by:

Gulbrandsen, Vilde Bergheim 02/01-2026 14:54:27 BANKID

ENERGIATTEST



Adresse	Dronningens gate 26
Postnummer	3510
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	318
Bruksnummer	192
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	159185435
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-182386
Dato	21.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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



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

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1933
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Skjema for byggeanmeldelser

vedtatt av

Norske Kommunale
Ingeniørveseners Forening

(Eftertrykk forbudt).
(Norsk mønster nr. 5824).

H. F. J. ... 320

Rich. Andvord. Bl. nr. 672.

J.-nr. 287/23

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til
bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøiagtig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lærret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningschefens kontor.

Til
Bygningsrådet i Hörnsjö

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr.
Passet av Örnens-gate nr. 19 agtes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art
og bygningens anvendelse). For beboelse

Arbeidsges A. B.

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragraffer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse 432.6 m.²

Eldre bebyggelses areal 0 m.²

Nye bygningers areal 106. m.²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

4 Blader planer og fasader

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. cm.² og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. XXII).

Grus, Gjerdvegen lastning 0.40, bygghelbredet omkring 1 skm 0.25

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

*2 1/2' drenering, 5 klukk og
vandledning 1" fra Tormsgt.*

§ 132, passus 1 e. Fasadenes forhold til nabobygninger:

Se tegning

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

nei

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges).

Heri og Tordsgt, Jøllebrun

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

nei

§ 48 og 62. Bygningens forhold til oparbeidet gate eller godkjent adkomst:

Drøningensgt.

§ 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:

(Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVII).

nei

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:

nei

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:

0.03

- § 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper: *nei*
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver: *nei*
- § 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims: *nei*
- § 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: *4 m. fra Omusgl. 19*
- § 80 og 113. Byggematerialets art og veggens konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X).
*Reisverk av 3" plåde planker 2 lag pap derav 1 lag
indprignet og 1 lag 1" poud, inntvendig 2 lag
pap 1 lag 3/4" poud*
- § 81. Isolasjon:
Tjennepap.
- § 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. XI). *Plåde, takbord, pap og tegel, takkummer*
- § 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold: *1 trap 1.10*
- § 99—103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV). *1 Dob. pipe, Centralop-
varming*
- § 104—107. Etasjehøider, rummenes gulvflate og lysareal: *se bygning*

§ 108.

Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:

Se tegning

§ 109.

Klosetter:

Vand-el. uten Sep.-lukk - tank

§ 148.

Innhegning:

Ja

Yderligere opplysninger: Da vi ikke er sikker på hvilken byggeting bygningens vil bestemme med Drøningensgl. skal vi klær for utsett som ønskelig at den blir ved til 5 m. fra Drøningensgl. dette for hovedbygning

Gjeldende servitutter: - Det bemerkes at tanken er fjernet men det er ikke utsett skjønt enn da den ikke er avdekket fra no. 19 til Drøningensgl. enn dette bli en av de første dager.

Hønefoss den 23 juni 1933

Lars Helland
byggherre.

30

Edv. Pihl
anmelder.

33
Edv. Pihl
ansvarshavende.

Sendes Hønefoss Utvalg til uttalelse.

Hønefoss bygningsråd

22/6. 1933.

Hof Løy
formann

Tilbakesendes med bilag Hønefoss Bygningsråd. Rådets fattet: riste igaa uttømming saadan beslutning: Rådets har innvilget aa innvende mot, at den gir postkasse for "septiktank paa vanlig vilkaar". Hønefoss Råd 23/6 '33

med bilag Hønefoss formannskap idet man tillater sig å foreslå at der
fritas for septic tank på betingelse av

- 1) at der anvendes autorisert rørlegger
- 2) at vanlig erklæring tinglyses.

Hønefoss stadsingeniørkontor, 26/6-1933

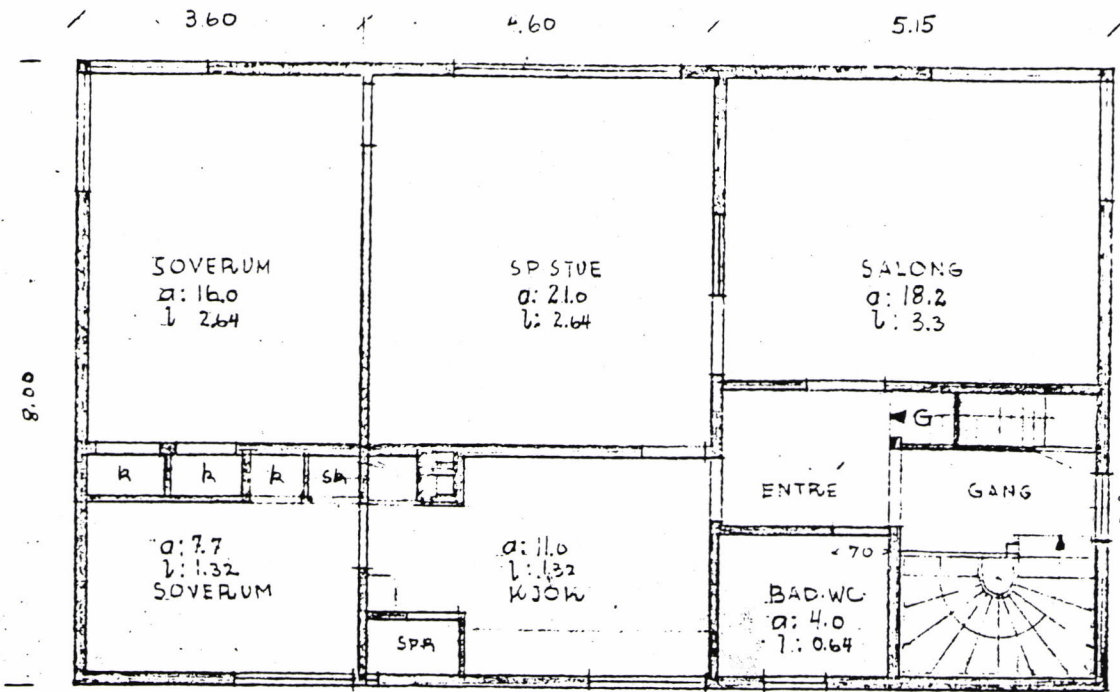
My lage

Sendes med bilag tilbake til hr. stadsingeniøren.

Formannskapet vedtok i møte den 26.ds. å samtykke i
fritagelse for septic tank på foran stillede betingelser.

Hønefoss formannskap, 27.juni 1933.

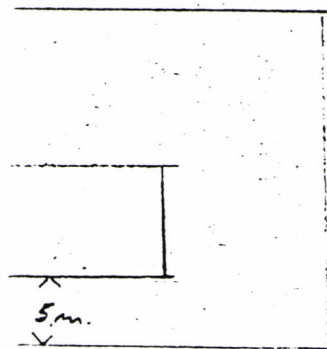
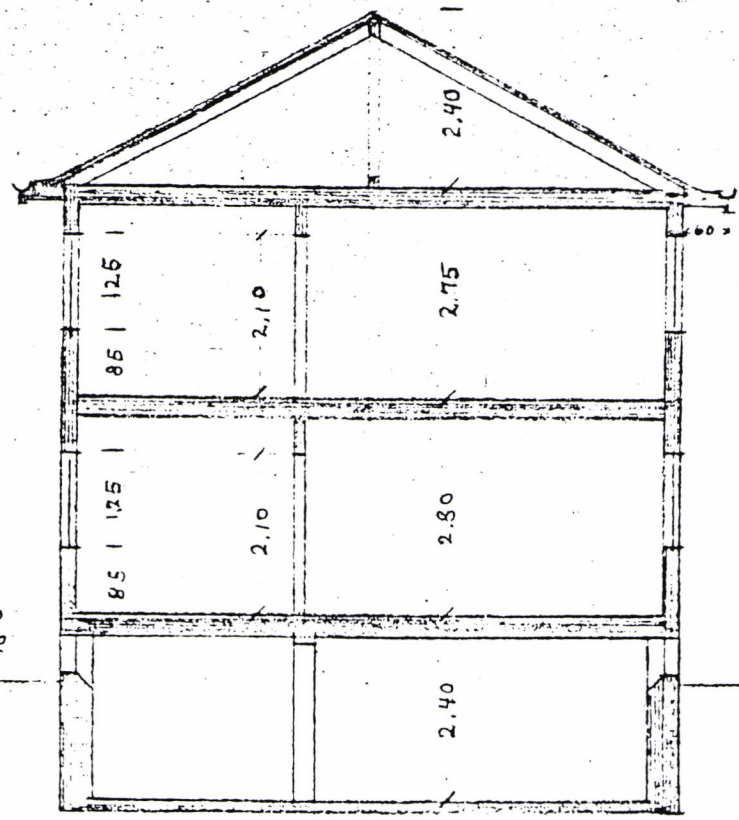
Hønefoss



SNR 2

18. RUNDYINDUETS CENTRUM
LHO over overk. 2 EU GULV

ZPENTASSE



koningsq.

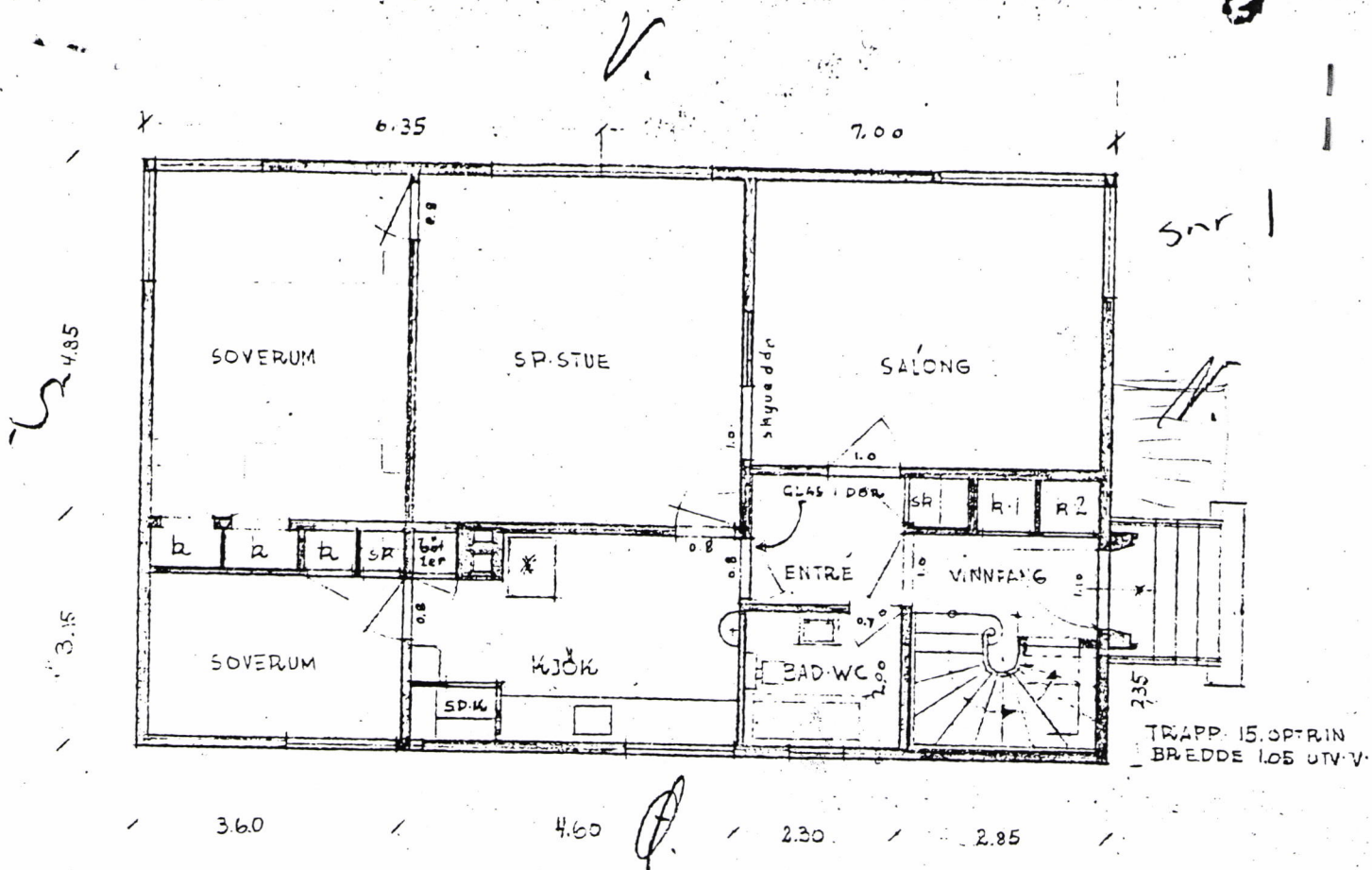
TO-FAMILIEHUS FOR

MAI 1933

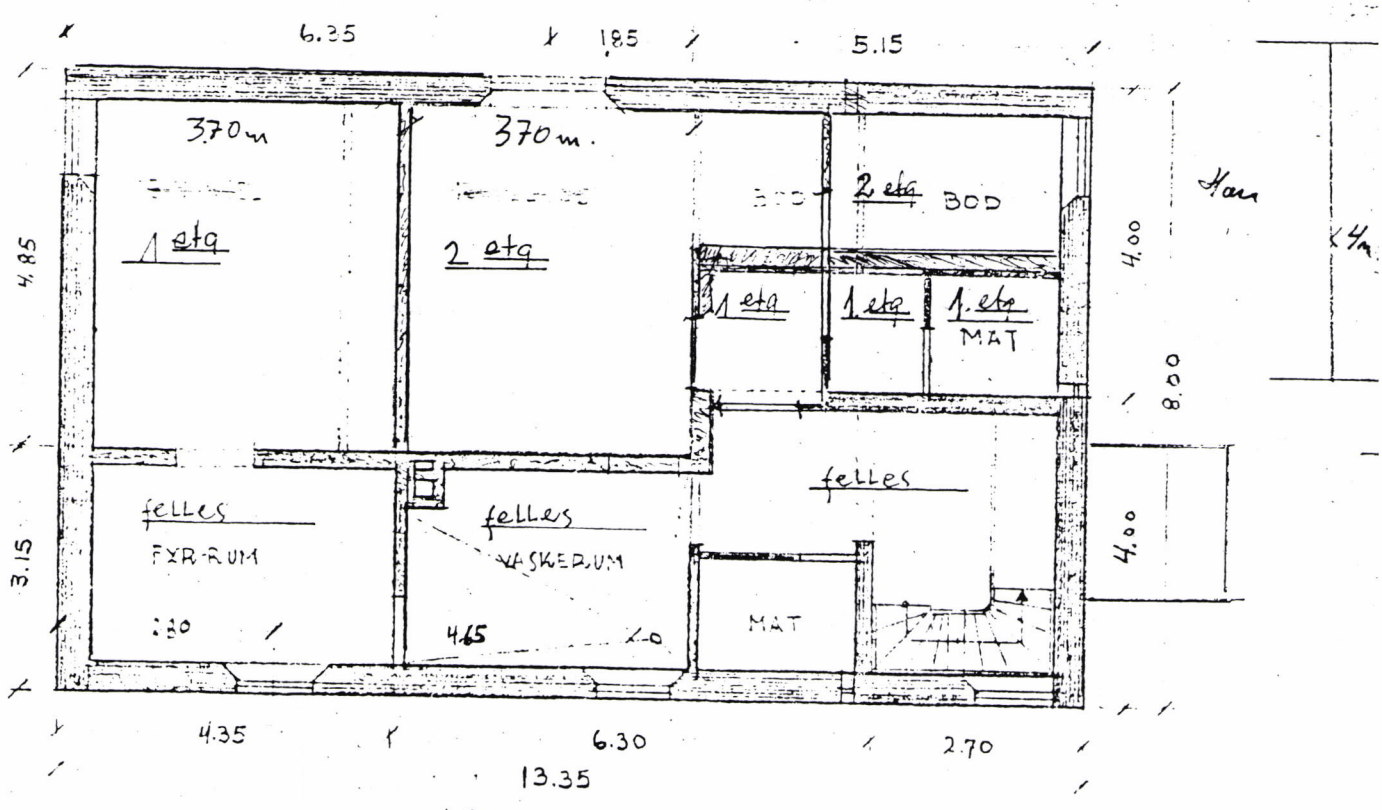
M. 1100x BL. 1

JENS RUD & JENS RUD AAR TEGNER

SNR 1



1. ETASJE



MJELLER

Hr. bygmester Chr. Petersen,

H e r.

Herved meddeles at Deres anmeldelse av 7. ds. angående veranda ved Dronningens gate 26 er godkjendt.

Hønefoss bygningsråd, 16/8-1933

formann

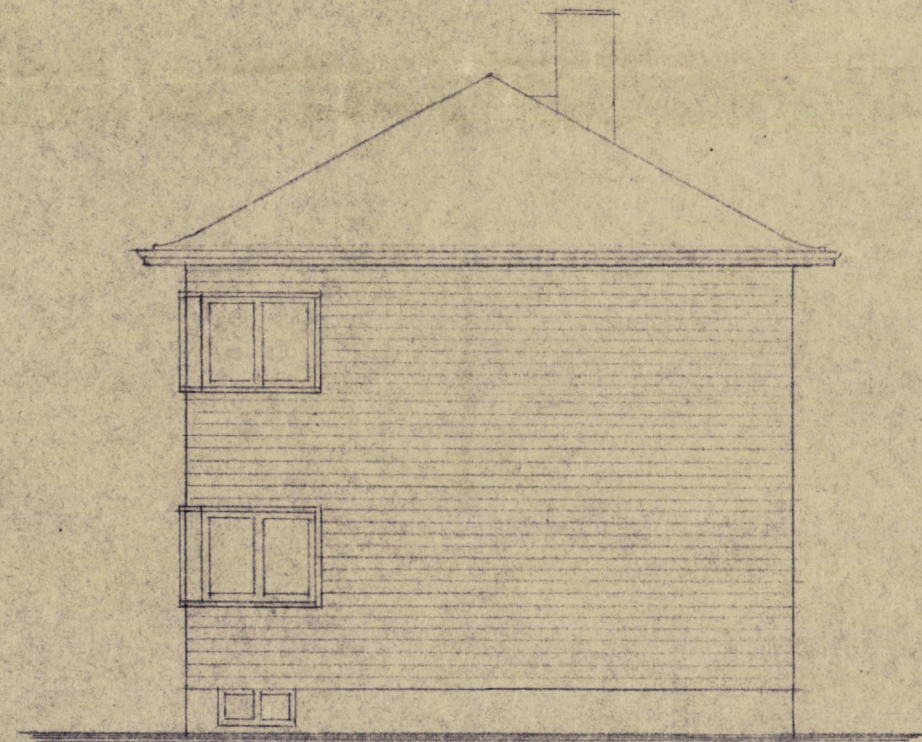
3.00



MOT. GATEN. S.V



N.V



H. S. J. 364/33

TO-FAMILIEHUS FOR		
MAY 1933		
M. 1:100	BL 2	JENSRUD & JENSRUD-ARKITEKTER 22679 0520

RINGERIKE KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

DELEGASJONSSAK: 1292/91

Harald Petersen, Dronningensgt. 26, 3500 Hønefoss
John Printz, Owrensgt. 19, 3500 Hønefoss

Ark.nr:

Vår ref.

IB/if Jnr:

Saksbeh:

Dato:

16.10.91

GNR.318 BNR.192, GNR.318 BNR.237 - OPPFØRING AV FELLESGARASJE
I NABOGRENSE.

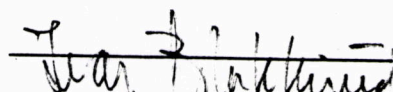
Det vises til byggemelding mottatt 1.10. d.å.

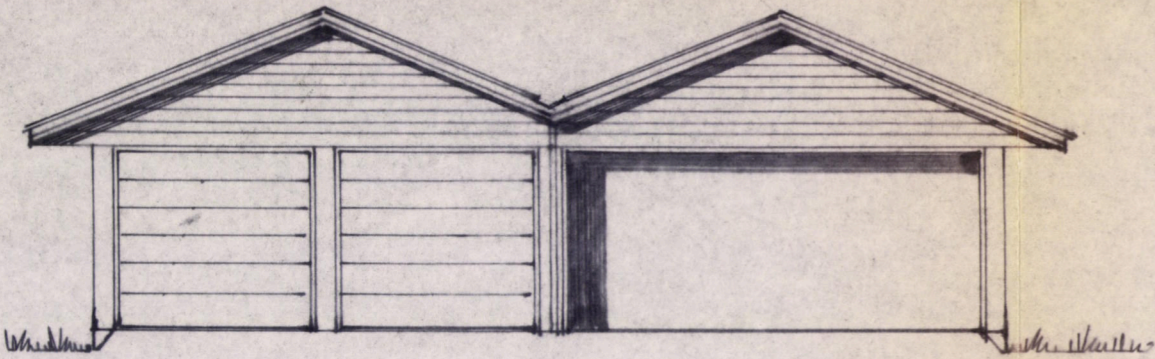
Under henvisning til delegasjonsvedtak i Ringerike
kommunestyre 29.05.85 godkjennes søknaden i medhold av plan-
og bygningslovens § 93 på følgende betingelser:

1. Alt arbeid skal følge plan- og bygningslov, forskrifter og øvrige bestemmelser. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene. Kfr. Plan- og bygningslovens § 113.
2. Vegger og tak (himling) skal utføres i brannklasse B 30.
3. Søknad om å stå som ansvarshavende for dette arbeide må innleveres for godkjenning.
4. Avstand til nabogrensen skal være i samsvar med skriftelig erklæring fra naboene.

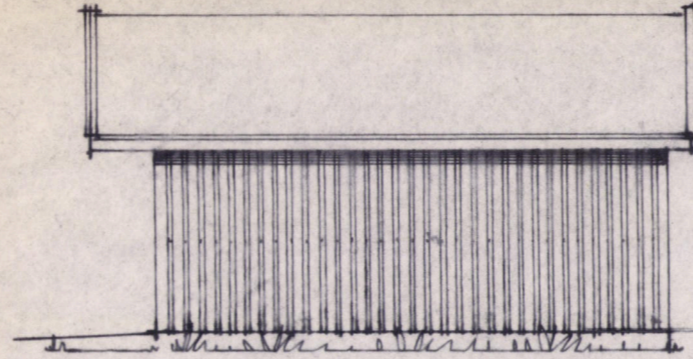
Når gebyr for saksbehandling og byggetilsyn er betalt, punkt 3 oppfylt, kan byggekort utstedes. Når byggekort er mottatt, kan byggherren avtale for plassering av bygget.


R.V. Herdlevær
sektorsjef

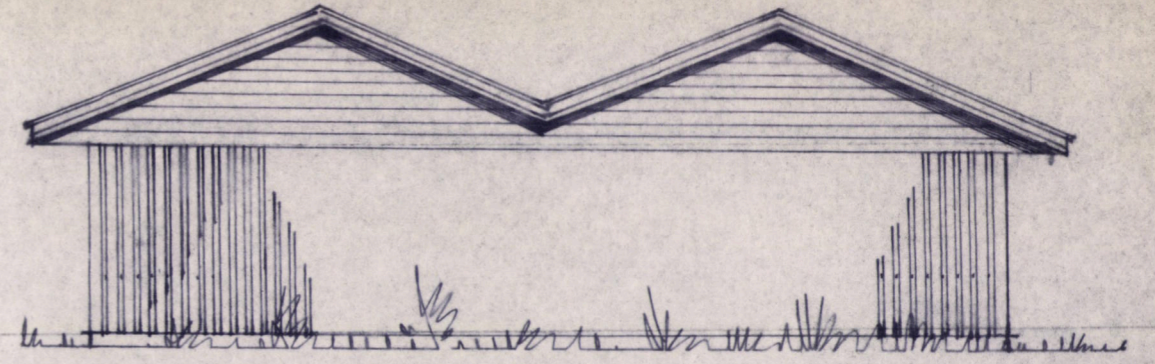

Ivar Blakkisrud
avd.ing.



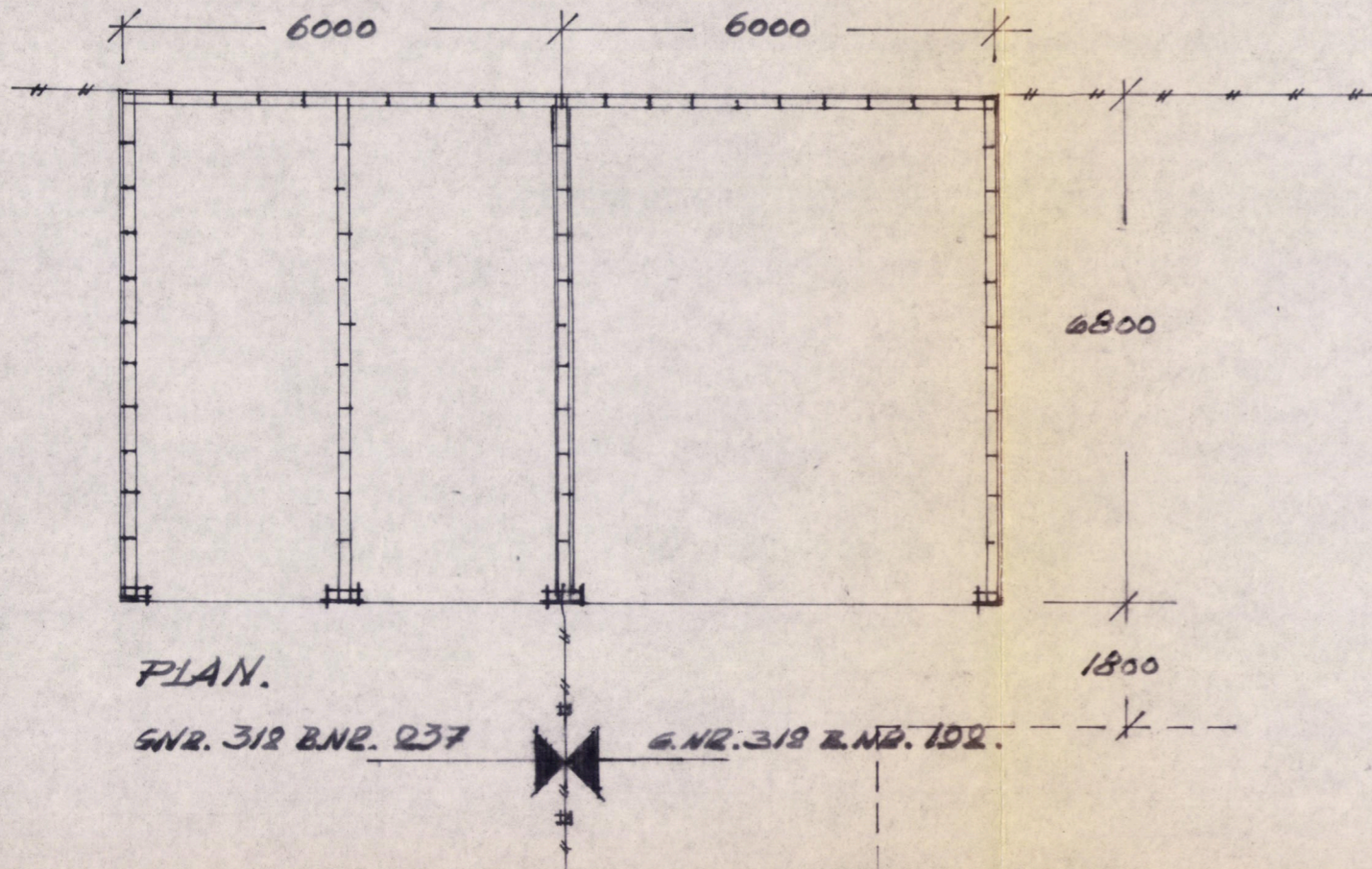
FASADE VEST



FASADE SYD



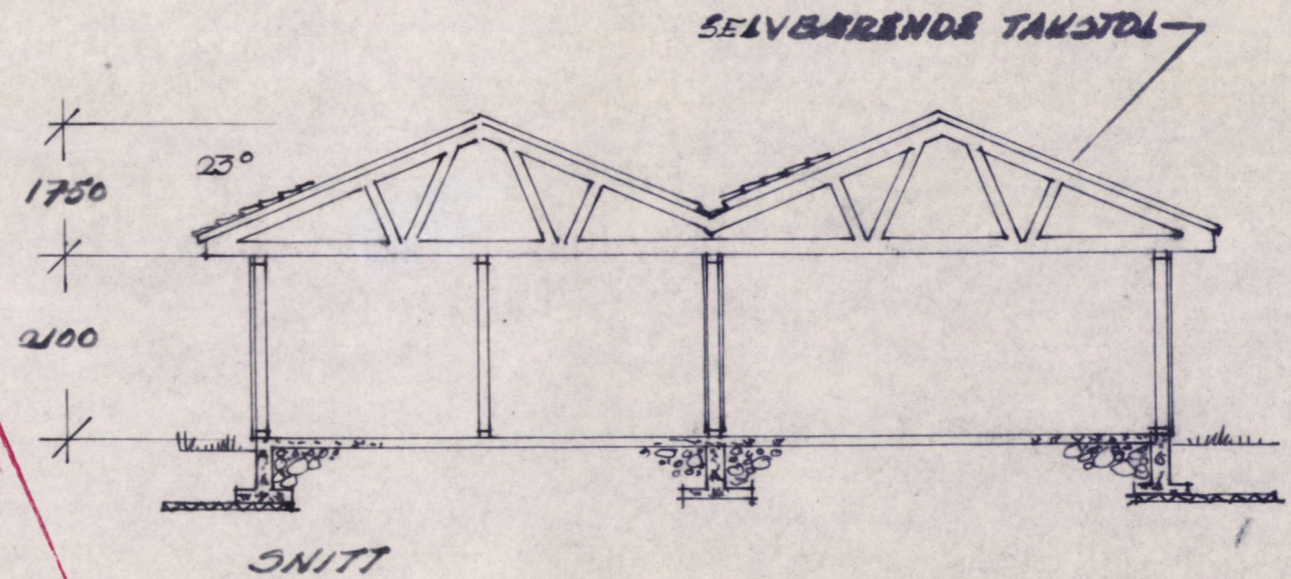
ØST.



PLAN.

G.NR. 312 B.NR. 237

G.NR. 312 B.NR. 192.



SNITT

RINGET
 16/698/9
 SIK DT...

G.NR. 312 B.NR. 192 DRONNINGENSGT. 26.

MARALD PETERSEN.- ULF J. HVAL.

G.NR. 312 B.NR. 237 OWRENSGT. 19.

JOHN PRINTZ

DOBBLIGARBEJDE FOR BEGGE EJENDOMME.

PLAN, SNITT OG FASADER.

MÅL: 1:100

Lijana Beestad



Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	318	192	0	2	Seksjon	SEKSJON 2	Ja	0	0	0-Ikke oppgitt
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
19.03.1991	Nei	Nei			1/2					

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			318/192/0/2	0
					318/192/0/1	0
					318/192	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			318/192/0/1	0
					318/192/0/2	0
					318/192	0
Seksjonering	19.03.1991				318/192	0
					318/192/0/2	0

BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
7892233	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	78	78
159185435	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bolig	Tatt i bruk	306	0	306

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Dronningens gate	26			Nord: 6670168 Øst: 570031 System: EPSG:25832		Grunnkrets 101-Sørsida 1 Kirkesokn 1-Hønefoss Stemmekrets 6-Hønefoss syd Postnummerområde 3510-HØNEFOSS SKOLEKRETS 3-Benterud Tettsted 2033-Hønefoss

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

Bruk av grunn Referanser Kommentarer

B-Bolig

KULTURMINNER

Lokalitetsnr Art Vernetype Kategori Matrikkelføringsdato Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr Lokalitetsnavn Påvirkningsgrad Myndighet Matrikkelføringsdato Tilknyttede matrikkelenheter Vedtak

TEIGER

Areal Representasjonspunkt Hovedteig Tvist Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal Representasjonspunkt Hovedflate Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	318	192	0	0	Grunneiendom	DRONNINGENSGATE 26	Ja	457,8	432,6	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
01.08.1933	Nei	Nei	Ja	2		Nord: 6670169.07 Øst: 570032.59 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			318/192/0/2	0
					318/192/0/1	0
					318/192	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			318/192/0/1	0
					318/192/0/2	0
					318/192	0

Seksjonering	19.03.1991			318/192	0
				318/192/0/2	0
Seksjonering	19.03.1991			318/192	0
				318/192/0/1	0
Kart- og delingsforretning	01.08.1933		Avgiver	318/237	-432.6
			Mottaker	318/192	432.6

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
7892233	Garasjeuthus annekst til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	78	78
159185435	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bolig	Tatt i bruk	306	0	306

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Dronningens gate	26			Nord: 6670168 Øst: 570031 System: EPSG:25832		Grunnkrets 101-Sørsida 1 Kirkesokn 1-Hønefoss Stemmekrets 6-Hønefoss syd Postnummerområde 3510-HØNEFOSS SKOLEKRETS 3-Benterud Tettsted 2033-Hønefoss

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: H1/241	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	-----------	----------	----------------------	------------------------------

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
--------------	----------------	-----------------	-----------	----------------------	------------------------------	--------

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
457,8	Nord: 6670169,07008459 Øst: 570032,58999679 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium
-------	----------------------	------------	--------

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

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

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Grensene er ikke koordinatmålt. Arealet er 432,6 m² i henhold til vedlagte målebrev. Godkjent søknad om oppføring av tomannsbolig 22.06.1933. Godkjent søknad om sentralvarmeanlegg 08.08.1933. Godkjent søknad om oppføring av garasje 02.09.1960. Godkjent søknad om fyrrom i kjeller 23.03.1971. Godkjent søknad om felles garasje i nabogrense mot 318/237 16.10.1991. Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10.



Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	318	192	0	2	Dronningens gate 26, 3510 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Båndlegging for regulering etter pbl.	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	457.81m ²
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	457.81m ²
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	457.81m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3305 120-03	Løkka og Schjongstangen (10.4.2014)	Bevaring kulturmiljø	457.72m ²
3305 120-03	Løkka og Schjongstangen (10.4.2014)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	457.7m ²
3305 120-03	Løkka og Schjongstangen (10.4.2014)	Gul sone iht. T-1442	142.89m ²

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning, Areal- og byplankontoret

REGULERINGSBESTEMMELSER

For reguleringsplan nr. 120-3 "Løkka og Schjongstangen"

Utarbeidet av Ringerike kommune, Miljø- og arealforvaltning, 18. juli 2011.

Oppstart i HMA 23.05.06, sak 60/05
1.gangs behandling i planutvalget 12.02.07, sak 23/07
Offentlig høring 17.02.07 – 19.03.07
Begrenset høring mars-april 2011
2.gangs behandling i planutvalget 22.08.11, sak 96/11
Formannskapet 23.08.11, sak 136/11
Vedtatt av kommunestyret 01.09.11, sak 117/11
Varsel om mindre endring 23.10.12, sak 6/12
Mindre endring vedtatt 12.12.12, sak 8/12
Mindre endring vedtatt 10.04.14, sak 3/14

Endringsliste:

Nr	endring	dato	sign
01	Veigeometri i Tyrstrandgate		
02	Fortau Dronningens gate	10.04.14	IF

Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet.

Området reguleres til følgende formål (Pbl § 12-5):

	Reguleringsplanformål
1. Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (Ene- og tomannsboliger)	BBF-1-38
Boligbebyggelse – konsentrert blokkbebyggelse (Fire- og seksmannsboliger)	BBB-1-14
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	BGA-1
Øvrige kommunaltekniske anlegg	BØK-1-3
Uteoppholdsareal	BU-1-2
Lekeplass	BL-1
Bolig/kontor	B/K-1
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg	SK-1-4
Fortau	SF-1-17
Gang-/sykkelveg	SGS-1-3
3. Grønnstruktur	
Turveg	GT-1-2
Friområde	GF-1-3

Hensynssoner

(Pbl § 12-6)

a1) Frisiktzone	H140_1-6
a2) Støysoner	
Rød sone iht. T-1442	H210_1-3
Gul sone iht. T-1442	H220_1
a3) Faresoner	
Flomfare (200-årsflom)	H320_1-2
c) Sone med angitte særlige hensyn	
Bevaring naturmiljø	H560_1
Bevaring kulturmiljø	H570_1-4

De ulike formålene er vist på plankartet.

FORMÅLSBESTEMMELSER

DET ENKELTE FORMÅL MED UNDERFORMÅL

§ 1. Bebyggelse og anlegg

§ 1.0 Bebyggelse og anlegg - felles bestemmelser

1. Byggegrense

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrenser er vist på plankartet.
(Pbl § 12-7 nr. 2)

2. Byggehøyde

Maksimal byggehøyde for gesims er 8,0 m og for møne 9,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå.

(Pbl § 12-7 nr. 1)

3. Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttingsgrad beregnes i %-BYA (bebygd areal), og er 30 %, inkludert garasje.

(Pbl § 12-7 nr. 1)

4. Garasje

Garasjen kan ha areal inntil 40 m² BYA inkl. bod, og maks 1 etasje. Garasjen skal plasseres innenfor byggegrensen.

For garasje er maksimal byggehøyde 3,5 m for gesims og 5,0 for møne, over gjennomsnittlig terrengnivå. Garasjen skal være tilpasset bolighuset på tomte mht. materialvalg, form og farge.

(Pbl § 12-7 nr. 1)

5. Parkering

Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunal vedtekt.
(Pbl § 12-7 nr. 7)

6. Støy og solforhold

- a) Alle rom for støyfølsom bruk (soverom og/ eller stue) skal ha vindu i fasade med støynivå i tråd med grenseverdiene i retningslinje T-1442.
- b) Byggeområdet med tilhørende uteoppholdsarealer skal sikres akseptable støyforhold i tråd med gjeldende grenseverdier (jf. MD's retningslinjer T-1442). Dersom støynivået blir høyere enn grenseverdier, må utbygger sørge for at nødvendige støytiltak gjennomføres.
- c) Støyforholdene for utearealer, veranda/ balkonger bør sikres ved å sette opp gjerder el. lignende.
- d) Nødvendige støytiltak for nye boligenheter skal være ferdigstilt før de nye boligene kan tas i bruk.
- e) Det fastsettes forbud mot etablering mot nye boligenheter i rød støysone.

(Pbl § 12-7 nr. 4)

7. Utforming, plassering og høyde på gjerde

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

(Pbl § 12-7 nr. 2)

8. Radon

For ny bebyggelse skal det gjennomføres bygningsmessige tiltak for å redusere inntrenging av radongass i samtlige boliger – så fremt det ikke for den enkelte tomt er gjennomført radonundersøkelser av byggegrunnen som dokumenterer at dette ikke er nødvendig.

(Pbl § 12-7 nr. 4)

9. Plassering av bebyggelse

Nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur og terreng skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av tomter. Ny bebyggelse innenfor etablert bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Ved vurdering av dominerende bebyggelsesstruktur skal det legges vesentlig vekt på eksisterende bebyggelses avstand til vei og bygningers plassering i forhold til hverandre. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden videreføres. Ny bebyggelse skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og mot nabotomtene. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tillates ikke. Ny bebyggelse skal plasseres slik at større trær kan beholdes.

(Pbl § 12-7 nr. 2)

10. Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal på en harmonisk måte opprettholde nærområdets bygningsmessige og byplanmessige karakter. Nye tiltak skal sikre kvalitet i utformingen både i forhold til eksisterende bebyggelse i nærområdet og i det nye tiltaket. Ved etablering av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse skal nye bygninger ha en størrelse/volum tilsvarende nærområdets eksisterende bebyggelse. Nye bygninger, eller andre tiltak, skal gjennom sin

høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med eksisterende bygninger og terreng i nærområdet. I områder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal kravet til tilpasning til eksisterende bebyggelse tillegges særlig vekt.

(Pbl § 12-7 nr. 1)

11. Fradeling

Fradeling av boligtomter kan tillates dersom forholdene ligger til rette for det blant annet med hensyn til terrengforhold, naboforhold, tomtestørrelse og teknisk infrastruktur.

(Pbl § 12-7 nr. 1)

12. Dokumentasjon ved byggesøknad

Ved søknad om oppføring av nye boliger innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon foreligge:

- a) Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert. Bebyggelsens høyder (kote- og målsatt) og utformingen skal vises sammen med eksisterende bebyggelse på nabotomter/ i nærområdet. Tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol og miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold skal også belyses i saken.
- b) Disponering av tomten: plassering av bebyggelse, atkomst, parkering, solforhold og uteoppholdsareal med vegetasjon.
- c) Analyse og beskrivelse av tiltakets plantegninger, snitt og fasader.
- d) Dokumentasjon som viser at tiltaket ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- e) Hensynet til universell utforming skal dokumenteres i henhold til den enhver tid gjeldende teknisk forskrift.
- f) Kapasitet i ledningsnett og avstand til brannvannskum skal være etter de gjeldende krav.

Ved søknad om rammetillatelser som omfatter ny støyfølsom arealbruk, skal det innenfor støysonene foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av støykrav og aktuelle støytiltak.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.

For fradeling av tomt, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

(Pbl § 12-7 nr. 2)

§ 1.1 Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse

1. Formål

I område BBF-1-38 kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse:

- I områdene BBF-1-2-3-5-6-8-9-12-13-14-15-16-17-18-19-20-22-24-26-28-31-33-34-37 kan det oppføres eneboliger
- I områdene BBF-4-7-10-11-21-23-29-30-32-36-38-39-40 kan det oppføres tomannsboliger.
- I områdene BBF-25-27-35 tillattes det oppført enebolig og/eller tomannsbolig.

I område BBB-1-14 kan det oppføres blokkbebyggelse, i form av firemannsboliger eller seksmannsboliger.

(Pbl § 12-7 nr. 1)

2. Ny bebyggelse

- I område BBF-25 og BBF-27 (Eiendommen gnr/bnr 318/247, bestående av to felt) tillattes det oppført enebolig og/eller tomannsbolig, til sammen maks 6 boenheter per felt.

Dersom det bygges en eller flere tomannsboliger, skal det opparbeides en sandlekeplass innenfor hver av feltene BBF-25 og BBF-27.

- I område BBF-35 (Eiendommene gnr/bnr 318/277, 278) tillattes det oppført enebolig og/eller tomannsbolig, til sammen maks 4 boenheter, og maks 2 boenheter per eiendom.

§ 1.2 Bebyggelse og anlegg – garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

1. Formål

Område BGA-1 skal nyttes til felles garasjeanlegg for boligbebyggelse i området.

(Pbl § 12-7 nr. 1)

2. Eiendomsforhold

De eiendommene som benytter fellesgarasjene skal være medeiere.

(Pbl § 12-7 nr. 14)

§ 1.3 Bebyggelse og anlegg – øvrige kommunaltekniske anlegg

1. Formål

Områdene BØK-1-3 skal nyttes til kommunaltekniske anlegg.

(Pbl § 12-7 nr. 1)

2. Ombygging

Ved en ombygging av de kommunaltekniske anleggene skal anleggene utformes i henhold til de gjeldende standardene.

(Pbl § 12-7 nr. 1)

3. Avvikling av BØK-1

Ved en eventuell avvikling av det kommunaltekniske anlegget i BØK-1 skal BØK-1 tilbakeføres til BU-1.

(Pbl § 12-7 nr. 2)

§ 1.4 Bebyggelse og anlegg – uteoppholdsareal

1. Formål

Område BU-1-2 skal nyttes til rekreasjon og opphold for allmenheten.

(Pbl § 12-7 nr. 1)

§ 1.5 Bebyggelse og anlegg – lekeplass

1. Formål

Område BL-1 skal nyttes til rekreasjon og opphold for allmenheten.

(Pbl § 12-7 nr. 1)

2. Utforming

Området kan opparbeides til lekeplass/park.

(Pbl § 12-7 nr. 1)

§ 1.6 Bebyggelse og anlegg – bolig/kontor

1. Formål

Område B/K-1 kan benyttes til byggeområde for bolig og kontor.

(Pbl § 12-7 nr. 1)

§ 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 2.0 Felles bestemmelser for trafikkområder

1. Formål

Områdene skal nyttes til formål offentlig trafikkområde, med underformål som angitt på plankartet.

(Pbl § 12-7 nr. 1)

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.

(Pbl § 12-7 nr. 4)

3. Vegstandard

Vei med tilhørende avkjørslar og lignende skal være utformet med en standard som det fremgår av kommunalteknisk vegnorm utgitt av Norske Kommuners Sentralforbund 1981, eller bedre.

(Pbl § 12-7 nr. 4)

4. Vegers stigningsforhold

Veg skal ha stigning maksimalt 10 %.

(Pbl § 12-7 nr. 4)

5. Avkjøringsforhold

Avkjørslar er vist på plankartet. Avkjørslar skal være iflg kommunal norm.

(Pbl § 12-7 nr. 4)

6. Fartsdemping

Det kan etableres fartsdempere på alle kjøreveger.

(Pbl § 12-7 nr. 4)

7. Stenging av innkjørslar

Innkjøring til Kahrs gate fra Fv35 skal stenges.
Innkjørslene til gnr/bnr 318/227 og 318/109 skal stenges.
(Pbl § 12-7 nr. 7)

§ 2.1 Kjøreveg

1. Formål

Områdene SK-1-4 skal nyttes til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med underformål kjøreveg.

(Pbl § 12-7 nr. 1)

2. Eiendomsforhold

Område SK-1-3 skal være privat, og skal eies og driftes av de eiendommene som i følge planen benytter område SK-1-3 som avkjørsler.

Område SK-4 skal være offentlig, og skal eies og driftes av kommunen.

(Pbl § 12-7 nr. 14)

3. Bruk

Blindveiene innenfor områdene SK-1-4 kan benyttes til snuing av kjøretøy type LL, dersom det er nødvendig.

(Pbl § 12-7 nr. 1)

§ 2.2 Fortau

1. Formål

Område SF-1-17 skal nyttes til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, underformål fortau.

(Pbl § 12-7 nr. 1)

2. Eiendomsforhold

Område SF-1-17 skal være offentlig, og skal eies og driftes av kommunen.

(Pbl § 12-7 nr. 14)

3. Bruk

Område samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, underformål fortau skal brukes til gang- og sykkeltrafikk.

Områdene kan nyttes av kjøretøyer for vedlikehold, brann og redning.

(Pbl § 12-7 nr. 1)

4. Utforming

Fortau skal være opphøyet fra kjørebanelen.

(Pbl § 12-7 nr. 1)

§ 2.3 Gang/sykkelveg

1. Formål

Område SGS-1-3 skal nyttes til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, underformål gang- / sykkelveg.

(Pbl § 12-7 nr. 1)

2. Eiendomsforhold

Område SGS-1-3 skal være offentlig, og skal eies og driftes av kommunen.

(Pbl § 12-7 nr. 14)

3. Bruk

Område samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, underformål gang-/ sykkelveg skal brukes til gang- og sykkeltrafikk.

Områdene kan nyttes av kjøretøyer for vedlikehold, brann og redning.

(Pbl § 12-7 nr. 1)

§ 3. Grønnstruktur

§ 3.1 Turveg

1. Formål

Områdene GT-1-2 skal nyttes til formål grønnstruktur, med underformål turveg.

(Pbl § 12-7 nr. 1)

2. Utforming

GT-2 skal ha bredde 3 m, og fast dekke.

(Pbl § 12-7 nr. 1)

§ 3.3 Friområde

1. Formål

Områdene GF-1-3 skal nyttes til formål grønnstruktur, med underformål friområde.

Området GF1 skal ha naturlig vegetasjon. Områdene GF-2-3 skal være skogkledd med naturlig vegetasjon og høye trær. Det er ikke tillatt å drive virksomhet som er til hinder for områdets bruk som friområde.

(Pbl § 12-7 nr. 1)

2. Bygg og anlegg

Gangstier og benker tillates opparbeidet i friområdet.

Det kan ikke anlegges brygger eller båtutsettingsplasser i friområdet.

Bygninger tillates ikke oppført i friområdet.

(Pbl § 12-7 nr. 1,2)

3. Skogsdrift

Skogsdrift tillates ikke i friområdet.

Inngrep i terreng og vegetasjon ut over alminnelig skjøtsel er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av arealene, når det etter kommunens skjønn vil komme i strid med reguleringsplanens målsetting.

(Pbl § 12-7 nr. 9)

4. Kantvegetasjon langs elva

Det er spesielt viktig å ta hensyn til kantvegetasjon langs elva. Inngrep som berører elvekanten tillates ikke. Dersom det likevel er behov for inngrep, skal det søkes Fylkesmannen om tillatelse, og naturverdiene og inngrepets konsekvens for disse verdiene skal dokumenteres. Det skal også redegjøres for alternative muligheter for løsning av behovet som er årsaken til inngrepssaken. Elveforebygning kan etableres ved behov.
(Pbl § 12-7 nr. 6)

§ 4. Hensynsoner

§ 4.1 Frisiktsone ved vei

1. Reguleringsformål

Områdene med frisiktsone er vist med skravur på plankartet og har betegnelse H140_1-6.
(Pbl § 12-7 nr. 1)

2. Høyde

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

§ 4.2 Flomfare

1. Bruk

Områdene med flomfare er vist med skravur på plankartet og har betegnelse H320_1-2. Skravuren angir 200-års flom.
Det tillates ikke nye boenheter innenfor område med flomfare.
(Pbl § 12-7 nr. 4)

2. Vilkår

Vilkår for å etablere virksomhet på område med flomfare, er at flomsikringstiltak gjennomføres.
(Pbl § 12-7 nr. 4)

§ 4.3 Bevaring naturmiljø (vegetasjon og landskap)

1. Reguleringsformål

Områdene er vist med skravur på plankartet og har betegnelse H560_1. (Pbl § 12-7 nr. 1)
BU-1 er regulert til uteoppholdsareal i kombinasjon med hensynssone bevaring naturmiljø.
Det er mulige gravhauger i BU-1 og området er derfor automatisk fredet. (Pbl § 12-7 nr. 6)

§ 4.4 Bevaring kulturmiljø (bygninger)

1. Reguleringsformål

Områdene er vist med skravur på plankartet og har betegnelse H570_1-4.
(Pbl § 12-7 nr. 1)

2. Hensikt

Hensikten med bevaringsformålet med tilhørende bestemmelser er å bevare områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø.

(Pbl § 12-7 nr. 6)

3. Riving av bestående bebyggelse. Gjenoppføring.

Den bestående bebyggelse i området tillates ikke revet. En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke anses som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen. Dersom et skadet bygg erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at eventuell ny bygning skal gjenoppføres på samme sted med samme kote, etasjehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg og med eksteriør ihht. § 1.0, pkt. 10, om utforming av bebyggelse, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.

(Pbl § 12-7 nr. 6)

4. Tilbygg og ombygging av bestående bebyggelse

Bestående bygninger kan tilbygges, utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til størrelse, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter. Ved tilbygg, utbedring, reparasjon, evt. gjenoppføring, skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Ved utskifting av vinduer skal vinduer føres tilbake til opprinnelige stil på bygningen. Dersom vinduene har tre med glass i faste gjennomgående sprosser med kittfals i ytre ramme, skal dette videreføres. Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, bygningskonstruksjoner og andre deler av bygningsmiljøet, skal alle inngrep som medfører utskiftning av materialer på forhånd forelegges kommunen til behandling. Bygninger skal holdes i slik stand at verneverdiene ikke settes i fare og den enkelte eiendom ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til resten av bevaringsområdet.

(Pbl § 12-7 nr. 6)

5. Nybygg

Nybygg kan oppføres i planområdet under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger og lignende som harmonerer med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området.

(Pbl § 12-7 nr. 6)

§ 5. 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.

(Pbl § 12-7 nr. 10)

2. Brannvann

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

(Pbl § 12-7 nr. 10)

3. VA-anlegg

Det skal være minimum 4 meters avstand fra kommunens VA-ledninger og signalkabler til bygninger og faste konstruksjoner. Hvis bygg/konstruksjoner kommer i konflikt med eksisterende VA-anlegg, må disse flyttes. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse før disse er flyttet og opparbeidet i henhold til utbyggingsavtale med kommunen.

(Pbl § 12-7 nr. 10)

4. Flomsikring

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før det er dokumentert at alle bygg og installasjoner sikres mot 200-årsflommen inkludert en sikkerhetsmargin på 0,5, slik at de ikke tar skade av flom opp til kote + 69,7.

Før det blir gitt igangsettingstillatelse for veier og bygninger må det dokumenteres at veier fungerer som sikre rømningsveier ved eventuell flom.

(Pbl § 12-7 nr. 10)

5. Støy

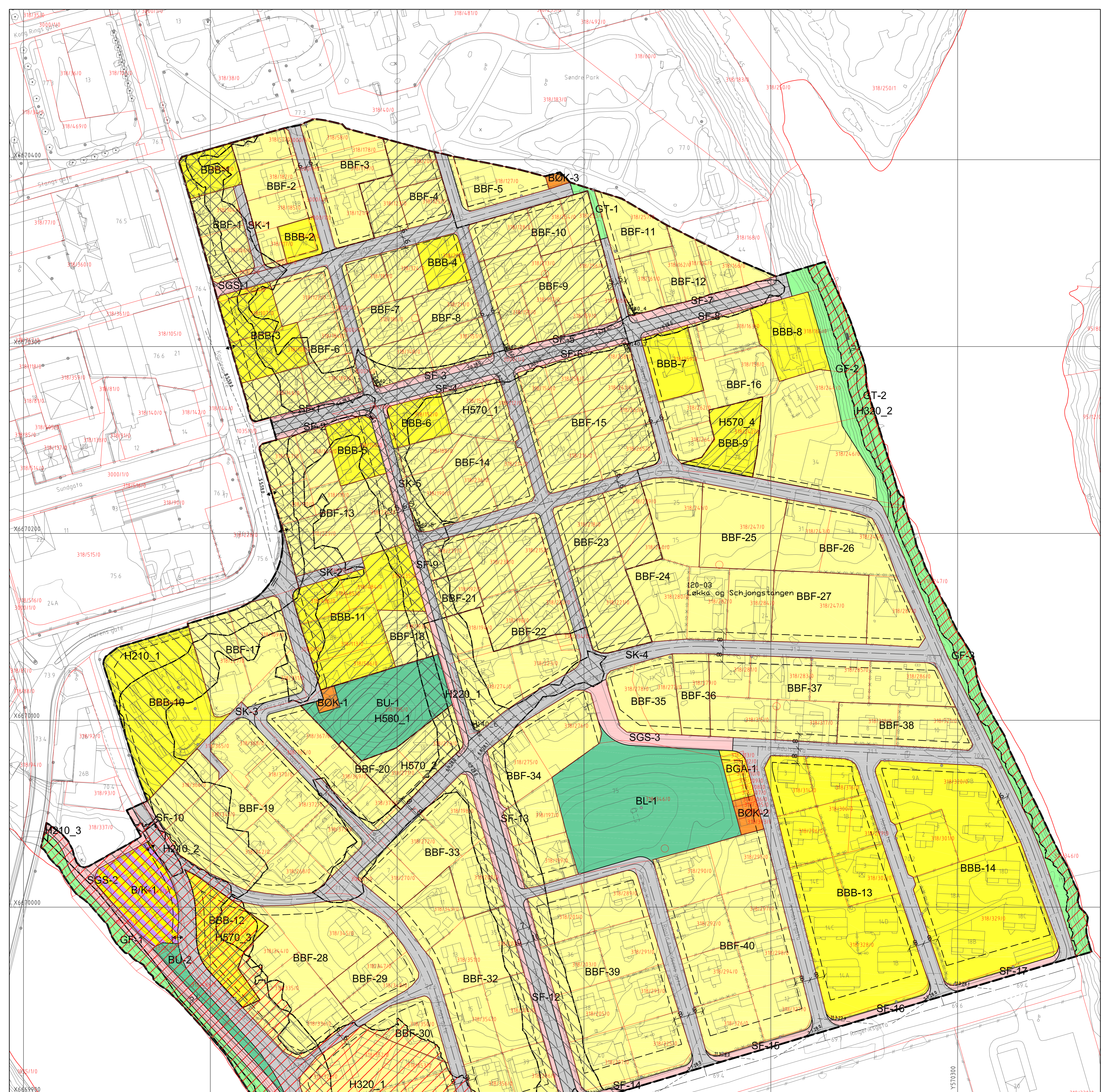
Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggstiltak innenfor reguleringsplanen før lokale støytiltak er planlagt og gjennomført for følgende eiendommer: gnr.318/ bnr. 103, 104, 106, 107, 108, 146, 147, 110, 229, 486, 109, 227 og 363. Tiltak skal være i henhold til T-1442 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" i form av at støy på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk ikke skal overskride 55dB. Hva slags type tiltak som skal gjennomføres for å oppnå ønsket effekt, må vurderes for hver enkelt eiendom.

Til informasjon (ikke en del av planens juridiske bestemmelser):

Kulturminner

Dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunen varsles, jmf.

Kulturminneloven § 8.2.



TEGNFORKLARING

- PBL § 12-5 AREALFORMÅL**
- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
 - BBF-1-30 Boligbebyggelse-fritliggende småhusbebyggelse (BBF-1-30)
 - BBB-1-14 Boligbebyggelse-blokkebebyggelse (BBB-1-14)
 - BGA-1 Garageanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BGA-1)
 - BOK-1-3 Bvige kommunaltjeneste anlegg (BOK-1-3)
 - BU-1-2 Uteoppnidsareal (BU-1-2)
 - BL-1 Lekeplass (BL-1)
 - B/K-1 Bolig/kontor (B/K-1)
 - 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
 - SK-1-5 Kjøreveg (SK-1-5)
 - SF-1-17 Fortau (SF-1-17)
 - SGS-1-3 Gang-/sykkelveg (SGS-1-3)
 - 3. GRØNNSTRUKTUR
 - GT-1-2 Turveg (GT-1-2)
 - GF-1-3 Frieområde (GF-1-3)
- HENSYNSONER**
- a) Skilingssoner
 - Ø10 Frisksone Ø140, 1-6)
 - a2) Stasjonsoner
 - Ø10 Rad sone iht. T-1442 Ø120, 1-3)
 - Ø10 Gd sone iht. T-1442 Ø220, 0)
 - a3) Faresoner
 - Ø10 Frontare-200 årstom (Ø20, 1-2)
 - c) Sone med angitte særlige hensyn
 - Ø10 Bevaring naturmiljø (Ø560, 1)
 - Ø10 Bevaring kulturmiljø (Ø570, 1-4)
- LINESYMBOLER**
- Planens begrensning
 - Formbegrensning
 - Grense for skilingszone
 - Grense for stasjonsone
 - Grense for fareområde
 - Grense for bevaring naturmiljø
 - Grense for bevaring kulturmiljø
 - Regulert sentering
 - Frisklinje
- PUNKTSYMBOLER**
- Avkjørsel
 - Stenging av avkjørsel

OMRÅDEREGULERING FOR:
LØKKA OG SCHJONGSTANGEN
 MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

PLAN ID:
0605_120-03

RINGERIKE KOMMUNE
 MILJØ- OG AREALFORVALTNING

MÅLSTOKK: 1:1000



















SAKSBEHANDLING I FLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKNR.	DATO	SIGN.
Kurrgang av oppstart	60/05	23.05.06	MM
1. Gangs behandling i planvalget	23/07	12.02.07	MM
Offentlig hørsyn i perioden	96/11	17.02.-19.03.07	MM
2. Gangs behandling i planvalget	136/11	22.08.11	LT
Formannskapet	136/11	23.08.11	LT
Egendokument i komitesynet	117/11	01.09.11	LT
Mindre ending	08/12	12.12.12	PLY
Mindre ending	03/14	10.04.14	UF

Basiskart levert av Ringerike kommune
 Utrekksdato, offentlig kartgrunnlag 010211
 Basiskart: FKB
 Datum: Euref 89, sone 32
 Evidenslense 1 m

Planforlaget utarbeidet av:
 Miljø- og arealforvaltning
 Areal- og byplankontoret

Arkiv:
 R:\Vestale planer\Planark\DWG\02-03-Lokka og Schjongstangen

Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Husnummer.
Husnummer med bokstav.	 Eiendomsgrense	 PbITiltak
 Udefinert bygning	 Bygning	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
 RpAngittHensynGrense	 RpFormålgrense	 RpSikringGrense
 RpStøyGrense	 Byggegrense	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Måle- og avstandslinje	 Bevaring naturmiljø
 Bevaring kulturmiljø	 Frisikt	 Rød sone iht. T-1442
 Gul sone iht. T-1442	 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
 Øvrige kommunaltekniske anlegg	 Uteoppholdsareal	 Lekeplass
 Kjøreveg	 Fortau	 Gang-/sykkelveg
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Elv og bekk
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 Udefinert bygning
 Bygning	 Gang- og sykkelveg	 Forsenkningskurve
Matrikelnummer.		



Ringerike
kommune

KARTUTSNITT

Eiendom: Gnr: 318 Bnr: 192 Fnr: 0 Snr: 2

Adresse: Dronningens gate 26
3510 HØNEFOSS













Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Høydetall kurver	Høydetall punkt	Sluk
 Kumlokk	 Innmålt tre	 Hekk
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Skap
 Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet	 Teiggrense dårlig nøyaktighet
 Steingjerde	 Gjerde	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom	 Vegdekkkant
 Sti	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje og uthus	 Annen næring
 Trapp	 Svømmebasseng	 Byggetiltak
 Riving	 Gang- og sykkelveg	 Veg
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Forsenkningskurve
 Høydekurve	 Høydekurve 5m	Husnummer.
Husnummer med bokstav.	Eiendomsteig	 Forsenkningskurve
 Park	 Bebygd område	 Annet
Matrikelnummer		

Nabolagsprofil

Dronningens gate 26 - Nabolaget Sydsiden - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn



Offentlig transport

🚶 Storgata	5 min	🚶
Totalt 4 ulike linjer		0.4 km
🚶 Hønefoss sentrum	5 min	🚶
Totalt 28 ulike linjer		0.5 km
🚶 Hønefoss stasjon	15 min	🚶
Linje F4		1.3 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 2 min	🚶

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.)	15 min	🚶
338 elever, 25 klasser		1.3 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	🚶
330 elever, 16 klasser		3 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	🚶
304 elever, 18 klasser		2.9 km
Haugsbygd ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min	🚶
218 elever, 9 klasser		5.7 km
Ringerike videregående skole	4 min	🚶
684 elever, 29 klasser		0.3 km
Hønefoss videregående skole	13 min	🚶
675 elever, 44 klasser		1.1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Hønefoss Kirke. Sibberns gate - Ring...	6 min	🚶
🚗 Hønefoss Arena - AKA	6 min	🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

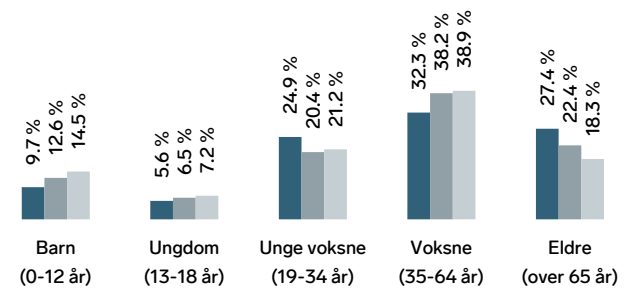
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sydsiden	1574	933
Hønefoss	16 880	9 053
Norge	5 425 412	2 654 586




Barnehager

Hønefoss barnehage (0-5 år)	6 min	🚶
115 barn		0.6 km
Eikli barnehage (0-5 år)	11 min	🚶
64 barn		1 km
Dalsbråten barnehage (1-5 år)	16 min	🚶
47 barn		1.4 km

Dagligvare

Meny Kuben	8 min	🚶
PostNord		0.6 km
Rema 1000 Sentrumskvartalet	10 min	🚶
Post i butikk		0.8 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



Matvareutvalg









Stort mangfold 78/100



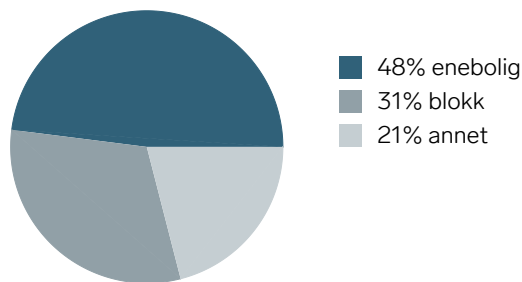
Kollektivtilbud

Veldig bra 77/100

Sport

- | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Ringerike videregående | 4 min  |
| | Aktivitetshall, ballspill | 0.3 km |
|  | Hønefoss Arena | 5 min  |
| | Aktivitetshall, fotball, friidrett | 0.5 km |
|  | MOVA Hønefoss | 6 min  |
|  | EVO Hønefoss | 8 min  |

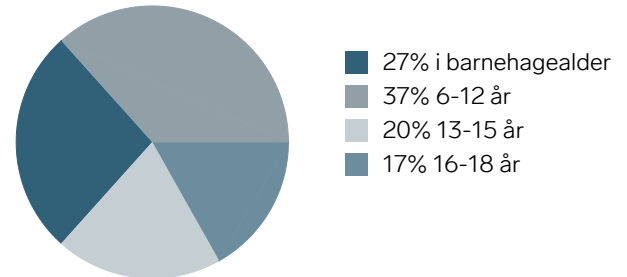
Boligmasse



Varer/Tjenester

- | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Kuben Senter | 8 min  |
|  | Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss | 10 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



0%

60%

-  Sydsiden
-  Hønefoss
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

