

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

NORDRE RINGÅSEN 12, 3512 HØNEFOSS

Gnr: 8 Bnr: 54 3305 Ringerike kommune.

Enebolig

Dato befaring: 12/09/2025
Utskriftsdato: 29/09/2025
Oppdragsnummer: 98242
Referansenr:



STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

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

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje.

To frittstående garasjer og uthus montert på tomten.

Standard

Boligen er alminnelig godt vedlikeholdt med normal standard.

Oppgraderinger

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

2025: Innvendig: Montert nytt rekkverk og håndløper i trapp.

- Bad 1.etasje er i følge eier pusset opp i med ny fuktett sjikt i våtsoner, sanitær installasjoner og flisbelagte overflater.

2024: Montering av enkelte nye vinduer og ytterdører.

2017-2022: Innvendig hovedetasje:

- Fullstendig oppussing. Vegger revet for ny rominndeling.

- Ny kjøkkeninnredning montert.

- Nye overflater: himling, vegger og gulv.

- Vegger helsparklet og malt.

- Ny peis installert.

- Spotbelysning montert i himling.
- Flislagt entré og gulv rundt peis (*Ottar Pillarguri* fliser).
- Vinduskarmer malt.

Elektrisk anlegg:

- Nytt elektrisk opplegg med flere kurser.
- Installert moderne brytere og digitale termostater.
- Nye taklamper i de fleste rom.

Underetasje:

- Nye gulv i samtlige soverom.
- Malte vegg- og gulvflater.
- Spesialtilpasset bokhylle montert.
- Nye vinduer satt inn på bad, vaskerom og nytt soverom.

Bad - underetasje:

- Renovering: nytt sanitærutstyr, overflater og tekniske installasjoner.

Bad - 1. etasje:

- Oppgradert med nytt møblement, speil, badekar og vegghengt toalett.
- Elektriske tilkoblinger til baderomsmøbler.

Garasje:

- Nye elektriske garasjeporter (Scanport)
- Installasjon av elbillader.

Radontiltak:

- Gjennomført radonmåling.
- Utført nødvendige tiltak (rapport foreligger i boligmappen).

Skadedyrforebygging:

- Montert netting under takutstikk rundt hele huset.

Uteområde:

- Boblebad installert med elektrisk tilkobling.
- Elektriske punkter og spotter installert i grillhytte og dukkehus.
- Nytt gulv i dukkehus.

Soverom:

- Skreddersydde garderobeløsninger og sengeplasser montert i alle soverom.

Fasade:

- Utskjæring og montering av nytt vindu i trappeoppgang.

Underetasje:

- Omgjøring av lagringsrom til godkjent soverom.
- Varmekabler støpt inn.
- Heltre parkett lagt.
- Endringen er byggemeldt og godkjent av kommunen.
- Spesiallaget skap for innbygging av sikringsskap.

Eksteriør:

- Utvendig maling av hus og garasjer.
- Spotbelysning montert på fasade, garasjer og veranda.

Tomt:

- Planting av tujahekk (220 cm) langs eiendommens front (Plantinavia).
- Nytt søppelskur oppført.

- Trær og busker fjernet/kappet for å bedre lysforhold.
- Støpt basketballkurv på uteområdet.

Inngangsparti:

- Ny ytterdør med elektronisk låsesystem (Yale Doorman).
- Alle innvendige dører byttet.
- Ny trapp i termoask montert ved inngang.

Veranda:

- Ny markiseduk montert.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1986, 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 (Bad / Underetasje)
- Våtromsgulv (Vaskerom / Underetasje)
- Våtromsvegger (Vaskerom / Underetasje)
- Ventilasjon (Vaskerom / Underetasje)
- Hulltaking bad (Vaskerom / Underetasje)
- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 1. etasje)
- Ventilasjon (Bad / 1. etasje)
- Drenering
- Terrengforhold rundt boligen
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Balkonger, terrasser ol.

- Gulv på grunn
- Rom under terreng
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Elektrisk oppvarming
- Trapper

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Nikos Violaris og Katja Violari
 Takstmenn: Stian Hedels
 Befaring/tilstede: Eier: Katja Violari ,Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Enebolig
 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: 8 Bnr: 54
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 2124.2 m²
 Hjemmelshaver: Nikos Violaris og Katja Violari
 Adresse: Nordre Ringåsen 12, 3512 HØNEFOSS

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider: Vedlagt:
Eier	12/09/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.	
Egenerklæring	23/09/2025	Signert egenerklæringsskjema er mottatt på e-post datert 16.09.2025.	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.	
Ambita infoland	12/09/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.	
Godkjente plantegninger	23/09/2025		Godkjente byggetegninger er fremvist.	

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår 1986

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	84	84	0
1. etasje	87	87	0
Sum bolig:	171	171	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Bad, Vaskerom, Gang, Kjellerstue, Tre soverom	Bod
1. etasje	Bad, Entré, Gang, 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	84	0	0	3
1. etasje	87	0	0	18
Sum bolig:	171	0	0	21
Sum BRA:	171			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje

Bygningsdata

Byggeår 1988

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	27	0	27
Sum bolig:	27	0	27

Romfordeling

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

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	27	0	0
Sum bolig:	0	27	0	0
Sum BRA:	27			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Utebod

Bygningsdata

Byggeår Ukjent

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	9	0	9
Sum bolig:	9	0	9

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	9	0	35
Sum bolig:	0	9	0	35
Sum BRA:	9			

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.

Garasje 2

Bygningsdata

Byggeår 1986

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	25	0	25
Sum bolig:	25	0	25

Romfordeling

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

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	25	0	0
Sum bolig:	0	25	0	0
Sum BRA:	25			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Lovlighet

Beskrivelse: Lyskasse på vindu sov kjeller er 0,4m fra vegg og 1,0 dybde, dette er mindre enn anbefalt, rømning er mulig via gang og andre rom. Det er krav til rømning fra annenhvert rom.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.
 Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning i 1.etasje.
 Boligens godkjente plantegninger samsvarer delvis med dagens planløsning av underetasjen. Enkelte vegger er fjernet og det har blitt satt opp enkelte nye skillevegger.
 Kjellerstuen er byggesøkt som sport/hobbyrom. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde kjelleren slik planløsningen er i dag.

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: Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen. Selger opplyser om at all nødvendig dokumentasjon skal foreligge i boligmappen.

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.

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 innsiden 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: Det er manglende toppliste på utsiden av grunnmuren langs terreng. Det er et krav at det monteres toppliste på grunnmursplasten jevnt med terreng. Dette er for å hindre at vann og jordmasser trenger inn inn bak grunnmursplasten. Det bør påses at toppliste er montert.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terreng bestående av skrånende asfalterte overflater ved øvre del og jordmasser for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Terrenget 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.

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 multielementer. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befarings, 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. Multielementer fra denne tiden er å betrakte som en risikokonstruksjon, da det er kjent at disse elementene har hatt noe utvidet risiko for fuktproblematikk. TG2 er gitt på grunn av grunnmuren er av multimurelementer som har stor risiko for fuktproblematikk, det må utføres jevnlig inspeksjon/kontroll av muren, ved endringer må videre undersøkelser/utbedring påregnes. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående malt trepanel. Pusset og malt grunnmur. Det er observert musetetning under panelet og lufting bak panelet.
Tilstandsvurdering:	Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, i følge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet har kledningen oppnådd mer enn halvparten av lengste normale levetid, og i sammenheng med nevnte forhold blitt tildelt TG 2.

TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

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

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

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

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Valmet tak i trekonstruksjon. Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling.
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. Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelselse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det anbefales videre undersøkelser av takkonstruksjonen.

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 regnet under befaringen. Eier opplyser om at taksteinen ble vasket og behandlet i 2025. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i metall ført til drenerør og ført mot terreng. Pipe over yttertak har fotbeslag. Øvrige beslag i metall. Stigetrinn er montert.
Tilstandsvurdering:	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 personskader og skader på andre bygningsdeler, det anbefales at snøfangere monteres for å unngå personskader. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner har punktvis lekkasjer. 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 i sammenheng med overnevnte punkter, vurdert til tilstandsgrad 2. Det anbefales lokale utbedringer av forholdene.

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:	underetasje: Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2024. 1. etasje: Isolert ytterdør med glass. Skyvedør med trelags isolerglass, produsert i 2024. Verandadør med trelags isolerglass, produsert i 2024.
Tilstandsvurdering:	Låsekasse tilknyttet terrassedør er vanskelig åpne/lukke. Låsekasse/dørhåndtak til inngangsdøren er slitt. Det er registrert ikke fagmessig utførelse av utvendig beslag i underkant av dører, forholdet må utbedres. Det anbefales at forholdet utbedres for å unngå større kostnader på låsekasse/håndtak. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	underetasje: Vinduer med tolags isolerglass i ett soverom, bod og bad, produsert i 2018. Vinduer med trelags isolerglass for øvrig, produsert i 2024. 1. etasje: Vindu med tolags isolerglass i bad, produsert i 2022. Vindue med trelags isolerglass i trapp, av nyere dato (datostempling ukjent, fremstår av nyere dato) Vinduer med trelags isolerglass for øvrig, produsert i 2024.
--------------	--

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass (2 stk store vinduer i stue), produsert i 1985.
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:	Underetasje: Metalldør med glass mot kjellerstue. Profilerte malte dører for øvrig. 1. etasje: Dør med glassfelt mellom stue 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 er registrert enkelte riper/hakk av dørblader/listverk, i en helhetsvurdering er det gitt TG1.

TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 11 m ² . Terrassebord på hjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon med stående panel i felt. Rekkverkshøyden er målt til 75 cm.
	Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra gang, ca. 4 m ² . Terrassebord på hjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon med liggende panel i felt. Rekkverkshøyden er målt til 97 cm.
	Flis/steinbelagt inngangsparti, ca. 3 m ² .
	Terrasseplattning i trekonstruksjon med adkomst fra hall, ca. 3 m ² . Terrassebord på hjelkelag i tre.
Tilstandsvurdering:	Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv.
	Ved høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 1,0 m.
	For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. Dimensjonering på hjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. TG2 er gitt på grunn av avvik tilknyttet rekkverk.

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: - Hall/gang. - Kjellerstue.
Tilstandsvurdering:	Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale). Underetasjen har innredet areal, som ble innredet fra byggeår. Et rom bygget om fra bod og bruksendret til soverom, ifølge eier.	
Tilstandsvurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med ekstrudert polystyren er en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. Konstruksjonsoppbygningen kan forhindre uttørring av grunnmuren om drenering ikke har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunn. I tillegg er det en risiko for kondens i konstruksjonen. Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuksikring 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: Under trapp i hall/gang.	
Tilstandsvurdering:	Det ble boret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk.	TG: 0

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 gang/hall i underetasje. 1.etasje: Pusset og malt elementpipe. Loft: Elementpipe på loft.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder.	TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	1. etasje: Pusset elementpeis. Innsats med glassdører. Underetasje: Vedovn montert i hall/gang.	
Tilstandsvurdering:	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 for øvrig. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bod/teknisk. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i rom med sluk. Hovedstoppekran er lokalisert i bod/teknisk.	
Tilstandsvurdering:	Innvendige vann- og avløpsrør er fra ca. 2017, ifølge eier. Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.	TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast av eldre dato til bad (1.etasje). Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk 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. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdene kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i ca. 2008, montert i skap i bod/teknisk.
Tilstandsvurdering:	Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Servant og opplegg for vaskemaskin montert i bod/teknisk.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i enkelte rom. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.
Tilstandsvurdering:	Det er skiftet vinduer i senere tid uten spalteventiler i vinduene. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer i enkelte rom. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	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 soverom (underetasje). Utført betydelig elektrisk arbeid på boligen i perioden 2018 til 2022: Faktura og samsvarserklæringer med beskrivelse av arbeid er lastet opp i boligmappa. Utført av: Opitel vest AS, Brødrene Helgesen AS, Oddvar Thoen AS, Eltrik AS. Nytt sikringsskap, nye kurser, strøm ut til grillhytte, dukkehus. Spotter inne og ute. Bytte av lysbrytere, nye digitale termostater. Utført i perioden 2017 til 2022. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent, mye arbeid på el.anlegget har blitt utført fra 2017-2025. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Tilstandsvurdering:	Det elektriske anlegget er oppgradert og bygget ut over flere år, og arbeidet er utført av ulike elektrikere. På grunn av anleggets sammensatte historikk anbefales det en uavhengig el-kontroll av registrert elektroinstallatør for å vurdere anleggets tilstand og kontrollere at det er i samsvar med gjeldende forskrifter og krav til elsikkerhet. Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid på deler av anlegget. På grunn av alder i henhold til forventet levetid på deler av anlegget, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Underetasje: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Hall/gang og kjellerstue.
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

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Det er montert varmepumpe i stue/kjøkken, produsert i ca. 2006.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke fremvist dokumentasjon på service på varmepumpen. 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:	Etasjeskiller i trebjelkelag mellom 1.etasje og underetasje. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: - Stue/kjøkken
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. Opplysninger fra eier: Gulv er lagt nytt i forbindelse med en skadesak fra 2017. Hendelsen skyldtes en vannlekkasje i 1. etasje (kjøkken), som førte til gjennomtrengning av vann nedover i etasjene. Dette medførte skader på badet i underetasjen. Skaden resulterte i en totalrehabilitering av både 1. etasje og badet i underetasjen. I ettertid har det vært en mindre vanngjennomtrengning som følge av avriming av én kjøleskuff. Det ble installert en inspeksjonsluke (kikkelupe) for å kontrollere eventuelt skadeomfang. Undersøkelsen viste ingen tegn til fuktskader eller andre skader. Det er montert 2 inspeksjonsluker i himling underetasje, 1 under bad og 1 under kjøkkenøy. Det ble utført fuktsøk med egnet fuktmåleverktøy på bjelke og undergulv i begge luker, ingen merknader på befaringen. 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:	Rettløps trapp i tre med repos mellom etasjene. Rekkverk og håndløpere i metall, montert i 2025.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert åpning over 10 cm mellom opptrinn, forholdet tilfredsstillende ikke dagens krav. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

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. Benkeplate i kompositt med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Koketopp, stekeovn, fryseskuff, vinskap, mikro, kjøleskuffer (4stk) og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. IKEA kjøkkeninnredning fra 2017, ifølge eier.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det bemerkes at kjøleskuffen subber mot underliggende foring ved åpning og lukking. Foringene under skuffene fremstår som ubehandlede og er grovt tilpasset i høyde og utforming for å passe skuffenes konstruksjon. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1.

TG: 1

Innvendige overflater

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

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Underetasje: Enstavs parkett i soverom. Flislagte overflater for øvrig. 1. etasje: Flislagte overflater i entré. Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under enkelte fliser i kjellerstue. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Eier opplyser om at parkett i stue/kjøkken (1. etasje) ble slipt og lakkert i 2025. 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. I en helhetsvurdering er det gitt TG1.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Underetasje: Malt panel, tapet og sparklet og malte overflater på plater/murpuss. 1. etasje: Malt panel, tapet og sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
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:	Underetasje: Takessplater, malt panel og sparklet og malte plater. 1. etasje: Takessplater, malt panel og sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert noen fuktskjolder i takessplater i kjellerstuen, eier opplyser om at disse fuktskjoldene er av eldre dato. Det er benyttet pigger i takessplatene under befaringen, og det ble ikke påvist unormale fuktverdier i platene. TG1 er gitt i en helhetsvurdering av innvendige himlingsoverflater.

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Garderobeskap med profilerte fronter i soverom. Garderobeskap med glatte fronter i bod/teknisk rom i underetasjen.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse:	Elektrisk markise er montert over veranda i stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Våtrom - Bad

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

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

Dokumentasjon - Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp i 2017. Dokumentasjon er ikke fremvist.
--------------	---

Våtromsgulv – Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Rennesluk i plast, montert i dusj.
Tilstandsvurdering:	Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Det er registrert slitte fuger i dusjsonen, det anbefales at forholdet utbedres. Det er funnet bom under fliser ved dør. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelse i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelse i flis/fug i nevnte område. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater i dusjsonen. Mikroement for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Enkelte oppsprukne fuger i dusjen. Oppsprukne fuger kan være et symptom på fuktbelastning. Det anbefales videre undersøkelser av forholdet. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Fast inventar – Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Speil og belysning over servant.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass og servant.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp.
Tilstandsvurdering:	Eier opplyser om at varmekablene ble montert nye i 2017. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Ventilasjon - Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja, vurdert som ikke tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. TG2 er gitt på grunn av manglende tilluft i våtrom. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 2

Hulltaking bad - Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra hall/gang. 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

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 - Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:	Vaskerom av eldre dato, ukjent årstall. Dokumentasjon er ikke fremvist.
--------------	--

Våtromsgulv - Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering:	Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Det er registrert noe svakt fall mot sluk, dette medfører risiko for vannansamling. Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfelle er det ikke registrert oppbrettet fukttett sjikt mot alle veggoverflatene. Tg 2 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 - Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt i våtsone rundt utslagskum og minimum 50 mm opp fra gulvet. Da dette er et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, er det gitt tilstandsgrad 2 og ikke 3. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Skylllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon - Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg.
Er avtrekk undersøkt med ark eller røykappull? Ja, vurdert som ikke tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Hulltaking bad - Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting (bunnsvill) under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt ca. 16 % i veggens bunnsvill. Fukttinnhold i treverk på mellom 16-20% er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. Fukttinnhold i treverk fra 20% og høyere er det stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen, og tiltak bør påregnes.

Tilstandsvurdering:

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, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2025 med ny fukttett sjikt i våtsoner, sanitær installasjoner og flisbelagte overflater.
Dokumentasjon er ikke fremvist.
Sluk er fra byggeår, ifølge eier.

Våtromsgulv - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser. Sluk/avløpsrør er under badekar og har begrenset med inspeksjonsmuligheter.

Tilstandsvurdering: Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.
Det er registrert motfall på deler av gulvet, dette medfører risiko for vannansamling.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
Tg 2 er gitt på gulvkonstruksjonen og sluk, 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, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

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

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj i badekar, veggfestet klosett med innebygget sisterne og to servanter i helstøpt plate.

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

Det er ikke god nok inspeksjonsmulighet eller lufting under badekaret. Dette bør etableres.

Det er registrert ufagmessig montering av avløpsrør tilknyttet servanter, forholdet må utbedres av fagperson.

TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

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

Ventilasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykappull? Vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

TG2 er gitt på grunn av manglende tilluft i våtrom. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 2

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

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

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Garasje med dekke i betong. Yttervegger i betong- og trekonstruksjon, kledd utvendig med malt panel. Valmtak i trekonstruksjon, tekket takstein. Garasjeport med elektrisk portåpner. Strøm, elbillader og belysning.
Tilstandsvurdering:	Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert. Det må påregnes kostnader tilknyttet vedlikehold av garasjen.

Utebod

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Enkle trekonstruksjoner 6 kant, takshingel. Innlagt strøm. PLATTING: (35m ²) Bygget inn i terreng, tilpasset med trapp til terreng mot Øst, enkel fundamentering på terreng. Boblebad med avtrapping terreng og liten platting.
Tilstandsvurdering:	Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert. Det må påregnes kostnader tilknyttet vedlikehold av garasjen.

Garasje 2

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Garasje med dekke i betong. Yttervegger i trekonstruksjon, kledd utvendig med malt panel. Valmtak i trekonstruksjon, tekket takstein. Garasjeport med elektrisk portåpner. Strøm og belysning.
Tilstandsvurdering:	Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert. Eier opplyser om at taktekingen ble byttet i 2025. Det må påregnes kostnader tilknyttet vedlikehold av garasjen.

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

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

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

Tilstandsgrader:

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

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

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

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

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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

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

Areal:

NS 3940:2012

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

NS 3940:2023

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

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

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

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

Fordelingen mellom de ulike arealtyper 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 befaringsdato 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

Nordre Ringåsen 12, 3512 HØNEFOSS

17 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Nordre Ringåsen 12

Postadresse

Nordre Ringåsen 12

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?

2017

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.

2017-2024

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Violari, Katja

Selger

Violaris, Nikos

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flislegging

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

BRW AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Takfornyng



Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Spotter i tak- gang uetg. Og bad

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Thon elektriske

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus. Sikringstiltak iverksatt— anticomex

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

Ikke relevant for denne boligen.

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Årstall

2018

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bod i uetg. Omgjort til soverom

24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmesteren

24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Rapport følger i boligmappen

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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 95747453

Egenerklæringsskjema

Name

Katja Violari

Date

2026-06-17

Name

Nikos Violaris

Date

2026-06-17

Identification



Katja Violari

Identification



Nikos Violaris



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



Adresse

Nordre Ringåsen 12, 3512 HØNEFOSS

Dato for energimerking

16.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-260016

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

7874472

Gårdsnummer

8

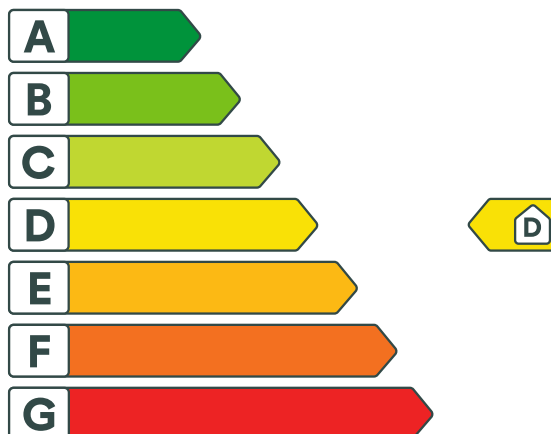
Bruksnummer

54

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1986

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

170,0 m²

Oppvarmet bruksareal

170,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

185,98 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

211,53 kWh/m²

Totalt levert pr. år

35 961 kWh



Nordre Ringåsen 12, 3512 HØNEFOSS



Detaljering

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



Nordre Ringåsen 12, 3512 HØNEFOSS



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 18: 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 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

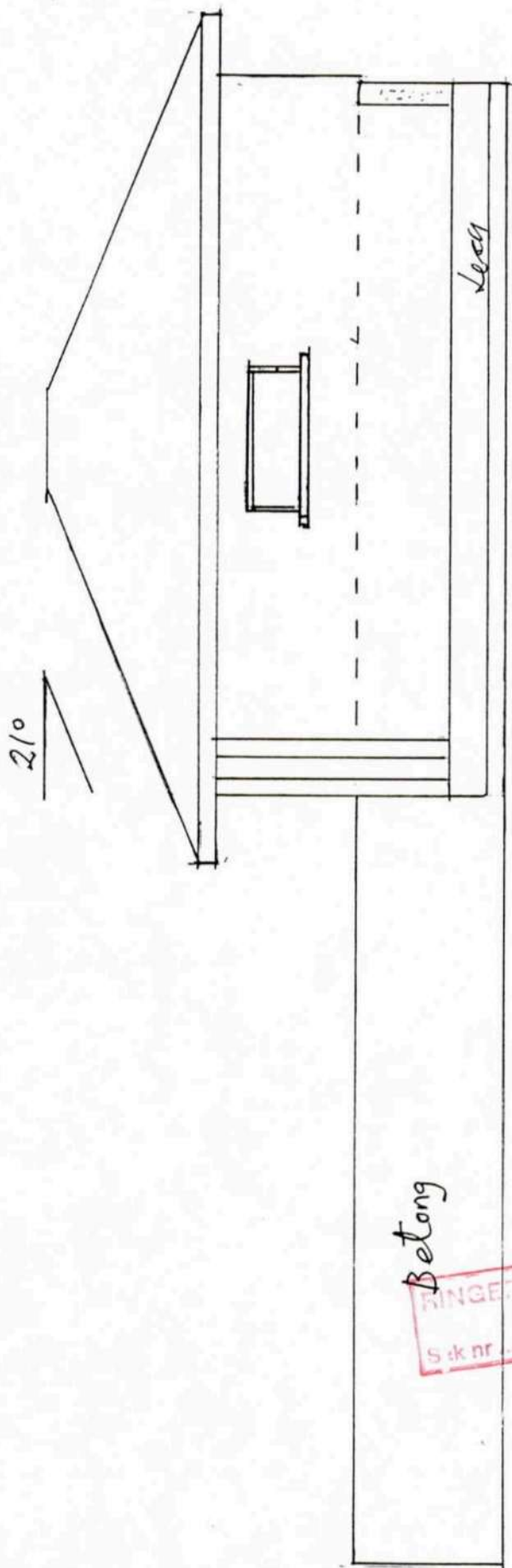


Spørsmål om energiattesten

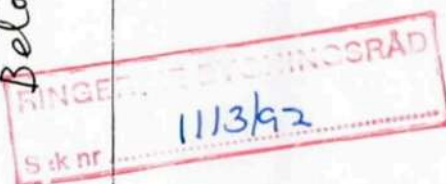
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

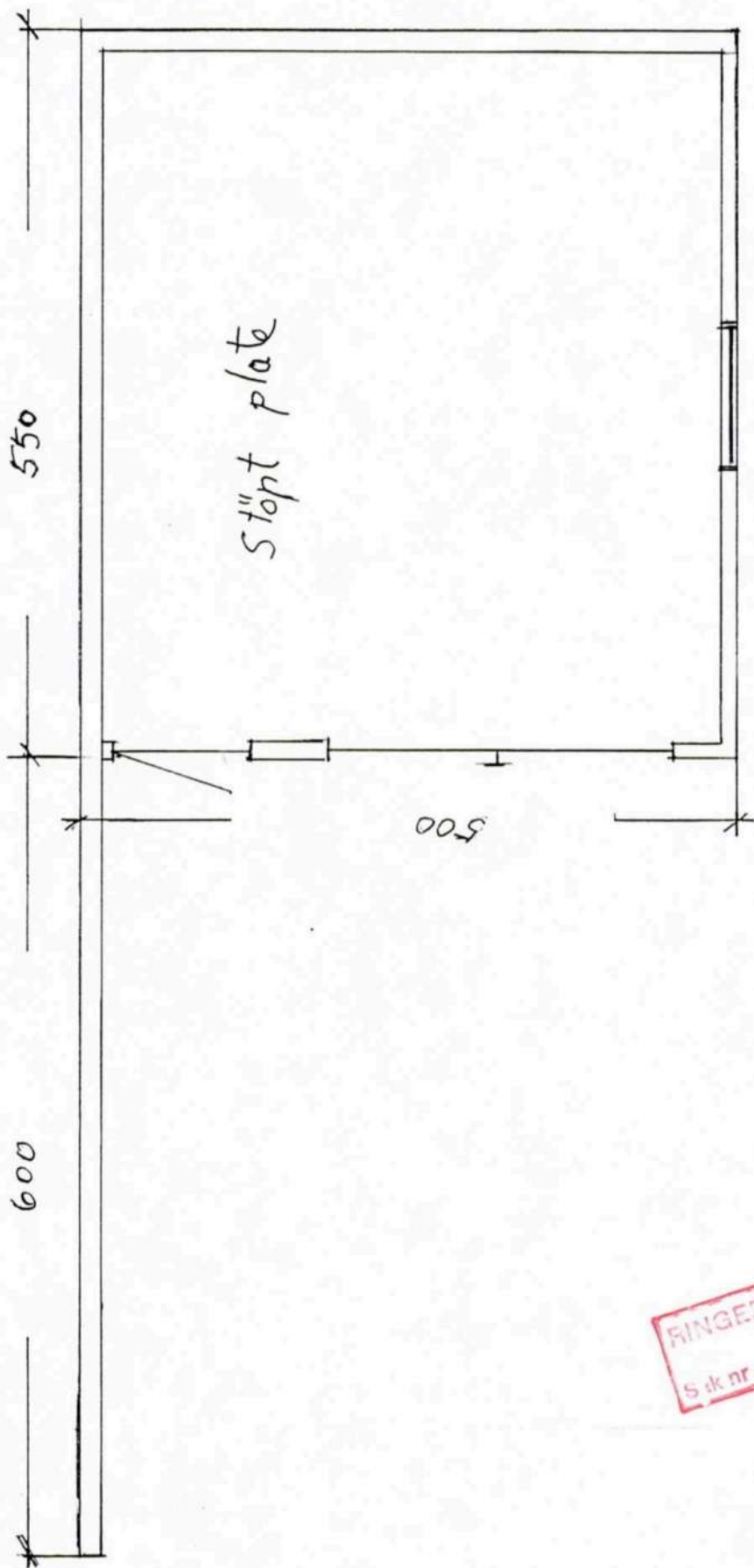
<https://www.enova.no>



Betong



Arne Houde
Nordre Ringasen 12
1:50 Garasje

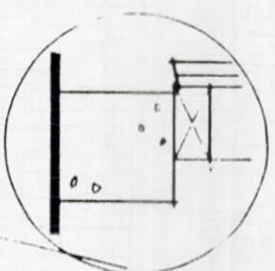


Arne Horde
Nordre Ringen 12
1:50 Garasje

RINGERIKE DYKKESTAD
Sik nr 1113/92

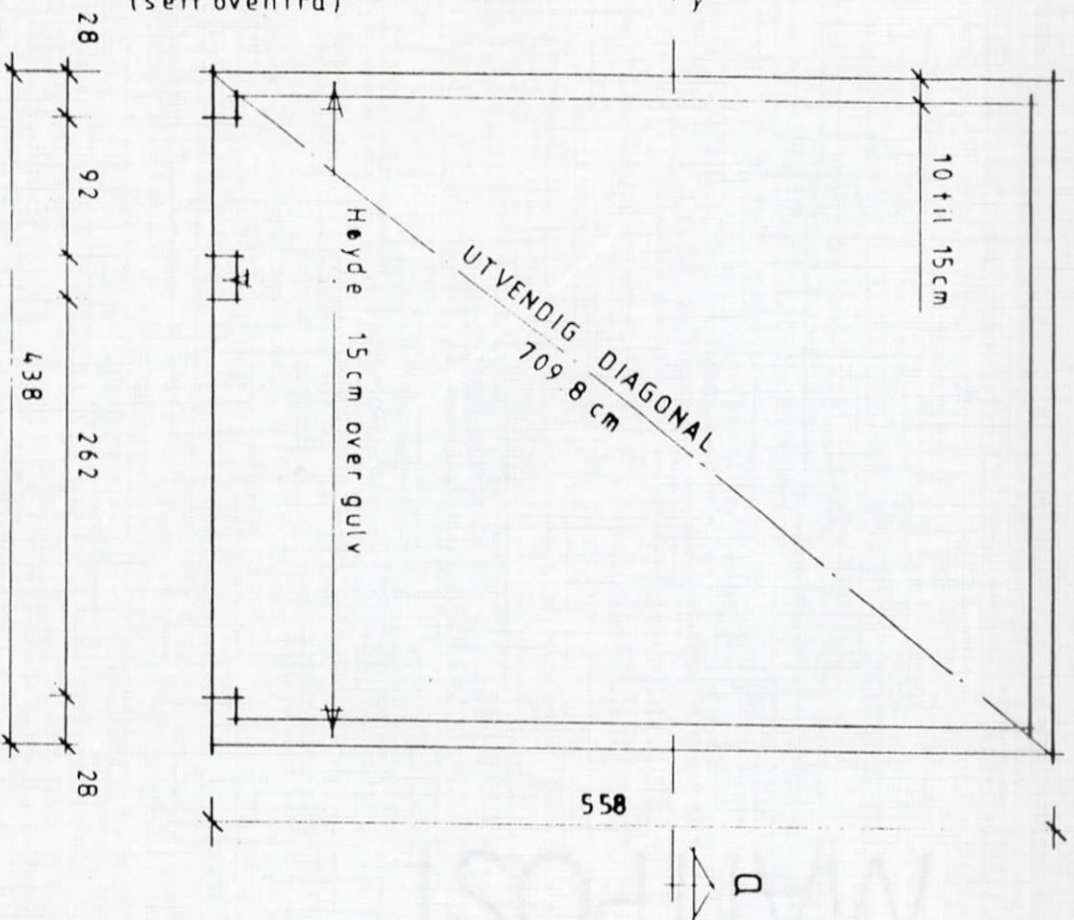


detalj m 1:10

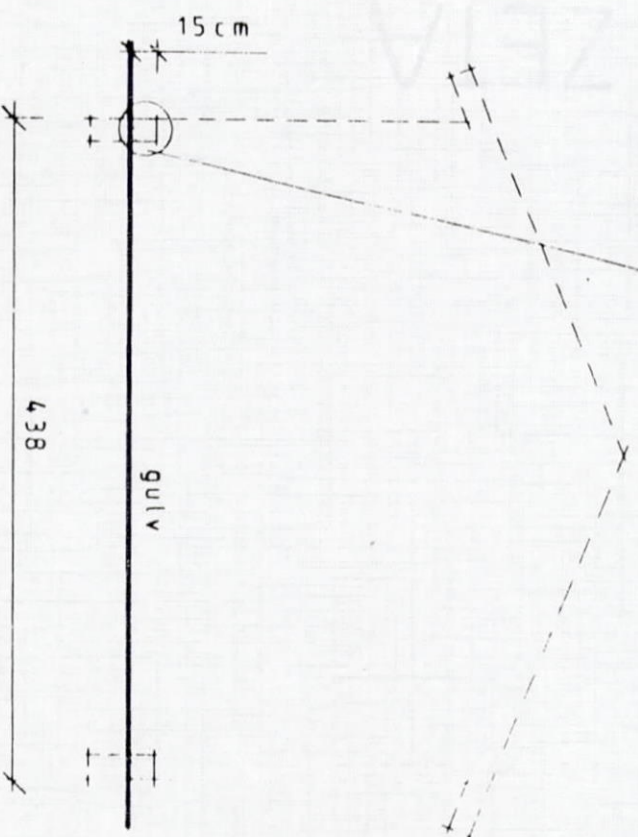


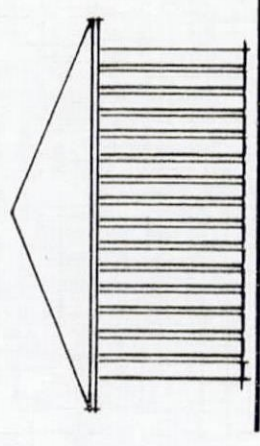
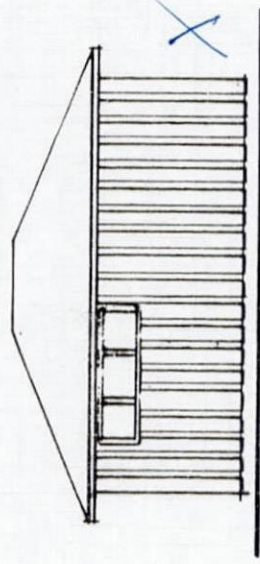
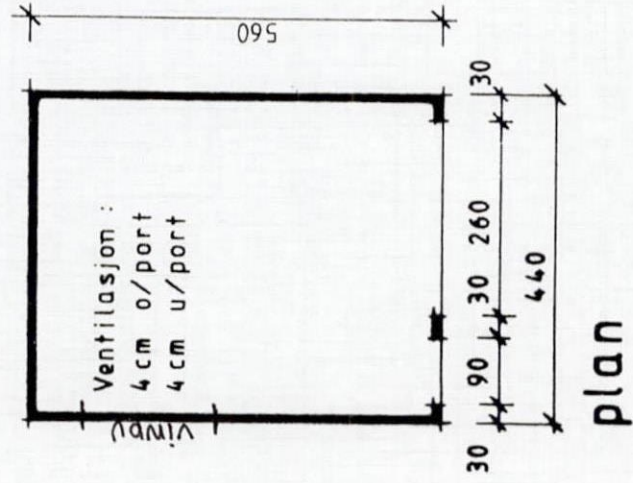
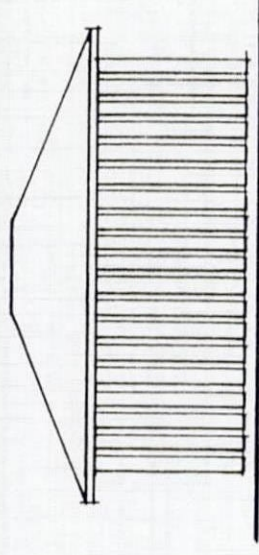
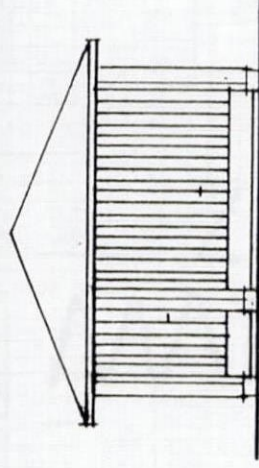
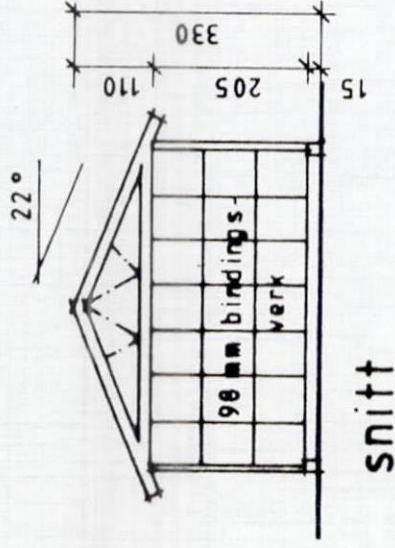
gult

fundamentplan m 1:50
(sett ovenfra)



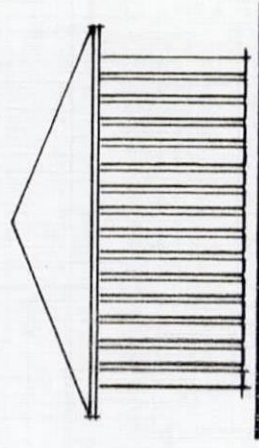
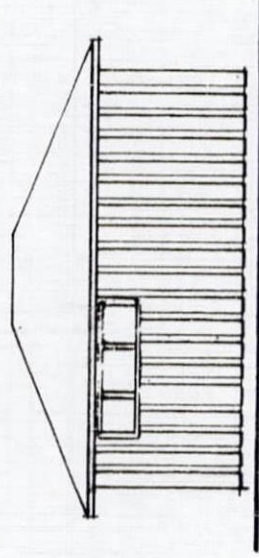
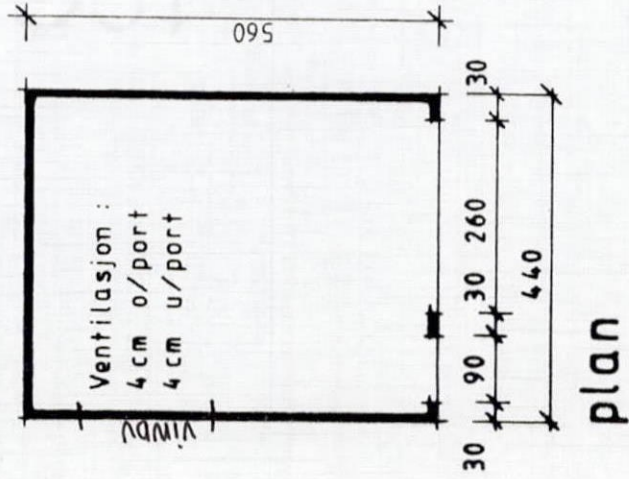
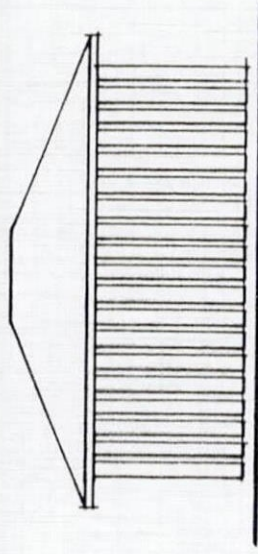
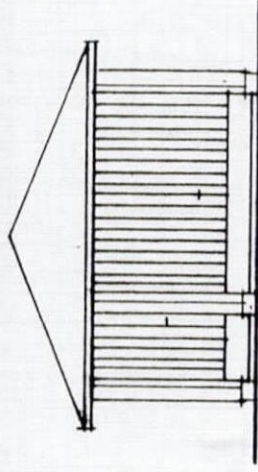
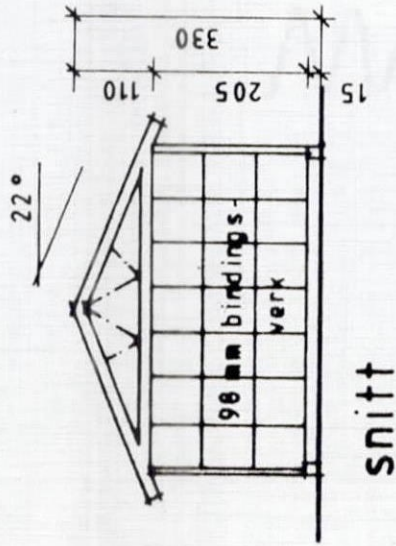
Snitt D-D





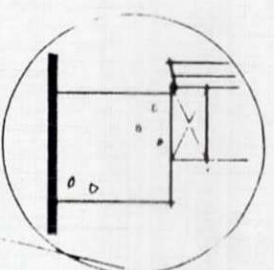


GRIMSTAD
GARASJENE



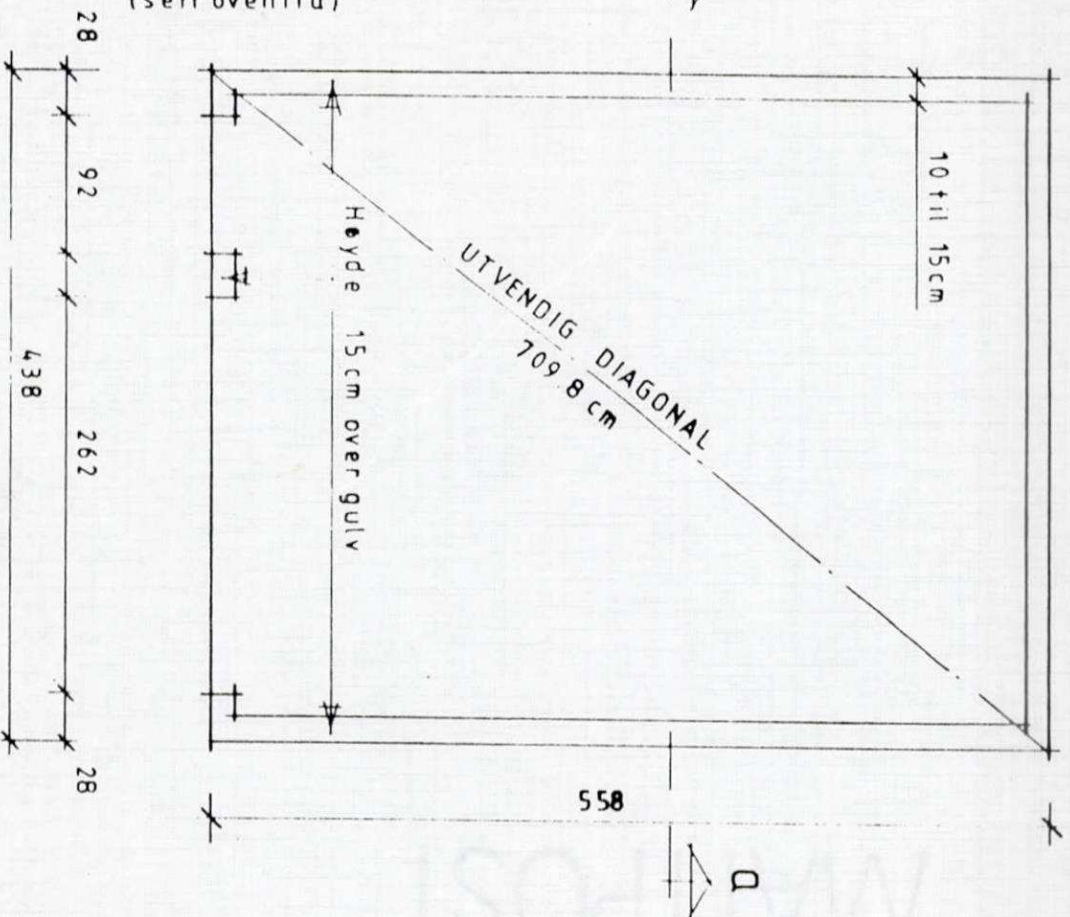


detalj m 1:10

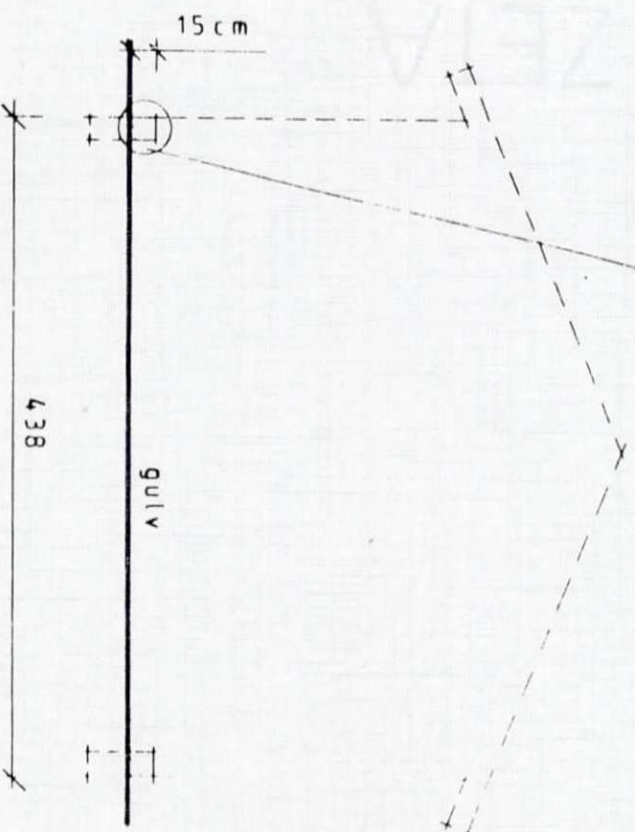


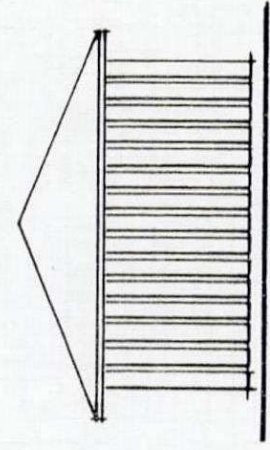
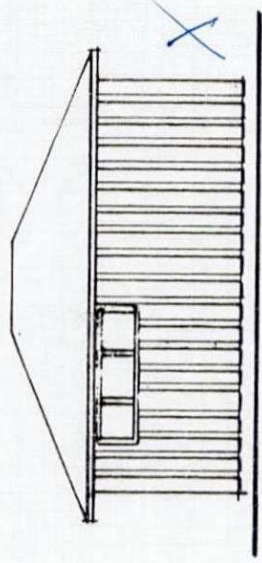
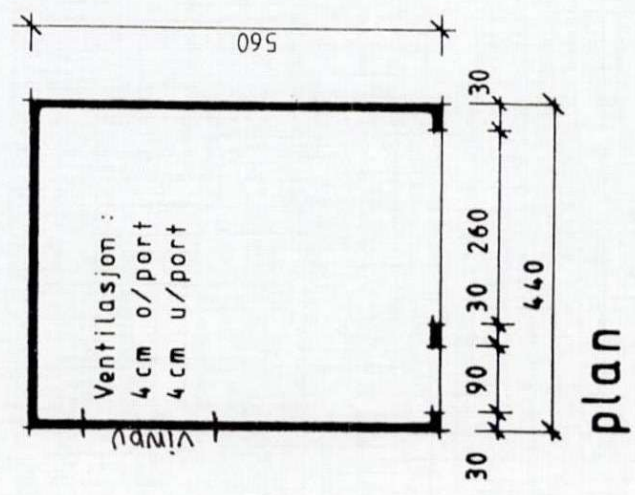
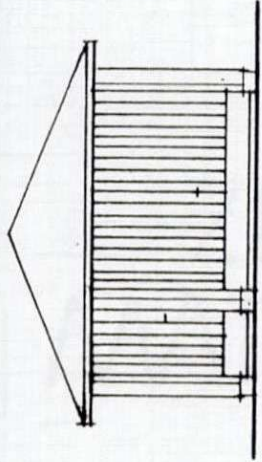
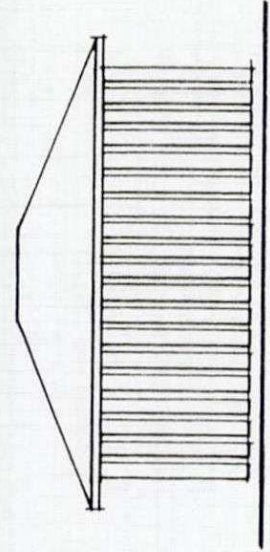
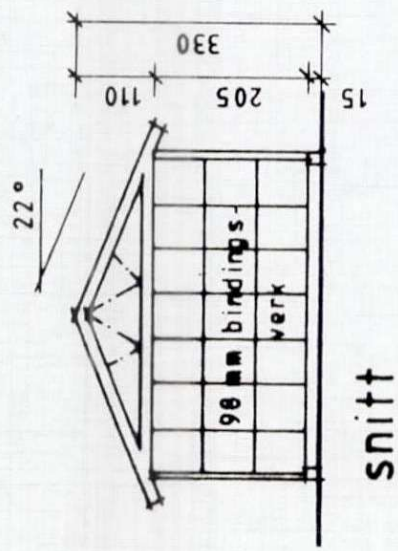
gultv

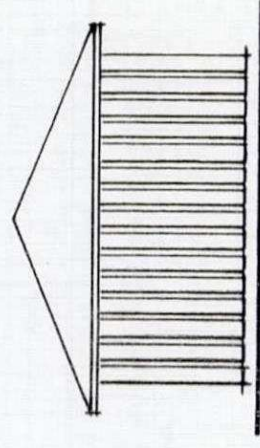
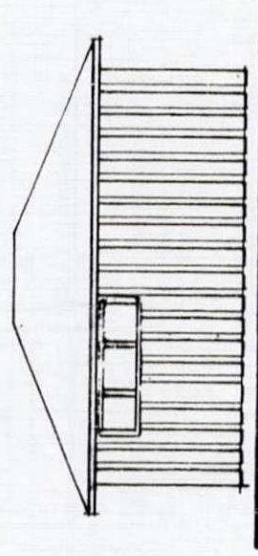
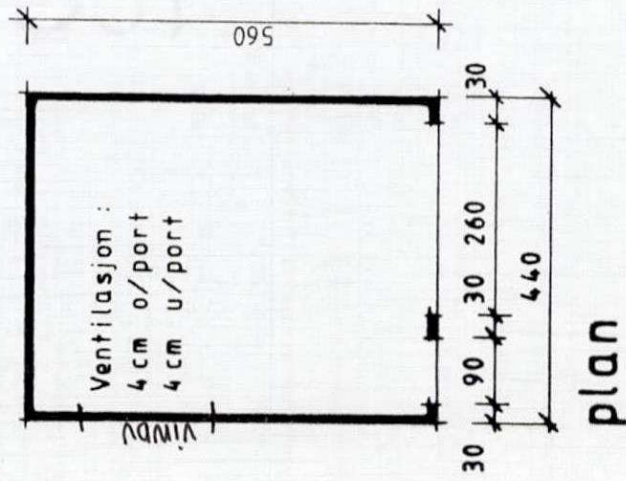
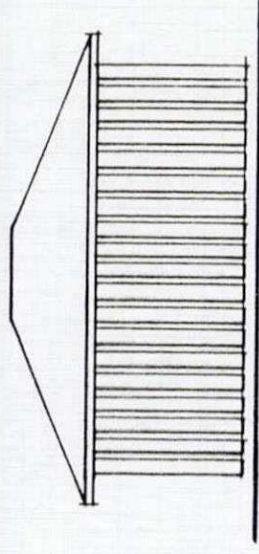
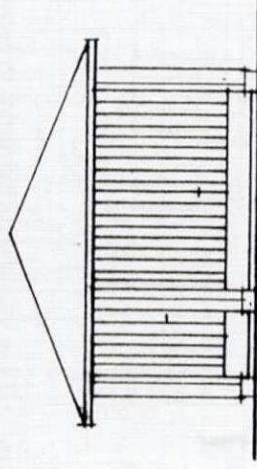
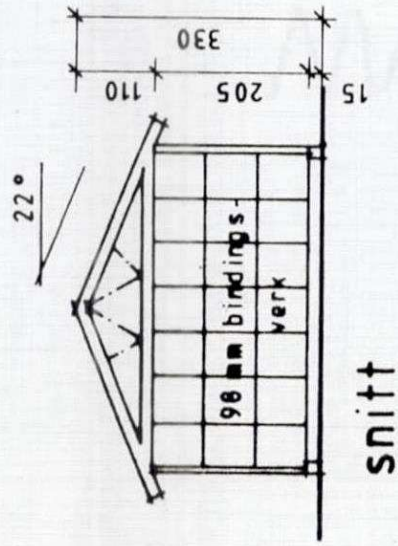
fundamentplan m 1:50
(sett ovenfra)

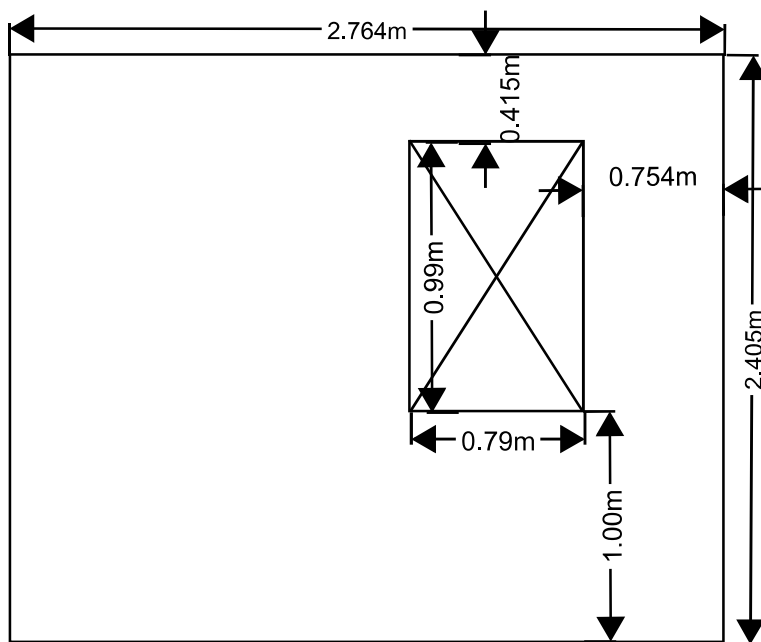


Snitt A-A









Beskrivelse:

Side D interiør.
Nytt Oppholdsrom med nytt
vindu som skal endres fra bod
til et oppholdsrom i
underetasje.





RINGERIKE KOMMUNE

Byggesakskontoret

Nikos Violaris
Nordre Ringåsen 12

3512 HØNEFOSS

Delegasjonssak nr: 185/18

Saksnr. 18/1720-2	Løpenr. 18729/18	Arkivkode GNR 8/54	Deres ref.	Dato 25.05.2018
----------------------	---------------------	-----------------------	------------	--------------------

GNR/BNR 8/54 - NORDRE RINGÅSEN 12 - BRUKSENDRING - GODKJENT.

Det vises til søknad mottatt 07.05.2018.

Søknaden er innsendt som et tiltak som kan forestås av tiltakshaver, og gjelder bruksendring av et rom i underetasjen som i dag benyttes til bod. Boden ombygges til oppholdsrom i følge vedlagt tegning. Da rommet skal benyttes til oppholdsrom blir det montert et vindu som tilfredsstiller kravene til rømningsvei. Vinduet er inntegnet på fasadetegning.

Tiltaket medfører ingen endring av BRA (brusarealet).

Plangrunnlag:

Eiendommen ligger i et område som ikke er regulert. Område er i kommuneplan for Ringerike kommune, vedtatt 30.08.2007, er definert som boligområde nåværende. Boligeiendom kan være bebygd med en hoved leilighet, samt en bileilighet på inntil 65 m² BRA. Boligtomter kan for tiden bebygges med en utnyttingsgrad på inntil 25 % BYA jfr. kommuneplanbestemmelsens § 1.1.2.

§ 1.1.1 Plankrav.

I områder avsatt til byggeområder, kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 81, 86a), 93 a), b), c), f), g), h), i) og j), ikke finne sted før område inngår i reguleringsplan. Følgende tiltak kan unntas fra plankravet, dersom dette ikke vil vanskeliggjøre utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan i byggeområder for boliger.

- Tilbygg, påbygg, ombygging eller oppføring av garasje/uthus for eksisterende boligbebyggelse.

- Mindre tilbygg, påbygg eller ombygging av eksisterende boligbebyggelse.

- Oppføring av én boenhet og evt. tillegg av bileilighet på inntil 65 m² BRA på eksisterende boligeiendommer, og fradeling av tomt for det samme, dersom dette ikke er i strid med vedtatt arealbruk eller pågående reguleringsplan.

Nabovarsling:

Omsøkt tiltak er ikke nabovarslet etter pbl § 21-3, men da tiltaket kun omhandler bruksendring av ett rom der et nytt vindu blir montert, kan varsel etter første ledd

unnlates når arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere.

Vedtak:

I medhold av delegert myndighet, jfr. kommunens delegasjonsreglement vedtatt i Ringerike kommunestyre 20. juni 2013, godkjennes søknaden i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4 på følgende betingelser:

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket utføres og plasseres i henhold til lover, forskrifter og vedtak i saken hvor følgende tegning, situasjonskart o.l. er lagt til grunn.

Tegn.nr	Navn	Mål	Dato	Rev. dato
-	Ny plan	Ikke påført	Ikke påført	
-	Fasade D	Ikke påført	Ikke påført	

Beskrivelse av eiendommen med tegninger og takst rapport fra Dialog Eiendomsmegling er vedlagt søknaden.

Det skal gjennomføres nødvendige tiltak slik at konsentrasjon av radon i oppholdsrom ikke blir større enn 200 Bq/m³ med mindre det er gjennomført radonundersøkelser av byggegrunnen som dokumenterer at tiltak ikke er nødvendig.

Gebyr:

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gjeldende betalingsreglement. Det beskriver hvordan gebyret beregnes, og er tilgjengelig på våre nettsider.

Beregning gebyr

Beskrivelse	Pris	Antall	Beløp
Saksbehandling	Kr 4800,-	1	Kr 4800,-
Totalt gebyr å betale			Kr 4800,-

Giro (til tiltakshaver, Nikos Violaris) ettersendes.

Når arbeidene anses ferdige, skal tiltakshaver skriftlig anmode om ferdigattest, eller midlertidig brukstillatelse om noe arbeid gjenstår, jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1. Gjenstår noe av arbeidene skal dette angis. Det kan bli aktuelt at kommunen foretar tilsyn f.eks. i forbindelse med tidspunkt for ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Ingen deler av byggverket må tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom byggearbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at denne tillatelsen er gitt, eller innstilles i lengre tid enn 2 år, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

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

Klageadgang:

Denne tillatelsen kan påklages til Ringerike kommune. Skriftlig klage må leveres kommunen senest 3 uker etter at vedtaket er mottatt. For øvrig vises det til forvaltningslovens bestemmelser om klagegang. Mer informasjon kan finnes på www.ringerike.kommune.no eller ved henvendelse til kommunens servicetorg.

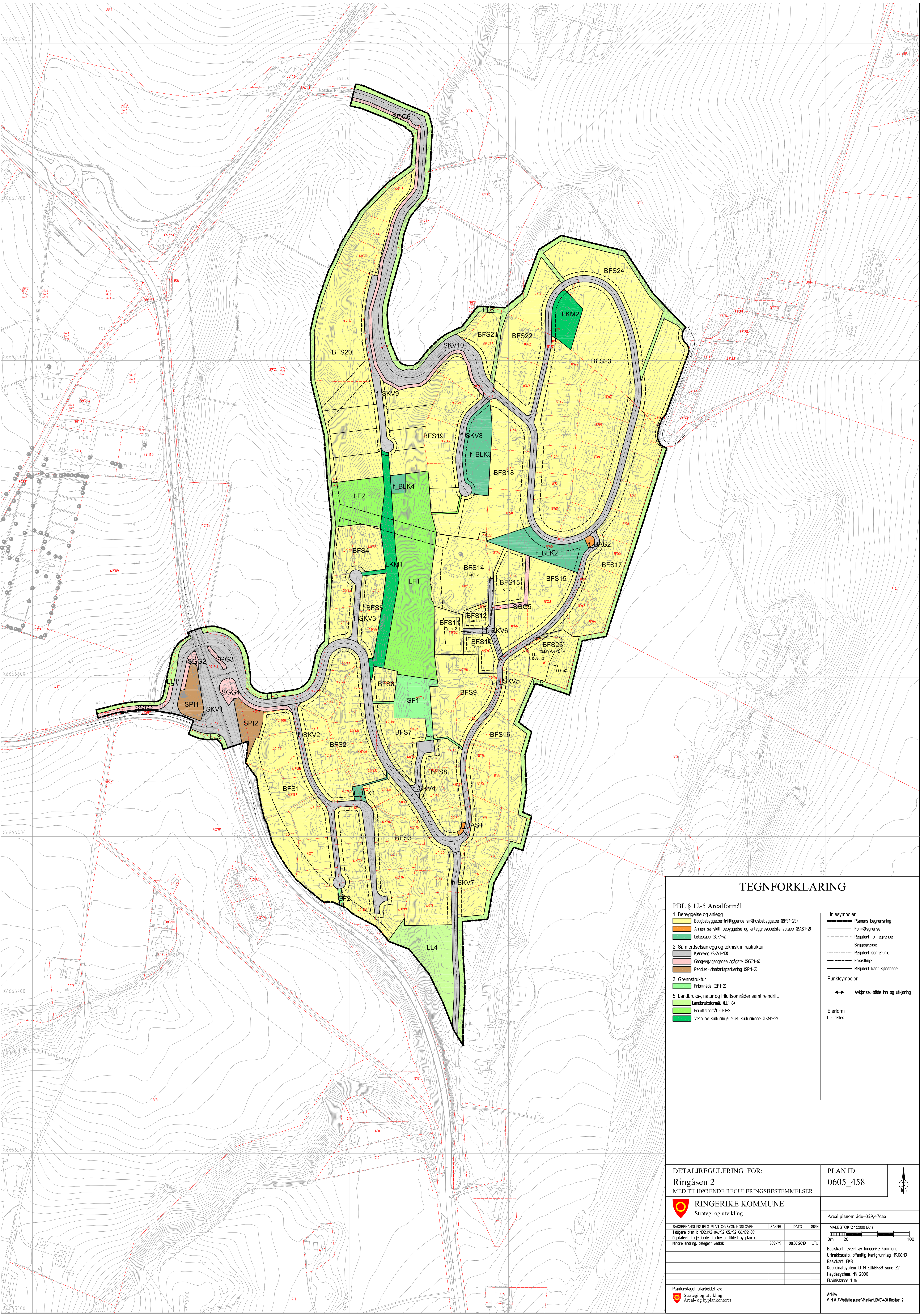
Med hilsen

Arne Hellum
Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Arne Erik Myhra
E-post: arne.erik.myhra@ringerike.kommune.no
Telefon: 408 04 501

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til:
Ringerike kommune, Brann- og redningstjeneste v/Tollef Uppstad Buttingsrud.



TEGNFORKLARING

- PBL § 12-5 Arealformål**

1. Bebyggelse og anlegg

 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-25)
 - Annen særskilt bebyggelse og anlegg-sappelsativpass (BAS1-2)
 - Lekeplass (BLK1-4)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

 - Kjøreveg (SKV1-10)
 - Gangveg/gangareal/gågate (SGG1-6)
 - Pendler-/infartsparkering (SPI1-2)

3. Grønnstruktur

 - Frimeide (GF1-2)

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

 - Landbruksformål (LL1-6)
 - Friluftformål (LF1-2)
 - Vern av kulturmiljø eller kulturminne (LKM1-2)
- Linjesymboler**

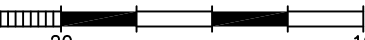
 - Planens begrensning
 - Formålsgrense
 - Regulert tomtegrense
 - Byggegrense
 - Regulert sentertilte
 - Friskiltning
 - Regulert kant kjørebane

Punktsymboler

 - Avkjørsel-både inn og utkjørsel

Eierform

 - L= felles

DETALJREGULERING FOR: Ringåsen 2 MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER				PLAN ID: 0605_458			
 RINGERIKE KOMMUNE Strategi og utvikling				Areal planområde=329,47daa			
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN: Tidligere plan id: 192-192-04, 192-05, 192-06, 192-09 Oppdatert til gjeldende planlov og tilsett ny plan id. Mindre endring, delegert vedtak				SAKNR.	DATO	SIGN.	MALESTOKK: 1:2000 (A1)  0m 20 100
				389/19	08.07.2019	L.T.L	Basiskart levert av Ringerike kommune Uttrekksskisse, offentlig kartgrunnlag 19.06.19 Basiskart: F88 Koordinatsystem: UTM EUREF89 zone 32 Høydesystem: NN 2000 Elevasjon: 1 m
Planforslaget utarbeidet av: Strategi og utvikling Areal- og byplankontoret				Arkiv: V: M & A Vedtatte planer\PlanKart\DMG\58-Ringåsen 2			



Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3007 - Ringerike kommune	8	54	0	0	Grunneiendom	TOMT NR. 11A	Ja	2124,2	2128	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
14.07.1981	Nei	Nei	Nei			Nord: 6666713.85 Øst: 571316.01 System: EPSG:25832

Andel i fellesareal	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1/22	8	65	0	0
1/22	8	12	0	0

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			8/54	0
Kart- og delingsforretning	14.07.1981		43/1981	Avgiver	8/12	-2128
				Mottaker	8/54	2128

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
7874472	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	178	0	178
7874472-1	Ombygging	Bolig	Igangsettingstillatelse	0	0	0
7874472-2	Påbygg	Bolig	Rammetillatelse	64	0	64
7874472-3	Tilbygg	Bolig	Rammetillatelse	15	0	15
159389561	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	22	22
159403319	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	25	25

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Nordre Ringåsen	12			Nord: 6666722.71 Øst: 571310.35 System: EPSG:25832		Tettsted 2032-Norderhov Kirkesokn 1-Norderhov og Ask Stemmekrets 6-HØNEFOSS SYD

KOMMUNAL TILLEGGSDDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	J-Journalnummer: 150/87 P-Målebrevsprotokoll: 63/123	Type: 999-Generell Etat: 6O-Oppmålingsavdeling Saksnummer: Tekst: JNR. 150/87. GRENSEJUSTERING.

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
2124,2	Nord: 6666713,85008622 Øst: 571316,00999671 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium	

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Det er godkjent søknad om oppføring av enebolig den 18/3-1986. Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulighet å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. plan og bygningsloven § 21-10. Bruksendring er gitt den 25/5-2018 av ombygging bod til oppholdsrom. Det er gitt rammetillatelse for tilbygg, påbygg m.m den 9/1-2020.



Ringerike kommune

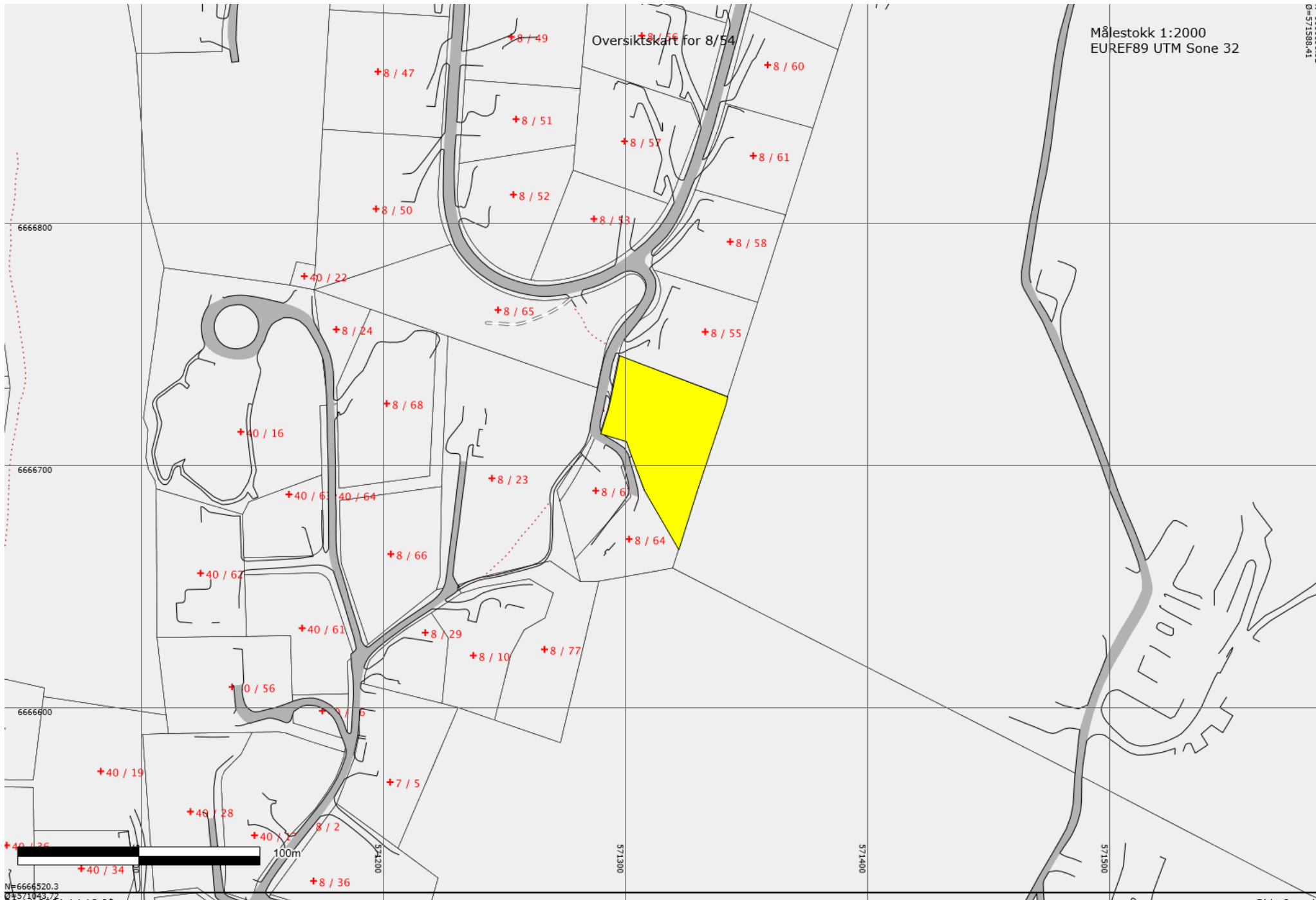
Matrikkelkart

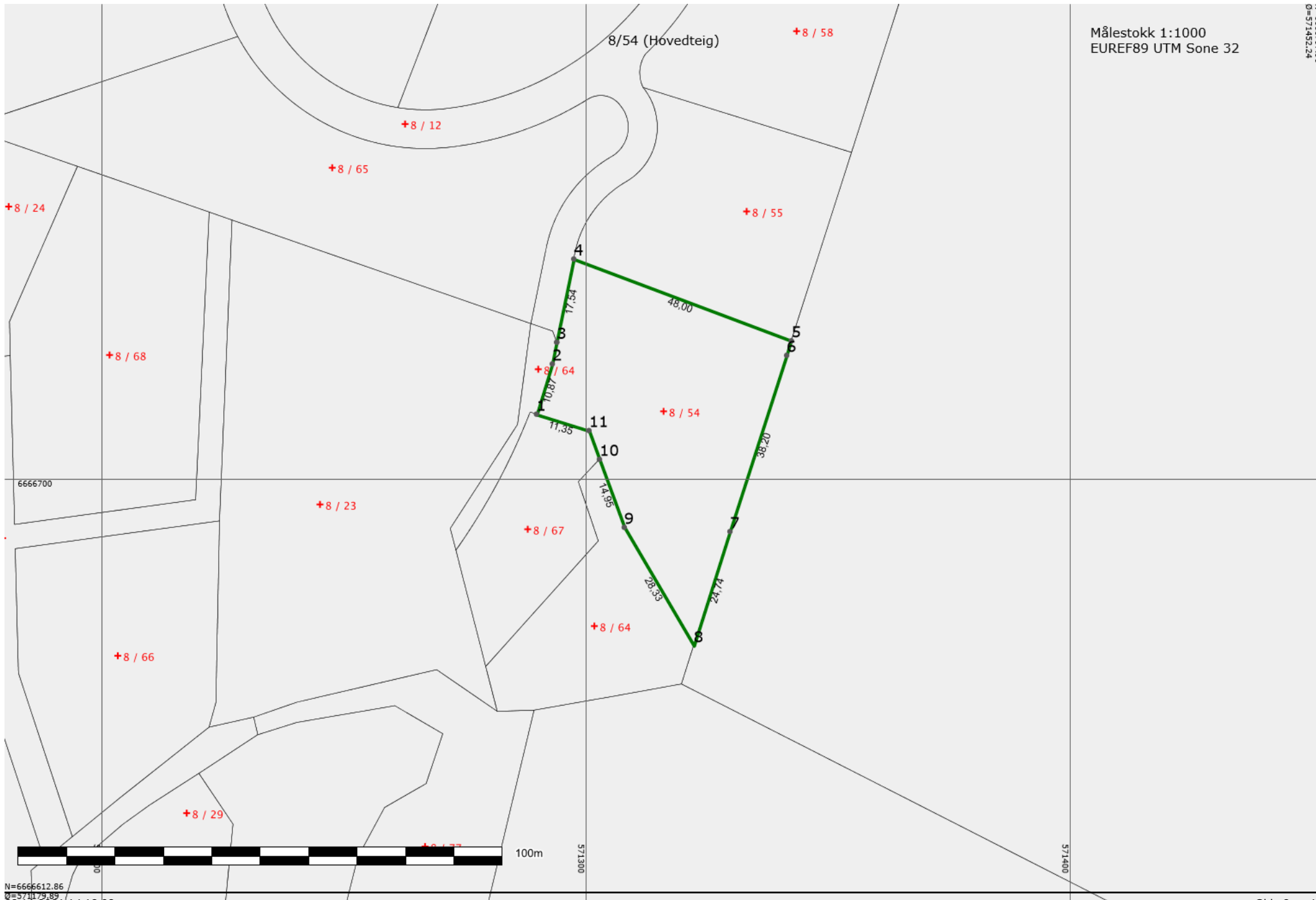
MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3007 - Ringerike kommune	8	54	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 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32

N=6666797,96
E=571452,24

Areal og koordinater

Areal: 2124,20

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6666713,85 Øst: 571316,01

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6666713,30	571289,75	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			10,87	Ikke hjelpelinje		13	
2	6666723,67	571293,02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			4,56	Ikke hjelpelinje		13	
3	6666728,14	571293,94	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			17,54	Ikke hjelpelinje		13	
4	6666745,33	571297,45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			48,00	Ikke hjelpelinje		13	
5	6666728,44	571342,38	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			3,16	Ikke hjelpelinje		13	
6	6666725,43	571341,42	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			38,20	Ikke hjelpelinje		13	
7	6666689,07	571329,71	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			24,74	Ikke hjelpelinje		13	
8	6666665,49	571322,21	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			28,33	Ikke hjelpelinje		13	
9	6666689,93	571307,88	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			14,95	Ikke hjelpelinje		13	
10	6666703,98	571302,76	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			6,33	Ikke hjelpelinje		13	
11	6666709,92	571300,58	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			11,35	Ikke hjelpelinje		13	



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID-er her: www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige. Øvrige forsikringsdekninger leveres av Gjensidige.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/-pakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket fra Hiscox avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

- Enebolig og rekkehus kr 7 049,-
- Leilighet med andels- eller aksjenummer kr 4 909,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 4 214,-
- Fritidsbolig kr 10 679,-

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Gjensidige eller med Boligkjøperforsikringen som leveres av Hiscox med oppgjør via Sedgwick, har du flere klagemuligheter.

Dersom du ønsker å klage på forsikringer du har i Gjensidige kan du lese mer om det her: www.gjensidige.no/kontakt-kundeservice/klage

Vi etterstreber å finne en best løsning for deg som vår kunde.

Gjelder klagen Boligkjøperforsikring, bes klagen rettet til Sedgwick til klage.boligkjoper@sedgwick.com.

Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemnda

Dersom du ikke kommer til enighet med Gjensidige eller med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Twister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen med en varighet på 5 år kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Pris for Boligkjøperforsikring:

- Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer kr 7 150,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 8 950,-
- Rekkehus med eget gnr./bnr. kr 13 650,-
- Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt kr 13 650,-

Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 2 500,- i godtgjørelse for salget av boligkjøperforsikringen. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av Boligkjøperforsikring.

De øvrige produktene i pakken kan også kjøpes for seg, da må du kontakte Gjensidige direkte. Renteforsikringen tilbys kun som en del av pakken.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent.

Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle.

Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer.

For nærmere informasjon om garantiordningen, se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning for pakken.

Pris for pakken gjelder i ett år, og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta god informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke, kan du lese mer om dette her: www.gjensidige.no/forsikring/oppsigelse

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:
Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoperpakken@gjensidige.no

Gjensidige





Gjensidige 

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID for Boligkjøperforsikring og andre relevante produkter:
www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige.

I forbindelse med tegning av Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket utgjør kr 2 500,-. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av forsikringen.

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med en avgjørelse fra Boligkjøperforsikringen levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick, har du to klagemuligheter.

Klagen bes rettet til Sedgwick, til klage.boligkjoeper@sedgwick.com. Dersom du ikke er enig i avgjørelsen, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemda. Her kan du kontakte Finansklagenemda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Twister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning. Pris for forsikringen gjelder i 5 år.

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:

Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoeperpakken@gjensidige.no

Gjensidige



Nabolagsprofil

Nordre Ringåsen 12 - Nabolaget Norderhov - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hønensvingen	13 min
Linje 224	1.2 km
Hønefoss sentrum	10 min
Totalt 28 ulike linjer	5.4 km
Hønefoss stasjon	11 min
Linje F4	6.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 3 min

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.)	9 min
338 elever, 25 klasser	5.1 km
Steinsfjorden Montessoriskole (1-10 kl.)	8 min
89 elever, 9 klasser	6.4 km
Vang skole (1-7 kl.)	9 min
319 elever, 14 klasser	6.5 km
Haugsbygd ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
218 elever, 9 klasser	6.6 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
330 elever, 16 klasser	8.5 km
Hønefoss videregående skole	7 min
675 elever, 44 klasser	4.3 km
Ringerike videregående skole	10 min
684 elever, 29 klasser	5.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

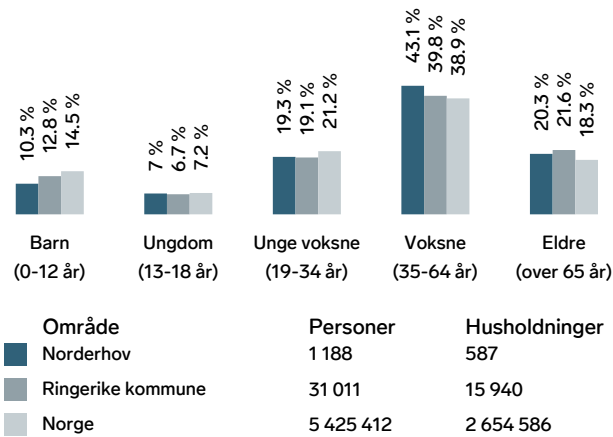
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Espira Trygstad barnehage (1-5 år)	5 min
59 barn	3.1 km
Hvervenmoen barnehage (0-5 år)	7 min
56 barn	3.9 km
Dalsbråten barnehage (1-5 år)	7 min
47 barn	4.2 km

Dagligvare

Coop Extra Hvervenkastet	4 min
Søndagsåpent	3.2 km
Meny Osloveien	7 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



Trøgstadbanen
Fotball

5 min 🚗
3.5 km



Universitetet i Sørøst-Norge
Aktivitetshall

7 min 🚗
4.2 km



EVO Hønefoss

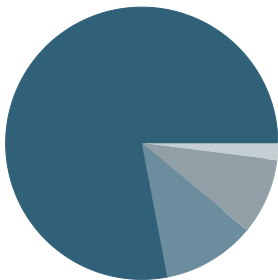
10 min 🚗



MOVA Hønefoss

10 min 🚗

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Eikeli Senteret

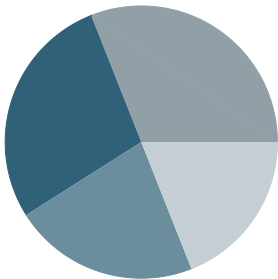
7 min 🚗



Ringerike Sykehus

5 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%

