

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

LOSTAJET 8, 3514 HØNEFOSS

Gnr: 132 Bnr: 311 Seksjon: 4
3305 Ringerike kommune.
Rekkehus

Dato befaring: 10/12/2025
Utskriftsdato: 22/12/2025
Oppdragsnummer: 98653
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

Rekkehus over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje.

Garasjeplass i felles garasjerekke.

Standard

Boligen har normal standard fra byggeåret.

Oppgraderinger

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

2025: Utbedring av lekkasje tilknyttet beslag på taket mot naboen.

- Kledd MDF-panel mot himling i stue.

2021: Montering av varmekabler i gang (underetasje) og flisbelagt gulv i gang (underetasje).

Referansenivå

Boligen er oppført i 1989, 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 / Underetasje)
- Våtromsvegger (Bad / Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Underetasje)
- Ventilasjon (Wc / Underetasje)
- Drenering
- Terrengforhold rundt boligen
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Balkonger, terrasser ol.
- Rom under terreng
- Hulltaking kjellervegg
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Trapper
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Utvendig solavskjerming

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Rune Narheim
 Takstmenn: Stian Hedels
 Befaring/tilstede: Eier: Rune Narheim ,Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelsen: Rekkehus
 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: 132 Bnr: 311 Seksjon: 4
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 15188.4 m²
 Eierbrøk seksjon: 116 / 2812
 Hjemmelshaver: Rune Narheim
 Adresse: Lostajet 8, 3514 HØNEFOSS

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider: Vedlagt:
Eier	10/12/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.	
Egenerklæring	19/12/2025	Signert egenerklæringsskjema datert 09.12.2025 er fremvist.	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	18/12/2025	Godkjente byggetegninger datert 19.06.2000 er oversendt etter befaringen.	Godkjente byggetegninger er fremvist.	

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår 1989

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	58	55	3
1. etasje	56	56	0
Sum bolig:	114	111	3

Romfordeling

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

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	58	0	0	28
1. etasje	56	0	0	19
Sum bolig:	114	0	0	47
Sum BRA:	114			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje

Bygningsdata

Byggeår 2012

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	17	0	17
Sum bolig:	17	0	17

Romfordeling

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

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innklasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	17	0	0
Sum bolig:	0	17	0	0
Sum BRA:	17			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

Lovlighet

Beskrivelse: Rombeskrivelse er basert på dagens faktiske bruk av rommene. Det foreligger avvik mellom dagens rominndeling og godkjente byggetegninger, hvilket innebærer at eksisterende planløsning ikke er kommunalt godkjent. Det anbefales derfor at kjelleren byggemeldes i henhold til dagens utførelse.
Følgende avvik er registrert basert på oversendt tegninger.
Underetasje:
- Ett rom benyttet som soverom er på tegninger angitt som bod.
- Badet er utvidet, og det er etablert bod i deler av badet.

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:

Grunnforhold og fundamenter

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

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

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

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

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

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

Drenering

Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	<p>Det er manglende topplist på utsiden av grunnmuren langs terreng. Det er et krav at det monteres topplist på grunnmursplasten jevnt med terreng. Dette er for å hindre at vann og jordmasser trenger inn inn bak grunnmursplasten. Det bør påses at topplist er montert.</p> <p>Det ble målt fukt utover normale verdier ved hulltaking. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen.</p> <p>TG 2 er gitt på grunn av alder og manglende funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.</p>

TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terreng bestående av jordmasser.
Tilstandsvurdering:	<p>Terrengtet rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk.</p>

TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

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

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

Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

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

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	<p>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. Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen, og det er derfor gitt TG 2.</p> <p>Det må på generelt grunnlag påregnes at eldre trebygninger har noe skjevheter.</p>

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel. Det er observert luftespalte oppunder panelet på de punktene som ble undersøkt på befaringen mot inngangsparti/garasjerekke.
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 i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet mot bakhage. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Det er i dette tilfellet ikke observert musperre oppunder trepanelet. Det var et krav/normal byggeskikk om at musperre skal monteres oppunder kledningen, slik at mus forhindres adkomst til bygningen. Konsekvensen av manglende musperre er at mus kan ha enkel adkomst til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen. Trepanel med kontinuerlig horisontal skjøl/vannbrett skal ha minimum avstand på 6 mm mot vannbrett for å sørge for lufting og mulighet for at vann kan dreneres. Dersom panelet skal overflatebehandles bør avstanden være minimum 10 mm for å få tilgang til endeveden i ettertid. I dette tilfellet er avstanden mindre. Dette medfører begrenset lufting, økt risiko for oppsug av vann i panelet og kan føre til redusert levetid. Tg 2 er gitt på grunn av slitasje, sprekkdannelser på panelet og nevnte forhold. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen.

TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking 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. Lufting i gesimsér. Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Begrenset mulighet for besiktigelse av krypeloft på grunn av lagrede gjenstander og delvis gangbart gulv.

TG: 1

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein. Undertak av sutakplater.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert sutakplater som ikke er montert oppå takstoler, forholder øker risikoen for lekkasjer. Eier opplyser om at det har vært lekkasje fra gradrenne/beslag inn mot nabo, forholdet var under utbedring ved befaringstidspunktet. Det ble registrert fuktskjolder og tegn på lekkasje på loftet. Det er benyttet fuktmåler med pigger i treverk i takkonstruksjonen, og det ble påvist fukt utover normale verdier under befaringen. Det ble målt ca. 16 % i taktro/takbjelke ved lekkasjepunkt som eier opplyste om under befaringen. Fukttinnhold i treverk på mellom 15-20 % er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. Eier opplyser om at forholdet skal utbedres før et salg. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene har utkast på tomten. Det er montert takstige til pipen på yttertaket. Pipe har fotbeslag.
Tilstandsvurdering:	Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drenerør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur. Det er ikke montert snøfangere på tak over gangvei/adkomst/inngangsparti. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskafer og skader på andre bygningsdeler. 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. Nevnte forhold øker risikoen for lekkasjer og utettheter.

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:	Isolert ytterdør med glass.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Verandadør med tolags isolerglass, ukjent årstall (datostempling bærer preg av solblekning), fremstår av noe eldre dato.
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:	Underetasje: Vinduer med tolags isolerglass for øvrig, produsert i 1989. 1.etasje: Vinduer med tolags isolerglass, ukjent årstall (datostempling bærer preg av solblekning), fremstår av noe eldre dato.
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

Vinduer

Beskrivelse:	Vindu med tolags isolerglass i ett soverom i underetasje, produsert i 2019.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Dør med glassfelt mellom gang og entré. Glatt dør mot soverom i 1.etasje. 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:	Terrasseplattning i forbindelse med inngangsparti, ca. 28 m ² . Terrassebord på bjelkelag og rekkverk/levegg i trekonstruksjon. Veranda/terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra kjøkken, ca.19 m ² . Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca.97 cm.
Tilstandsvurdering:	Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Terrassen var delvis dekket med is/sludd under befaringen, som gir noe begrensninger i forbindelse med inspeksjon. Sprekkdannelser i terrassebord, TG 2 er gitt på bakgrunn av generelt slitte overflater.

TG: 2

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten 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:	Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: - Gang og soverom.
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

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.

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

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

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

Rom under terreng

Beskrivelse: Kjelleren har innredet areal, som ble innredet fra byggeåret. Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).

Tilstandsvurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og oppforede gulv, og det er derfor gitt TG 2.

TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse: Hulltaking er utført i følgende rom: soverom.

Tilstandsvurdering: Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på grunnmurens utlekting (bunsvill/treverk) under befaringen, og det ble målt 19,7 % som er fukt utover normale verdier. Fukttinnhold i treverk på mellom 15-20 % er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk.

TG: 2

Pipe

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

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Underetasje: Pusset og malt elementpipe med feieluke i soverom. 1.etasje: Pipe forblendet med skiferstein i stue.

Tilstandsvurdering: Det er merker etter "renning" under feieluke i underetasjen. Dette indikerer trolig at det kan oppstå kondens i pipen, eller at den ikke er regnsikret over yttertaket. Pipen er fra byggeår og tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.

TG: 2

Ildsteder

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

Tilstandsvurdering: TG2 er gitt på grunn av alder. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Stakeluke er lokalisert i wc-rom. Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår. Hovedstoppekran er lokalisert i bod og har normal funksjon.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggeforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøpplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2019, montert i bod (sluk i gulvkonstruksjon)
Tilstandsvurdering:	Varmtvannsberederen er på 1950 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk med ventil i bad og wc-rom. Avtrekk via ventilator i kjøkken.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder på avtrekksvifte.

TG: 2

Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	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 automatsikringer og jordfeilbryter, montert i skyvedørgarderobe i entré. 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:	Det er registrert enkelte sprekk/skade a deksel tilknyttet stikkontakter, forholdet bør kontrolleres av en fagperson. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget utført etter 1999. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid og manglende dokumentasjon på el.anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Underetasje: Varmekabler i gulvstøp i gang, ifølge eier ble varmekablene montert i 2021. 1. etasje: Det er montert varmepumpe i stue, ifølge tidligere salgsoppgave ble montert i ca. 2017.
Tilstandsvurdering:	Det anbefales å utføre service på varmepumpen regelmessig, ukjent når sist service ble utført. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag mellom underetasje og 1. etasje. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: - Stue, kjøkken og soverom.
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 tre.
Tilstandsvurdering:	Nedre del av håndløper er ikke tilfredsstillende festet, eier opplyser om at denne skal utbedres før et salg. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Platekledning på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning av eldre dato.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkenfronter bærer preg av noe slitasje av maling. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

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: Underetasje: Gulvbelegg i bod. Laminatgulv for øvrig. 1. etasje: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

TG: 2

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Underetasje: Flislagte overflater i entré og gang.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Underetasje: Malt strie, malt platekledning, sparklet og malte plater. 1. etasje: Malt platekledning, sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og riss.

TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Underetasje: Takessplater i wc, entré og soverom. MDF-panel i gang. Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i gang. 1. etasje: Takessplater i kjøkken og soverom. MDF-panel i stue. Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i stue.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse: Markiser er montert over vindu i kjøkken.

Tilstandsvurdering: Det er registrert mosedannelse/slitasje av markiseduk, forholdet øker risikoen for rift og nedsatt funksjon av markiseduk. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

TG: 2

Våtrom - Bad

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

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

Dokumentasjon - Bad, Underetasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2015.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv - Bad, Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Slukrenne i plast i dusj. Sluk/avløpsrør er under badekar og derfor ikke besiktiget.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser i badet. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt.

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.

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.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og nevnte forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger - Bad, Underetasje

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

Overflater på innvendig himling - Bad, Underetasje

Beskrivelse: Malt trepanel.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar - Bad, Underetasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse. Innfliset speil over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, Underetasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget systerne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget systerne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i systernekassen ikke blir oppdaget.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, Underetasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, badekar og dobbelservant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk oppvarming - Bad, Underetasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

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

TG: 1

Ventilasjon - Bad, Underetasje

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykappull? Ja, vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Hulltaking bad - Bad, Underetasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger 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

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar - Wc, Underetasje

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

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Wc, Underetasje

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

Ventilasjon - Wc, Underetasje

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

Tilstandsvurdering: Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

TG: 2

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Garasje i felles garasjerekke med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt panel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Innvendige vegger er kledd med OSB-/finérplater. Strøm og belysning er innlagt. Leddport i aluminium med automatisk portåpner. Det er etablert lagringsmuligheter på loft.

Tilstandsvurdering: Garasjen er en del av garasjerekke 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

Lostajet 8, 3514 HØNEFOSS

09 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lostajet 8	Lostajet 8	

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?

05-2021

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.

Siden overtagelsen. 4,6 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Narheim, Rune

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv feilen og omfanget

Det har vært en liten lekkasje mellom min bolig og nabohuset

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Reperasjon av yttertak

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Profil Montering

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skifte av innvendig tak i stue

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

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

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 95691775

Egenerklærings skjema

Name

Narheim, Rune

Date

2025-12-09

Identification

 **bankID** Narheim, Rune



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Narheim, Rune

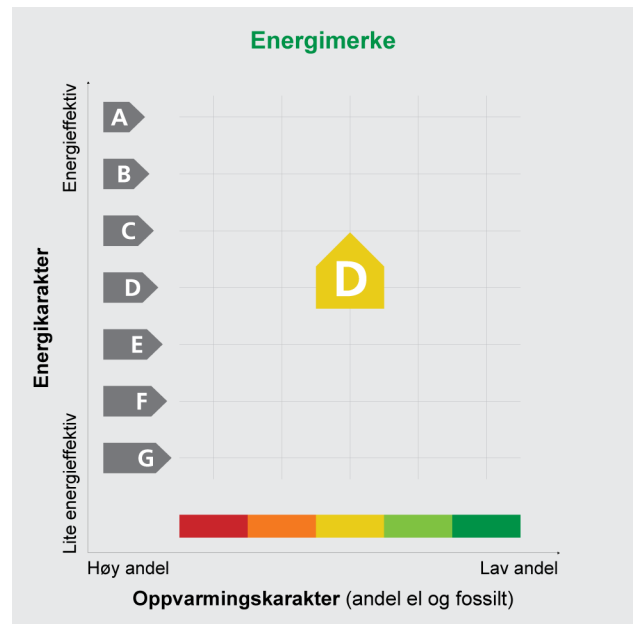
09/12-2025
12:12:18

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Løstajet 8
Postnr	3514
Sted	HØNEFOSS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	132
Bnr.	311
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	20377208
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1224386
Dato	10.02.2021

Innmeldt av	Cato Fegri
-------------	------------



Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Isolering av gulv mot grunn
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår: 1989
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 114
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Varmepumpe
Ved
Varmepumpe: Henter varme fra uteluft
Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lostajet 8
Postnr/Sted: 3514 HØNEFOSS
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 10.02.2021 18:19:46
Energimerkenummer: A2021-1224386
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Cato Fegri

Gnr: 132
Bnr: 311
Seksjonsnr: 4
Festenr:
Bygnnr: 20377208

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Brukertilta**Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.



RINGERIKE KOMMUNE

Plan- og bygningstjenesten

Arkiv

Sameiet Berg arbeidsfelt
v/May Britt Bergstrøm
Lostajet 54

3514 Hønefoss

Oversendes:
Brannvesen
Skattetakstnemda
Folkeregisteret
Avgiftskontoret
Kartverket

Saksnr.
00/02631-009

Løpenr.
021280/00

Arkivkode
BYG 132/311

Deres ref.

Dato
18.08.00

FERDIGATTEST

I henhold til plan- og bygningslovens § 99.

GNR.132/311 - LOSTAJET 6-8 - OPPBYGGING AV LEILIGHETER ETTER BRANN

Det visest til anmodning om ferdigattest fra Snekker Andersen AS mottatt 16.8.00 vedlagt kontrollerklæring for utførelsen fra Snekker Andersen AS og Varme & Sanitær AS. Fra før har Steam Clean Buskerud AS attestert på sin kontrollplan for utførelse. De kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet ovenfor 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 DS 0307/00 datert 22.06.00.

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:

Utbedring av 2 boenheter etter brann.

Anmerkninger:

Vi har ikke foretatt besiktigelse i forbindelse med ferdigstillingen.

Med hilsen

Arne Hellum
Saksbehandler

Kopi til:

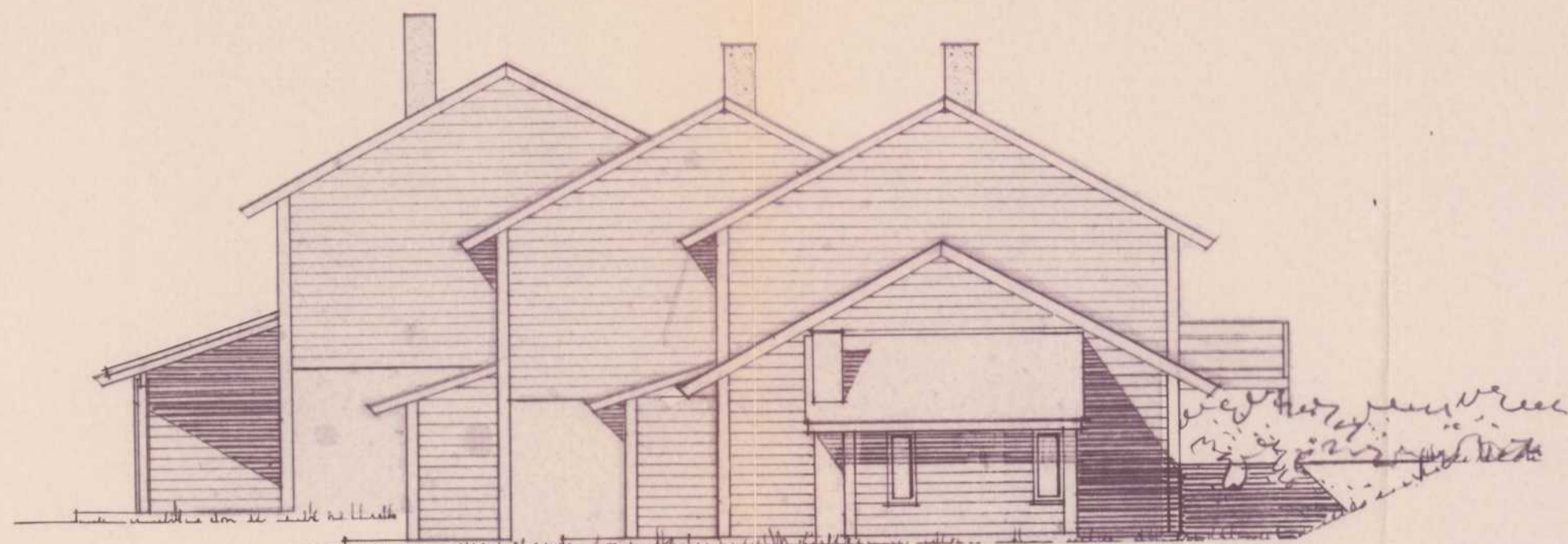
Snekker Andersen, Østmoveien 18, 3510 Hønefoss
Buskerud Brannsikring AS, pb 111, 3602 Kongsberg
Varme & Sanitær AS, Søndre Torg 2, 3510 Hønefoss
Steam Clean Buskerud AS, pb 70, 3051 Mjøndalen

Åpningstid Byggesak:
POSTADRESSE
Serviceboks 4
3504 Hønefoss

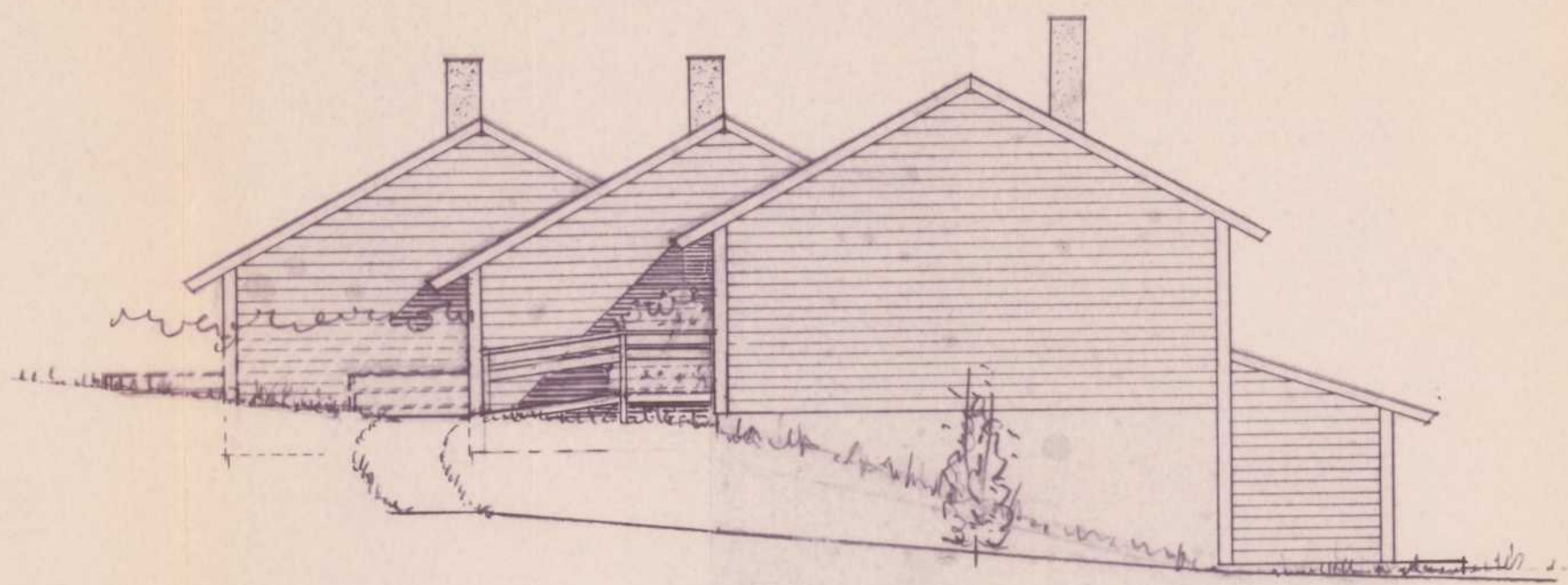
Mandag, tirsdag og fredag: kl. 13.00-15.00.
KONTORADRESSE
Oslovn. 1
3504 Hønefoss

Torsdag: 09.00-15.00.
TELEFAX
32 11 77 13

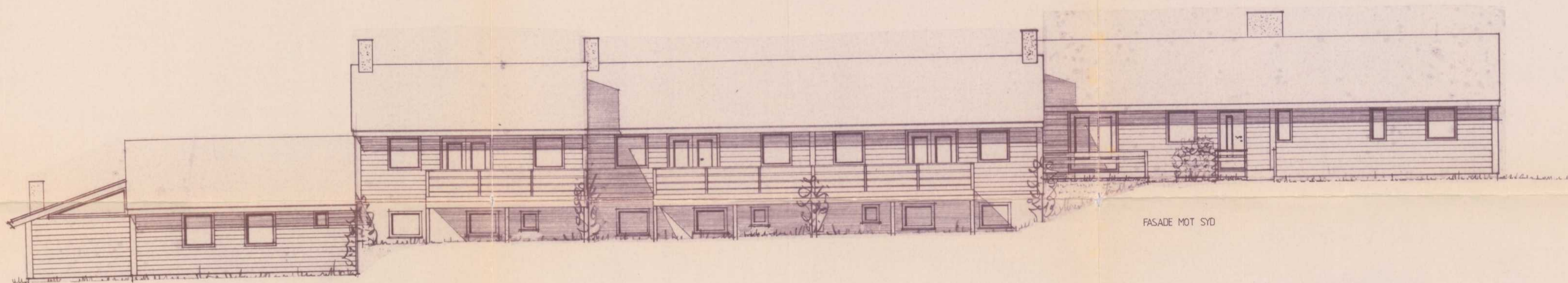
Onsdag: stengt.
TELEFON
32 11 74 00



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD

PROSJEKTUTVIKLING A/S
 66188

KORREKSJON	DATE	SENDT TIL	BYGGERE	BYGGERE	BYGGERE	BYGGERE	BYGGERE	BYGGERE
Prosjektutvikling A/S	BOLIG		2, 4, 6, 8, 10, 12, 14	ENTREPRENØR	BYGN. KONSTR.	V.V.S. KONSTR.	EL. KONSTR.	
HAUG REKKEHUSFELT	MÅLSTOKK	DATE	TEGN NR.					
FASADER	1:100	17-12-87	2-14/102					
ARK. DAG R. MAGNUSSEN A/S arkitekt- og ingeniørkontor		Kirkegt 9, 3500 Hønefoss Tlf. 067 - 23444 Storgt 43, 2870 Dokka Tlf. 061 - 11 915 DAG R. MAGNUSSEN - BJØRN O. FAGERÅS - TERJE G. JENSEN						

bollely D1

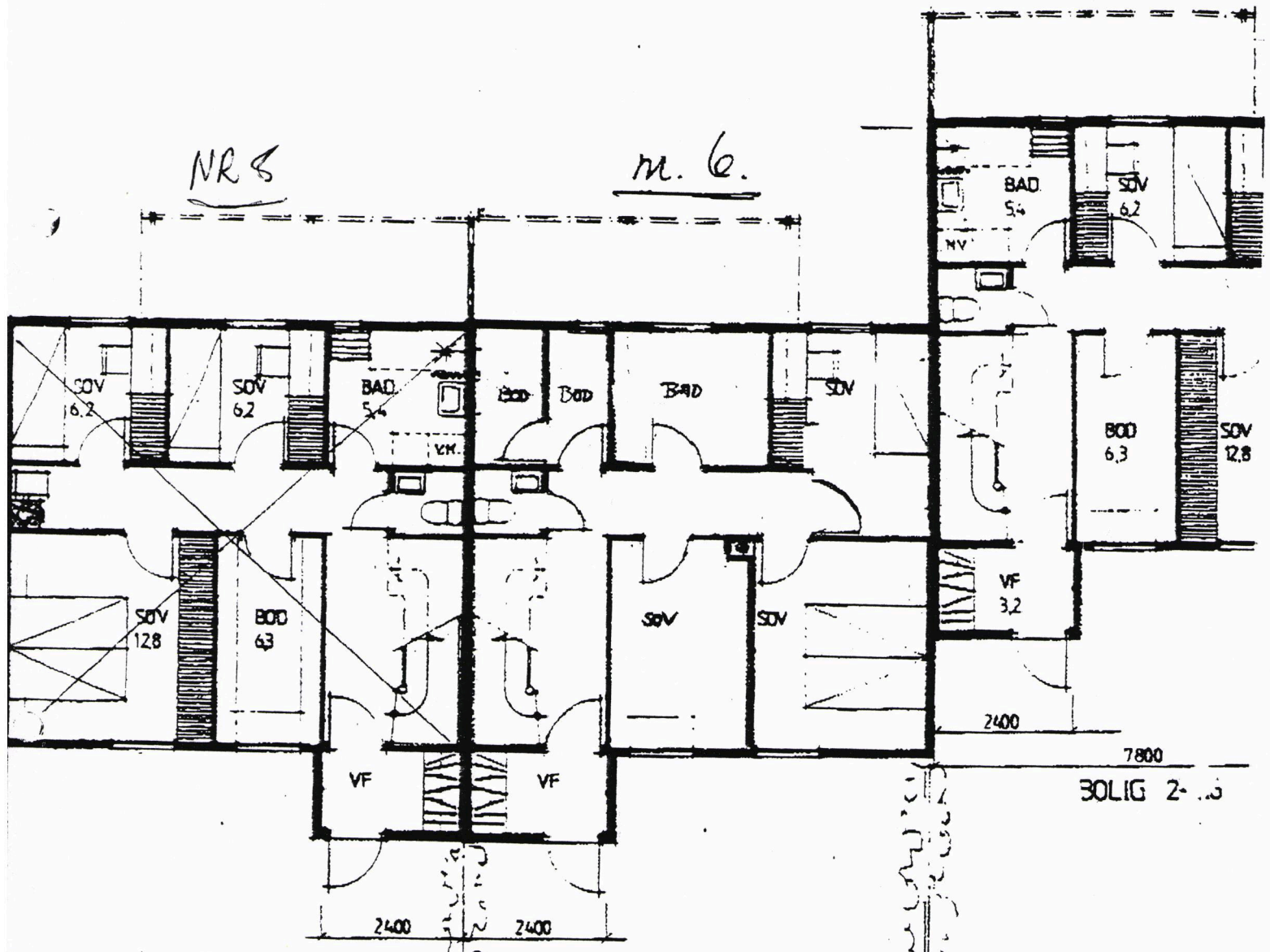
SNITT BOLIG

MOTTATT

19. 06. 2000

NR 8

m. 6.



7800
BOLIG 2-116

7800
BOLIG 2-116

7800
BOLIG 2-115

PLAN UNDERETASJE

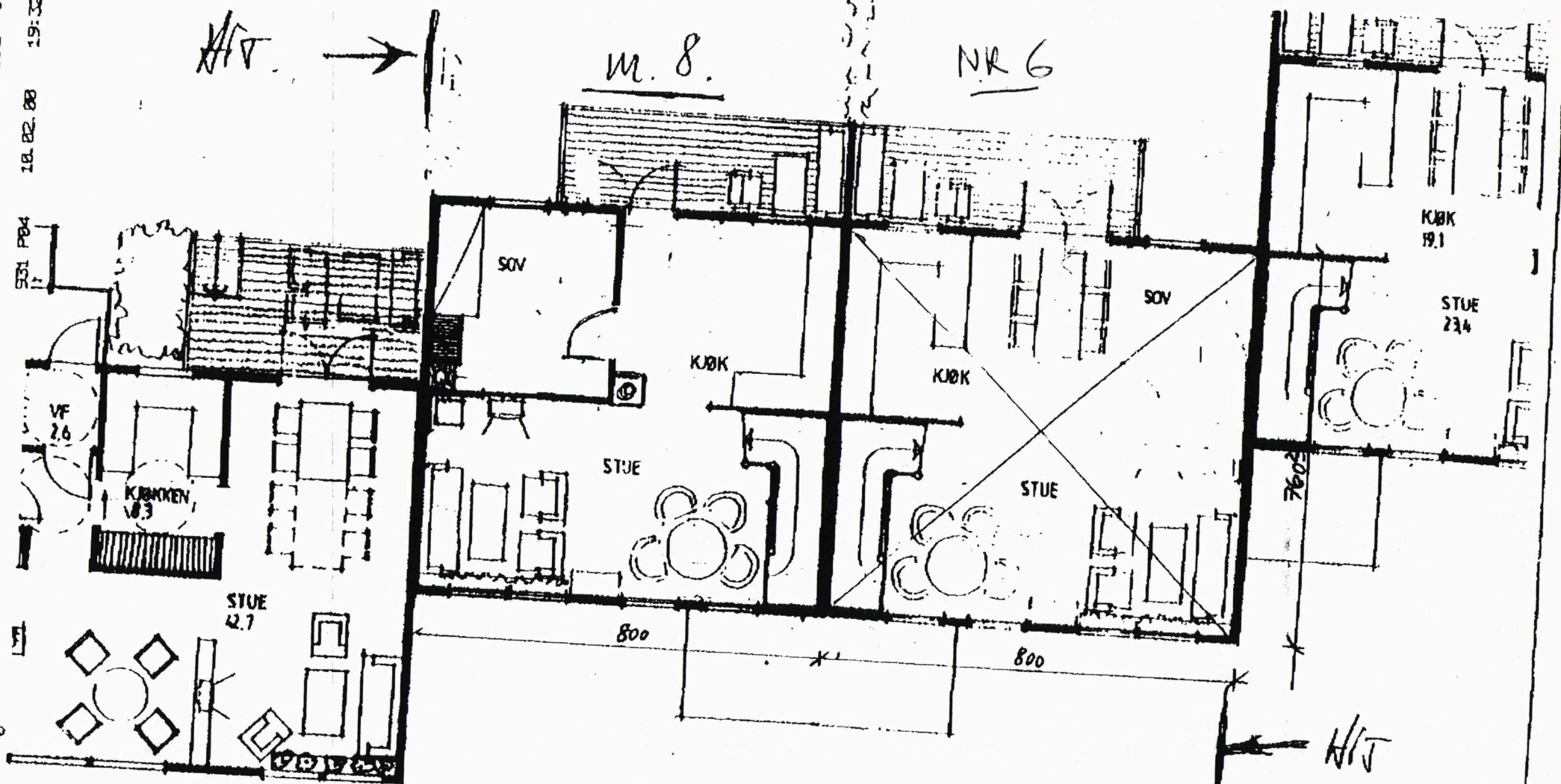
RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsleder

Delegasjonssak nr. 0307/00

H/T →

M. 8.

NR 6



VEDLEGG D2

PLAN OVERETASJE

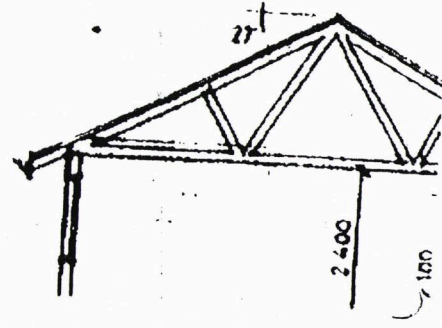
KONTAKT
19.05.2000

RINGERIKE KOMMUNE

Plan- og bygningsleder

Delegasjonssak nr. 0307/00

1:100





RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning

Oversendes:
Brannvesen
Teknisk tjeneste
Eiendomsskattekontoret
Matrikkelføring

Mesterbygg Ringerike AS
postboks 1146

3503 HØNEFOSS

<i>Saksnr.</i>	<i>Løpenr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Deres ref.</i>	<i>Dato</i>
12/3264-4	2012/13	BYG 132/311		24.01.2013

FERDIGATTEST

I henhold til plan- og bygningslovens § 21-10.

GNR.132/311 – LOSTAJET – GARASJEANLEGG

Vi har 21.01.2013 registrert mottatt anmodning om ferdigattest fra ansvarlig søker Mesterbygg Ringerike AS, vedlagt revidert gjennomføringsplan hvor det bekreftes at samsvarserklæringer foreligger.

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

De kontrollansvarlige for utførelsen forutsettes derfor å ha sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de 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 § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 20-1 d).

Ansvarlig søker har samordningsansvaret i tiltaket, og skal sørge for at tillatelser, vilkår og nødvendige dokumenter videreformidles til de andre ansvarlige og tiltakshaver jf. plan- og bygningslovens kapittel 23 og SAK10 kapittel 12.

Beskrivelse: Garasjeanlegg, 591m²

Bygningsnummer: 300309469, 300309483, 300309487, 300309488, 300309490, 300309491, 300309492, 300309494.

POSTADRESSE
Postboks 123 Sentrum
3502 HØNEFOSS

KONTORADRESSE

TELEFAX
32 11 77 13

TELEFON
32 11 74 00

e-postadresse: postmottak@ringerike.kommune.no

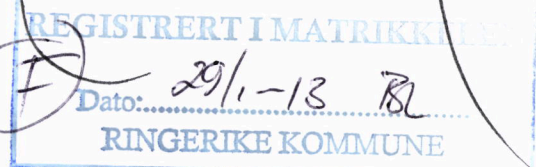
Anmerkninger: Vi har ikke foretatt ferdigbesiktigelse i forbindelse med utskrivning av denne ferdigattesten.

Med hilsen

Arne Hellum

Avdelingsleder byggesak

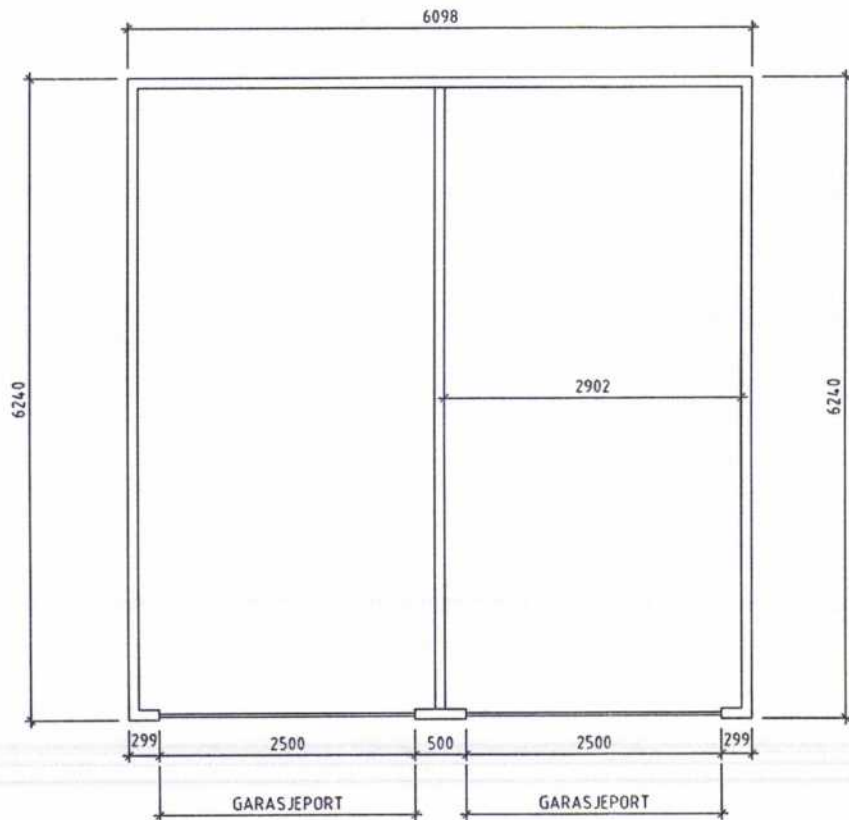
Saksbehandler: Hans Otto Larsson
Telefon: 32 11 74 78,
E-post: hans.otto.larsson@ringerike.kommune.no



Kopi til:

Lostajet Rekkehusfelt, v/Berit Andar, Lostajet 28,3514 HØNEFOSS

Lostajet Rekkehusfelt, v/Sverre Haugli, Lostajet 32, 3514 HØNEFOSS

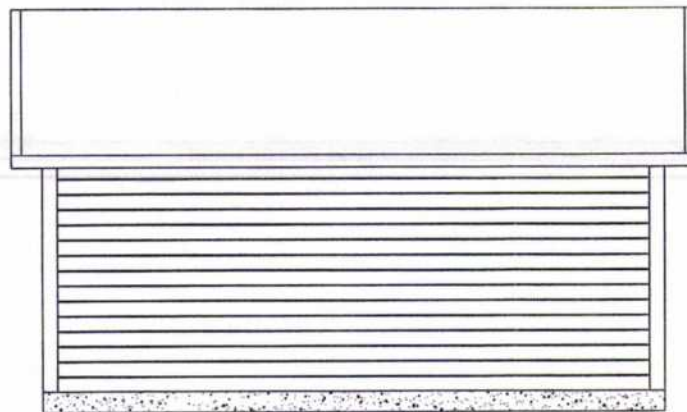
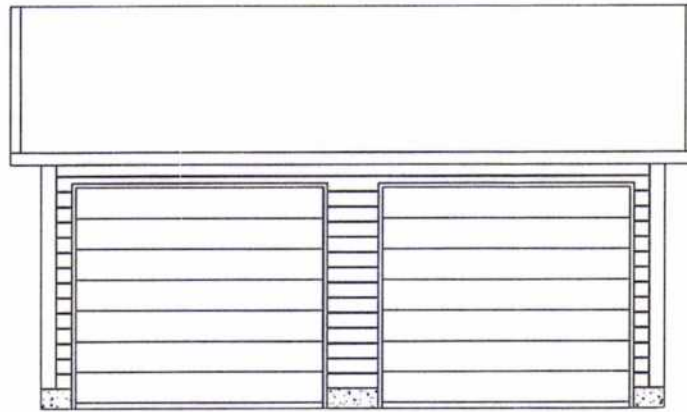


300309469
 og 300309494
 38m² x 2 = 76m²

RINGERIKE KOMMUNE
 Miljø- og arealforvaltning
 Delegasjonssak nr. 408/12

REV.	DATE:	REVISJON	SKGN
TILTAKSHAVER Lostajet Rekkehusfelt			
BYGGEPLASS Lostajet 3514 Hønefoss			
KOMMUNE Ringerike			
TEGN. INNHOLD: Plan garasje type 2, ANTALL: 2stk			MÅL: 1:50
PROSJEKT Garasjer Lostajet			ARK: A3
ARKITEKT:	DATE:	SKGN	TEGNING NR.:
-	28.06.12	ØK	MB 200

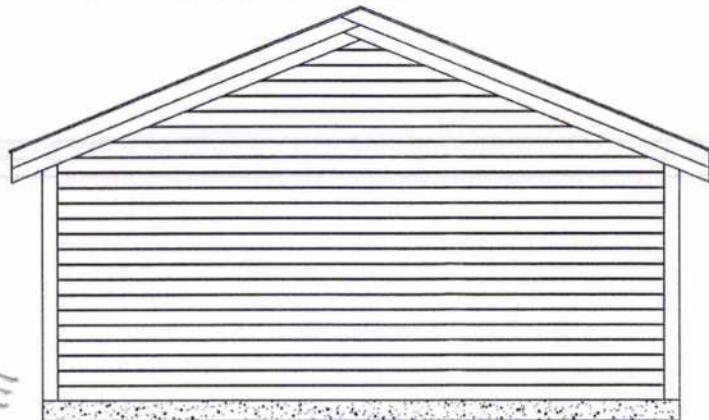
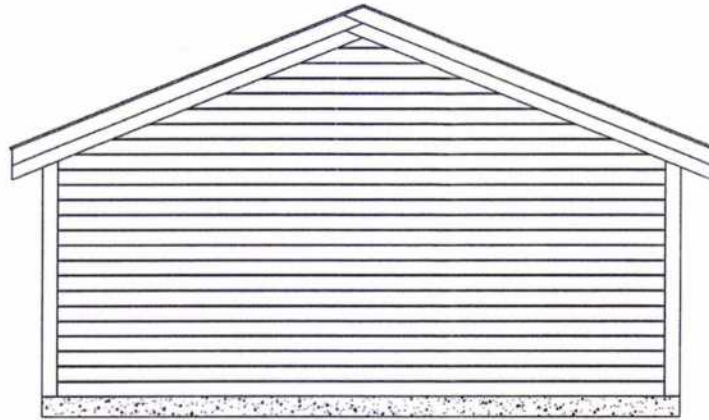




REV.	DATE:	REVISION:	SIGN:
TILTAKSHAVER			
Lostajet Rekkehusfelt			
BYGGEPLASS			
Lostajet			
3514 Hønefoss			
KOMMUNE			
Ringerike			
TEGN. INNHOLD:			MÅL:
Langfasader type 2, ANTALL: 2stk			1:50
PROSJEKT			ARK:
Garasjer Lostajet			A3
ARKITEKT:	DATE:	SIGN:	TEGNING NR.:
-	28.06.12	ØK	MB 201

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

408/12

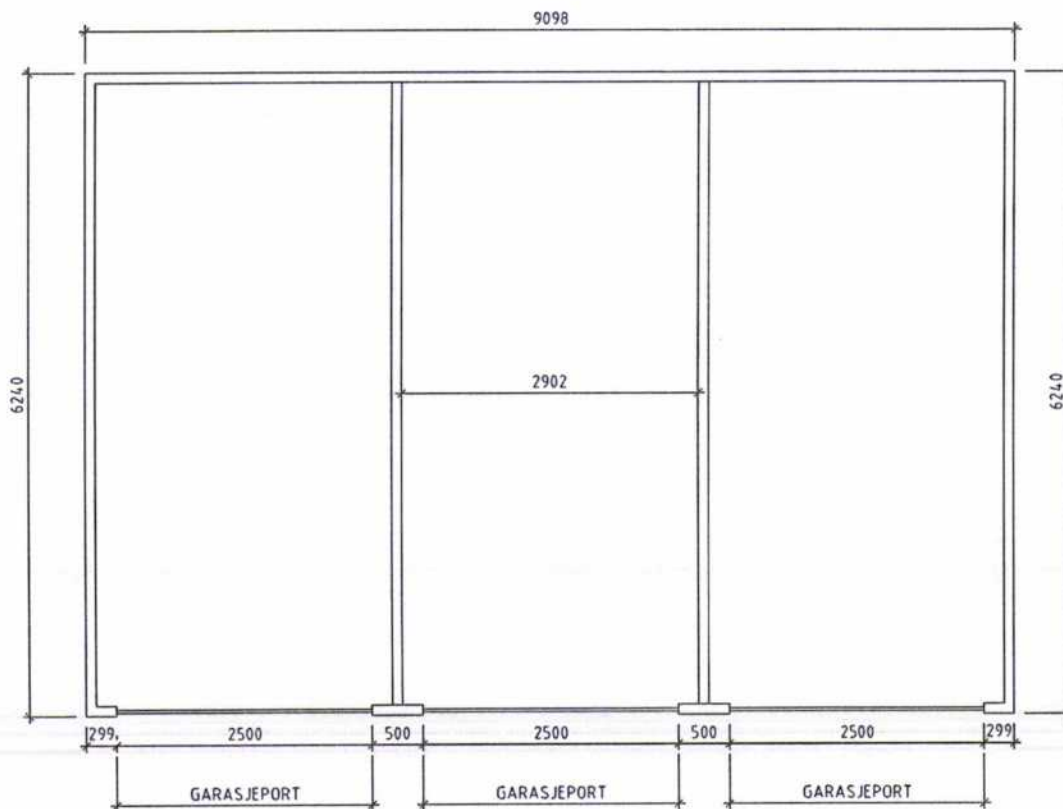


RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Delegasjonssak nr. 408/12

REV.	DATE:	REVISJON:	SIGN:
TILTAKSHAVER			
Lostajet Rekkehusfelt			
BYGGEPLASS			
Lostajet			
3514 Hønefoss			
KOMMUNE			
Ringerike			
TEGN. INNHOLD:			MÅL:
Kortfasader type 2, ANTALL: 2stk			1:50
PROSJEKT			ARK:
Garasjer Lostajet			A3
ARKITEKT:	DATE:	SIGN:	TEGNING NR.:
-	28.06.12	ØK	MB 202



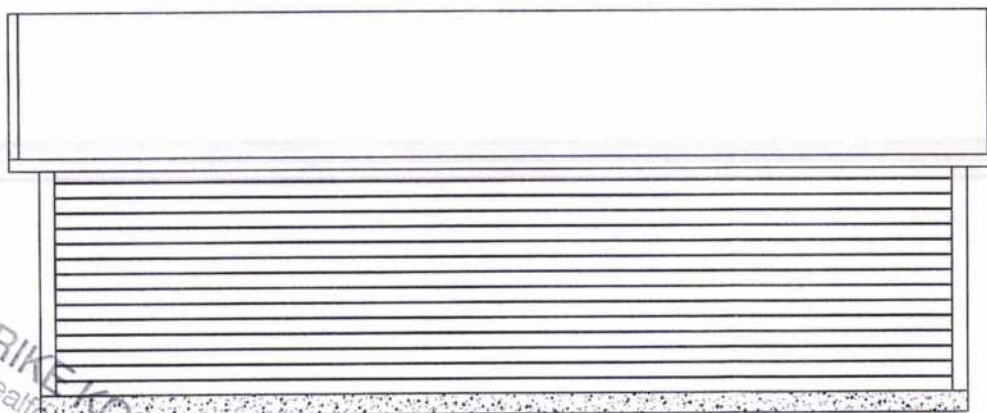
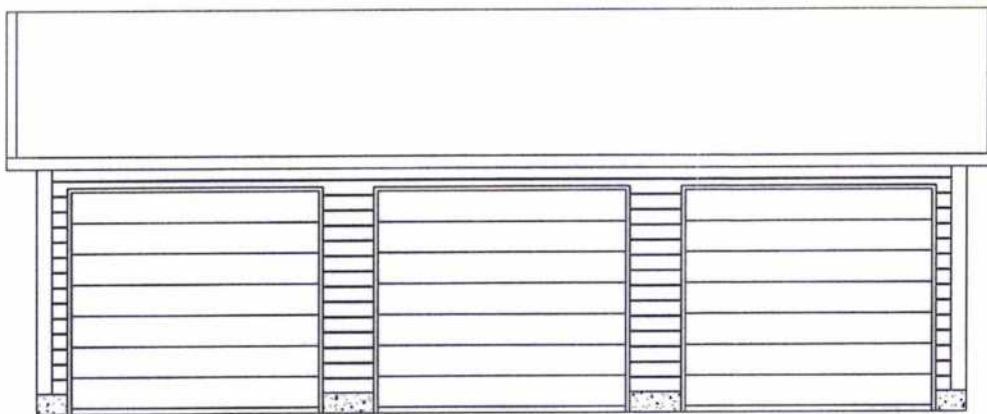


300309483
 300309487
 300309488

56,8m² x 3 = 170,4m²

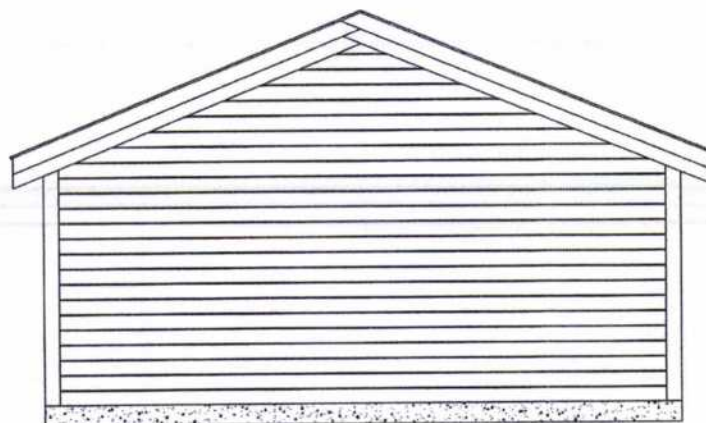
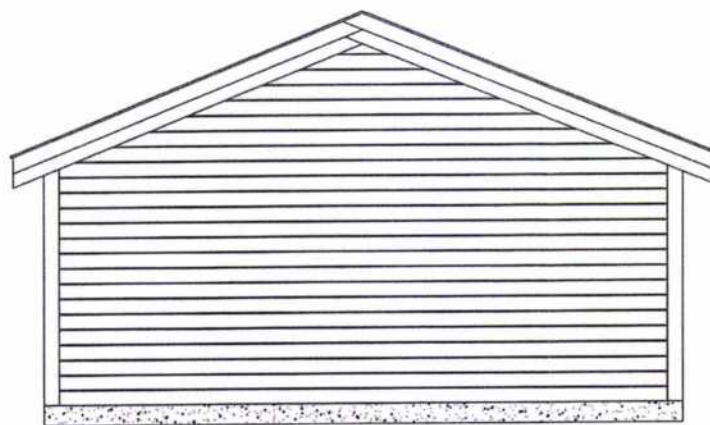
RINGERIKE KOMMUNE
 Miljø- og arealforvaltning
 Delegasjonssak nr. **408/R**

REV.	DATE	REVISJON	SIGN.
TILTAKSHAVER			
Lostajet Rekkehusfelt			
BYGGEPLASS			
Lostajet			
3514 Hønefoss			
KOMMUNE			
Ringerike			
TEGN. INNHOLD:			MÅL:
Plan garasje type 3, ANTALL: 3stk			1:50
PROSJEKT			ARK:
Garasjer Lostajet			A3
ARKTEKT:	DATE	SIGN.	TEGNING NR.
-	28.06.12	ØK	MB 100



REV.	DATE	REVISJON	SIGN.
TILTAKSHAVER			
Lostajet Rekkehusfelt			
BYGGEPLASS			
Lostajet			
3514 Hønefoss			
KOMMUNE			
Ringerike			
TEGN. INNHOLD:			MÅL:
Langfasader type 3, ANTALL: 3stk			1:50
PROSJEKT			ARK:
Garasjer Lostajet			A3
ARKITEKT:	DATE:	SIGN.	TEGNING NR.:
-	28.06.12	ØK	MB 101

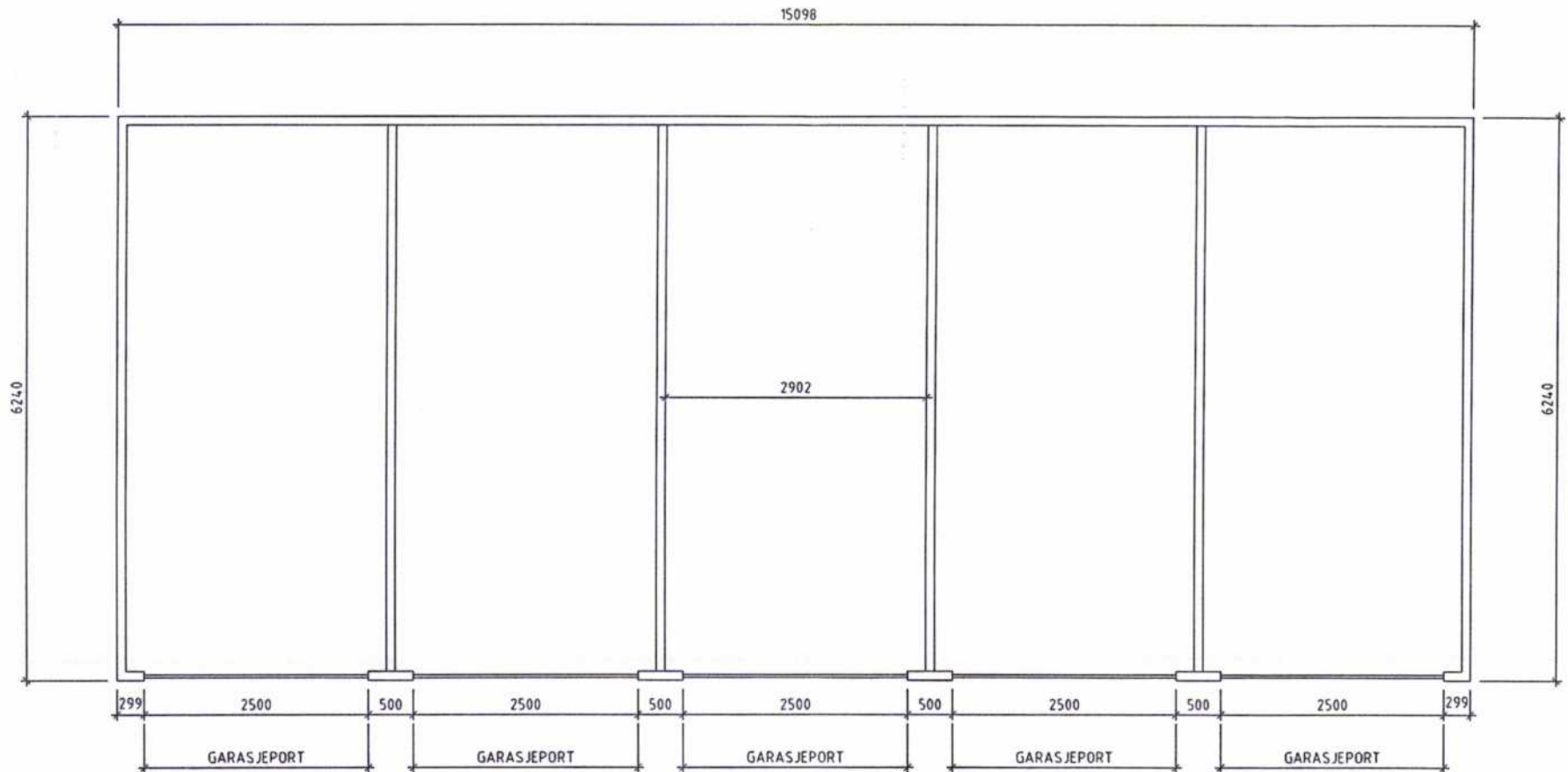
RINGERIKE KOMMUNE
 Miljø- og arealforvaltning
 408/12



RINGERIKE KOMMUNE
 Miljø- og arealforvaltning
 Delegasjonssak nr. 408/12

REV.	DATE:	REVISJON:	SIGN:
TILTAKSHAVER			
Lostajet Rekkehusfelt			
BYGGEPLASS			
Lostajet			
3514 Hønefoss			
KOMMUNE			
Ringerike			
TEGN. INNHOLD:			MÅL:
Kortfasader type 3, ANTALL: 3stk			1:50
PROSJEKT			ARK:
Garasjer Lostajet			A3
AROTEXT:	DATE:	SIGN:	TEGNING NR.:
-	28.06.12	ØK	MB 102

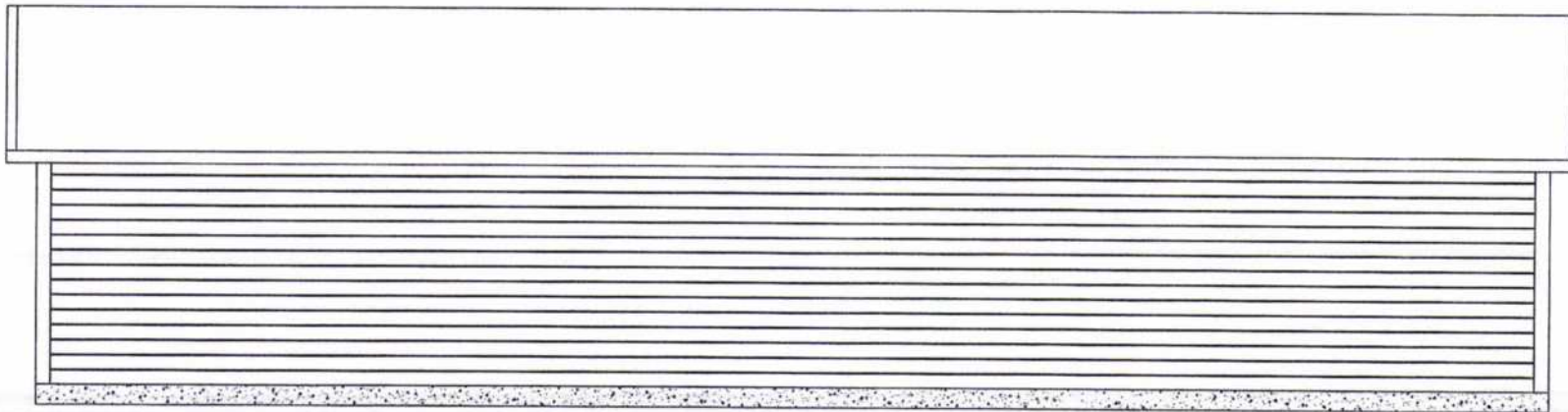
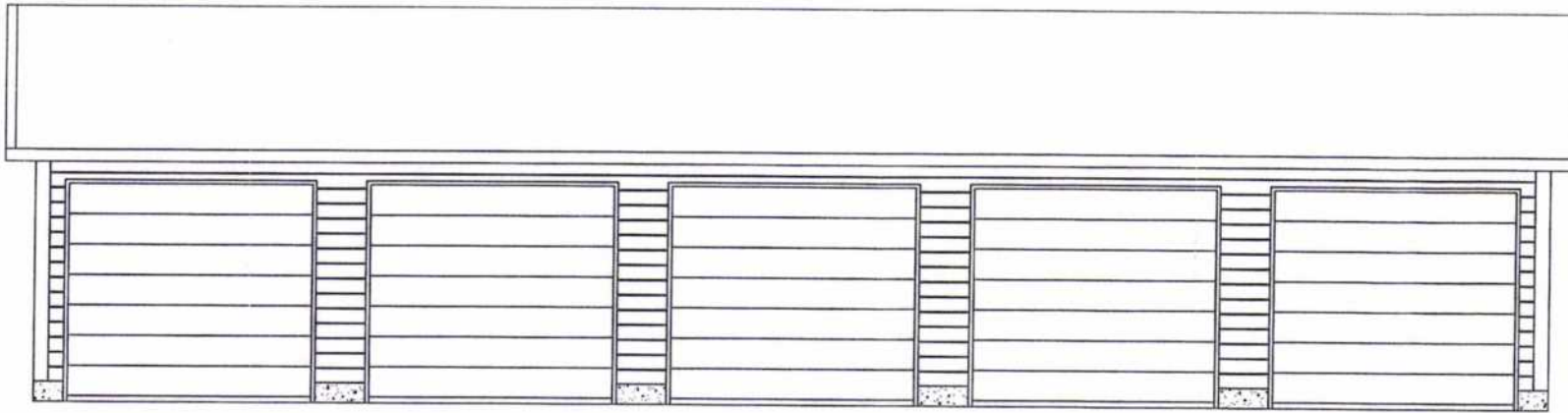




RINGERIKE KOMMUNE
 Miljø- og arealforvaltning
 Delegasjonssak nr. 408/R

94,2 m²
 300 309490

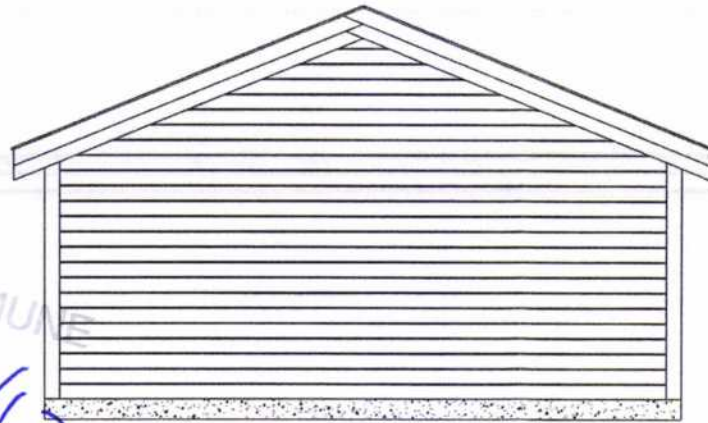
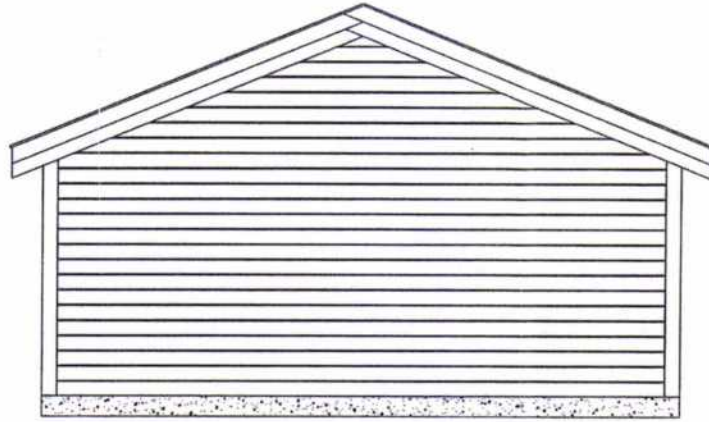
REV.	DATE:	REVISJON:	SIGN:
TILTAKSNAVER			
Lostajet Rekkehusfelt			
BYGGEPLASS			
Lostajet			
3514 Hønefoss			
KOMMUNE			
Ringerike			
TEGN. INNHOLD:			MÅL:
Plan type 5, ANTALL: 1stk			1:50
PROSJEKT			ARK:
Garasjer Lostajet			A3
ARKITEKT:	DATE:	SIGN:	TEGNING NR.:
-	28.06.12	ØK	MB 300



RINGERIKE KOMMUNE
 Miljø- og arealforvaltning
 Delegasjonssak nr. 408/12

REV.	DATE:	REVISJON:	SKN:
TILTAKSHAVER Lostajet Rekkehusfelt			
BYGGEPLASS Lostajet 3514 Hønefoss			
KOMMUNE Ringerike			
TEGN. INNHOLD: Langfasader type 5, ANTALL: 1stk			MÅL: 1:50
PROSJEKT Garasjer Lostajet			ARK: A3
ARKITEKT:	DATE:	SKN:	TEGNING NR.:
-	28.06.12	ØK	MB 301



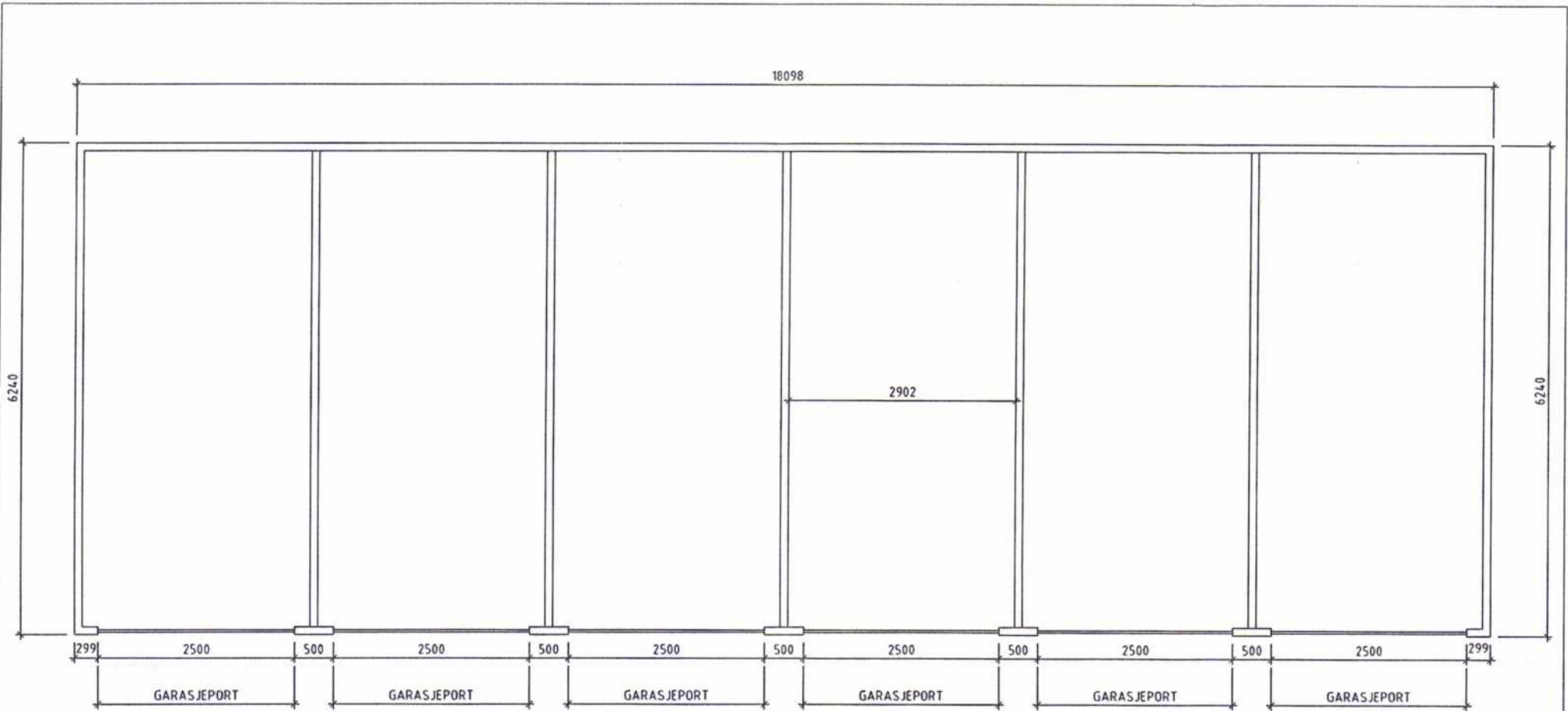


RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Revisjonssak nr. 408/12

REV.	DATE	REVISJON	SIGN.
TILTAKSHAVER			
Lostajet Rekkehusfelt			
BYGGEPLASS			
Lostajet			
3514 Hønefoss			
KOMMUNE			
Ringerike			
TEGN. INNHOLD:			MÅL:
Kortfasader type 5, ANTALL: 1stk			1:50
PROSJEKT			ARK:
Garasjer Lostajet			A3
ARKTEKT:	DATE:	SIGN:	TEGNING NR.:
-	28.06.12	ØK	MB 302

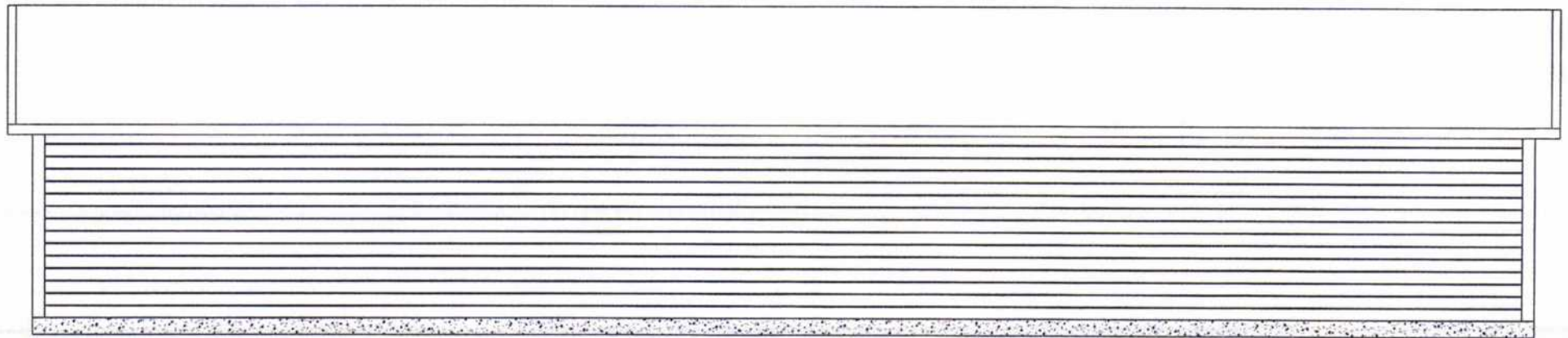
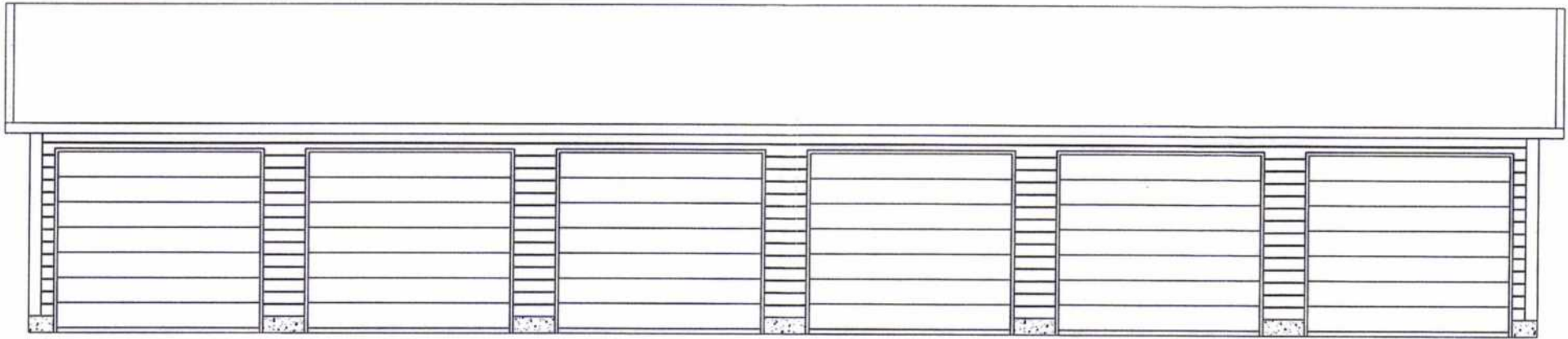




RINGERIKE KOMMUNE
 Miljø- og arealforvaltning
 Delegasjonssak nr. 408/R

113 m²
 300309491

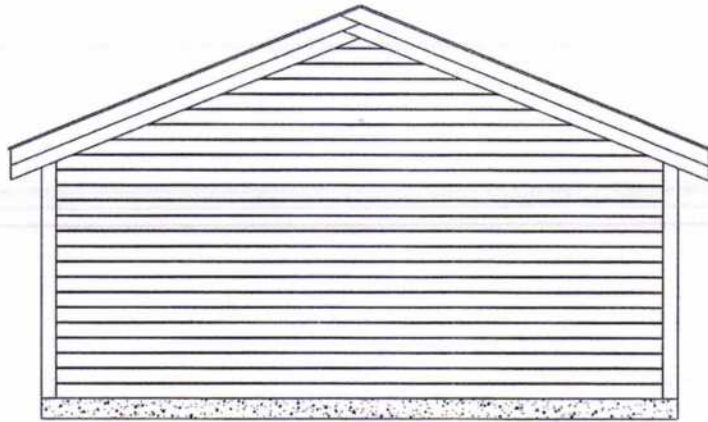
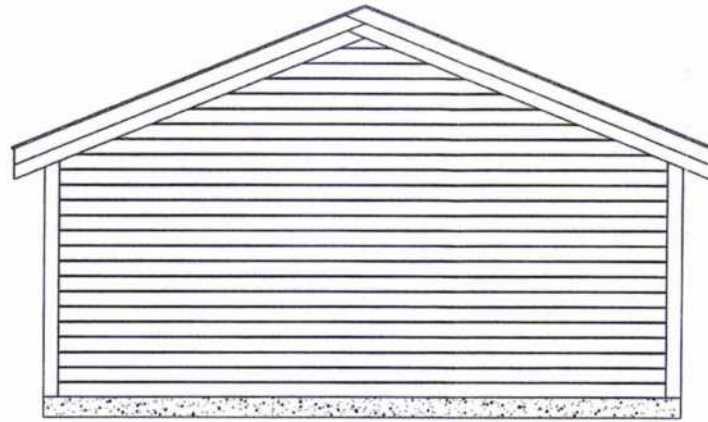
REV:	DATE:	REVISJON:	SIGN:
TILTAKSHAVER Lostajet Rekkehusfelt			
BYGGEREKLASS Lostajet			
3514 Hønefoss			
KOMMUNE Ringerike			
TEGN. INNHOLD: Plan type 6, ANTALL: 1stk			MÅL: 1:50
PROSJEKT Garasjer Lostajet			ARK: A3
ARKITEKT:	DATE:	SIGN:	TEGNING NR.:
-	28.06.12	ØK	MB 400



RINGERIKE KOMMUNE
 Miljø- og arealforvaltning
 Delegasjonssak nr. 408/12

REV.	DATE:	REVISJON:	SIGN:
TILTAKSHAVER			
Lostajet Rekkehusfelt			
BYGGEPLASS			
Lostajet			
3514 Hønefoss			
KOMMUNE			
Ringerike			
TEGN. INNHOLD:			MÅL:
Langfasader type 6, ANTALL: 1stk			1:50
PROS.EKT			ARK:
Garasjer Lostajet			A3
ARKTEKT:	DATE:	SIGN:	TEGNING NR.:
-	28.06.12	ØK	MB 401





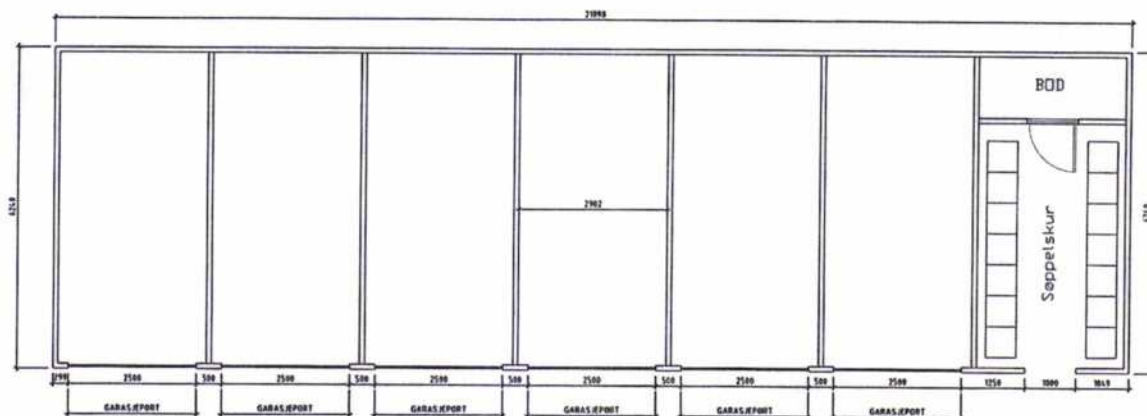
RINGERIKE KOMMUNE
 Miljø- og arealforvaltning

Delegasjonssak nr.

408/12

REV.	DATE:	REVISJON:	SIGN:
TILTAKSHAVER			
Lostajet Rekkehusfelt			
BYGGEPLASS			
Lostajet			
3514 Hønefoss			
KOMMUNE			
Ringerike			
TEGN. INNHOLD:			MAL:
Kortfasader type 6, ANTALL: 1stk			1:50
PROSJEKT			ARK:
Garasjer Lostajet			A3
ARKTEKT:	DATE:	SIGN:	TEGNING NR.:
-	28.06.12	ØK	MB 402





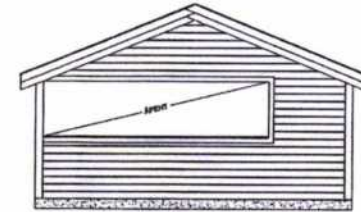
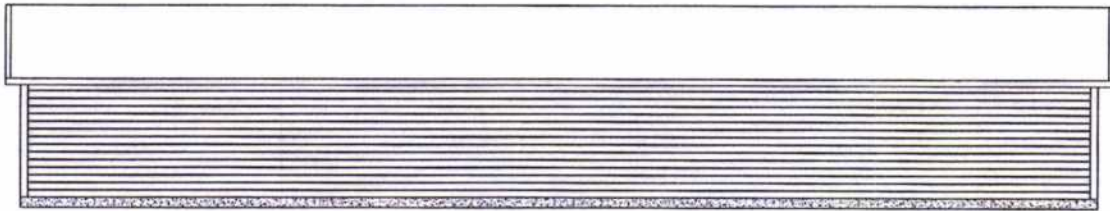
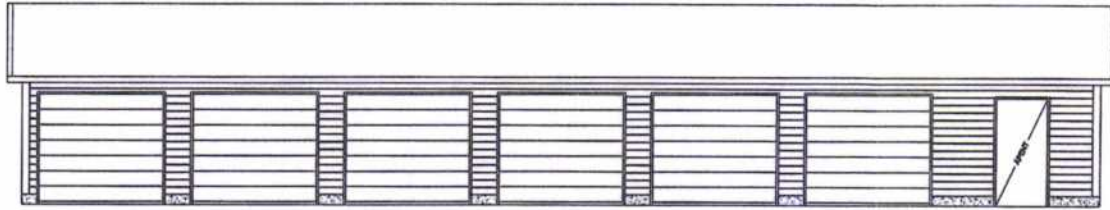
300309492.

131,7m²

RINGERIKE KOMMUNE
 Miljø- og arealforvaltning
 Delegationssak nr. 408/12

REV.	DATE:	REVISJON:	SKJN:
FILTARSHAVER			
Lostajet Rekkehusfelt			
BYGGEPLASS			
Lostajet			
3514 Hønefoss			
KOMMUNE			
Ringerike			
TEGN. BÆRHOLD:			MÅL:
Plan type 6+S, ANTALL: 1stk			1:100
PROSJEKT			ARIK:
Garasjer Lostajet			A3
ARKITEKT:	DATE:	SKJN:	TEGNING NR.:
-	28.06.12	ØK	MB 500





RINGERIKE KOMMUNE
 Miljø- og arealforvaltning
 Delegationssak nr. 408/12

REV.	DATE:	REVISJON:	SIGN:
TILTAKSHAVER Lostajet Rekkehusfelt			
BYGGEPLASS Lostajet 3514 Hønefoss			
KOMMUNE Ringerike			
TEGN. INNHOLD: Fasader type 6+S, ANTALL: 1stk			MÅL: 1:100
PROSJEKT Garasjer Lostajet			ARK: A3
ARKTEKT: -	DATE: 28.06.12	SIGN: ØK	TEGNING NR.: MB 501



Resultatregnskap for 2024

Haug Rekkehusfelt, Lostajet

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt	2	<u>611 940</u>	<u>611 940</u>
Lønnskostnad	3	13 692	16 065
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	116 600	116 600
Annen driftskostnad	3, 5	<u>268 700</u>	<u>274 886</u>
Sum driftskostnader		<u>398 992</u>	<u>407 551</u>
Driftsresultat		<u>212 948</u>	<u>204 389</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen rentekostnad		121 173	117 325
Resultat av finansposter		<u>-121 173</u>	<u>-117 325</u>
Årsresultat		<u>91 775</u>	<u>87 064</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		<u>91 775</u>	<u>87 064</u>
Sum overføringer		<u>91 775</u>	<u>87 064</u>

Balanse pr 31.12.2024

Haug Rekkehusfelt, Lostajet

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	<u>1 400 390</u>	<u>1 516 990</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 400 390</u>	<u>1 516 990</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		51 920	53 206
Andre kortsiktige fordringer		<u>78 268</u>	<u>68 087</u>
Sum fordringer		<u>130 188</u>	<u>121 293</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		<u>329 060</u>	<u>277 806</u>
Sum omløpsmidler		<u>459 248</u>	<u>399 099</u>
Sum eiendeler		<u>1 859 638</u>	<u>1 916 089</u>

Balanse pr 31.12.2024

Haug Rekkehusfelt, Lostajet

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	<u>271 402</u>	<u>179 627</u>
Sum egenkapital		<u>271 402</u>	<u>179 627</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
<u>Gjeld til kredittinstitusjoner</u>	<u>7</u>	<u>1 582 708</u>	<u>1 727 481</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 836	3 033
Skyldig offentlige avgifter		1 692	3 948
Annen kortsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>2 000</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>5 528</u>	<u>8 981</u>
Sum gjeld		<u>1 588 235</u>	<u>1 736 462</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 859 638</u>	<u>1 916 089</u>

Hønefoss, 02.07.2025
Styret i Haug Rekkehusfelt, Lostajet

Rune Narheim
styreleder

Inger Lien
nestleder

Mai-Britt Bergstrøm
styremedlem

Nils Julius Olsen
styremedlem

Eirik Lønne Langesæter
styremedlem

Haug Rekkehusfelt, Lostajet

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Haug Rekkehusfelt, Lostajet er et sameie og skattemessig foretas deltakerligning.

Inntekter

Alle felleskostnader blir fordelt mellom sameiere. Avregning felleskostnader er basert på bo-arealet til hver enkelt sameier. Inntekter består også av innbetalinger fra sameiere til dekning av lånet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 2 - Inntekter

Sameie har i 2024 mottatt inntekter (fordelte felleskostnader og til dekning av lånet) fra 30 boenhete

Inntekter er fordelt slik:	2024	2023
Inntekter fordelte felleskostnader	367 140	367 140
Innbetalinger til dekning av lånet	244 800	244 800
	<u>611 940</u>	<u>611 940</u>

Note 3 - Ansatte, godtgjørelser

Det har ikke vært noen ansatte i sameiet i 2024. Det er utbetalt følgende honorar til styret:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Kasserer	5 000	5 000
Styrets leder	3 000	3 000
Styremedlemmer	4 000	6 000
	<u>12 000</u>	<u>14 000</u>

I tillegg er det kostnadsført kr 1 692,- i arbeidsgiveravgift.

Note 4- Varige driftsmidler

Garasjer

Anskaffelseskost pr 1.1:	2 916 750
Akk. avskrivninger pr 1.1:	-1 399 760
Bokført verdi 1.1.	<u>1 516 990</u>
Årets avskrivninger	-116 600
Bokført verdi 31.12:	<u>1 400 390</u>

Avskrivningssatser 4% / 25 år

Haug Rekkehusfelt, Lostajet

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

Note 5 - Spesifikasjon av andre driftskostnader

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Strøm	24 905	31 920
Snøbrøyting	28 019	27 123
Gressklipping	-	8 000
Strøing	19 625	28 465
Leie av containere	8 963	11 353
Bortkjøring av avfall/ dugnad	2 642	8 751
Leie av datasystemer, div utstyr	6 255	5 607
Reparasjon og vedlikehold	19 668	4 147
Utgifter til årsmøte		403
Redskapsbod		
Forsikringer	139 174	134 450
Revisjon	16 481	11 404
Diverse utgifter	2 130	2 789
Bank- og kortgebyr	839	474
Sum andre driftskostnader	<u>268 700</u>	<u>274 886</u>

Note 6 - Egenkapital

	<u>Annen EK</u>
Egenkapital 01.01	179 627
Årets resultat	<u>91 775</u>
Egenkapital 31.12	<u>271 402</u>

Note 7 - Langsiktig gjeld

Det langsiktige lånet på kr 1.582.708,- gjelder oppføring av felles garasjer. Gjeld om mer enn 5 år utgjør kr 636.111,-.



Ringerike
kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 311	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Lostajet 8 3514 HØNEFOSS			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Høydetall kurver	 Høydetall punkt	 Hekk
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Teiggrensepunkt
 Teiggrense god nøyaktighet	 Teiggrense dårlig nøyaktighet	 Teiggrense fiktiv
 Gjerde	 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Gangveg	 Traktorveg	 Sti
 Brannventil	 Grenpunkt	 Kum
 Påkoplingspunkt	 Sluk	 Stengeventil
 Spillvannsledning	 Overvannsledning	 Vannledning
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Trapp
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Kommunalveg gatenavn.
 Privatveg gatenavn.	 Høydekurve	 Høydekurve 5m
 Husnummer.	 Eiendomsteig	 Lekeplass
 Matrikkelnummer		



Ringerike kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	132	311	0	4

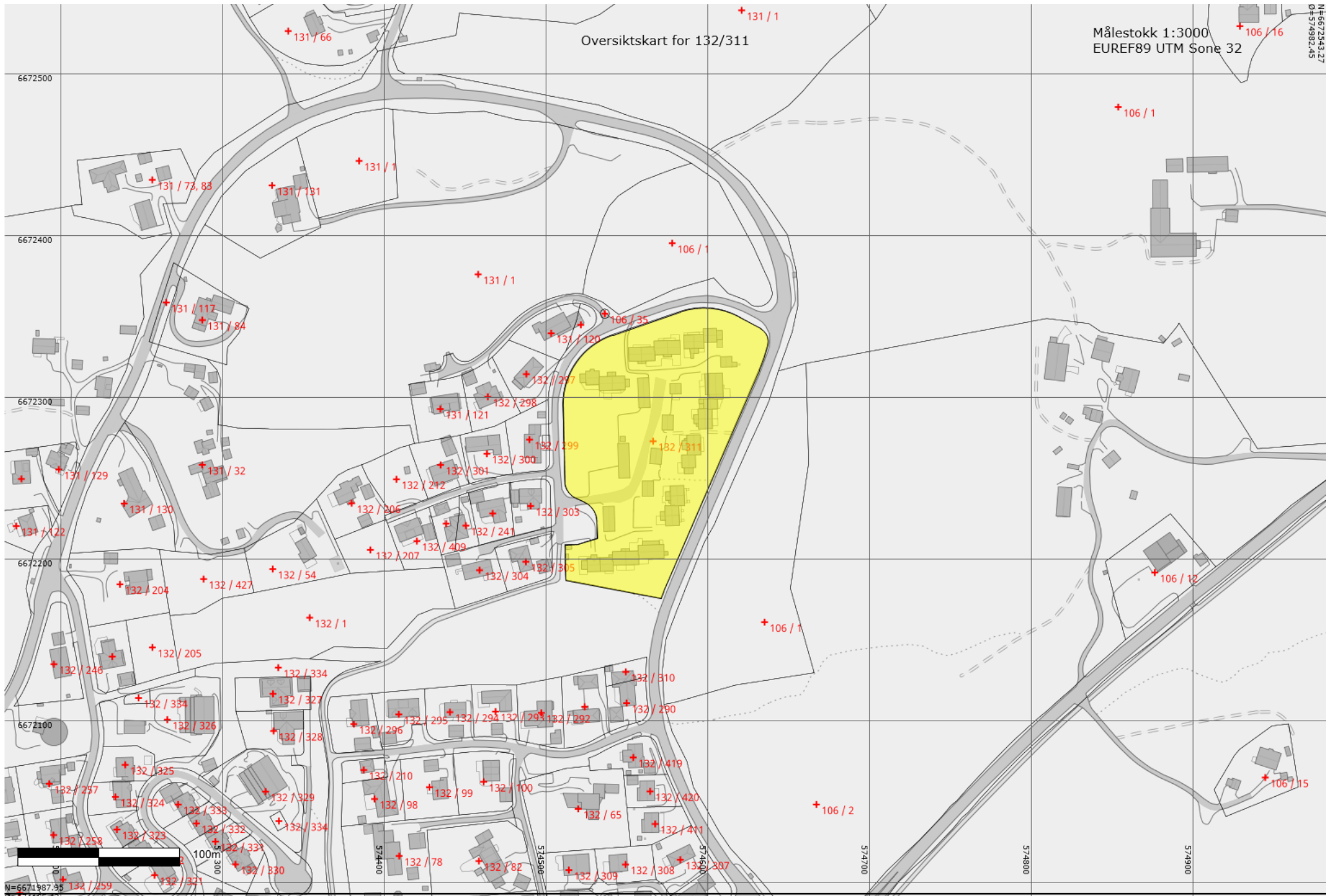
Orientering om matrikkelkart

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

Oversiktskart for 132/311

Målestokk 1:3000
EUREF89 UTM Sone 32

N=6672543.27
E=574982.45



09.12.2025 13:02:57

132/311 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 15188,40

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6672272,80 Øst: 574566,43

Ytre avgrensning

Løpenr	Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	6672246,04	574511,81	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			48,50	Ikke hjelpelinje		13	
2	6672294,52	574510,54	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	45,49
			57,59	Ikke hjelpelinje		13	
3	6672338,73	574541,25	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			43,99	Ikke hjelpelinje		13	
4	6672353,01	574582,86	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	45,48
			38,09	Ikke hjelpelinje		13	
5	6672349,76	574619,71	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			14,89	Ikke hjelpelinje		13	
6	6672342,53	574632,73	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	9,00
			11,82	Ikke hjelpelinje		13	
7	6672332,43	574637,08	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	104,96
			16,39	Ikke hjelpelinje		13	
8	6672316,93	574631,80	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			148,76	Ikke hjelpelinje		13	
9	6672180,28	574573,01	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	134,96
			4,90	Ikke hjelpelinje		13	
10	6672175,74	574571,16	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			59,90	Ikke hjelpelinje		13	
11	6672187,06	574512,34	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			21,76	Ikke hjelpelinje		13	
12	6672208,81	574511,78	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			7,99	Ikke hjelpelinje		13	
13	6672209,02	574519,77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			12,49	Ikke hjelpelinje		13	
14	6672212,82	574531,67	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	

			10,50	Ikke hjelpelinje		13	
15	6672223,32	574531,49	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	13,50
			15,04	Ikke hjelpelinje		13	
16	6672235,30	574523,72	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			6,29	Ikke hjelpelinje		13	
17	6672237,96	574518,02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	12,00
			10,52	Ikke hjelpelinje		13	

Nabolagsprofil

Lostajet 8 - Nabolaget Haugsbygd/Berg - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Lostajet Linje 223, 224	3 min 0.2 km
Hønefoss sentrum Totalt 28 ulike linjer	11 min 6.9 km
Hønefoss stasjon Linje F4	11 min 7.4 km
Oslo Gardermoen	55 min

Skoler

Vang skole (1-7 kl.) 319 elever, 14 klasser	19 min 1.8 km
Haugsbygd ungdomsskole (8-10 kl.) 218 elever, 9 klasser	18 min 1.7 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	11 min 7 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	13 min 9 km

«Blåveissvingen er et fredelig nabolag øverst i Haugsbygd, bygden ovenfor Hønefoss. Bygden er lokalkjent for de beste skolene i Ringeriksområdet.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

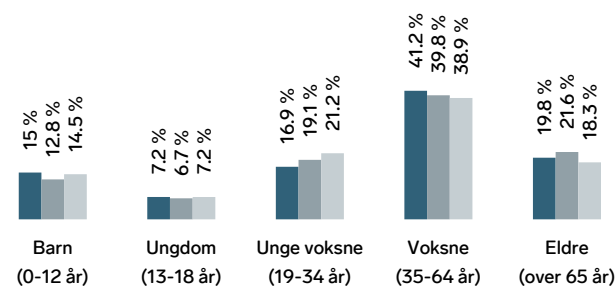
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haugsbygd/Berg	2 817	1 279
Ringerike kommune	31 011	15 940
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Smeden barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 0.4 km
Haug barnehage (1-5 år) 46 barn	19 min 1.8 km
Nedre Auren gårdsbarnehage (1-5 år) 81 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

Spar Haugsbygd	3 min
Coop Extra Klekken PostNord	20 min 1.9 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

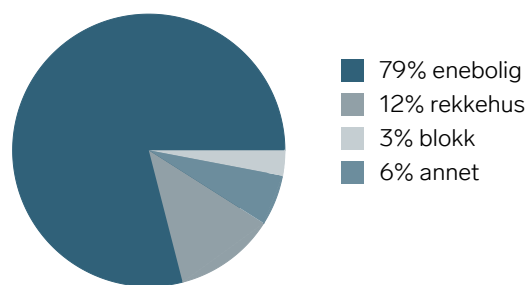
 **Støynivået**
Lite støynivå 95/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 91/100

Sport

-  Vang skole 17 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.6 km
-  Haugsbygd Kunstgressbane 18 min 
Fotball 1.7 km
-  Sporty24 Hønefoss 9 min 
-  Sporty24 Hønefoss Express 10 min 

Boligmasse



«Det er et herlig sted å bo. Kort vei til det meste. Flott skole og flere barnehagemuligheter. Sol til laaangt utpå kvelden - helt til den forsvinner bak Norefjell.»

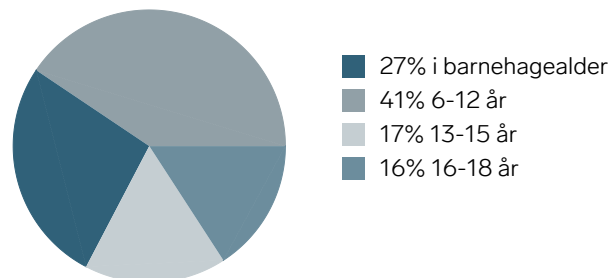
Sitat fra en lokalkjent



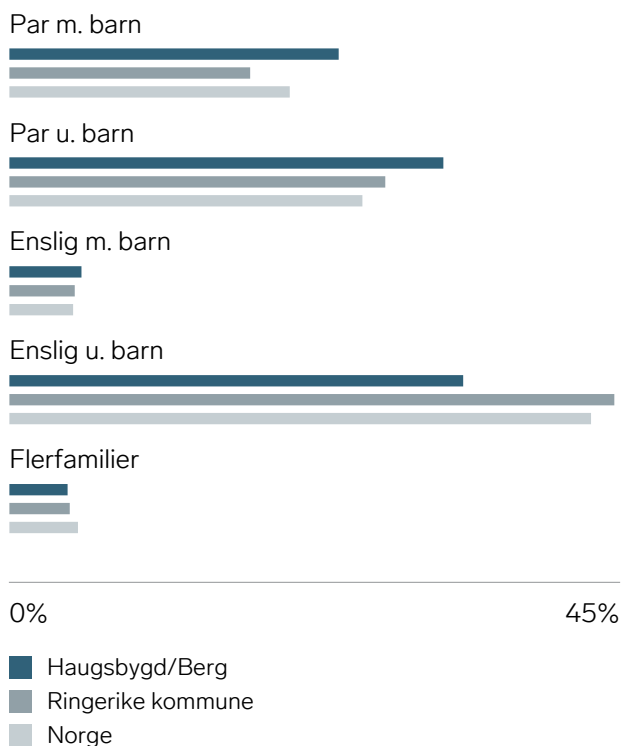
Varer/Tjenester

-  Kuben Senter 11 min 
-  Haug Apotek 20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

