Tilstandsrapport

Enebolig

Helgeshaugen 10, 3517 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 45, bnr. 329

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 05.08.2026 **Rapportdato:** 03.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14130-1206 **Eiendomsverdi ref nr:** QV6633

Foretak: Norm AS **Takstingeniør:** Thomas Knutsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norm AS – Din trygghet - vår fagkompetanse

Når du velger Norm, velger du mer enn en takstrapport. Du velger et solid fagmiljø med høy kompetanse, bred erfaring og sterk lokal forankring.

Vi har hovedkontor i Hønefoss og avdelingskontorer med egne takstingeniører bosatt i Hallingdal, Valdres og på Hadeland. Lokal tilstedeværelse gir oss inngående kjennskap til markedet og regionale forhold – en merverdi som styrker kvaliteten i våre vurderinger.

Våre takstingeniører er byggmestere og ingeniører med erfaring fra privat og offentlig sektor. Vi har bakgrunn fra utførende håndverk, byggeledelse, prosjektutvikling og eiendomsforvaltning. Dette gir grundige, presise og etterprøvbare vurderinger som gir trygghet for både kjøper og selger.

Norm er også en aktiv problemløser. Mangler det dokumentasjon i forbindelse med salg kan vi bistå med energimerking, søknad om bruksendring, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest – effektivt og profesjonelt.

Se www.norm.as for mer informasjon om våre tjenester.



Rapportansvarlig

Thomas Knutsen
Uavhengig Takstingeniør
thomas@norm.as
948 90 239

NITO

norm
TAKST & RÅDGIVNING

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET
Østvendt eiendom, sentralt beliggende på Helgeshaugen, rett utenfor Hønefoss sentrum. Flott utsikt over sørsiden av byen. Gangavstand til sentrum via Riperbakken.

BEBYGGELSEN
Enebolig med internt bruksareal på 220 m² over to plan, hvorav 1. etasje og underetasje.
Veranda mot syd på 32 m², hvorav 20 m² er overbygget.
Veranda mot nord på 34 m², hvorav 14 m² er overbygget.
Garasje i underetasje på 48 m² med to biloppstillingsplasser.

STANDARD
Boligen er oppført i 1985. Fremstår godt vedlikeholdt, men standard og bygningsmaterialer hovedsaklig fra byggeår.
Kjøkken fra 2016. Bad fra 2000.
Oppvarming består av varmepumpe, elektrisitet i form av panelovner og gulvvarme og vedfyring. Se boligens energiattest.
Naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN
Eiet tomt på 1315 m² i skrånet terreng. Opparbeidet med brostein, plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon som saltak av A-takstoler. Uinnredet kaldtloft med adkomst fra luke i himling på soverom.
Taket er tekket med betongtakstein. Undertak av asfaltpapp.
Taktekking fra byggeår.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall fra byggeår.
Takvann føres i rør ned i grunn.
Skorstein som elementpipe av lettklinkerblokker i pusset utførelse, med fotbeslag av metall.
Vindskier av treverk med gavelstein.

Vegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående bordkledning.
Trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår.
Ytterdør i glatt utførelse med 2-lags isolerglass i dørblad fra 2022.
Terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2015.
To terrassedører med 3-lags isolerglass fra byggeår.
Hev-/skyvedør med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Delvis overbygget veranda mot syd og øst med adkomst fra soverom og stue.
Gulvoverflate av malt glassfiber. Rekkverk av tre med stående bordkledning. Enkel trapp til terreng.

Delvis overbygget veranda mot nord og øst med adkomst fra stue og kjøkken.
Gulvoverflate av malt glassfiber. Rekkverk av tre med stående bordkledning.
Tilbygget areal som trebjelkelag med gulvoverflate av terrassebord. Rekkverk av tre med stående bordkledning og port. Trapp til terreng. Fundamentert på betongsøyler.

Trapp av belegningsstein opparbeidet i terreng.
Enkel redskapsbod oppført som trekonstruksjon på baksiden av huset.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater hovedsakelig av parkett 1. etasje og laminat for underetasje.
Gulvvarme i samtlige oppholdsrom i underetasje og i deler av stue i 1. etasje.
Overflater for vegger og himlinger hovedsakelig preget av panel.
Malt tapet på vegger for enkelte rom.

Støpt gulv på grunn i underetasje. Etasjeskiller som trebjelkelag.
Elementpipe av lettklinkerblokker.
Vedovn fra 2023 i hall i underetasje. Peis i stue i 1. etasje.

Vegger hovedsaklig som multimur med gipsplate for rom mot terreng. Betonggulv med gulvbelegg eller laminat.
Trapp av treverk. Rettløps trapp med to reposer. Rekkverk av tre med stående spiler.
Innvendige dører med fyllingsdørblader av heltre.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje fra 2000.
Fliser på vegger. Himlingsplater i himling.
Fliser på gulv. Oppvarmet med elektriske varmekabler.
Smøremembran.
Plastsluk ved badekar og i dusjnisje.
Utstyrt med: Dusjnisje med dusjutstyr på vegg og glassdør. Badekar. Toalett. Servantinnredning med heldekkende dobbelservant. Speil med downlights over. To vegghengte skap.
Naturlig avtrekk fra ventil i vegg.

Vaskerom i underetasje fra byggeår.
Baderomsplater på vegger. Panel i himling.
Gulvbelegg på gulv med oppkant på vegg. Oppvarmet med elektriske varmekabler.
Gulvbelegg med oppkant på vegger og under terskel.
Baderomsplater på vegger.
Plastsluk.
Utstyrt med: Utslagsvask. Benkeplate. Vegghengt skap. Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig avtrekk fra ventil i vegg. Tilluft under dørblad. Det er montert elektrisk vifte i veggventil.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2016. Profilerte fronter, laminat benkeplate og dobbel kjøkkenkum av stål.
Fliser på vegg bak benkeplate. Belysning under overskap. Nisje for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Hvitevarer av god kvalitet medfølger.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv, baderomsplater på vegger og panel i himling.

Beskrivelse av eiendommen

Utstyrt med: Servantinnredning med laminat plate og toppmontert servant. Speil med belysning. Toalett.
Naturlig avtrekk fra ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hovedvannledning av kobber med stoppekran, reduksjonsventil og digital vannmåler.
Vannføringer av kobber med plastkappe fra byggeår. Åpen forgreninger på vaskerom i underetasje.
Avløpsrør av plast fra byggeår.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2003, lokalisert i kjeller.
Tilhørende ekspansjonstank.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger.
Luft til luft varmepumpe fra 2022.
El-anlegg med automatsikringer. Hovedsikringer som skrusikring.
Skjult ledningsnett. Sikringsskap lokalisert i entré.
Det er etablert uttak for 3-fas i sikringsskapet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn opplyst å være av en blanding av sand og leire.
Drenering fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast på grunnmuren.
Grunnmur som multimur mot terreng.
Skrånet terreng, opparbeidet med flate arealer.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Synlig del av vannledning før gulv/grunnmur er av plast.
Synlig del av avløpsledning før gulv/grunnmur er av plast.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger datert: 28.03.1984
Ferdigattest utstedt: 16.04.1985

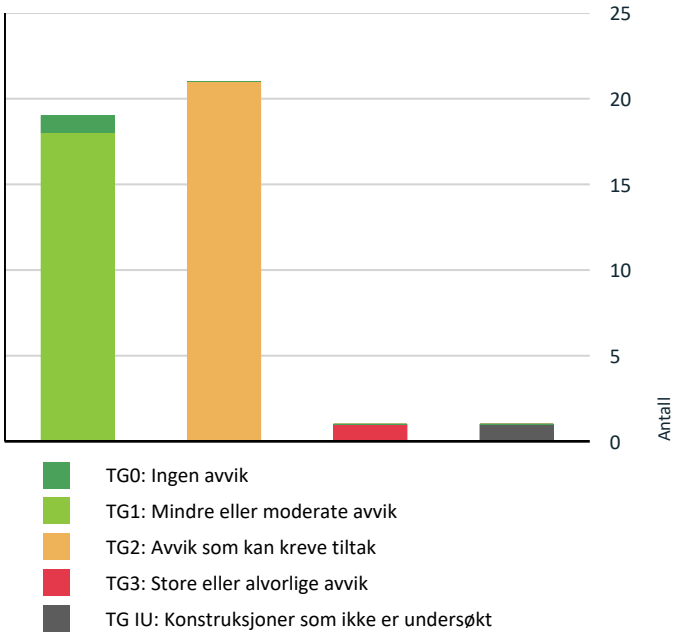
Følgende avvik fra dagens bruk er registrert:
Én bod i underetasje fremgår som badstue og dusj på byggemeldt tegning.
Vaskerom i underetasje fremgår som bod på byggemeldt tegning.
Ett soverom i 1. etasje fremgår som bod og gang på byggemeldt tegning.
Matbod i tilknytning til kjøkken fremgår som vaskerom og kjølerom på byggemeldt tegning.

Varig og tidsbestemt bruksendring er søknadspliktig dersom tilleggsdel tas i bruk til hoveddel eller omvendt, jf. byggesaksforskriften.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

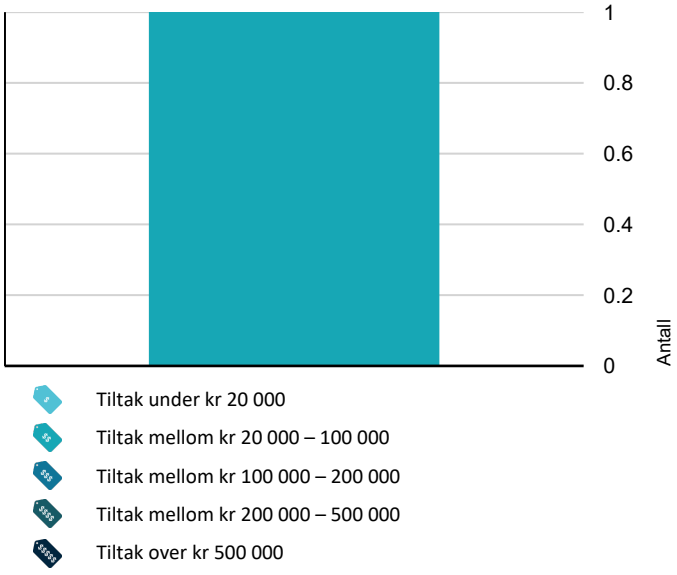
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1984

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner

Vedlikehold
Bygningen fremstår normalt vedlikeholdt, men har bygningsdeler hvor mer enn halvparten av forventet levetid for bygningsdelen er passert

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Undertak av asfaltpapp. Taktekking fra byggeår.

Taktekking ble spylt i 2024, opplyst av eier.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall fra byggeår. Takvann føres i rør ned i grunn.
Skorstein som elementpipe av lettklinkerblokker i pusset utførelse, med fotbeslag av metall.
Vindskier av treverk med gavelstein.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid for beslag er utlevd.
• Påvist frostprengt nedløpsrør.
• Avflasset lakk/maling på enkelte beslag.
• Oversvømmelse i takrenne sydøst på befaringsdagen.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av beslag nærmer seg. Utskiftning må sees i sammenheng med omlegging av taktekkingen. Årsak til oversvømmelse i takrenne bør undersøkes.
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Tilstandsrapport



Frostsprengt nedløpsrør



Snøfangere mangler

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon som saltak av A-takstoler. Uinnredet kaldtloft med adkomst fra luke i himling på soverom.
Areal på loft kan innredes som oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Luftespalte ved raft ikke ivaretatt ved isolering av himling mot loft.
- Det er stedvis synlige nedbøyninger i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.



Loft



Isolasjonsmatte blokkerer luftespalte fra gesims

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående bordkledning.

Enkelte værslitte kledningsbord for solutsatte fasader.
Musetett, men ingen lufting bak kledning. Normal utførelse for byggeåret.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 3-lags isolerglass hovedsaklig fra byggeår.

Ni glassruter i stue og to glassruter på kjøkken ble skiftet i 2022. Alle nye glass som støydempende med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
• Harde tettelister for eldre vinduer.
• Stedvis noe værslitte karmer.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i glatt utførelse med 2-lags isolerglass i dørblad fra 2022.
Terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2015.
To terrassedører med 3-lags isolerglass fra byggeår.
Hev-/skyvedør med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Dører har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
• Harde tettelister.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av dører for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Delvis overbygget veranda mot syd og øst med adkomst fra soverom og stue.
Gulvoverflate av malt glassfiber. Rekkverk av tre med stående bordkledning. Enkel trapp til terreng.

Delvis overbygget veranda mot nord og øst med adkomst fra stue og kjøkken.
Gulvoverflate av malt glassfiber. Rekkverk av tre med stående bordkledning.
Tilbygget areal som trebjelkelag med gulvoverflate av terrassebord. Rekkverk av tre med stående bordkledning og port. Trapp til terreng. Fundamentert på betongsøyler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset fall/avrenning for tettesjikt. Større vannansamlinger på dekket for veranda mot syd på befaringsdagen.
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Trapp til terreng for veranda mot syd mangler rekkverk.
• Betydelige skjevheter for tilbygget veranda. Målt 14 cm høydeforskjell. Bærebjelke i ferd med å skli av fundamenter. Forholdet gis tilstandsgrad 3.
• Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Utbedring av verandaen må påregnes.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Manglende rekkverk



Vannansamling



Bærebjelke sklir av fundament



Bærebjelke sklir av fundament

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Enkel redskapsbod oppført som trekonstruksjon på baksiden av huset.

Boden er ikke tilstandsvurdert og det er følgelig ikke satt tilstandsgrad.



Redskapsbod

TG 1 Garasje

Beskrivelse

Garasje i deler av underetasjen. Malte glatte flater/malt betong for vegger og himling. Betonggulv med epoxy. Innlagt strøm. Det er etablert en mindre bod inne i garasjerommet. Leddet aluminiumsport med elektrisk portåpner, montert i 2025.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvoverflater hovedsakelig av parkett 1. etasje og laminat for underetasje.
Gulvvarme i samtlige oppholdsrom i underetasje og i deler av stue i 1. etasje.

Enkelte bruks- og slitasjemerker må påregnes.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater for vegger og himlinger hovedsakelig preget av panel.
Malt tapet på vegger for enkelte rom.

Enkelte bruks- og slitasjemerker må påregnes.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn i underetasje. Etasjeskiller som trebjelkelag med enkelte med enkelte bærebjelker av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell på 25 mm i entré over en avstand på 1,9 m.
- Det er målt høydeforskjell på 25 mm gjennom hele rommet i hallen.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og det er ikke etablert radonforebyggende tiltak.
Usikker aktsomhetsgrad jf. NGU´s nasjonale aktsomhetskart for radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe av lettklinkerblokker.
Vedovn i hall i underetasje fra 2023. Peis i stue i 1. etasje.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Vegger hovedsaklig som multimur med gipsplate for rom mot terreng. Betonggulv med gulvbelegg eller laminat.

Vurdering av avvik:

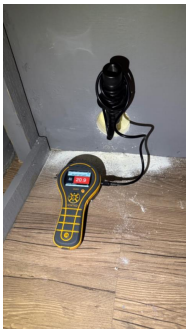
Tilstandsrapport

• Det er målt forhøyet fuktverdi i bunnsvill, men det er ikke tegn til fukt- eller råteskade i treverk.
• Multimur er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens med økt risiko for fukt og råteskader. Denne type konstruksjon vil ha begrenset mulighet for uttørking ved fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak
• Innvendig utforing for multimur er erfaringsmessig utsatt for fukt- og råteskader, spesielt i bunnsvill. Eksakt tilstand kan være vanskelig å oppdage, selv ved hulltaking m/fuktmåling og ved fuktsøk på overflater. Følg nøye tilsyn med konstruksjonen. For denne konstruksjonstypen er det påregnelig at det vil komme behov fremtidige behov for utskiftninger.
For kartlegging av eksakt tilstand må konstruksjon åpnes opp.
Ved utbedring/utskiftinger av innvendige overflater bør gipsplate, skumisolasjon og treverk for multimur fjernes.



Fuktsøk



Fuktmåling i bunnsvill



Hulltaking

Innvendige trapper

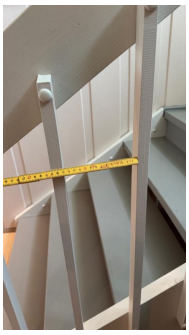
Beskrivelse

Trapp av treverk. Rettløps trapp med to reposer. Rekkverk av tre med stående spiler.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Manglende håndløper, samt store åpninger mellom trinn og rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Tilstandsrapport



Åpning i rekkverk



Åpning mellom opptrinn



Manglende håndløper på vegg i trappeløp

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med fyllingsdørblader av heltre.

Vurdering av avvik:
• Enkelte dører subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres for å lukke avviket.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2000.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

På opplysning fra eier ble våtrommet bygget av kvalifiserte fagfolk etter gjeldende forskrifter på byggetidspunktet.
Utførende håndverkere var Murmester Torgersbråten og Hønefoss Rørleggerbedrift AS.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Himlingsplater i himling.

Stedvis kalkmerker for veggoverflater i dusjnisje.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Oppvarmet med elektriske varmekabler.

Godt fall til sluk. Oppkant under terskel. Noe kalk for overflater i dusjnisje.
Fuger i dusjnisje er nylig skiftet. Arbeidet er ikke fagmessig godt utført.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Smøremembran.
Plastsluk ved badekar og i dusjnisje.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegger som er etablert for mer enn 25 år siden.
Tettesjiktene har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



Sluk i dusjnisje



Sluk ved badekar

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med: Dusjnisje med dusjutstyr på vegg og glassdør. Badekar. Toalett. Servantinnredning med heldekkende dobbelservant. Speil med downlights over. To vegghengte skap.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk fra ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft får ikke luften sirkulert stilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

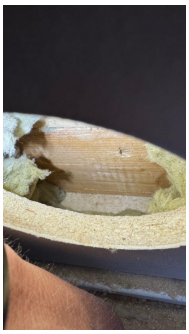
1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

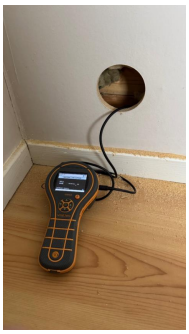
Beskrivelse

Det er gjennomført hulltaking med tilhørende inspeksjon og fuktmåling fra soverom mot dusjnisje, uten å påvise unormale forhold.

Undersøkelsene er stikkprøvebasert og kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen. Tilstandsgrad satt i henhold til NS 3600.



Hulltakning



Fuktmåling

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
På opplysning fra eier ble våtrommet bygget av kvalifiserte fagfolk etter gjeldende forskrifter på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger. Panel i himling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg på gulv med oppkant på vegg. Oppvarmet med elektriske varmekabler.

Godt fall til sluk. Oppkant under terskel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvbelegg med oppkant på vegger og under terskel. Baderomsplater på vegger.
Plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegger som er etablert for mer enn 25 år siden. Tettesjiktene har derfor usikker fremtidig funksjon.
Rustne skruer for klemring.
Usikker utførelse for rørgjennomføringer i gulv under utslagsvask.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



Sluk



Rørgjennomføringer i gulv under utslagsvask

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med: Utslagsvask. Benkeplate. Vegghengt skap. Opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

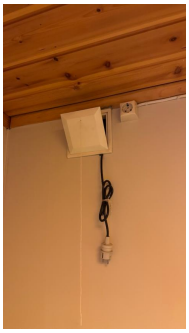
Naturlig avtrekk fra ventil i vegg. Tilluft under dørblad.

Tilstandsrapport

Det er montert elektrisk vifte i veggventil. Tilkobles med skjøteledning ved behov. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Løsning for avtrekksvifte fremstår ufagmessig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere en permanent løsning som er fast tilkoblet strøm og med bryter, gjerne fuktstyrt.



Løsning for avtrekksvifte

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På grunn av tilliggende veggkonstruksjon av betong er det ikke mulig å foreta hulltakning mot våtsone.
Det er gjennomført fuktsøk ved utslagsvask uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2016. Profilerte fronter, laminat benkeplate og dobbel kjøkkenkum av stål.
Fliser på vegg bak benkeplate. Belysning under overskap. Nisje for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Hvitevarer av god kvalitet medfølger.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser på gulv, baderomsplater på vegger og panel i himling.
Utstyrt med: Servantinnredning med laminat plate og toppmontert servant. Speil med belysning. Toalett.

Ny servantinnredning montert av Hønefoss Rørleggerbedrift i 2024.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk fra ventil i vegg. Mangler tilluftsløsning.

Vurdering av avvik:
- Det er kun naturlig avtrekk fra toalettrommet ut ifra forskriftkrav.
- Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluftsløsning til rommet.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk og tilluft under dørblad for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Hovedvannledning av kobber med stoppekran, reduksjonsventil og digital vannmåler.
Vannføringer av kobber med plastkappe fra byggeår. Åpen forgreninger på vaskerom i underetasje.

Det ble observert noe trykkslag i vannrør på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Vanninntak og forgrening



Forgrening

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Kloakklufting er ikke ført over tak, men avsluttet med durgoventil på kaldtloft.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Lufting over tak anbefales etablert. Durgoventil kan kun brukes som sekundærlufting av avløpsanlegg, men ikke som primærlufting. Alle avløp skal luftes over tak for å slippe ut overtrykk, slik at avløpet fungerer som forventet.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2003, lokalisert i kjeller. Tilhørende ekspansjonstank.

På oppfordring fra produsenten anbefales å gjennomføre tilsyn/kontroll av lufttrykk i ekspansjonskarene to ganger årlig.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke kjent om det er holdt periodisk kontroll av lufttrykket i ekspansjonstanken.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Lufttrykk i ekspansjonstank bør kontrolleres.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra 2022.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

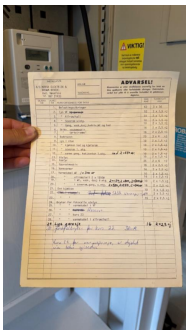
El-anlegg med automatsikringer. Hovedsikringer som skrusikring. Skjult ledningsnett. Sikringsskap lokalisert i entré.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 22.02.2022 med følgende beskrivelse:
Kablet opp utvendig fra boks stue til stikk varmepumpe. Montert 30mA jordfeilbryter på kursen. Benyttet eksisterende kurs for varme i gulv. Gulvvarmen er frakoblet da denne er defekt.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 31.01.2024 med følgende beskrivelse:
Byttet defekt dimmer lysekrone stue. Montert universal dimmer Elko. Testet ok.

Det er ikke kjent om det er utført arbeider på det elektriske anlegget ut over hva som fremgår av samsvarserklæringene.

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse



Sikringsskap

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere på batteri.
Brannslokningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn opplyst å være av en blanding av sand og leire.
Eier opplyser om noe bevegelse i grunnen gjennom året. Telehiv ved tilbygget terrasse hvor fundamentene "går".

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast på grunnmuren.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur som multimur mot terreng.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånet terreng, opparbeidet med flate arealer.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Hvis det blir stående vann på terreng rundt bygningskonstruksjon ved større regnbørsmengder/snøsmelting må det vurderes tiltak.



Begrenset fall bort fra grunnmuren

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Synlig del av vannledning før gulv/grunnmur er av plast.
Synlig del av avløpsledning før gulv/grunnmur er av plast.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

Tilstandsrapport

• Manglende håndløper, samt store åpninger mellom trinn og rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

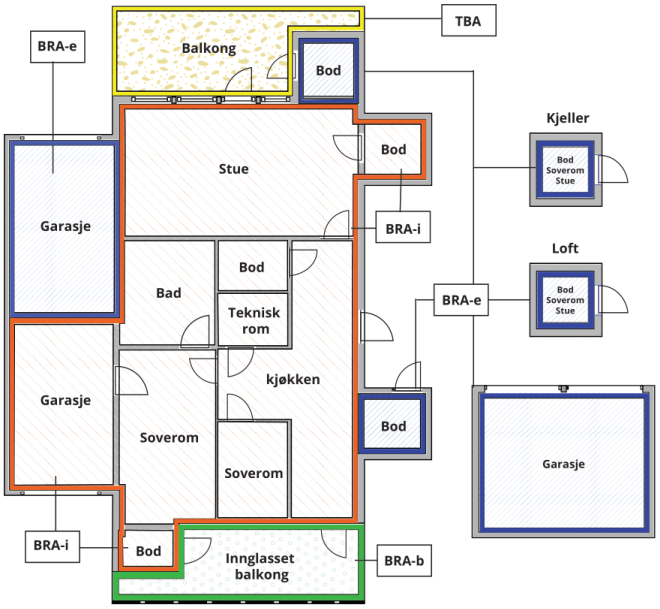
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Uinnredet loft					
1. etasje	125			125	66
Underetasje	95	48		143	
SUM	**220**	**48**			**66**
SUM BRA	**268**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Uinnredet loft	Uinnredet loftsrom		
1. etasje	Stue, kjøkken, gang, soverom, soverom, bad, bod, bod		
Underetasje	Entré, hall, gang, soverom, soverom, bod, bod, vaskerom, toalettrom	Garasje	

Kommentar

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Som eksternt bruksareal inngår:
Garasje i underetasje på 48 m².

Som åpent areal inngår:
Veranda mot syd på 32 m².
Veranda mot nord på 34 m².

I tillegg til medregnet areal er det:
Uinnredet loftsrom hvor målbart areal utgjør om lag 55 m².
Overbygget, brosteinsbelagt uteplass på 17 m².
Overbygget, asfaltert areal utenfor garasjeport på 10 m².
Tram på 2 m².
Enkel redskapsbod i hage på 4 m².

Romhøyde 1. etasje: Målt 2,35 m.
Romhøyde Underetasje: Målt 2,39 m.

Romhøyder vil kunne variere fra oppgitte mål.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger datert: 28.03.1984
Ferdigattest utstedt: 16.04.1985

Følgende avvik fra dagens bruk er registrert:
Én bod i underetasje fremgår som badstue og dusj på byggemeldt tegning.
Vaskerom i underetasje fremgår som bod på byggemeldt tegning.
Ett soverom i 1. etasje fremgår som bod og gang på byggemeldt tegning.
Matbod i tilknytning til kjøkken fremgår som vaskerom og kjølerom på byggemeldt tegning.

Varig og tidsbestemt bruksendring er søknadspliktig dersom tilleggsdel tas i bruk til hoveddel eller omvendt, jf. byggesaksforskriften.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2026	Thomas Knutsen	Takstingeniør
	Sigurd Johannes Vikebø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	45	329		0	1315 m²	Tomtearealet er basert på offentlige matrikkelopplysninger	Eiet

Adresse

Helgeshaugen 10

Hjemmelshaver

Vikebø Bjørg Marie Brenn, Vikebø Sigurd Johannes

Kommentar

Eiendommen har i tillegg 1/28 ideell andel i fellesareal for Helgeshaugen (gnr. 45, bnr. 319) hvor det er etablert grøntareal og ballplass etc.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp

Regulering

Plan ID: 3305 157 (02.06.1983)
Plannavn: Dagali
Reguleringsformål: Boligbebyggelse

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger		Mottatt 03.09.2026	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	
2	13.08.2026	
3	13.08.2026	
4	03.09.2026	
5	03.09.2026	
6	03.09.2026	
7	03.09.2026	
8	03.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser

Forutsetninger

av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

Egenerklæring

Helgeshaugen 10, 3517 HØNEFOSS

01 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Helgeshaugen 10	Helgeshaugen 10	

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?

Bygget i 1984- 1985

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.

42 år

Informasjon om selger

Selger

Vikebø, Sigurd Johannes

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

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

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

Utvendig i veien.
Det er separert i 2025 Ringerike Kommune

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ringerike Kommune

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

?

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Sigurd Johannes Vikebø	**2026-09-01**

Identification

Sigurd Johannes Vikebø

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

enova

Energiattest



Adresse **Helgeshaugen 10, 3517 HØNEFOSS**	
Dato for energimerking **03.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343785**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7867425**
Gårdsnummer **45**	Bruksnummer **329**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **268,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **230,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **210,42**

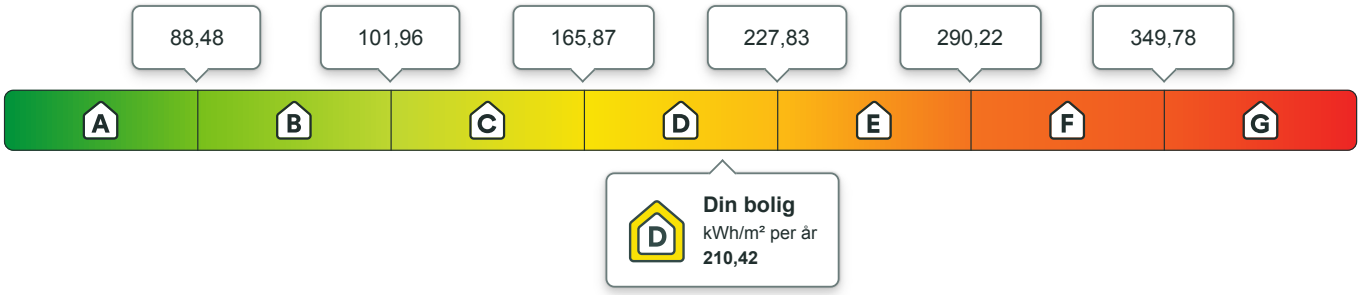
Helgeshaugen 10, 3517 HØNEFOSS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
56 035,95	**243,63**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Helgeshaugen 10, 3517 HØNEFOSS

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Helgeshaugen 10, 3517 HØNEFOSS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 17: 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. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

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.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

RINGERIKE KOMMUNE
Bygnings - og reguleringsvesenet

FERDIGATTEST

Bygningsrådssak: ....742/83.....

I henhold til bygningslovens § 93 bevitnes herved at det for

.....BJØRG OG SIGURD VIKEBØ...HELGESHAUGEN 10...3500 HØNEFOSS....

.....

anmeldte byggearbeid på eiendommen ....GNR.45 BNR.329.....

er utført i samsvar med godkjente tegninger, bygningsrådets vedtak og gjeldende bestemmelser

Anmerkninger:

1. Lufting over tak på våtrom og WC/bad.
2. Det gjenstår en del innredningsarbeider i kjeller.

Enebolig med sokkel har grunnflate på ca.155 m2 iberegnet garasje på ca.50 m2.
Hovedplan ca.132 m2.
Boligen er oppført i tre med bjelkelag.
Boligen har 1 pipeløp.
Tomtens størrelse er ca.1400 m2.

Ferdigattest datert 20. mars 1985 skal makuleres.

RINGERIKE BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN, 16.april 1985

for bygnings- og reguleringssjefen
Svein Flaskerud
Svein Flaskerud/avd.ing.

FORSIKRINGSSPESIALISTENE

NKP

LIVS- OG PENSJONSFORSIKRING

Norsk Kollektiv Pensjonskasse

28/3-84.

Nye tegninger.

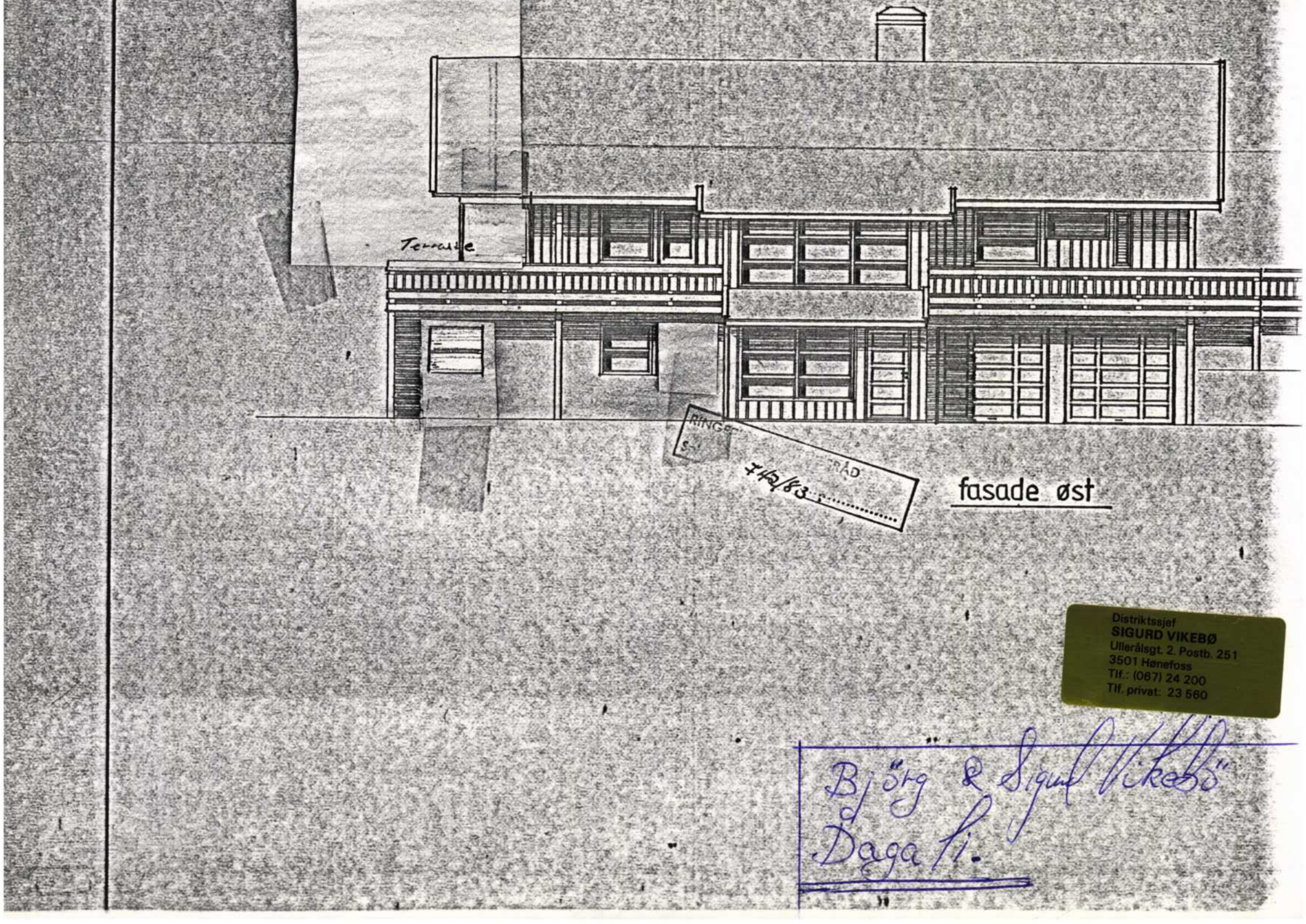
Ca: 125 m² oppe

Ca: 105 m² nede

Totalt med boder

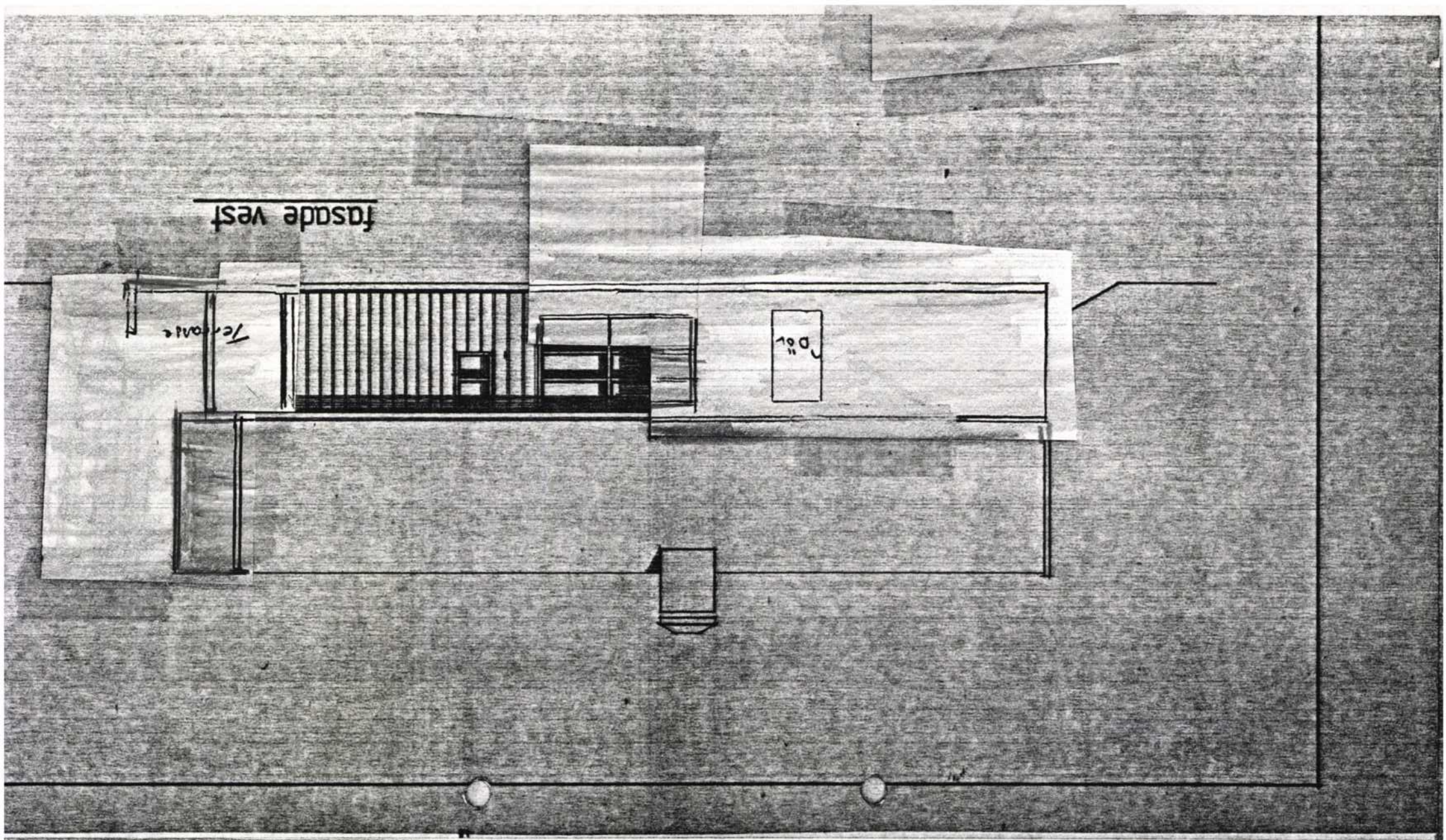
etc.. 230 m²

1095/84



Distriktssjef
SIGURD VIKEBØ
Ullerålsgt. 2. Postb. 251
3501 Hønefoss
Tlf.: (067) 24 200
Tlf. privat: 23 560

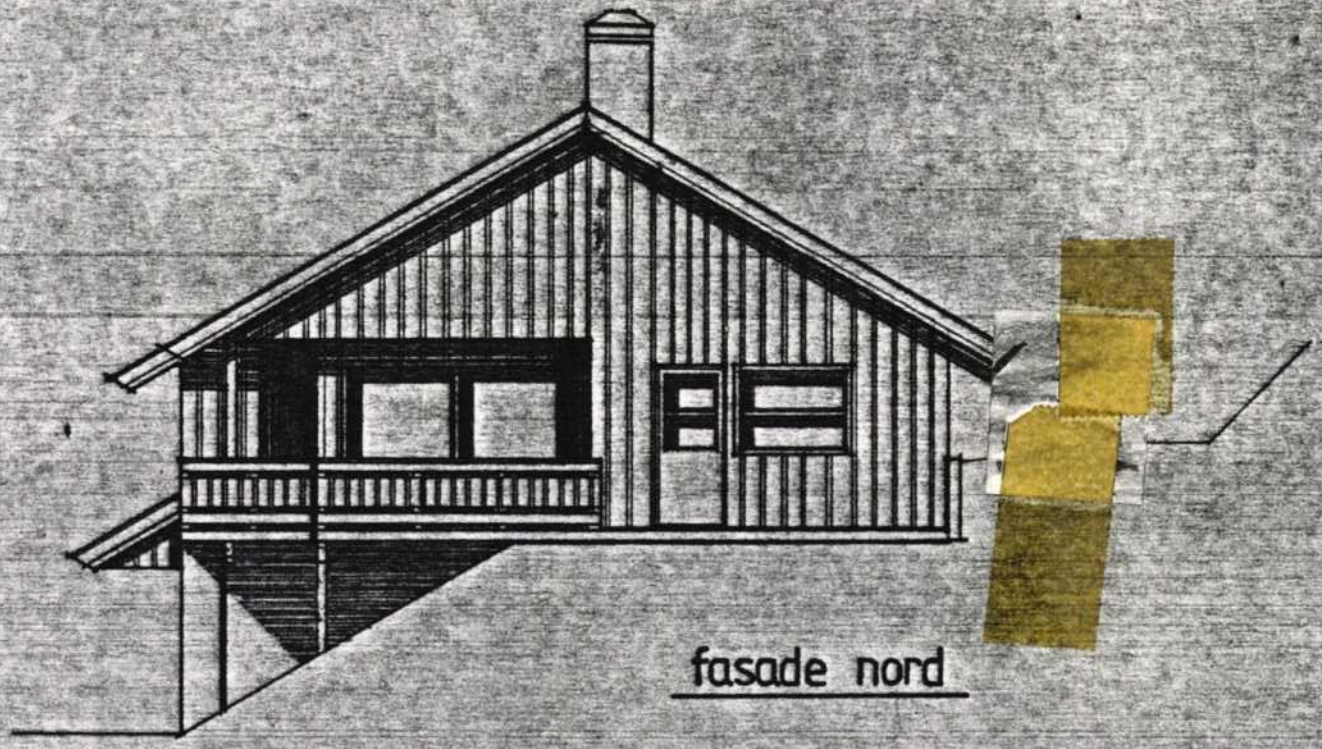
Bj Stg & Sigurd Vikebø
Dagali



Nr.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

DAGALI , Hønefoss HUS 3
Bjørg og Sigurd Vikebø

Dato 04.05.83
Tegn. arkt. Dag R. Magnussen
Kontr.
Målestokk

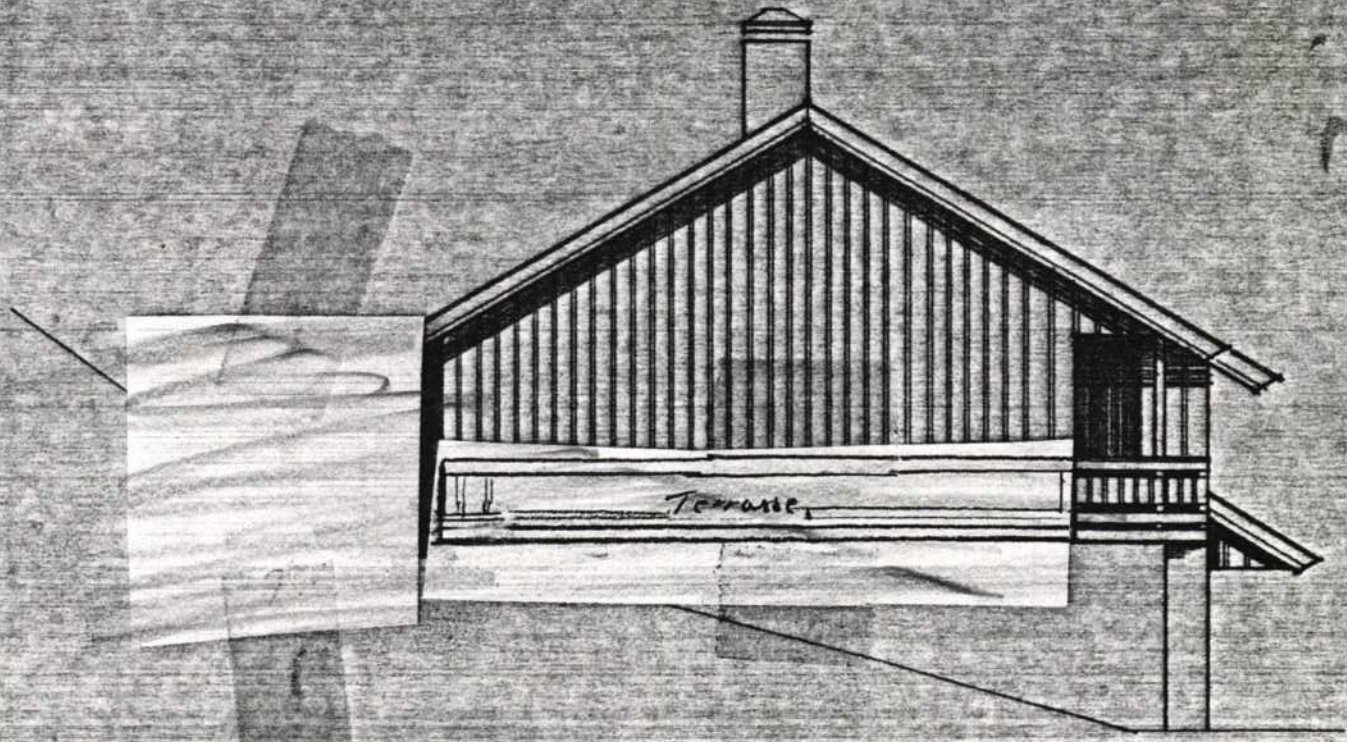


fasade nord

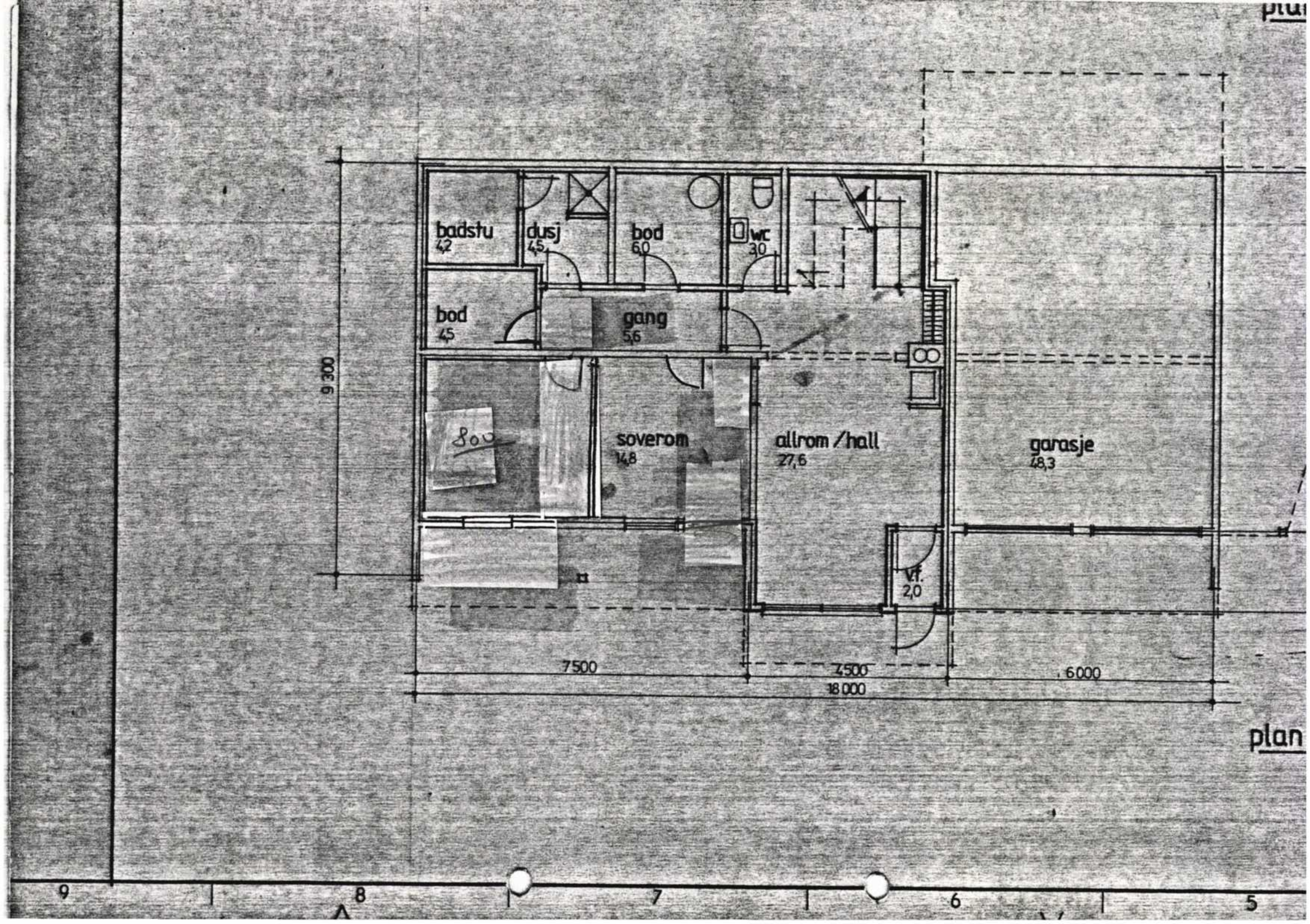
Nr.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

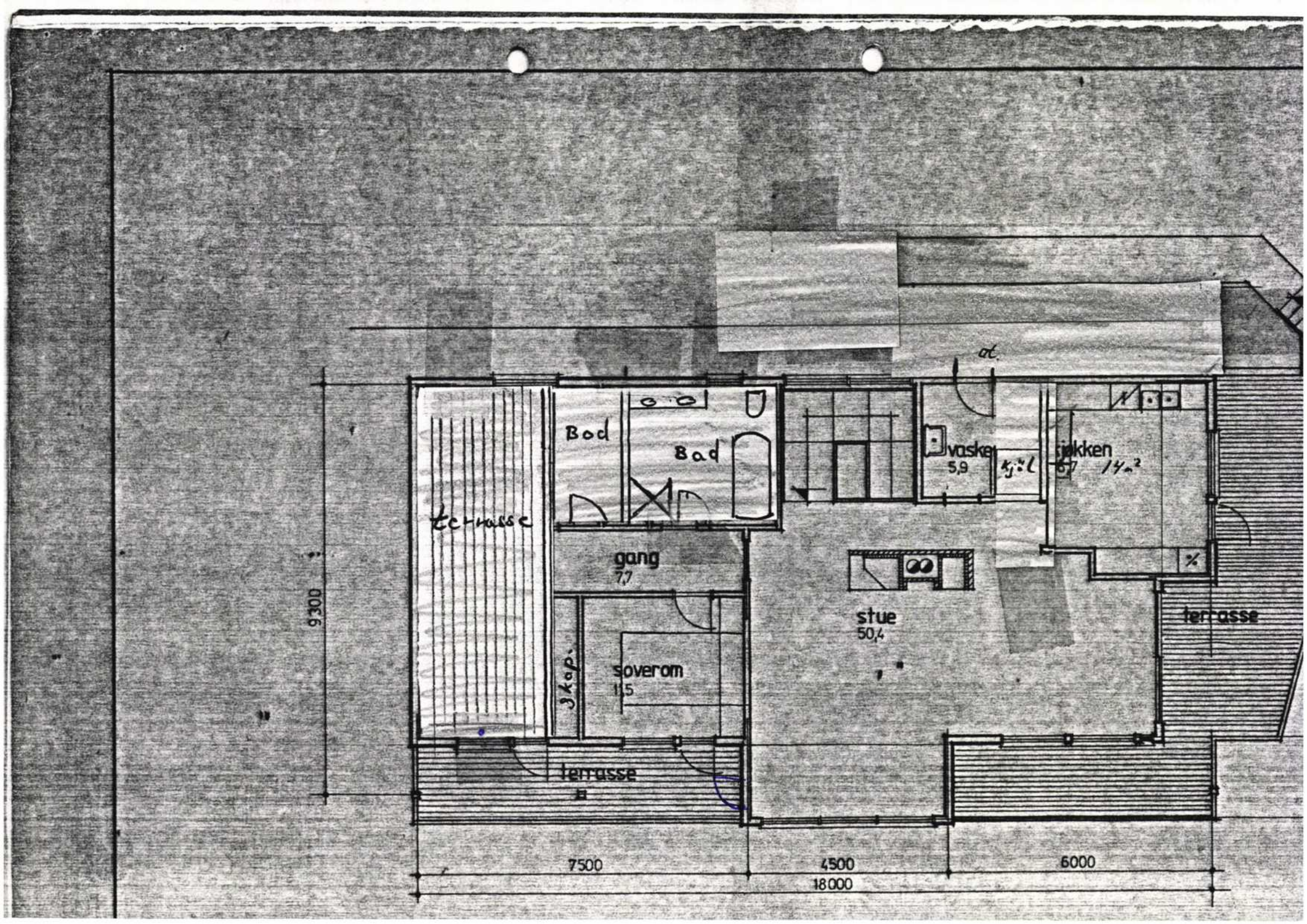
DAGALI , Hønefoss HUS 3
Bjørg og Sigurd Vikebø

Dato	04.05.83
Tegn.	ark Dag R. Magnussen
Kontr.	
Målestokk	

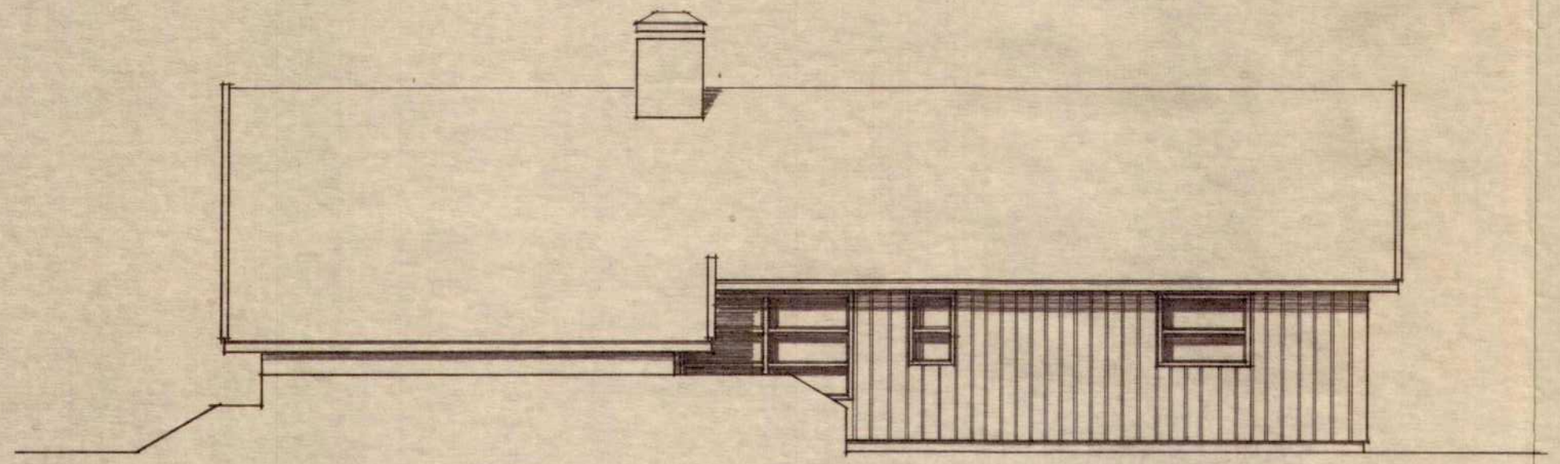


fasade syd

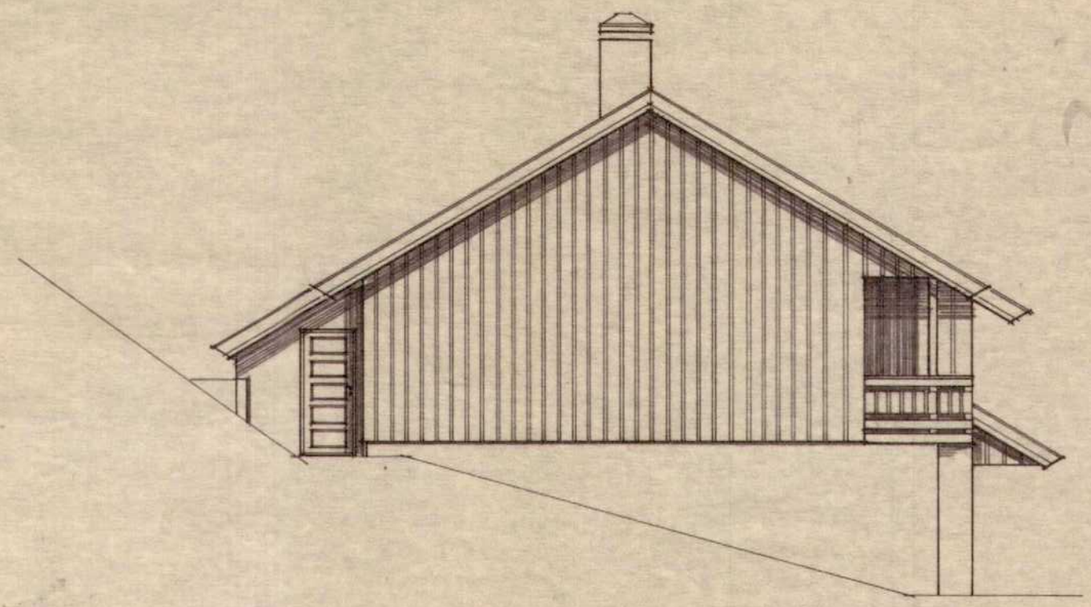

badstu
4,2
dusj
4,5
bod
6,0
wc
3,0
bod
4,5
gang
5,6
soverom
14,8
allrom / hall
27,6
garasje
48,3
vf.
2,0
9300
7500
4500
18000
6000
9
8
7
6
5



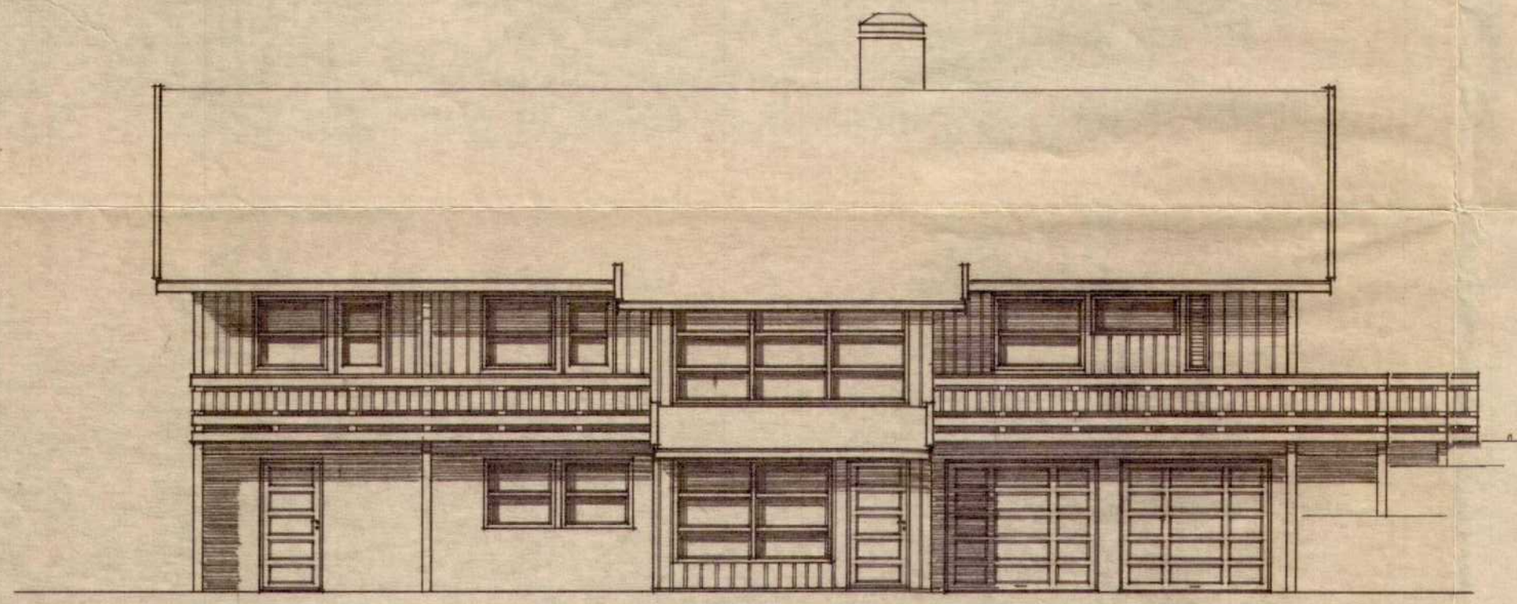
Bod
Bad
terrasse
gang
7,7
soverom
11,5
3 kap.
terrasse
vaske
5,9
kjøkken
6,7
14 m²
stue
50,4
terrasse
9300
7500
4500
6000
18000



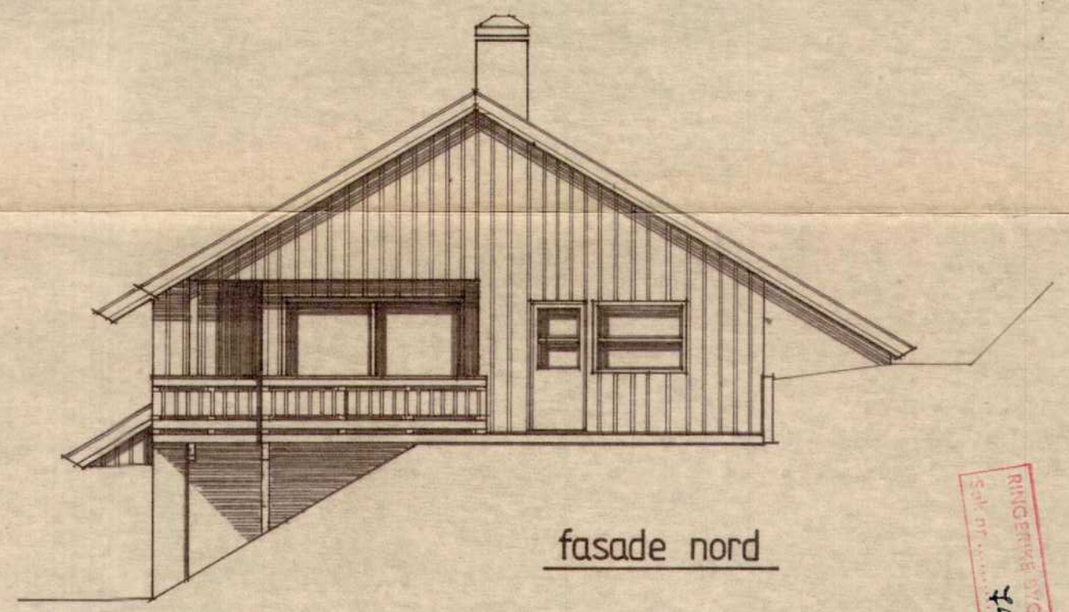
fasade vest



fasade syd



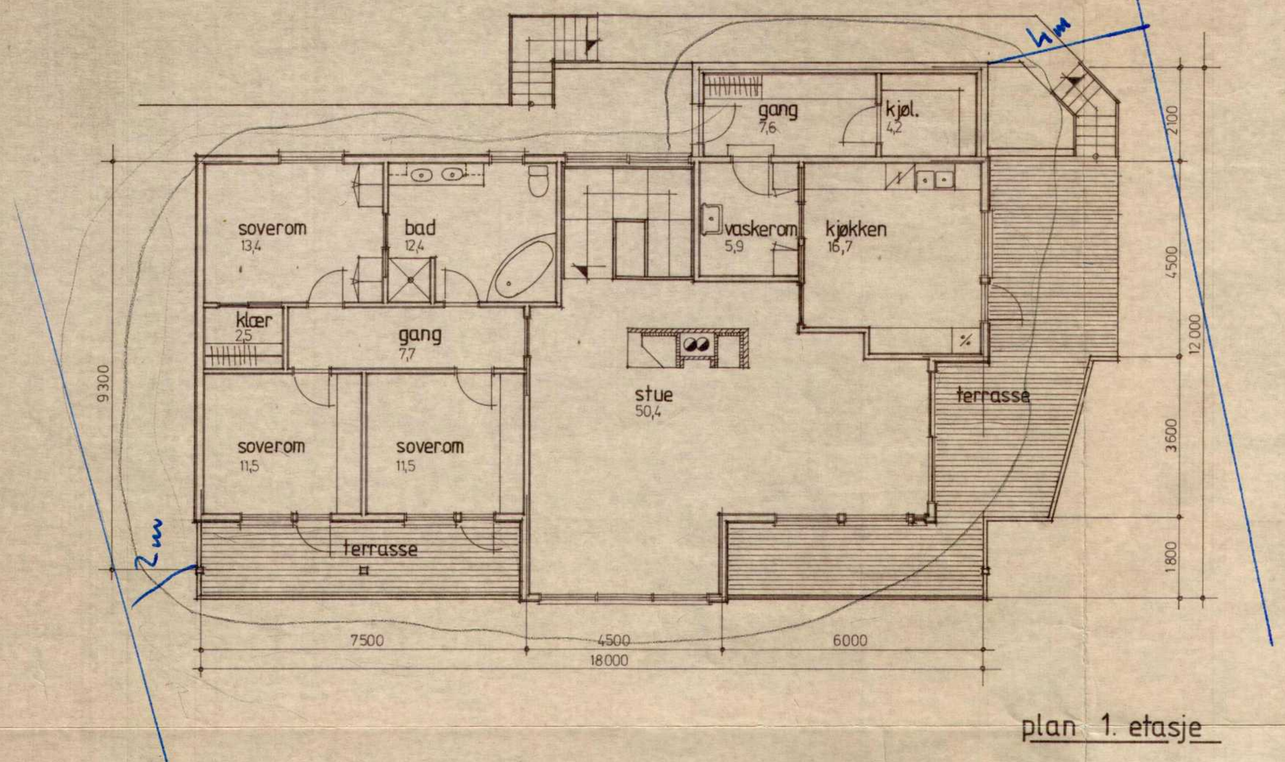
fasade øst



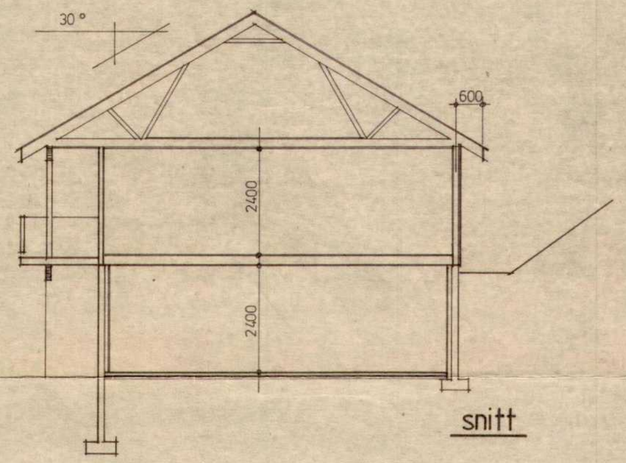
fasade nord

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak nr. 742/83

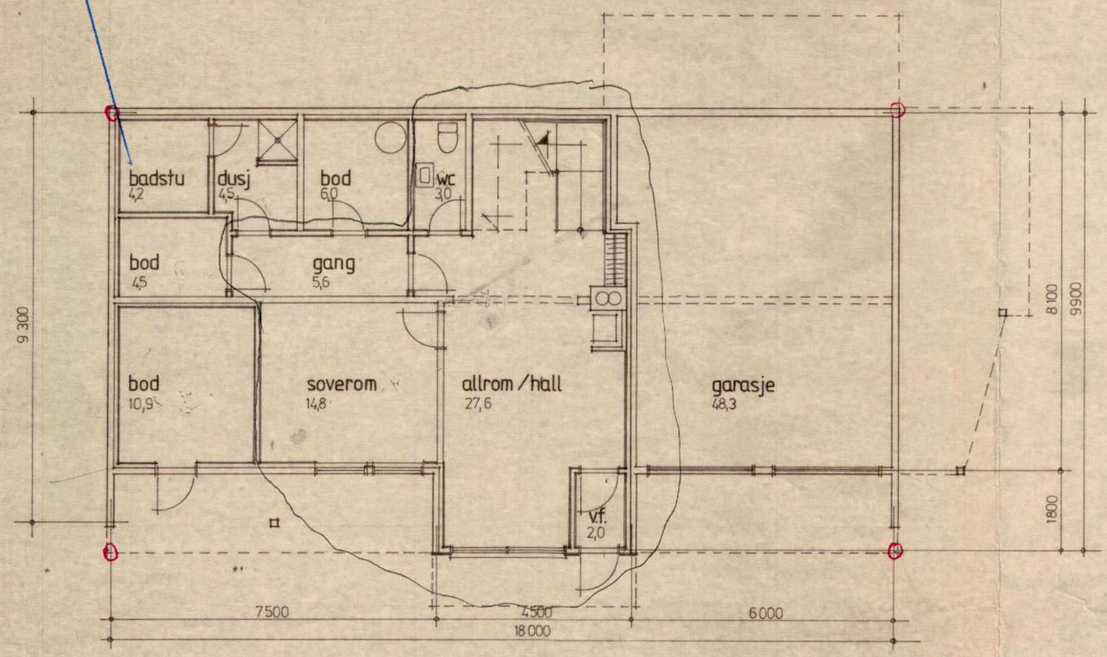
Nr.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.
	DAGALI, Hønefoss HUS 3 Bjørg og Sigurd Vikebø	Dato 04.05.83 Tegn. ark Dag R. Magnin/Den Kontr.	
	fasader	Målestokk 1:100	
	SIV. ING. MRIF T. THOMASSEN INGENIØR- OG ARKITEKTKONTOR SOMMERVEIEN 16, 3500 HØNEFOSS, TLF. (067) 24 500	Tegning nr. 01	



plan 1. etasje



snitt



plan u. etasje

Nr.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.
	DAGALI, Hønefoss Bjørg og Sigurd Vikebø	Dato 05.05.83 Tegn. ark. Dag R. Megvinden Kontr.	
	planer og snitt	Målestokk 1:100	
	SIV. ING. MRIF T. THOMASSEN INGENIØR- OG ARKITEKTKONTOR SOMMERVEIEN 16, 3500 HØNEFOSS, TLF. (067) 24 500	Tegning nr. 02	

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak nr. 742/83

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 45	Bnr: 329	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Helgeshaugen 10 3517 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

BYGNINGSVEDTEKTER

FOR

NORDERHOV BYGGEBELTES SØRLIGE OG VESLIGE DELER.

§ 1

Det skal være åpen bebyggelse i tre, hvor planen angir noe annet.

§ 2

Tomter for fremtidig offentlig bebyggelse er avmerket på planen.

§ 3

På planen er angitt 2 industritomter, et i Dompidal og et nord for Ringerikes Meieri.

§ 4

For trebebyggelsen gjelder bestemmelsene i bygningslovens § 114.

§ 5

Bygninger, såvel tre som murbygninger, kan oppføres inntil 2 etasjes høyde. De skal ha sadeltak eller valmtak med takhelling 22 - 30^0 .

§ 6

Bygningsrådet kan tillate at bygning plasseres tilbaketrukket fra den i byplanen fastsatte byggelinje når en byplanmessig tilfredsstillende ordning av bebyggelse for hele kvartalet eller gateflukten kan sikres ved tinglysning.

§ 7

Ingen bygning må legges nærmere nabogrense enn 5 meter. Dobbelthus og rekkehus kan oppføres med en samlet grunnflate i hver blokk på inntil 250 m^2 når det for trehusenes vedkommende oppføres brannvegg av minst 1 steins tykkelse mellom de selvstendige hus i en blokk.

§ 8

Bedrifter, verksteder, lagre eller opplag som etter bygningsrådets skjønn vil forårsake sjenering for de omboende ved støy, lukt, røyk, støv og liknende henvises til industristrøkene. For disses bebyggelse vil senere bli fastsatt vedtekter.

§ 9

Følgende bestemmelser gjelder for boligstrøkene:

a) Bygningene kan foruten til beboelse innredes til forretninger, kontorer og håndverksbedrifter og annen virksomhet som ikke vil medføre ulempe for naboene. Industri tillates ikke.
b) Oppføres flere bygninger på samme tomt, gjelder bygningslovens § 115, 2 hvis noen av dem er av tre, dog slik at den der omhandlede avstand må være minst 10 meter. Også mellom murhus må avstanden være minst 10 meter.
c) Uthus uten ildsted med inntil 20 m^2 grunnflate og inntil 5 meters høyde til møne kan av bygningsrådet, når naboens samtykke foreligger, tillates oppført nærmere nabogrense enn forskrevet.

De tillates ikke anbragt mot offentlig veg.

d) Garasje tillates ikke anbragt med direkte utkjørsel til riksveg uten samtykke fra Statens vegvesen.
e) Eiendommen skal innhegnes på slik måte som bygningsrådet godkjenner. Gjerder i samme gateflukt skal mest mulig ha ensartet konstruksjon, høyde og farge. Naboer kan sløyfe gjerde i tomtegrense.

§ 10

For de i byplanen angitte offentlige bygninger kan innen rammen av bygningslovens bestemmelser tillates større høyder og etasjeantall enn angitt for bebyggelse forøvrig.

§ 11

Etter vedtektenes ikrafttredelse er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtektene.

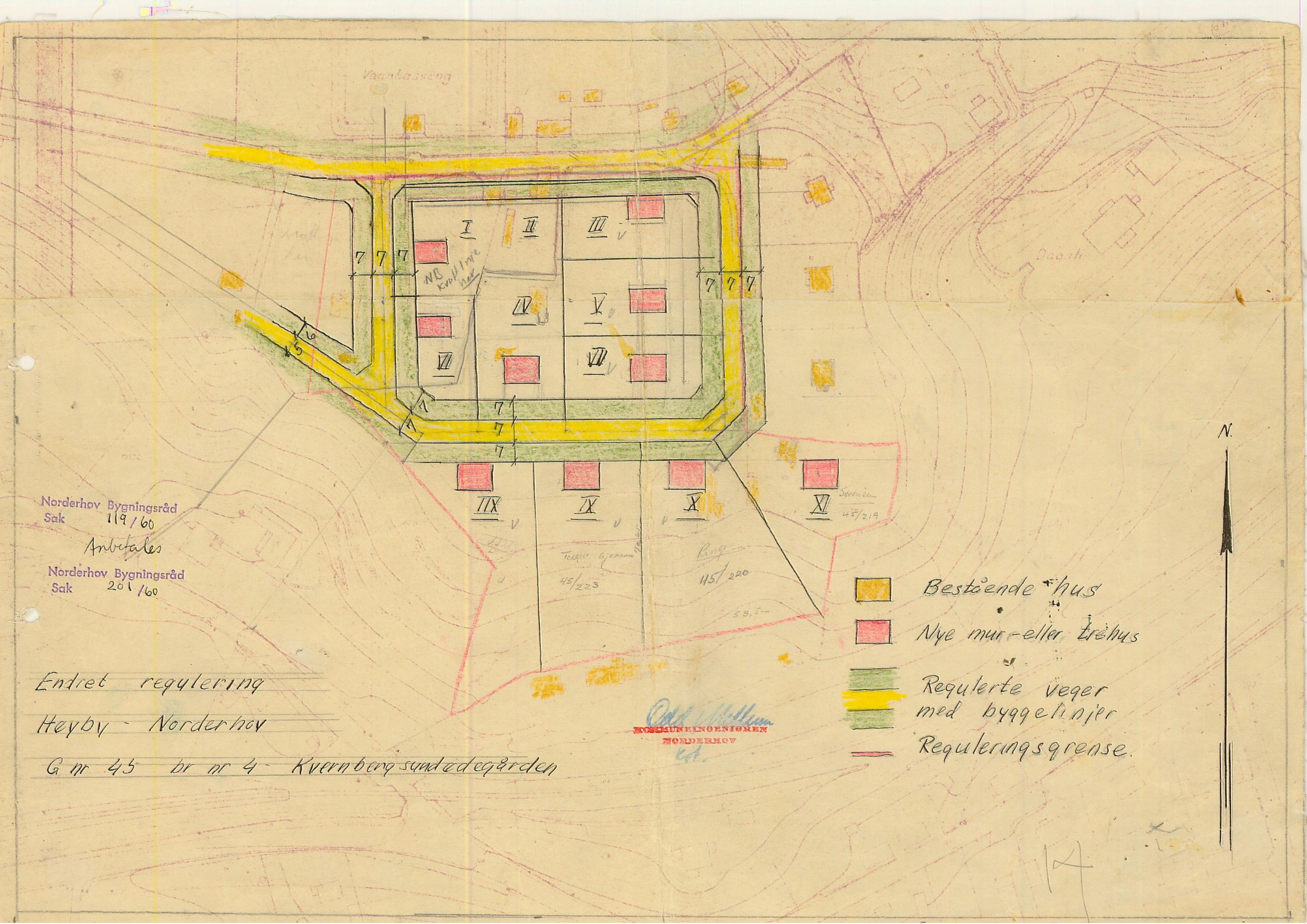
§ 12

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelsene ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme kvartal eller gateflukt får mest mulig ensartet eller harmonisk utforming med hensyn til fasadebehandling, takform og materialbehandling.

Inntatt i Norsk Lovtidende nr. 37/1947

VEDTATT 25.09.47

For denne reguleringsplanen skal enhver tids gjeldende kommuneplan-bestemmelser gjelde foran tilsvarende bestemmelser i reguleringsplanen. Denne reguleringsplanen er av eldre dato, og bestemmelsene anses å være mangelfulle/ upresise.



Vaanbasseng
I
II
III
IV
V
VI
VII
IIX
IX
X
XI
7
6
5
NB kvaltlinje her
Torger Gjessme
45/223
Ringe
45/220
Sørensen
45/219
N.
Bestående hus
Nye mur-eller trehus
Regulerte veger
med byggelinjer
Reguleringsgrense.
Norderhov Bygningsråd
Sak 119/60
Anbefales
Norderhov Bygningsråd
Sak 201/60
Endret regulering
Heyby - Norderhov
G nr 45 br nr 4 - Kvernbergsundedegården
KOMMUNEINGENIØREN
NORDERHOV


ADKOMSTVEI
Riperhakken
Stabelsgate
Flattumsgate
Søndre Torg
Kirkegaten
St. Olavs gate
Kong Rings gate
Høybyveien
Ringveien
Askveien
Blams gate
Folkehøgskole
Randsfjordbanen
Lekeareal
Frioteil
12 a,b,c,d,e,f
11 a,b,c
5 a,b,c,d,e
TEGNFORKLARING
BYGGEOMRÅDER
BOLIGER
TRAFIKKOMRÅDER
VEIER OG SNUPLASSER
GANGVEIER OG P.PLASSER
FRIOMRÅDER
FRIAREAL OG LEK
STREKSYMBOLER
PLANENS BEGRENSNING
BYGGEGRENSE BOLIGER
EKSIST. GARASJER RIVES
NORDPIL
1. GANGS BEHANDLING 31. MARS 1982
TIL BYGNINGS- OG REGULERINGSVESENET NOVEMBER 1981
FORANDRINGER
DAGALI, Hønefoss
RIPERHAKKEN 12
GÅRDSNR 45
BRUKSNR 14,65
REGULERINGSPLAN
1:1000
MNIF SIV. ING. T. THOMASSEN MRIF
RÅDGIVENDE INGENIØRKONTOR
8201 - 01G

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET DAGALI, GNR. 45, BNR. 54/68. RINGERIKE KOMMUNE. PLANKART DATERT 9.6.1981 OG SIST KORRIGERT DEN 27.12.1982. ENDRING AV TIDLIGERE STADFESTET PLAN.

§ 1

Det regulerte området er på ovennevnte plankart vist med begrensningslinje.

§ 2

Reguleringen er stadfestet som forenklet plan, jfr. bygningslovens § 26, nr. 2.
Før byggemelding behandles skal det foreligge bebyggelsesplan tilpasset områdets spesielle trafikkstøyforhold og godkjent av bygningsrådet.

§ 3

Byggeområdet for boliger skal bebygges med frittliggende eneboliger og/eller terrassehus. Utnyttingsgraden skal ikke overstige 0,3.

§ 4

Eneboliger kan oppføres i inntil 1 ½ etasje. Der terrenget ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med byggeforskriftene.

§ 5

Plassering av garasje skal være, vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen. I tillegg til garasje skal det for enebolig være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil. For terrassehus skal det være 2 garasje-/parkeringsplasser pr. leilighet i tilhørende parkeringsanlegg.

§ 6

Bygningene skal ha saltak og ensartet taktekking. Takvinkelen skal være ca. 30^0.
Takene skal ha godt utstikk, også i gavler.

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

§ 7

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen påse at bebyggelsen får et ensartet utseende og god materialbehandling. Boligene skal ha en ryddig fargefordeling, og fargene skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

Gjerders utførelse høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Internt i feltet bør gjerder i størst mulig utstrekning unngås.

§ 9

Byggeområdet må ikke beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende, for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
Eksisterende vegetasjon må behandles varsomt, og ikke fjernes uten bygningsrådets tillatelse.

§ 10

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

Stadfestet den 02.06.1983
FYLKESMANNEN I BUSKERUD

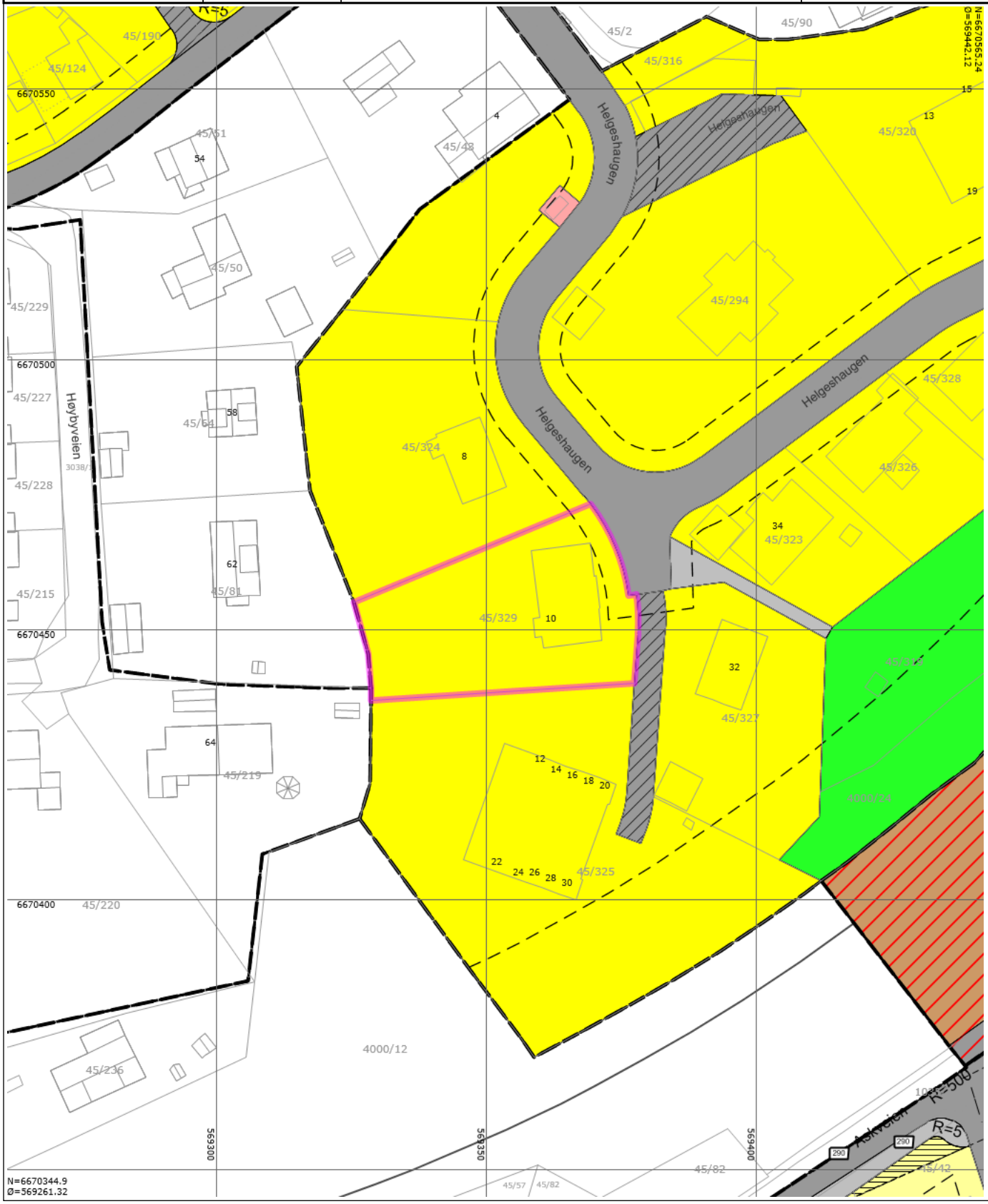
PDF created with FinePrint pdfFactory trial version http://www.fineprint.com

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 45	Bnr: 329	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Helgeshaugen 10 3517 HØNEFOSS			
Annen info:	Høyby			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

Husnummer.

Husnummer med bokstav.


Eiendomsgrense


PblTiltak


Udefinert bygning


Bygning


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


RpFareGrense


RpGrense


RpFormålgrense


RpBestemmelseGrense


Byggegrense


Regulert senterlinje


Frisiktlinje


Frisiktsone


Boligområde


Frittliggende småhusbebyggelse


Kjøreveg


Gang-/sykkelveg


Offentlig friområde


Kommunalteknisk virksomhet


Felles avkjørsel


Felles parkeringsplass


Bestemmelsesområde


Ras- og skredfare


Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur


Bane


Gang- og sykkelveg


Veg


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


TakoverbyggKant


Taksprang


Jernbane


Udefinert bygning


Bygning


Gang- og sykkelveg

Matrikkelnummer.

Nabolagsprofil

Helgeshaugen 10 - Nabolaget Høyby/Tolpinrud - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Hønefoss sentrum Totalt 18 ulike linjer	9 min 0.8 km
Hønefoss sentrum Totalt 28 ulike linjer	9 min 0.8 km
Hønefoss stasjon Linje F4	9 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 3 min

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 338 elever, 25 klasser	22 min 2 km
Veien skole (1-7 kl.) 175 elever, 11 klasser	5 min 2.5 km
Ullerål skole (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	8 min 3.6 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 16 klasser	5 min 2.3 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 18 klasser	8 min 3.8 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	11 min 1 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	20 min 1.8 km

«Tolpinrud er et rolig og landlig boområde som samtidig ligger i gangavstand til sentrum av Hønefoss.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

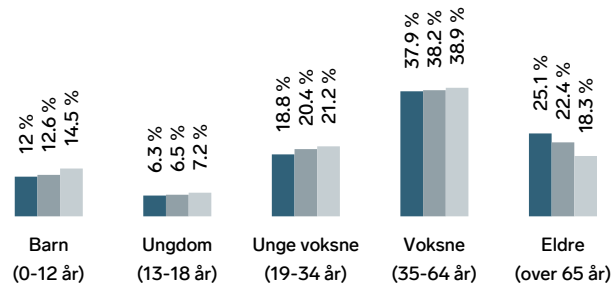
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Høyby/Tolpinrud	1 767	909
Hønefoss	16 880	9 053
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hønefoss barnehage (0-5 år) 115 barn	8 min 0.8 km
Eikli barnehage (0-5 år) 64 barn	19 min 1.6 km
Blåbærskogen barnehage (0-5 år) 60 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Sentrumskvartalet Post i butikk	8 min 0.7 km
Meny Kuben PostNord	8 min 0.8 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Støynivået
Lite støynivå 89/100

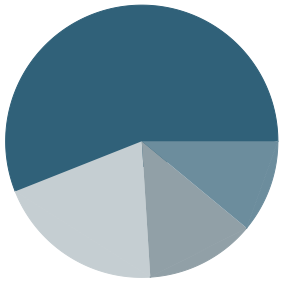
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

Ringerike videregående Aktivitetshall, ballspill	11 min 1 km
Eikli skole Aktivitetshall	15 min 1.3 km
Sporty24 Hønefoss	9 min
EVO Hønefoss	9 min

Boligmasse

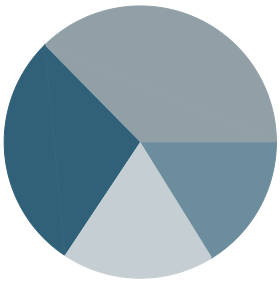


- 56% enebolig
- 13% rekkehus
- 20% blokk
- 11% annet

Varer/Tjenester

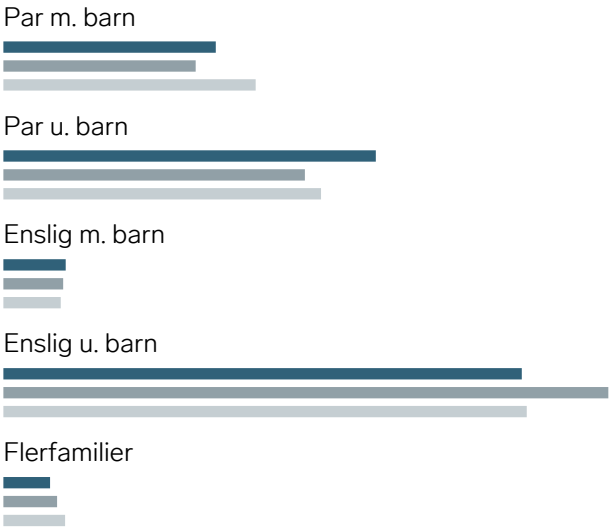
Kuben Senter	8 min
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 16% 16-18 år

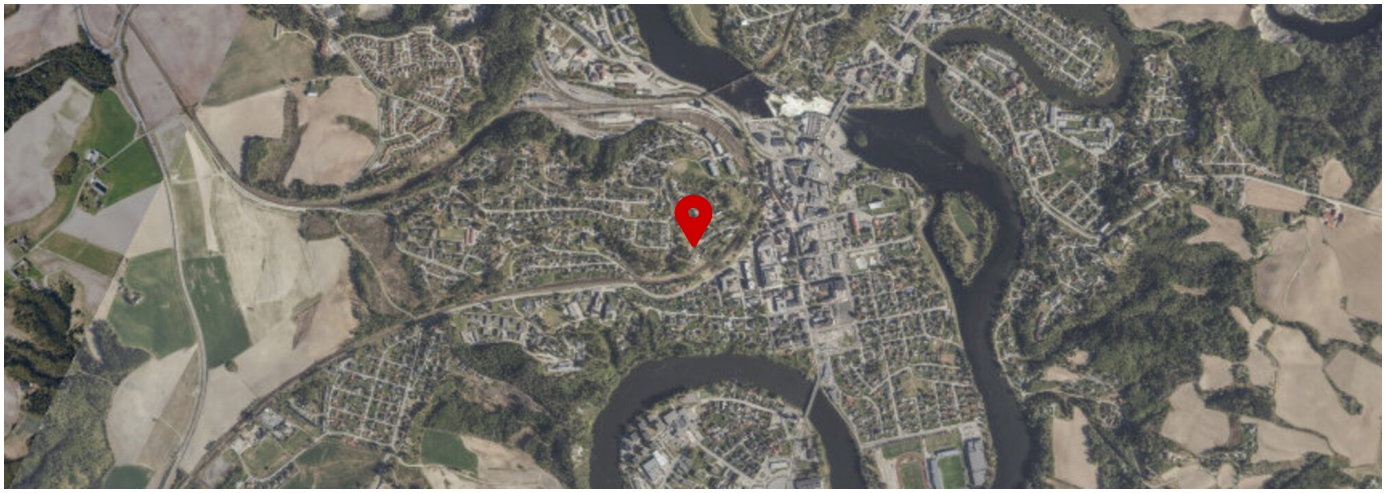
Familiesammensetning

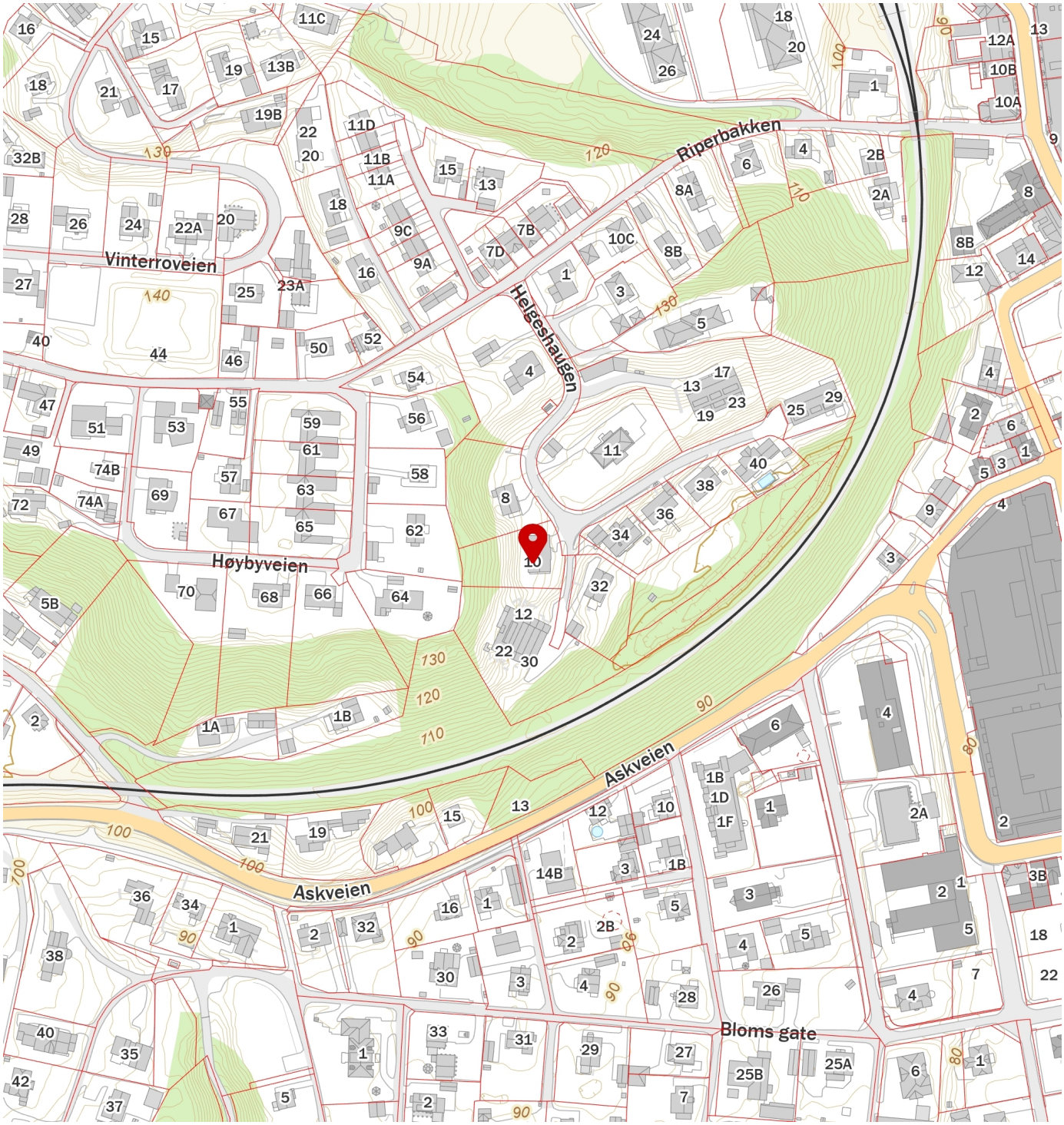


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026