

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

TANBERGSVINGEN 21, 3511 HØNEFOSS

Gnr: 38 Bnr: 204 3305 Ringerike kommune.
Tomannsbolig (vertikaldelt)

Dato befaring: 10/12/2025
Utskriftsdato: 22/12/2025
Oppdragsnummer: 98652
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 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

Vertikaldelt tomannsbolig over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje.

Boligen har carport med elbillader.

Standard

Boligen er normalt vedlikeholdt med normal standard fra byggeåret.

Oppgraderinger

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

2025:

- Byttet blandebatteri i Wc-rom (utført som egeninnsats/dugnadsarbeid).

2024:

- Montering av el.billader ved carport, utført av Brødrene Helgesen Eftf AS.

- Montering av peis i stue, utført av murer som dugnadsarbeid av familiemedlem.

Referansenivå

Boligen er oppført i 2006, 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:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Balkonger, terrasser ol.
- Varmtvann
- Elektrisk oppvarming
- Kjøkkeninnredning

Tilstandsgrad 3:

- Balkonger, terrasser, ol. - *utbedring estimert til kr. 5 000 - 15 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 5 000 - 15 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Ylva Margrethe Jordan Øverkil
 Takstmenn: Stian Hedels
 Befaring/tilstede: Eier: Ylva Margrethe Jordan Øverkil , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Tomannsbolig (vertikaldelt)
 Om tomten: Tomten rundt boligen er opparbeidet med plen og beplantning, asfaltert gårdsplass, carport samt gangvei frem til inngangspartiet.
 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: 38 Bnr: 204
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 18878.6 m²
 Hjemmelshaver: Hvervenbakken Borettslag
 Adresse: Tanbergsvingen 21, 3511 HØNEFOSS

Andelsleilighet

Selskap: Hvervenbakken Borettslag
 Organisasjonsnr: 988 089 850
 Forretningsfører: RINGBO BBL
 Eier: Ylva Margrethe Jordan Øverkil
 Andelsnummer: 11

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	10/12/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	22/12/2025		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	09/12/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	19/12/2025		Godkjente byggetegninger er fremvist.		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår 2006

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	45	45	0
2. etasje	45	42	3
Sum bolig:	90	87	3

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Wc, Entré, Kjøkken, Stue	Utebod
2. etasje	Bad, Gang, Tre soverom	Bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	45	5	0	23
2. etasje	45	0	0	0
Sum bolig:	90	5	0	23
Sum BRA:	95			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Wc, Entré, Kjøkken, Stue	Utebod	
2. etasje	Bad, Gang, Tre soverom, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Utebod

Bygningsdata

Byggeår Ukjent

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		Utebod

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		Utebod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Uteboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca. 4 m².

Bolig

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning. Det er fremvist ferdigattest av bruksendring av disponibelt rom i 2.etasje til soverom.

Spesielle observasjoner

Beskrivelse: Det er observert spor etter gnagere på kryploftet/loftsluken. Det må gjennomføres nærmere kartlegging for å avdekke og eliminere mulige tilkomstpunkter/områder. Eventuelle tiltak bør utføres av kvalifisert fagperson. Eier opplyser om at borrettslaget er kontaktet og at forsikringsselskapet deres har kontaktet et skadedyrsfirma for videre undersøkelser og eventuelle utbedringer av forholdet.

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: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

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 befarig.

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.

I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling. Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.

Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helseisriko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse: Det er ikke utført radonmåling i følge eier.

Tilstandsvurdering: På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

Utvendig drenering og terrengforhold

Drenering

Beskrivelse: Bolig med støpt plate på marken. Etter gjeldene forskrifter skal det være fuktstett sjikt og isolasjon mellom bygningen og grunnen, drenerende masser og dreneringsrør i underkant av ringmuren. Det er observert fuktsikre plater på utsiden av grunnmur. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av tilnærmet flate asfalterte overflater og jordmasser.

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: Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befarig, 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 registrert mangelfull eller stedvis utilstrekkelig musetetting ved yttervegger. Forholdet innebærer risiko for inntrengning av gnagere, med mulig skade på bygningsdeler, isolasjon og tekniske installasjoner, samt økt risiko for fukt- og hygiene relaterte forhold.

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel. Det er observert museband og lufting bak panelet.

Tilstandsvurdering: Utvendig panel skal i henhold til teknisk forskrift avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom terreng/snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet. Det er montert museband, men denne er ikke ført helt ut til kledningen. Normal byggeskikk og krav tilsier at museband skal avsluttes tett mot kledningen for å hindre adkomst for skadedyr. Manglende tilslutning kan medføre at mus får enklere tilgang til konstruksjonen, noe som i verste fall kan føre til skader på innvendige bygningsdeler. Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og yttervegskonstruksjonen.

TG: 2

Takkonstruksjon, takteking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket 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:	Saltak i trekonstruksjon. Krypeloft med inspeksjonsluke i himling i bod. Lufting i gesimsler.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Det er ikke gangbart gulv på loftet, og befaring er kun gjort fra området rundt luken. Luken til loftet er ikke diffusjonstett. Årsaken er at luken er eldre, før det var vanlig å benytte diffusjonstette luker i bolighus. Varm inneluft stiger opp via luken og medfører høyere luftfuktighet på loftet. På loftet er luften kald, og inneluften kondenserer når den møter den kalde luften på loftet. Konsekvensen av dette er ofte synlig i form av svertesopp på takkonstruksjonen. På lengre sikt kan dette gi fuktskader i takkonstruksjonen. Luken må skiftes til en diffusjonstett luke, som reduserer fuktig og varm inneluft å trenge inn på loftet.

TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein.
Tilstandsvurdering:	Våre HMS retningslinjer, tillater ikke å gå på skrå yttertak som er våte av regn eller dekket med snø/is, og yttertaket er derfor kun besiktiget fra bakkenivå, da det var delvis dekket med snø/is under befaringen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket. Når taktekking og undertak nærmer seg slutten av forventet levetid, øker risikoen for lekkasjer. Uten forebyggende tiltak kan dette utvikle seg til skader på underliggende konstruksjoner, noe som i verste fall kan medføre omfattende og kostbare reparasjoner. Tekkingen har 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. Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertaket nærmer seg.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene er ledet til drenerør i bakken. Det er montert takstige til pipen på yttertaket. Øvrige beslag i metall.
Tilstandsvurdering:	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:	1. etasje: Isolert ytterdør med glass. Terrassedør med tolags isolerglass, fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	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:	Dør med glassfelt mellom kjøkken og entré. 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:	Overbygget terrasseplattning i forbindelse med inngangsparti, ca. 4 m ² . Terrassebord på bjelkelag.
Tilstandsvurdering:	Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Sprekkdannelser i terrassebord, TG 2 er gitt på bakgrunn av generelt slitte overflater.

TG: 2

Balkonger, terrasser, ol.

Beskrivelse:	Terrasseplattning i trekonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 19 m ² . Terrassebord på bjelkelag og skillevegg i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert råteskade og lokal svikt i deler av terrassebordene. Råteskadet trevirke må skiftes ut. TG3 er gitt på grunn av råteskade av terrassebord/bjelkelag, forholdet må utbedres. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 5 000-15 000,-

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 fundamenter 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:	Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: - Stue, kjøkken og entré.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

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 elementpipe med feieluke i stue.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: 1. etasje: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Eier opplyser om at peisovnen ble montert i 2024.
Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

TG: 1

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 entré.
Dreneringsrør fra fordelerskap, ukjent hvor drenerørret er ført.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Hovedstoppekran er lokalisert i kjøkkeninnredning og har normal funksjon.
Automatisk vannstopper er montert i kjøkkenet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, fra byggeår, montert i benkeskap på kjøkken.

Tilstandsvurdering: Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.
Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på ca. 20 år.
Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad, wc og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Luftespalter under dører.

Tilstandsvurdering: Referansenivå for ventilasjon er satt til byggeåret.

TG: 1

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: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.

Samsvarserklæring signert av Brødrene Helgesen Eftf AS og datert 30.05.2024 er fremvist for følgende arbeider: elbil lader i carport.

Samsvarserklæring signert av El.entreprenør Tron R Moe AS og datert 2007 er fremvist for følgende arbeider: Nyanlegg og anvendt Norm, Nek 400.2002.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeår.
- 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:

TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: 1. etasje: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: hele 1.etasje.

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

TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Det er montert varmepumpe i kjøkken/stue.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.
Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 2

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:	2. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag mellom 1.etasje og 2.etasje. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: - Soverom og gang.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

TG: 1

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 tre. Håndløper i trapp.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

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. Fliser/platekledning på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Automatisk vannstopper er montert.

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Det ble utført stikktakning i bunnplate av kjøkkeninnredning, det ble registrert råteskadet ved vannrør/avløpsrør. Det ble under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.
TG2 er gitt på grunn av råteskade av bunnplate tilknyttet kjøkkeninnredning.

TG: 2

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: 1. etasje: Flislagte overflater i entré og wc-rom. Innvendige gulv er belagt med laminatgulv for øvrig.
2. etasje: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: 1. etasje: Sparklet og malte plater.
2. etasje: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: 1. etasje:
Takesplater. Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i stue.
2. etasje:
Takesplater. Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse: Markiser er montert over terrasseplating ved stue.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. Ved tidspunkt for oppføring av boligen var det ikke krav om automatisk vannstopper. Det anbefales likevel at dette installeres, da forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i boligen.

TG: 1

Fast inventar, generelt - Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

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.

Generelle opplysninger - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Bad fra byggeår.

Våtromsgulv - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. TG2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger - Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.	
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.	TG: 2

Fast inventar - Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Speil over servant.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett 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

Hulltaking bad - Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra bod. Det ble benyttet fuktmåler med "pigge i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.	
Tilstandsvurdering:		TG: 0

Utebod

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Enkel utebod i trekonstruksjon montert ved inngangspartiet.	
Tilstandsvurdering:	Det er registrert noe råteskadet trevirket tilknyttet boden. Bygningen bærer preg av alder, slitasje og etterhengende vedlikehold, det må påregnes kostnader tilknyttet vedlikehold/reperasjoner av boden. Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.	

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

Tanbergsvingen 21, 3511 HØNEFOSS

09 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Tanbergsvingen 21

Postadresse

Tanbergsvingen 21

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

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

1 år, 9 mnd

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Øverkil, Ylva Margrethe Jordan

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

Beskriv feilen og omfanget

Blandebatteri på toalettrom måtte byttes i 2025

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

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet blandebatteri på toalettrom

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

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

Ja Nei

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

Montert elbillader

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Brødrene Helgesen

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

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

Beskriv feilen eller endringen

Montert peis i stue

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95690863


Egenerklærings skjema

Name

Date

Øverkil, Ylva Margrethe Jordan 2025-12-09

Identification

 **bankID** Øverkil, Ylva Margrethe
Jordan



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

Egenerklærings skjema

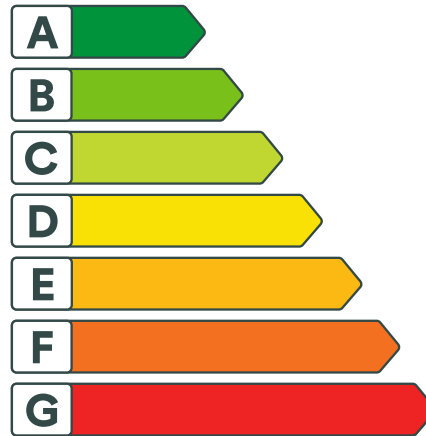
Signed by:

Øverkil, Ylva Margrethe Jordan 09/12-2025
10:40:24

BANKID



Adresse Tanbergsvingen 21, 3511 HØNEFOSS	
Dato for energimerking 09.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-244661
Byggeår 2006	Bygningsnummer 20400854
Gårdsnummer 38	Bruksnummer 204
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Bygningsinformasjon

Bygningskategori Småhus	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 95 m²	Oppvarmet bruksareal 95 m²
Ventilasjonstype Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

166.62 kWh/m² per år

Energikarakter

C

Beregnet levert energi i lokalt klima

188.63 kWh/m² per år

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

Energikarakteren

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



Tanbergsvingen 21, 3511 HØNEFOSS



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Reduser innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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: 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 12: 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 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montereurstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.



RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning

Arkiv

Tømrmester G Sætheren AS
Postboks 1146, Flattum

3503 HØNEFOSS

Oversendes:
Brannvesen
Skattetakstnemda
Folkeregisteret
Kommunaltekn.tj.
Kartverket

Saksnr.
05/1754-4

Løpenr.
26868/06

Arkivkode
BYG 38/

Deres ref.

Dato
22.12.2006

FERDIGATTEST

I henhold til plan- og bygningslovens § 99.

GNR.38/196 - TANDBERGSVINGEN 21/23 - TOMANNSBOLIG - BF 4 - 4

Vi har mottatt anmodning om ferdigattest fra Tømrmester G Sætheren AS, vedlagt kontrollerklæring.

Den kontrollansvarlige for utførelsen forutsettes derfor å ha sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, og at byggearbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og vedtak i saken.

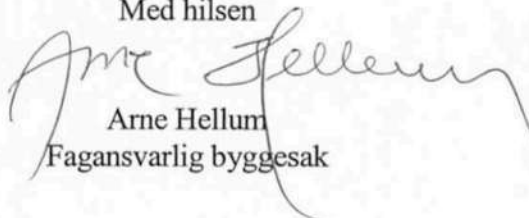
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl's. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl's. § 93).

Eiendomsskattetakstnemda får kopi av attesten og vil eventuelt foreta oppmåling av eiendommen/boligen i de områder av kommunen hvor eiendomsskatt er innført.

Beskrivelse: Vertikaldelt tomannsbolig med samlet bruksareal 226 m².

Anmerkninger: Det er ikke foretatt ferdigbesiktigelse i forbindelse med utskriving av denne ferdigattesten.

Med hilsen



Arne Hellum

Fagansvarlig byggesak

Saksbehandlers telefon: 32 11 74 80

Kopi til:
Estancia , Stangs gate 7, 3510 HØNEFOSS

POSTADRESSE
Serviceboks 24
3504 Hønefoss
e-postadresse: postmottak@ringerike.kommune.no

KONTORADRESSE
Storgt. 13
3510 Hønefoss

TELEFAX
32 11 77 13

TELEFON
32 11 74 00

Hvervenbakken Borettslag v/ Even Nyhus
v/ Ringbo BBL Hvervenmoveien 49
3511 HØNEFOSS

Deres ref.:

Vår ref.:

24/6607 - 7

Dato:

23.05.2024

Ferdigattest - Gnr/bnr 38/204 - Hvervenenga 10-28 - Tanbergsvingen 1,3 og 5-39 -Bruksendring

Byggesaksavdelingen godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel mottatt 22.05.2024, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

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

Ferdigattesten gjelder:

Beskrivelse: Bruksendringen gjelder rom i 2 etg, som bruksendres fra disponibelt til soverom på Hvervenenga 10-28 - Tanbergsvingen 1,3 og 5-39.

Bygningsnr:

Bygningsnummer:

20400692, 20400706, 20400641, 20400668, 20400587, 20400595,
20400609, 20400617, 20400838, 20400846, 20400854, 20400862,
20400870, 20400889, 20400773, 20400781, 20400803, 20400811,
20400560, 20400579, 20400552, 20400544, 20400536, 20400528,
20400633, 20400625, 20400498, 20400501, 20400463, 20400471,
20400730, 20400749, 20400757, 20400765, 20400714, 20400722.

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

Klagefristen er 3 uker:

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

Med hilsen

Arne Hellum
avdelingsleder

Roar Nilsen
saksbehandler
roar.nilsen@ringerike.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Ordensregler
For
**Hvervenbakken
Borettslag**



Revidert 29.03.2007, 26.05.2016
Oppdatert generalforsamling 7.5.2019
Oppdatert generalforsamling 4.5.2023

FELLESAREALER:

Det utvendige området er borettslagets eiendom. Andelseierne har disposisjonsrett og vedlikeholdsplikt for de områdene som tilligger den enkelte leilighet i henhold til beskrivelse nedenfor. Områdene skal behandles og brukes med omtanke og det skal vises hensyn til naboer. Kosmetiske eller bruksmessige endringer skal godkjennes av styret. Den enkelte leilighet har disposisjonsrett til tilgrenset uteareal begrenset av midtlinje mot naboleilighet, veier, gangveier og fellesområder. Dersom noen ved en slik inndeling har fått ansvar for tilplantede rabatter som synes å være et felles anliggende, må dette tas opp med styret for å fastsette en grense.

Det store området i midten er fellesområde for alle. Hver enkelt har ansvar for å holde området pent og ryddig gjennom felles dugnader, ordensmannsapparatet og oppdukkende behov.

Parkering av biler skal skje på parkeringsplassene eller i eller foran garasje.

Området for søppeldunkene skal holdes rent og ryddig og man bør se til at lokkene på dunkene er ordentlig lukket så de ikke trekker til seg rotter o.l.

LEILIGHETER:

Utvendig:

Tepper, sengetøy etc. kan ristes eller henges ut av vinduet så lenge man tar hensyn til naboene.

Klesvask skal ikke henge ute på lørdag, søndag eller helligdager.

Det er ikke tillatt med bruk av grill med grillkull og tennveske på terrassene. Dette er bare tillatt på plenen. Ved grilling skal det generelt vises hensyn til de andre beboerne.

Innvendig:

Innvendig orden og vedlikehold er andelseiers ansvar i jf. vedtektene.

Man skal ta hensyn til naboene og unngå unødvendig støy og bråk.

Ved oppussing skal boring og banking ikke foregå etter kl. 21.00 på hverdager, kl.17.00 på lørdager og ikke i det hele tatt på søndager og helligdager.

Røykvarsler, brannslukningsutstyr hører leiligheten til og skal følge den ved salg.

Det er også fint om papirer, regnskap, referater etc. følger leiligheten.

Man bør gi nabovarsel hvis man skal ha fest.

Sentralstøvsugeren tilhører leiligheten og skal følge med ved salg.

Enhver beboer må sette seg inn i funksjon/drift av ventilasjonsanlegg. NB! Anlegget må aldri slås av.

DYREHOLD

Det skal søkes styret om dyrehold. Dyrene skal ikke være til sjenanse for naboene. Ved lufting av hunder skal etterlatenskaper fjernes. Det vises for øvrig til de generelle båndtvangbestemmelser.

Revidert 29.03.2007, 26.05.2016

Oppdatert generalforsamling 7.5.2019

Oppdatert generalforsamling 4.5.2023

FELLES PLIKTER:**SKADER/TVISTESAKER:**

Andelseierne og deres husstandsmedlemmer plikter å rette seg etter gjeldende vedtekter og bestemmelser.

Andelseieren er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår ved overtredelse av ordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Tvistespørsmål i slike saker behandles av styret.

FOR ØVRIG:

Foranstående ordensregler kan senere suppleres med bestemmelser gitt av styret eller ved vedtak i generalforsamlingen. Generalforsamling holdes forøvrig hvert år innen utgangen av juni.

PARKERING:

Hensetting av campingvogner, båter, uregistrerte biler og lignende på fellesområdet er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

Parkering må ikke skje langs fellesveiene, men kun på angitt fellesparkering og egen tomt.

AVFALL:

Alt avfall og søppel skal kastes i angitte beholdere, og ethvert søl omkring disse må unngås.

Opparbeidet sted for hageavfall skal kun benyttes til organisk avfall.

FELLESOMRÅDET:

Fellessområdet som er beplantet skal behandles med forsiktighet. Det er ikke tillatt å bruke motorkjøretøy på plenen.

All oppskyting av fyrverkeri skal foregå fra fotballbanen.

Revidert 29.03.2007, 26.05.2016

Oppdatert generalforsamling 7.5.2019

Oppdatert generalforsamling 4.5.2023

Retningslinjer for trampoliner på fellesarealer

1. Det skal søkes skriftlig om oppsetting av trampoline og søker skal i søknaden bekrefte at andelseier påtar seg alt ansvar som måtte følge av bruken. Borettslaget forelegger søknaden for berørte andelshavere og de som ikke ønsker at det plasseres trampoline som omsøkt må gi skriftlig beskjed om dette.
2. Trampolinen plasseres i samråd med borettslaget og tillates ikke å flyttes.
3. Ansvarlig andelseier skal sørge for at trampolinen er forsvarlig montert i henhold til leverandørens spesifikasjoner og er sikker i bruk til enhver tid.
4. Ansvarlig andelshaver skal sørge for at det gjennomføres jevnlig ettersyn og vedlikehold (fjærer, kantputer etc.) Trampoline som ikke er forsvarlig må stenges øyeblikkelig. Ødelagt trampoline som ikke repareres kan kreves fjernet av borettslaget. Dersom kravet ikke etterkommes innen fristen kan borettslaget fjerne denne uten ytterligere varsel. Øyeblikkelige tiltak kan iverksettes med bakgrunn i styrets HMS ansvar.
5. Trampolinen skal pakkes ned om vinteren.
6. Ved bruk av trampolinen skal det utvises hensyn til nærliggende naboer, og trampolinen skal under ingen omstendigheter benyttes etter kl. 21.00. I helger og helligdager bør den ikke brukes før kl. 10.00.
7. Det skal monteres sikkerhetsnett.
8. Trampoliner som er satt opp uten borettslagets samtykke, er ulovlige og kan kreves fjernet. Dersom andelseier ikke etterkommer kravet innen fastsatt frist, vil borettslaget etter fristens utløp kunne fjerne trampolinen uten ytterligere varsel.
9. Gitt tillatelse kan trekkes tilbake dersom det mottas skriftlig klage eller retningslinjene ikke følges.

Jeg har lest og forstått retningslinjer for bruk av trampoline på fellesarealer. Jeg som signerer denne, står ansvarlig for at reglene overholdes. Signert skjema leveres til styret.

Navn (sign)

Adresse

Telefonnummer

Vedtekter

for Hvervenbakken borettslag org nr 988 089 850.

tilknyttet RINGBO Ringerike og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 01.03.2005, endret den 18.05.2015, endret den 26.05.16, 12.05.22.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Hvervenbakken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Ringerike kommune og har forretningskontor i Ringerike kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet RINGBO Ringerike og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Skade som oppstår på ting/gjenstander som omfattes av andelseierens vedlikeholdsplikt dekkes i visse tilfeller av borettslagets bygningsforsikring. Omfatter skaden bare slike ting/gjenstander må andelseieren selv dekke forsikringens egenandel.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg har borettslaget vedlikeholdsplikt for ventilasjonsanlegget.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-3 Utbygging/påbygging

Andelseier skal søke styret om å sette opp utebod eller lette terrassekonstruksjoner. Konstruksjonen kan ikke gå utover byggegrensen eller inn i frisisiktsone i Reguleringsplanen for Hvervenenga. Konstruksjonen skal heller ikke være å anse som en permanent økning av bebygd areal BYA (arealet av taket sett ovenfra).

Søknaden skal inneholde byggetegninger og beskrivelser av planlagt tiltak. Etter skriftlig godkjenning fra styret må andelseier søke til kommunen og sikre at tiltaket ikke kommer i strid med Plan- og bygningsloven, gjeldene planer eller annet regelverk. Andelseier plikter å sende søknad til kommunen senest 3 måneder etter at styret har godkjent tiltaket. Andelseier plikter videre å igangsette tiltaket straks det er godkjent av styret og Ringerike kommune. Styret skal ha en kopi av godkjenningen fra kommunen før arbeidet påbegynnes.

Alle utgifter i forbindelse med utbyggingen skal bæres av andelseieren som bygger ut. Utbygger bærer det hele og fulle ansvar for det utbygde areal; f.eks. vedlikeholdsansvar, ansvar for feil og mangler i forhold til offentlige myndigheter og andre tredjemenn som borettslaget. Dette ansvaret er dermed mer omfattende enn andelseiers ordinære vedlikeholdsansvar, jf. punkt 5-1 i vedtektene. Borettslaget skal holdes skadesløs i ethvert henseende. Dersom utbyggingen ikke utføres som forutsatt kan borettslagets styre med faglig bistand besørge sikring/fjerning av utbyggingsstedet på bekostning av andelseieren som bygger ut. Det kan ikke kreves gjenoppføring eller erstatning om det blir nødvendig å fjerne de aktuelle installasjoner i forbindelse med fremtidig vedlikehold av eiendommen. Andelseier vil også være ansvarlig for merkostnader dette medfører i forbindelse med vedlikeholdet.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hvervenbakken Borettslag tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - Kantine Ringbo BBL, Hvervenmoveien 49.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Ståle Strømsodd fra Ringbo valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble Ståle Strømsodd fra Ringbo valgt.

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Axel Sjøberg signerer protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte: 15
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmer: 15

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

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

4. BUDSJETT

Budsjett for 2025 fremkommer av resultatregnskapet. Budsjettet er vedtatt av styret og tas til orientering.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. ANDRE SAKER

Vedtak:

Det var ingen andre saker i innkallingen.

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamling

Vedtak:

Styrehonorar justeres med 5% og fordelingen som er på en fast sum, opprettholdes likt.

7. VALG

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Roy Helgerud er ikke på valg.

Vedtak:

Styreleder Roy Helgerud sitter som leder til 2026.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Simen Rambøl er ikke på valg.

Styremedlem Åge Solli er på valg.

Styremedlem Even Nyhus er på valg.

Styremedlem Nicklas Markusson er ikke på valg.

En av kandidatene som hadde stilt seg til disposisjon for gjenvalg har flyttet fra borettslaget. Det kom frem ønske under møtet at styret består av andelseiere som bor i borettslaget. Det kom forslag på en som deltok på møtet og det ble derfor stemt på tre kandidater til to styreplasser: Åge Solli, Even Nyhus og Kjell Brådalen.

Det ble også kommentert at styret består av kun menn og at det er ønskelig med en kjønnsbalanse. Ingen kvinner på møtet ønsket imidlertid å stille til valg denne gangen.

Valgkomiteen vil jobbe for en bedre balanse i forbindelse med valget neste år.

Vedtak:

Åge Solli og Kjell Brådalen ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Mirko Grundlich er på valg.

Vedtak:

Mirko Grundlich ble valgt.

7.4 Valg av valgkomité

Styret har fungert som valgkomite i 2025.

Vedtak:

Axel Sjøberg og Wenche Salomonsen ble valgt til valgkomite.

7.5 Valg av delegat(er) til Ringbos generalforsamling

Åge Solli foreslås som delegat til Ringbo`s generalforsamling.

Vedtak:

Åge Solli ble valgt.

Protokoll for Hvervenbakken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Ståle Strømsodd (sign.)

Axel Sjøberg (sign.)

07.05.2025

07.05.2025

FORMÅLSBESTEMMELSER FOR DET ENKELTE FORMÅL MED UNDERFORMÅL

§ 2. Byggeområder

§. 2.0 Fellesbestemmelser for byggeområder

1. Bruk

Byggeområdene kan bebygges med boliger med tilhørende anlegg.

2. Byggegrense

Byggegrenser er vist på plankartet. Bygninger skal ikke plasseres nærmere veg enn byggegrense viser.

3. Husplassering

Husplassering og møneretning er vist på plankartet.

Omriss av planlagt bebyggelse som er vist på plankartet, er retningsgivende.

Møneretning for planlagt bebyggelse som er vist på plankartet, er bindende.

4. Parkeringsdekning

Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunal vedtekt.

5. Utforming, plassering og høyde på gjerde.

I byggeområdene kan det oppføres gjerder.

Gjerde skal ikke være til hinder for sikt i utkjørsler, vegkryss osv. I frisisiktsone 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 utenom frisisiktsone ha høyde inntil 1.0 m.

6. Radon

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

7. Støyskjerming

Alle boliger skal ha uteoppholdsarealer med støyverdi på maks 55 dBA ekv.

Støyvoller er vist på plankartet med eget symbol. Plasseringen er ikke bindende, og alternativ løsning kan godkjennes, så sant den gir like god eller bedre skjerming.

Ved byggesøknad skal støyforholdene dokumenteres.

§ 2.1 Frittliggende småhusbebyggelse

1. Formål

Områdene BF-1, BF-2, BF-3, BF4. BF-5, BF-6 og BF-7 kan nyttes til frittliggende boliger i form av frittliggende eneboliger, eneboliger med bileilighet inntil 65 m² BRA, eller tomannsboliger.

2. Utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad beregnes i prosent bebygd areal og skal være:

maks 25% BYA i områdene BF-1, BF-2, BF4. BF-5 og BF-7.

maks 30% BYA i områdene BF-3 og BF-6.

3. Byggehøyde

Maksimal byggehøyde for møne er angitt med cotehøyde på den enkelte bygning på plankartet. For garasje er maksimal byggehøyde 3,5 m for gesims og 5,0 m for møne over gjennomsnittlig terrengnivå.

4. Takform

Husene skal ha saltak med takvinkel 22-30 grader. Loft med takoppbygg/ark med takvinkel 22-30 grader tillates.

§ 2.2 Konsentrert småhusbebyggelse

1. Formål

Områdene BK-1, BK-2 og BK-3 kan nyttes til konsentrert småhusbebyggelse i form av 4-mannsboliger.

Områdene BK-4, BK-5 og BK-6 kan nyttes til konsentrert småhusbebyggelse i form av kjedehus eller rekkehus.

2. Utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad beregnes i prosent bebygd areal og skal være maks 30% BYA.

3. Byggehøyde

Maksimal byggehøyde for møne er angitt med cotehøyde på den enkelte bygning på plankartet. For garasje er maksimal byggehøyde 3,5 m for gesims og 5,0 m for møne over gjennomsnittlig terrengnivå.

4. Takform

Husene skal ha saltak med takvinkel 22-30 grader. Loft med takoppbygg/ark med takvinkel 22-30 grader tillates.

§ 3. Offentlige trafikkområder

§ 3.0 Felles bestemmelser for offentlige trafikkområder

1. Bruk

Offentlige trafikkarealer nyttes til henholdsvis kjøreveg, gang-/sykkelveg og annet vegareal, som vist på plankartet.

1. Tekniske planer

Anlegg som kommunen skal overta og ha vedlikehold av skal utføres i henhold til planer som på forhånd er godkjent av kommunen.

2. Vegstandard

Vei med tilhørende avkjørsler o.l skal være utformet med en standard som det fremgår av kommunalteknisk veinorm utgitt av Norske Kommuners Sentralforbund 1981, eller bedre.

3. Utførelse av terrengbehandling

Terreng som er berørt av utbygging skal istandsettes og tilsåes.

§ 4. Spesialområder

§ 4.1 Friluftsområde

1. Funksjon

Område SF-1 og SF-2 skal nyttes til friluftsliv. Det er ikke tillatt å drive virksomhet som er til hinder for området bruk som friluftsområde.

2. Bygg og anlegg

Gangstier tillates opparbeidet i friluftsområdene.

Støyvoller som vist på plankartet tillates anlagt i friluftsområdene.

Bygninger tillates ikke oppført i friluftsområdene.

3. Skogsdrift

Skogsdrift tillates i friluftsområdene, men skogsdriften må foregå på en slik måte at ikke områdenes verdi som friluftsområde og inntrykket av sammenhengende skog ødelegges.

§ 4.2 Trafo

Trafo skal plasseres innenfor områder vist til formålet, men ikke nærmere veg enn byggegrense viser.

§ 4.3 Frisiktsone ved veg

Frisiktsoner er vist med stiplede linjer og mål på plankartet.

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

§ 5. Fellesområder

§ 5.0 Felles bestemmelser for fellesområder

1. Formål

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

2. Opparbeiding

Hvor ikke annet er angitt, er valg av standard, samt drift og vedlikehold opp til deltakerne i fellesarealet.

§ 5.1 Felles avkjørsel

1. Vegstandard

Veg med tilhørende avkjørsler og lignende skal være utformet med en standard som det fremgår av kommunalteknisk veinorm utgitt av Norske Kommuners Sentralforbund 1981, eller bedre. Felles avkjørsler skal ha veidekke av asfalt og gatebelysning.

2. Utførelse av terrengbehandling

Terreng som er berørt av utbygging skal istandsettes og tilsåes.

3. Eiendommer som er deltakere

For felles avkjørsel FA-1 og FA-2 skal alle eiendommene i område BF-1, BF-2, BF-3, BF4, BF-5, BF-6 og BF-7 være medeiere med like andeler.

For felles avkjørsel FA-3 skal alle eiendommene i område BK-1, BK-2 og BK-3 være medeiere med like andeler.

For felles avkjørsel FA-4, FA-5 og FA-6 skal alle eiendommene i område BK-1, BK-2, BK-3, BK-4, BK-5, BK-6 og øvrige eiendommer i Moholtveien, Folefoss og Folefossveien som nytter Folefossveien som hovedadkomst, være medeiere med like andeler.

For felles avkjørsel FA-7 skal alle eiendommene i område BF-1, BF-2, BF-3, BF4, BF-5, BF-6, BK-1, BK-2 og BK-3 være medeiere med like andeler.

For felles avkjørsel FA-8 skal alle eiendommene i område BK-4, BK-5 og BK-6 være medeiere med like andeler.

§ 5.2 Felles gangareal

1. Funksjon

Felles gangareal FG-2 er et fortau langs Folefossveien. På dette fortauet kan det anlegges stoppested for buss. Gangarealet kan nyttes til ventareal for passasjerer, og det kan settes opp benk og/eller lehus.

Felles gangareal FG-3 er kun gang- og sykkelveg.

2. Opparbeidelse

Felles gangareal FG-2 skal være utformet med en standard som det fremgår av kommunalteknisk veinorm utgitt av Norske Kommuners Sentralforbund 1981, eller bedre.

3. Eiendommer som er deltakere

For felles gangareal FG-2 skal alle eiendommene som er medeiere i felles avkjørsel FA-4 være medeiere med like andeler. (se § 5.1 pkt 3).

For felles gangareal FG-3 skal alle eiendommene i områdene BF-1, BF-2, BF-3, BF4, BF-5, BF-6 og BF-7 være medeiere med like andeler.

§ 5.3 Felles parkeringsplass

1. Funksjon

Felles parkeringsplasser kan nyttes til parkering for de boligene det er felles for.

2. Eiendommer som er deltakere

Felles parkeringsplass FP-1 og FP-2 er felles for alle eiendommer i område BK-4, BK-5 og BK-6.

Felles parkeringsplass FP-3 er felles for alle eiendommer i område BF-1, BF-2, BF-3, BF-4, BF-5, BF-6 og BF-7.

3. Utforming og materialbruk

Kjøre- og parkeringsareal skal ha veidekke av asfalt og gatebelysning.

§ 5.4 Felles lekeareal for barn

1. Funksjon

Felles lekeareal FL-1, FL-2 og FL-3 skal primært nyttes til lekeareal for de minste barna, men kan også nyttes til andre felles funksjoner for beboerne i området det er felles for.

Felles lekeareal FL-4 skal nyttes til kvartalslekeplass i form av ballplass for alle beboerne i nabolaget, både nye og eksisterende boliger.

2. Opparbeidelse

De felles lekeplassene skal være ferdig opparbeidet ved innflytting av de enkelte boligområdene.

Lekeplass FL-1, FL-2 og FL-3 skal ha en standard med minimum sandkasse og ett lekeapparat. I lekeplass FL-2 skal mesteparten av eksisterende terreng og vegetasjon bevares.

Lekeplass FL-4 skal opparbeides med nødvendig masseskifting og grus- eller gressoverflate. Den videre opparbeidelse samt drift og vedlikehold er opp til deltakerne i fellesarealene.

3. Bygg og anlegg

Bygninger tillates ikke oppført i felles lekeareal.

4. Eiendommer som er deltakere

For felles lekeareal FL-1 skal alle eiendommene i områdene BK-4, BK-5 og BK-6 være medeiere med like andeler.

For felles lekeareal FL-2 skal alle eiendommene i områdene BK-1, BK-2 og BK-3 være medeiere med like andeler.

For felles lekeareal FL-3 skal alle eiendommene i områdene BF-1, BF-2, BF-3, BF-4, BF-5, BF-6 og BF-7 være medeiere med like andeler.

For felles lekeareal FL-4 skal alle eiendommene i områdene BF-1, BF-2, BF-3, BF-4, BF-5, BF-6, BF-7, BK-1, BK-2, BK-3, BK-4, BK-5 og BK-6 være medeiere med like andeler.

BESTEMMELSER OM REKKEFØLGE, ENDRING, PLANKRAV OL.

§ 6. Rekkefølgebestemmelser

1. Utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer

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

2. Brannvann

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

3. Veg, vann og avløp og andre anlegg som skal overtas av kommunen

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før de følgende anlegg er i samsvar med utbyggingsavtale og godkjent og overtatt av kommunen:

- Gang-/sykkelveg TG-1, TG-2 og TG-3 langs Monserudveien.
- Gangfelt med skilting ved kryssing av Monserudveien i øverste enden av gang-/sykkelveg TG-3.
- Sti fra planområdets nordøstre hjørne (i forlengelsen av sti i friluftsområde SF-1) frem til gang/sykkelveg ved nærmeste rundkjøring.
- Tiltak på VA-anlegg, også utenfor planområdet, som er nødvendig av hensyn til kapasitet.

4. Fellesanlegg som skal overtas av beboerne i feltet

Det kan ikke gis brukstillatelse for bygninger i felt BK-1, BK-2, BK-3, BK-4, BK-5 eller BK-6 før de følgende felles anlegg er i samsvar med det som er beskrevet i reguleringsbestemmelsene og godkjent av kommunen:

- Felles avkjørsel FA-4, FA-5 og FA-6
- Felles avkjørsel FA-3 og FA-7 (gjelder områdene BK-1, BK-2 og BK-3)
- Felles avkjørsel FA-8 (gjelder områdene BK-4, BK-5 og BK-6)
- Felles gangareal FG-2
- Felles lekeareal for barn FL-4
- Felles lekeareal for barn FL-1 (gjelder områdene BK-4, BK-5 og BK-6)
- Felles lekeareal for barn FL-2 (gjelder områdene BK-1, BK-2 og BK-3)

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger i felt BF-1, BF-2, BF-3, BF-4, BF-5, BF-6 eller BF-7 før de følgende felles anlegg er i samsvar med det som er beskrevet i reguleringsbestemmelsene og godkjent av kommunen:

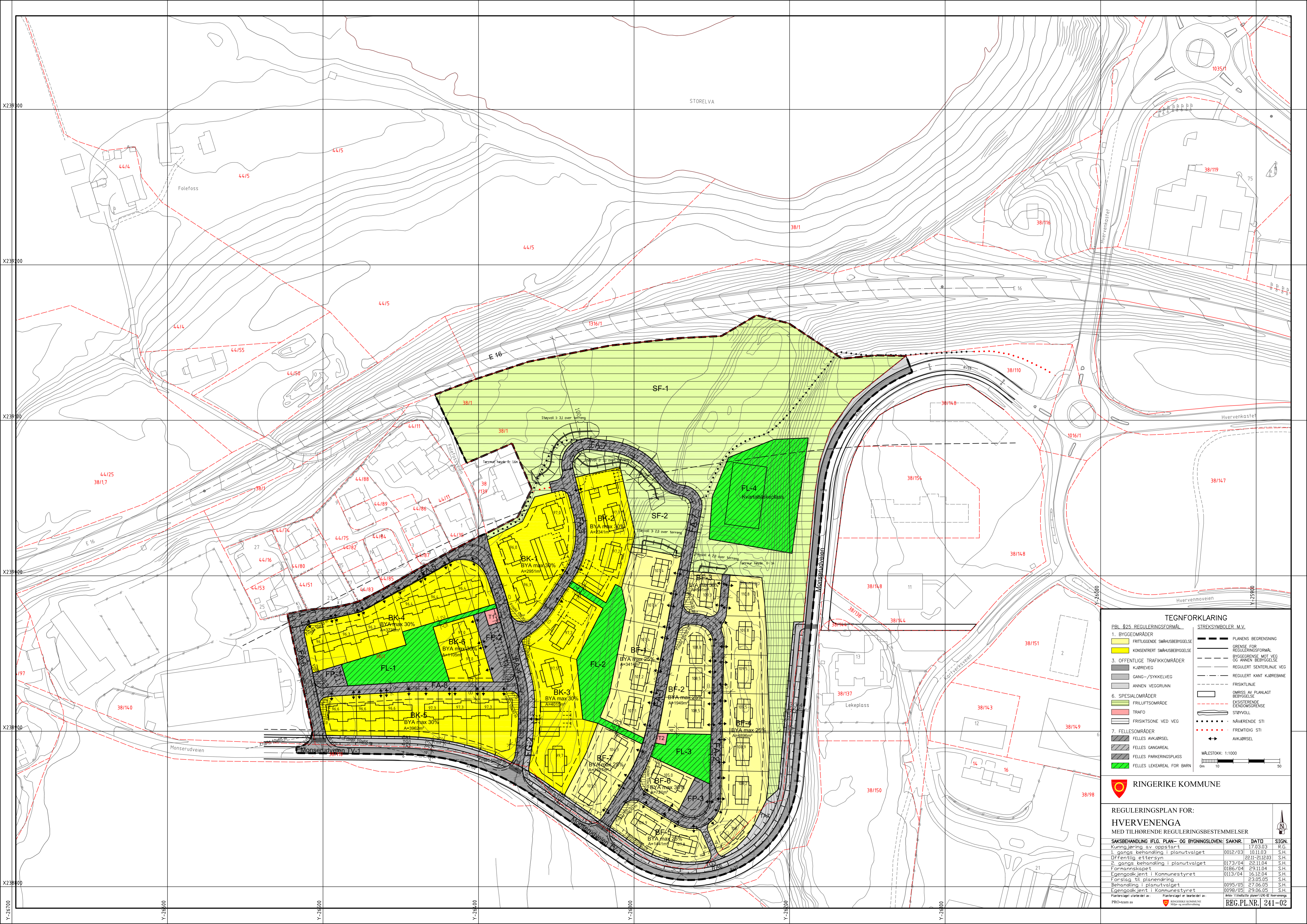
- Felles avkjørsel FA-1, FA-2 og FA-7
- Felles gangareal FG-3
- Felles lekeareal for barn FL-4
- Felles lekeareal for barn FL-3

5. Støyskjerming

Det kan ikke gis brukstillatelse for boliger før tiltak for å skjerme boligene mot støy er gjennomført. Støyvoller er vist på plankartet. (Se også § 2.0 pkt 7).

Til informasjon (ikke del av planens juridisk bindende bestemmelser):

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 §25 REGULERINGSFORMAL	STREKSYMBOLER M.V.
1. BYGGOMRÅDER	PLANENS BEGRENSNING
FRITTLIGENDE SMÅHUSBYGGELSE	GRENSE FOR REGULERINGSFORMAL
KONSENTRERT SMÅHUSBYGGELSE	BYGGEGRENSE MOT VEG OG ANNEN BEBYGGELSE
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	REGULERT SENTERLINJE VEG
KJØREVEG	REGULERT KANT KJØREBANE
GANG- / SYKKELVEG	FRISKILTUNE
ANNEN VEGGRUNN	OMRIS AV PLANLAGT BEBYGGELSE
6. SPESIALOMRÅDER	EKSISTERENDE EIDSGRENSSE
FRILUFTSOMRÅDE	STØYVOLL
TRAFØ	NAVRENDE STI
FRISIKSONE VED VEG	FREMtidig STI
7. FELLESMRÅDER	AVKJØRSEL
FELLES AVKJØRSEL	
FELLES GANGAREAL	
FELLES PARKERINGSPLASS	
FELLES LEKEAREAL FOR BARN	

MÅLSTOKK: 1:1000
0m 10 50

RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR: HVERVENENGA
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:	SAKNR.	DATO	SIGN.
Kunngjøring av oppstart	17.03.03	R.G.	
1. gangs behandling i planutvalget	0012/03	10.11.03	S.H.
Offentlig ettersyn	2211-2112/03		S.H.
2. gangs behandling i planutvalget	0173/04	22.11.04	S.H.
Formannskapet	0186/04	29.11.04	S.H.
Egenråd jemt i Kommunestyret	0113/04	16.12.04	S.H.
Forslag til planendring	23.05.05		S.H.
Behandling i planutvalget	0095/05	27.06.05	S.H.
Egenråd jemt i Kommunestyret	0098/05	29.06.05	S.H.
Planråd jemt i Kommunestyret			

REG.PL.NR. 241-02

Tegnforklaring

<p>Kommunalveg gatenavn.</p> <p> Eiendomsgrense</p> <p> Bygning</p> <p> RpGrense</p> <p> Avkjørsel - både inn og utkjøring</p> <p> Planlagt bebyggelse</p> <p> Regulert kant kjørebane</p> <p> Frisiktsone ved veg</p> <p> Kjøreveg</p> <p> Friluftsområde</p> <p> Felles gangareal</p> <p> Gang- og sykkelveg</p> <p> Bygningsdelelinje</p> <p> TakoverbyggKant</p> <p> Udefinert bygning</p> <p>Matrikelnummer.</p>	<p>Privatveg gatenavn.</p> <p> PblTiltak</p> <p> RpOmråde igangsatt</p> <p> RpGrense</p> <p> Regulert tomtegrense</p> <p> Regulert senterlinje</p> <p> Regulert parkeringsfelt</p> <p> Frittliggende småhusbebyggelse</p> <p> Annen veggrunn</p> <p> Kommunalteknisk virksomhet</p> <p> Felles parkeringsplass</p> <p> Veg</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Bygning</p>	<p>Husnummer.</p> <p> Udefinert bygning</p> <p> RpOmråde vedtatt - på bakkenivå</p> <p> RpFormålgrense</p> <p> Byggegrense</p> <p> Frisiktlinje</p> <p> Måle- og avstandslinje</p> <p> Konsentrert småhusbebyggelse</p> <p> Gang-/sykkelveg</p> <p> Felles avkjørsel</p> <p> Felles lekeareal</p> <p> Elv og bekk</p> <p> Mønelinje</p> <p> Traktorveg midtlinje</p> <p> Gang- og sykkelveg</p>
--	---	--



Ringerike
kommune

Ledningskart

Eiendom: Gnr: 38 Bnr: 204 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Tanbergsvingen 21
3511 HØNEFOSS, m.fl.
















































Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Høydetall kurver	 Høydetall punkt	 Hekk
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Skap
 Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet	 Gjerde
 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Veranda	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Gangfelt	 Traktorveg
 Sti	 Brannventil	 Grenpunkt
 Kum	 Påkoplingspunkt	 Reduksjonsventil
 Stengeventil	 Spillvannsledning	 Overvannsledning
 Vannledning	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje og uthus	 Skrå forstøtningsmur
 Byggetiltak	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.	 Høydekurve
 Høydekurve 5m	 Husnummer.	 Eiendomsteig
 Lekeplass	 Matrikelnummer	



Ringerike kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	38	204	0	0

Orientering om matrikkelkart

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

Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32

38/204 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 18878,60

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6668191,08 Øst: 569149,76

Ytre avgrensning

Løpenr	Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	6668174,98	569125,05	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			31,40	Ikke hjelpelinje		13	
2	6668187,56	569096,28	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			16,77	Ikke hjelpelinje		13	
3	6668203,33	569101,99	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			2,99	Ikke hjelpelinje		13	
4	6668206,28	569102,50	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			22,63	Ikke hjelpelinje		13	
5	6668228,57	569106,39	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			22,62	Ikke hjelpelinje		13	
6	6668250,85	569110,27	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			6,47	Ikke hjelpelinje		13	
7	6668257,22	569111,39	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			14,63	Ikke hjelpelinje		13	
8	6668271,44	569107,96	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			2,71	Ikke hjelpelinje		13	
9	6668274,08	569108,57	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			24,29	Ikke hjelpelinje		13	
10	6668297,76	569113,97	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			32,26	Ikke hjelpelinje		13	
11	6668292,28	569145,76	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			8,20	Ikke hjelpelinje		13	
12	6668284,20	569144,37	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			7,25	Ikke hjelpelinje		13	
13	6668282,97	569151,51	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			20,99	Ikke hjelpelinje		13	
14	6668281,69	569172,46	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	

			5,00	Ikke hjelpelinje		13	
15	6668281,39	569177,45	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			20,48	Ikke hjelpelinje		13	
16	6668280,14	569197,89	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			16,71	Ikke hjelpelinje		13	
17	6668263,58	569200,15	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			8,47	Ikke hjelpelinje		13	
18	6668255,15	569200,94	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			12,10	Ikke hjelpelinje		13	
19	6668243,10	569202,07	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			12,84	Ikke hjelpelinje		13	
20	6668230,27	569202,65	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			24,92	Ikke hjelpelinje		13	
21	6668205,39	569204,10	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			2,41	Ikke hjelpelinje		13	
22	6668202,98	569204,25	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			22,51	Ikke hjelpelinje		13	
23	6668180,51	569205,54	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			24,89	Ikke hjelpelinje		13	
24	6668155,62	569205,52	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			8,35	Ikke hjelpelinje		13	
25	6668147,27	569205,49	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			10,08	Ikke hjelpelinje		13	
26	6668137,24	569204,52	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			5,89	Ikke hjelpelinje		13	
27	6668131,88	569202,09	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			1,29	Ikke hjelpelinje		13	
28	6668130,71	569201,55	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			10,26	Ikke hjelpelinje		13	
29	6668121,38	569197,28	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			9,15	Ikke hjelpelinje		13	
30	6668113,53	569192,57	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			9,34	Ikke hjelpelinje		13	
31	6668106,66	569186,24	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	

			6,79	Ikke hjelpelinje		13	
32	6668102,70	569180,72	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			2,68	Ikke hjelpelinje		13	
33	6668101,28	569178,45	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			2,05	Ikke hjelpelinje		13	
34	6668100,35	569176,62	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			5,91	Ikke hjelpelinje		13	
35	6668098,55	569170,99	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			4,07	Ikke hjelpelinje		13	
36	6668097,46	569167,07	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	58,50
			36,16	Ikke hjelpelinje		13	
37	6668100,57	569131,61	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	58,50
			10,80	Ikke hjelpelinje		13	
38	6668105,64	569122,09	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			56,91	Ikke hjelpelinje		13	
39	6668136,90	569074,54	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			26,92	Ikke hjelpelinje		13	
40	6668161,13	569086,27	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			3,85	Ikke hjelpelinje		13	
41	6668164,59	569087,95	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			20,43	Ikke hjelpelinje		13	
42	6668183,80	569094,91	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			31,74	Ikke hjelpelinje		13	
43	6668171,07	569123,99	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	96,25
			4,05	Ikke hjelpelinje		13	

Nabolagsprofil

Tanbergsvingen 21 - Nabolaget Norderhov - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hvervenmoveien Linje 228	8 min 0.6 km
Hønefoss sentrum Totalt 28 ulike linjer	8 min 3.2 km
Hønefoss stasjon Linje F4	10 min 3.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 338 elever, 25 klasser	7 min 2.8 km
Ullerål skole (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	13 min 5.4 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 16 klasser	9 min 7.2 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 18 klasser	14 min 5.7 km
Haugsbygd ungdomsskole (8-10 kl.) 218 elever, 9 klasser	13 min 8.6 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	22 min 1.9 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	8 min 3.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

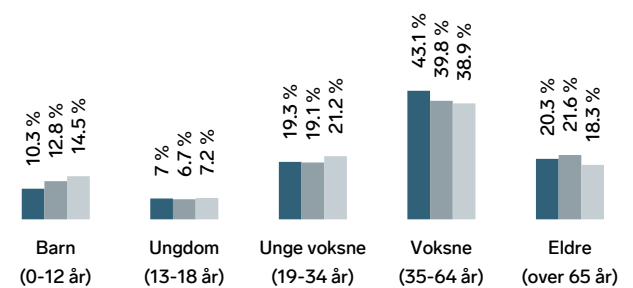
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Norderhov	1188	587
Ringerike kommune	31011	15940
Norge	5425412	2654586

Barnehager

Hvervenmoen barnehage (0-5 år) 56 barn	5 min 0.4 km
Espira Trygstad barnehage (1-5 år) 59 barn	15 min 1.2 km
Dalsbråten barnehage (1-5 år) 47 barn	21 min 1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Hvervenkastet Søndagsåpent	11 min 0.9 km
Meny Osloveien	18 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



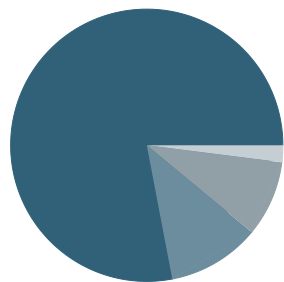
Gateparkering

Lett 91/100

Sport

Universitetet i Sørøst-Norge Aktivitetshall	20 min 1.7 km
Trøgstadbanen Fotball	4 min 1.8 km
EVO Hønefoss	8 min
MOVA Hønefoss	8 min

Boligmasse

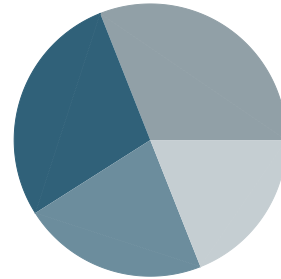


- 78% enebolig
- 9% rekkehus
- 2% blokk
- 11% annet

Varer/Tjenester

Eikeli Senteret	6 min
Ringerike Sykehus	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 31% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

45%

- Norderhov
- Ringerike kommune
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

