PRIVATMEGLEREN

# GRØNVOLDSMOEN 17

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Enebolig

Grønvoldsmoen 17, 3516 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 272, bnr. 105

## Markedsverdi

### 3 400 000

**Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 156 m²**



**Befaringsdato:** 29.04.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13717-1789 **Eiendomsverdi ref nr:** PX3239

**Foretak:** Bilben Taksering AS **Takstingeniør:** Bjørn Erik Bilben

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.

# Bilben Taksering AS

Bilben Taksering AS ble etablert 2014 og eies og drives av takstmann Bjørn Erik Bilben. Selskapet er godkjent medlemsbedrift av Nito.

Nito er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Nito er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

**Rapportansvarlig**



Bjørn Erik Bilben
Uavhengig Takstingeniør
bjorn@bilbentaksering.no
917 08 067

# 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.

# 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

## Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Tak som saltakkonstruksjon i tre med kaldt loft og takstoler. Taket er tekket med metall taksteinsplater i lakkert utførelse. Utvendige beslag på tak og takrenner / nedløp i metall. Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med stående tømmermannspanel i beiset/malt utførelse. Ytterdør i glatt utførelse med 2-lags rutet isolerglass i dørblad og Yale digital dørlås. Terrassedør med 2-lags isolerglass. Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. Støpt veranda med underliggende bod og utkraging. Øvrig veranda består av spaltegulv av terrassebord på bjelkelag. Støpt isolert platting/gangbane på vestsiden av bolig mot gårdsplass.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med fliser, parkett, laminatgulv og betonggulv. Vegger er tekket med panel / malt panel, MDF-panelplater, malt pusset mur og malte flater / malte plater. Himling er tekket med panel / malt panel og takplater. Etasjeskiller i tre. Pipe som ett-løps elementpipe. Trapp i malt heltre med rekkverk på én side. Formpresset dør og malte furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1.etasje har malte baderomsplater på vegger og takplater for himling. Vinylbelegg på gulv m/oppbrett og varmekabler i påstøp. Utstyrt med servantinnredning m/heldekkende servanttopp, speil m/tilhørende belysning, vegghengt skap, klosett og dusjkabinett. Elektrisk styrt vifte.

Bad i underetasje har baderomsplater på vegger og malt panel i himling. Fliser på gulv med sokkelflis på vegg og varmekabler i påstøp. Servantinnredning og speilskap m/belysning. Utstyrt med klosett og dusjkabinett. Naturlig ventilasjon.

Vaskerom i underetasje har malt strie på vegger og panel i himling. Vinylbelegg på gulv m/oppbrett. Plassbygget innredning m/laminat benkeplate. Utstyrt med stål utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon og tilluft fra varmt rom.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med malte fronter, laminat benkeplate, nedfelt stål kum og teglfliser på bakvegg over benkeplate. Utstyrt med opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast hovedvannledning m/stoppekran inn til trykktank. Vannføringer for bolig med kobberrør og plast. Utekran. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon. 200 liters varmtvannsbereder. Sikringsskap med 62 ampere overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Åpent / skjult elektrisk opplegg. Zaptec elbillader på yttervegg.

Oppvarming med vedfyring og strøm:

- Klebersteinsovn i stue.
- Peisovn i hall m/trapp.
- Luft-til-luft varmepumpe i trappeløp.
- Varmekabler i påstøp for begge bad.
- Div. panelovner.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er skrånende. Byggegrunn er fjell. Forstøtningsmurer er av betong og betongstein. Bolig oppført med grunnmur av lettbetong. Det er støpt gulv på grunn for underetasje. Synlig mur er i pusset/slemmet utførelse. Det er privat vann med borebrønn og nedsenket sugepumpe. Det er privat avløp med slamavskiller og spredegrøfter.

### Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 211 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 175 m² |
| Totalpris | 3 400 000 |

### Arealer Gå til side

### Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 3 850 000 |

### Forutsetninger og vedlegg Gå til side

### Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Eiendommen ble opprettet 29.11.1977. Ferdigattest for boligen foreligger ikke. Kommunen finner ikke søknad eller tillatelse for boligen i kommunens byggesaksarkiv. Det har vært søknadsplikt for oppføring av nye bygninger siden 1965.

**Garasje**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

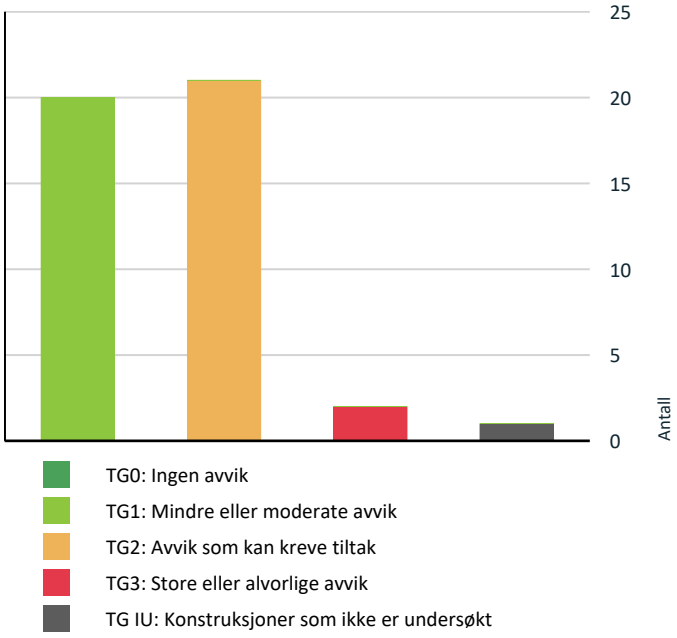
Ferdigattest for oppføring av garasje er gitt 11.10.1995.

**Utebod**

• Det foreligger ikke tegninger

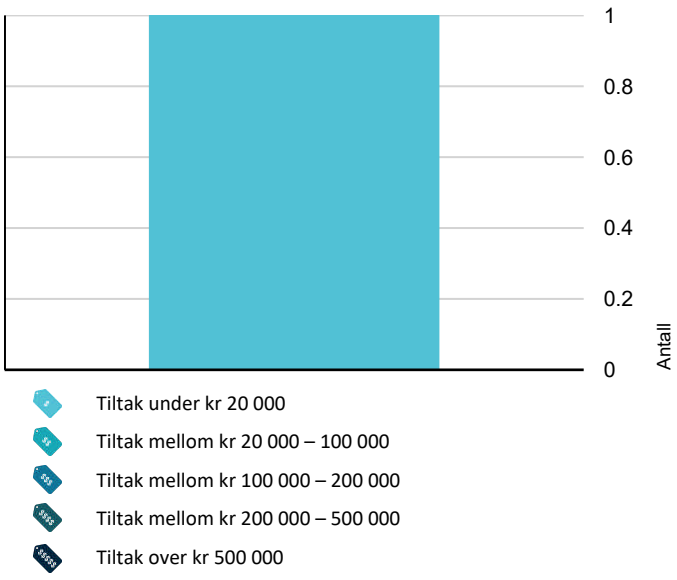
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmesentral** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

**Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- 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 er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1978

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Bolig

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Opplyst av eier:
- Når jeg kjøpte huset i 2020, så var ikke terrasse over hovedinngang tett. Jeg tok opp terrassebordene og ettermonterte Til-taks plater. Arbeidet ble utført i 2023.
- Sprekker/setningsskade balkong gulv/utebod (venstre side av hus).
- Byttet oppvaskmaskin, 2021 Faglært (ikke kvittering eller dokumentasjon).
- Byttet varmtvannsbereder 2023, Faglært (ikke kvittering eller dokumentasjon).
- Byttet toalett underetg 2023, Faglært (ikke kvittering eller dokumentasjon).
- Byttet toalett 1.etg 2023, Faglært (ikke kvittering eller dokumentasjon).
- Byttet dusjkabinett 1.etg, 2020 Faglært (ikke kvittering eller dokumentasjon).
- Byttet servant innredning 1.etg 2026, Egeninnsats (faglært skiftet blandebatteri, ikke kvittering eller dokumentasjon).
- Kjøkken oppgradert med nytt laminat gulv og malte fronter, 2026.
- Lagt nytt laminat gulv soverom + kontor 1.etg, 2026.
- Lagt nytt laminat gulv soverom + treningsrom 1.etg, 2026.
- Bod vis a vis soverom ombygd til walk-in closet, 2026. Vegger er lektet ut, isolert og gipset. Lagt skjult elektrisk anlegg og nytt laminat gulv.

Krøderen Elektro AS har byttet:
- Hovedsikring 2023.
- Installert overspenningsvern 2023.
- Zaptec elbillader på ny kurs i 2023.

Jeg Eirik Svenstad har som faglært elektriker utført følgende arbeid på eiendom, under mitt eie:
- Byttet fra skrusikringer til automatsikringer i sikringsskap bolig 2026.
- Installert eget sikringsskap i garasje med automatsikringer 2024.
- Installert strøm i bod (frittstående bygning) 2022.
- Byttet alt av halogen belysning i bolig til led spotter (inne og ute) 2020-2026.
- Strøm varmepumpe garasje 2024.

Opplyst i tidligere takst:
- Trykktank ble byttet samtidig som sugepumpe.
- Varmepumpe fra 2017.
- Opprinnelig kjøkken fra 2007. Innredning ble pusset opp i 2013 med ny benkeplate, kum og fliser på bakvegg over benkeplate.
- Det har blitt montert nytt keramisk piperør i eksiterende pipe i 2015. Klebersteinsovn og peisovn fra 2015.
- Trapp ble i 2015 pusset opp der inntrinn og repos ble fornyet med lakkerte eikeplater.
- Taksteinsplater på østsiden av boligen byttet i 2018 av Profil Montering AS som forsikringssak. Det ble samtidig montert nye takrenner på denne siden. Alder på resterende taktekking opplyses å være fra 2007.
- Ny pipehatt 2019. Takrenner på østsiden av boligen byttet i 2018 av Profil Montering AS som forsikringssak.
- I 2009 ble det lagd støpt isolert platting/gangbane på vestsiden av bolig mot gårdsplass. I 2013 ble opprinnelig veranda utvidet.

## UTVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med metall taksteinsplater i lakkert utførelse.

Opplyst i tidligere takst: Taksteinsplater på østsiden av boligen byttet i 2018 av Profil Montering AS som forsikringssak. Det ble samtidig montert nye takrenner på denne siden. Alder på resterende taktekking opplyses å være fra 2007.

## TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Utvendige beslag på tak og takrenner / nedløp i metall. For pipe er det heldekkende pipebeslag. Feietrinn til pipe fra takfot.

Opplyst i tidligere takst: Ny pipehatt 2019. Takrenner på østsiden av boligen byttet i 2018 av Profil Montering AS som forsikringssak.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er påvist bulk på nedløpsrør og frostspreng i fals på nedløpsrør.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det kan påregnes vedlikehold / utbedring.



Bilde: Det er påvist bulk på nedløpsrør.



Bilde: Det frostspreng i fals på nedløpsrør.

## TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med stående tømmermannspanel i beiset/malt utførelse.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Tak som saltakkonstruksjon i tre med kaldt loft og takstoler. Adkomst til kaldt loft via luke i himling. På kaldt loft er det ved adkomst bygget en del tiltenkt lagring av lett kolli med gulv i heltre, panelte vegger og panelt himling. Kaldt loft er etterisolert, men det er ukjent når dette er gjort.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Kaldt loft vurderes for dårlig ventilert da opprinnelig lufting ved takfot er begrenset grunnet etterisolering og at det kun er ventiler på én gavlvegg.
Det var stedvis noen fukt/kodensmerker og noen mindre råteskader i bordtak for takkonstruksjon. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i trevirke ved bruk av fuktindikator og det antas at råte kommer fra tidligere lekkasjer fra før taket ble tekket om i 2007.
Det ble også observert råte i gesims/bordtak ved takfot på sydvestlig hjørne av takkonstruksjonen.
Stedvis går det spiker gjennom bordtak som kan føre til kondensering på spiker inne på kaldt loft.
Det er flere merker etter fugl i gesimser/bordtak ved utvendig besiktigelse av takkonstruksjon. Eventuelle skjulte skader i konstruksjon etter fugler er ikke vurdert.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det vurderes at det ikke er hensiktsmessig med utskifting av bordtak mtp. kostnader. Ved legging av ny taktekking må det vurderes om deler av bordtak burde skiftes.
Bedre ventilasjon av kaldt loft bør etableres for å hindre kondensering på kaldt loft.
Sydvestlig hjørne av takkonstruksjonen var ikke tilgjengelig for inspeksjon fra kaldt loft og videre undersøkelser anbefales.



Bilde: Kaldt loft er kun besiktiget fra luke og lyst med lommelykt da det ikke var gangbart areal for inspeksjon.



Bilde: Kaldt loft vurderes for dårlig ventilert da opprinnelig lufting ved takfot er begrenset grunnet etterisolering.



Bilde: Stedvis går det spiker gjennom bordtak som kan føre til kondensering på spiker inne på kaldt loft.



Bilde: Det ble også observert råte i gesims/bordtak ved takfot på sydvestlig hjørne av takkonstruksjonen.

## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass.
- Vinduer er fra byggeår, 2002 og 2016.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vindu på vaskerom er skrudd igjen og det er utettheter for karm/isolerglass.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det kan påregnes vedlikehold / utbedring.

# Tilstandsrapport



Bilde: Vindu på vaskerom er skrudd igjen og det er utettheter for karm/isolerglass.

## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Ytterdør i glatt utførelse med 2-lags rutet isolerglass i dørblad og Yale digital dørlås. Ved siden av ytterdør er det glassfelt av glassbyggerstein. Terrassedør med 2-lags isolerglass.
- Ytterdør fra 2011. Terrassedør fra 2017.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Støpt veranda med underliggende bod og utkraging. Verandaen er innfestet i grunnmur for bolig og har plasstøpt og murt grunnmur for øvrige sider. På midten av platting er det underliggende ståldrager som er fundamentert på plasstøpt grunnmur og grunnmur for bolig. I underliggende bod er det jordgulv/synlig fjell. Øvrig veranda består av spaltegulv av terrassebord på bjelkelag, der bjelkelag er innfestet i yttervegg, opprinnelig støpt veranda og fundamentert med kvadratiske stålrør til støpt platting for underetasje. Veranda er også fungerende som takoverbygg for platting. Undersiden av bjelkelag er kledd med kledningsbord m/downlights nær yttervegg.
Støpt isolert platting/gangbane på vestsiden av bolig mot gårdsplass.

Opplyst i tidligere takst: I 2009 ble det lagd støpt isolert platting/gangbane på vestsiden av bolig mot gårdsplass. I 2013 ble opprinnelig veranda utvidet.

Opplyst av eier: Når jeg kjøpte huset i 2020, så var ikke veranda over hovedinngang tett. Jeg tok opp terrassebordene og ettermonterte Til-taks plater. Arbeidet ble utført i 2023.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er påvist fukt-/råteskader i del av rekkverksstolpe.

Andre avvik:
Opprinnelig støpt veranda har setninger for fundamentering og ståldrager for bæring ligger ikke opp til støpt dekke. For utkraget del av støpt dekke er det synlig armering som er utsatt forvitring. Beslag mot yttervegg har ufagmessig avslutning som kan føre til fuktskader. Stedvis noe slitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

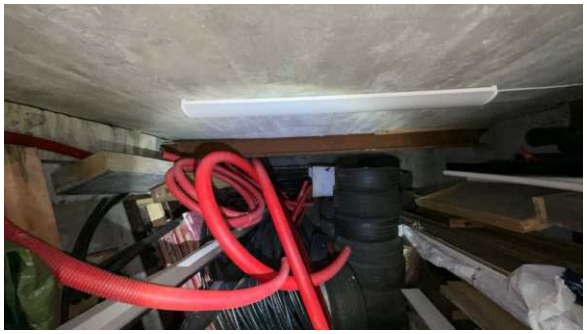
Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Andre tiltak:
Utbedring av fundamentering og utbedringer mtp. synlig armering må påregnes. Beslagsløsning mot yttervegg må utbedres. Jevnlig vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat er basert på Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Bilde: Ståldrager for bæring ligger ikke opp til støpt dekke.



Bilde: Setninger for fundamentering.



Bilde: Synlig armering som er utsatt forvitring.



Bilde: Beslag mot yttervegg har ufagmessig avslutning som kan føre til fuktskader.



Bilde: Det er påvist fukt-/råteskader i del av rekkverksstolpe.



Bilde: Sprekker/setningsskade.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv er tekket med fliser, parkett, laminatgulv og betonggulv. Vegger er tekket med panel / malt panel, MDF-panelplater, malt pusset mur og malte flater / malte plater. Himling er tekket med panel / malt panel og takplater.

Opplyst av eier: Kjøkken oppgradert med nytt laminat gulv, 2026. Lagt nytt laminat gulv soverom + kontor 2.etg, 2026. Lagt nytt laminat gulv soverom + treningsrom 1.etg, 2026. Garderobe er lektet ut, isolert og gipset og nytt laminat gulv 2026.

# Tilstandsrapport





Bilder: Overflater er vurdert som normal tilstand (TG1), men det kan påregnes noe vedlikehold.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller i tre.

**Vurdering av avvik:**

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er i tillegg målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter flere plasser i boligen.

**Konsekvens/tiltak**

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.





Bilder: Målt høydeforskjell på ca 60 mm gjennom hele stuen.

## TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Pipe som ett-løps elementpipe. I stue er det klebersteinsovn med glass i dør, støpt gulvbeslag og malt pusset pipe/brannmur. I hall m/trapp er det peisovn på murt sokkel med glass i dør, metall gulvbeslag og malte teglsteinsskall for pipe/brannmur.

Opplyst i tidligere takst: Det har blitt montert nytt keramisk piperør i eksiterende pipe i 2015. Klebersteinsovn og peisovn fra 2015.

Dato for siste feiing: 18.08.2025. Dato for siste tilsyn: 26.06.2023, ingen pålegg fra feiervesenet.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Utforet trepanel / plater på mur for hele underetasje. Oppforet gulv / tilfarerulv for deler av underetasje.

**Vurdering av avvik:**

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

**Konsekvens/tiltak**

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det er anbefalt å benytte ikke organiske materialer mot murverk / betong på gulv og vegger under terreng, som eksempelvis sementbaserte materialer og egnede pussystemer.



Bilde: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen.



Bilde: Det er ikke påvist fuktskader i dette området, men høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.



Bilde: Det er gjennom fuktmåling i gulv med hammerelektrode påvist normalt fuktnivå.

### TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Trapp i malt heltre med rekkverk på én side.

Opplyst i tidligere takst: Trapp ble i 2015 pusset opp der inntrinn og repos ble fornyet med lakkerte eikeplater.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Formpresset dør til bad i 1. etasje. Øvrig er det malte furu fyllingsdører.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Bad i 1.etasje er av eldre dato.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

# Tilstandsrapport

## 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Malte baderomsplater på vegger og takplater for himling.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), byggematerialet er uegnet.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Veggplater er beskyttet mot direkte vannsprut ved dagens bruk (lukket dusjkabinett), men vil være utsatt for kondens / fukt fra dusjing og kan medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Det er ikke behov for tiltak. Vindu er beskyttet mot direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan i teorien føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen.



Bilde: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er ikke list / fug i underkant av plater.



Bilde: Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), byggematerialet er uegnet.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Vinylbelegg på gulv m/oppbrett og varmekabler i påstøp.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

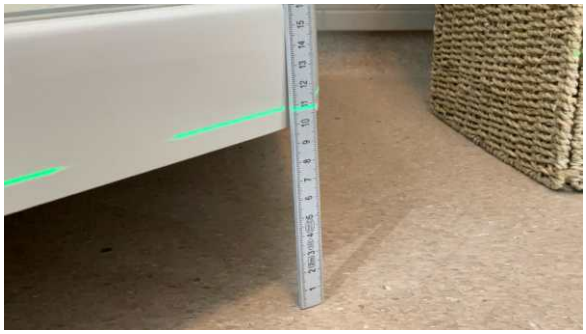
Det var ikke mulig å måle fall under dujkabinett i våtsone.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Videre undersøkelse anbefales.

# Tilstandsrapport



Bilde: Det var ikke mulig å måle fall under dujkabinett i våtsone. Fall på gulv fra dør til dusjkabinett er målt ca 9 mm.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og membranløsningen.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Bilde: Sluk under dusjkabinett har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Utstyrt med servantinnredning m/heldekkende servanttopp, speil m/tilhørende belysning, vegghengt skap, klosett og dusjkabinett.

Opplyst av eier: Byttet toalett 1.etg 2023, Faglært (ikke kvittering eller dokumentasjon). Byttet dusjkabinett 1.etg, 2020 Faglært (ikke kvittering eller dokumentasjon). Byttet servant innredning 1.etg 2026, Egeninnsats (faglært skiftet blandebatteri, ikke kvittering eller dokumentasjon).

# Tilstandsrapport



Bilde: Skade på dusjkabinett er vurdert som kosmetisk avvik.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Elektrisk styrt vifte.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg for våtsone uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Fuktmåling viser tørt, måleverdi ikke påvisbar.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Bad i underetasje er av eldre dato.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Baderomsplater på vegger og malt panel i himling.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Veggplater er beskyttet mot direkte vannsprut ved dagens bruk (lukket dusjkabinett), men vil være utsatt for kondens / fukt fra dusjing og kan medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Bilde: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er ikke list / fug i underkant av plater.

UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

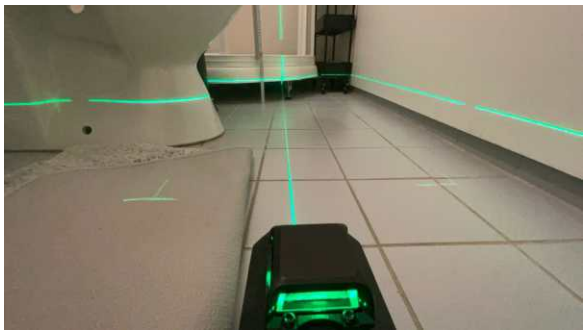
Fliser på gulv med sokkelflis på vegg og varmekabler i påstøp.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det var ikke mulig å måle fall under dujkabinett i våtsone.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Videre undersøkelse anbefales.



Bilde: Det var ikke mulig å måle fall under dujkabinett i våtsone. Gulv fra dør til dusjkabinett er tilnærmet flatt.

UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er ikke synlig membran på innsiden av klemring i sluk, membran er smurt ned på sluk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Uten tilfredsstillende membran under klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Bilde: Det er ikke synlig membran på innsiden av klemring i sluk, membran er smurt ned på sluk.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Servantinnredning og speilskap m/belysning. Utstyrt med klosett og dusjkabinett.

Opplyst av eier: Byttet toalett u.etg 2023, Faglært (ikke kvittering eller dokumentasjon).

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg for våtsone uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



Bilde: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 14,9 %.

UNDERETASJE > VASKEROM

## Generell

**Beskrivelse**

Vaskerom i underetasje er av ukjent alder.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Malt strie på vegger og panel i himling.

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Vinylbelegg på gulv m/oppbrett og ingen oppvarming.

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

# Tilstandsrapport



Bilde: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen.

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Plassbygget innredning m/laminat benkeplate. Utstyrt med stål utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon og tilluft fra varmt rom.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt i vegg uten å påvise unormale forhold (samme hulltaking som for bad i underetasje).

## KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Innredning med malte fronter, laminat benkeplate, nedfelt stål kum og teglfliser på bakvegg over benkeplate. Utstyrt med opplegg for oppvaskmaskin.

Opplyst i tidligere takst: Opprinnelig kjøkken fra 2007. Innredning ble pusset opp i 2013 med ny benkeplate, kum og fliser på bakvegg over benkeplate.

Opplyst av eier: Byttet oppvaskmaskin, 2021 Faglært (ikke kvittering eller dokumentasjon). Kjøkken oppgradert med malte fronter, 2026.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Plast hovedvannledning m/stoppekran inn til trykktank på vaskerom. Vannføringer for bolig med kobberrør og plast. Utekran.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer, ventiler i yttervegg/grunnmur og ventiler til avtrekkskanal ført over tak.

### TG 2 Varmesentral

**Beskrivelse**

Luft-luft varmepumpe i trappeløp.

Opplyst i tidligere takst: Varmepumpe fra 2017.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

200 liters varmtvannsbereder.

Opplyst av eier: Byttet varmtvannsbereder 2023, Faglært (ikke kvittering eller dokumentasjon).

### TG IU Andre installasjoner

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Sentralstøvsuger:
- Opplegg for sentralstøvsuger. Det er ikke montert sentralstøvsuger.

Oppvarming med vedfyring og strøm:
- Klebersteinsovn i stue.
- Peisovn i hall m/trapp.
- Luft-til-luft varmepumpe i trappeløp.
- Varmekabler i påstøp for begge bad.
- Div. panelovner.

Opplyst i tidligere takst: Det opplyses også at det er varmekabler i påstøp for del av hall som tidligere har vært vindfang, men at disse er frakoblet.

Det settes ikke tilstandsgrad for andre installasjoner.

## 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**

Sikringsskap med 62 ampere overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Åpent / skjult elektrisk opplegg. Zaptec elbillader på yttervegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2023 - 2026.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Nei Jeg Eirik Svenstad har som faglært elektriker utført følgende arbeid på eiendom, under mitt eie:**
   **- Byttet fra skrusikringer til automatsikringer i sikringsskap bolig 2026.**
   **- Installert eget sikringsskap i garasje med automatsikringer 2024.**
   **- Installert strøm i bod (frittstående bygning) 2022.**
   **- Byttet alt av halogen belysning i bolig til led spotter (inne og ute) 2020-2026.**
   **- Strøm varmepumpe garasje 2024.**

   **Krøderen Elektro AS har byttet:**
   **- Hovedsikring 2023.**
   **- Installert overspenningsvern 2023.**
   **- Zaptec elbillader på ny kurs i 2023.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

   **Det foreligger ikke / eksisterer ikke samsvarserklæringer for øvrige arbeider.**
   **Det er fremvist samsvarserklæring for montering av lader til elbil.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

# Tilstandsrapport

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
**Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
**Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Da det ikke er fremvist samsvarserklæring for alle arbeider etter 01.01.1999 skal det iht. NS3600 anbefales utvidet el-kontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.**

**Generell kommentar**

Takstmann er ikke el.fagmann og vurdering av elektrisk anlegg er begrenset. På et generelt grunnlag anbefales det gjennomgang av elektrisk anlegg ved omsetning av bolig/leilighet.



Bilde: Sikringsskap.



Bilde: Zaptec elbillader på yttervegg.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunn er fjell.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Drenering fra byggeår. Utførelse for drenering er ikke kjent, men avløpsrør er ført ned til drensrør i grunn.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Bolig oppført med grunnmur av lettbetong. Det er støpt gulv på grunn for underetasje. Synlig mur er i pusset/slemmet utførelse.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er manglende murpuss på grunnmur i lysgraver (for kjellervinduer).

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det kan påregnes vedlikehold.





Bilder: Det er manglende murpuss på grunnmur i lysgraver (for kjellervinduer).

## TG 1 Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**

Forstøtningsmurer er av betong og betongstein.

## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Tomten er skrånende.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

**Konsekvens/tiltak**

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Punktet må sees i sammenheng med punktene Rom under terreng og Fuktsikring og drenering.

# Tilstandsrapport



Bilde: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Utvendige vann- og avløpsrør er av plast. Det er privat vann med borebrønn og nedsenket sugepumpe. Det er privat avløp med slamavskiller og spredegrøfter.

Oppløyst i tidligere takst: Trykktank ble byttet samtidig som sugepumpe.

**Vurdering av avvik:**

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Foreta kontroll av brønnvann.

## 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

**Beskrivelse**

Det er registert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Balkonger, terrasser og rom under balkong.
- Innvendige trapper.
- Radon.

Det er ikke registert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Brannteknisk.
- Rømningsvei
- Forstøtningsmurer.
- Flomfare.
- Rasfare.

**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 er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Bilde: Rekkverkshøyde på veranda er ca 91 cm.




Bilde: Brannslukningsapparat fra 2022.



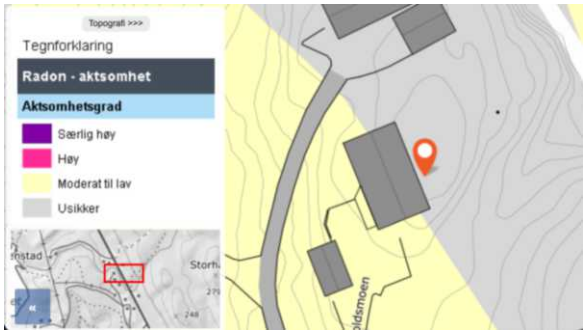
Bilde: Åpninger i rekkverk i trappeløpet er ca 12 cm.



Bilde: Rekkverkshøyde i trappeløpet er ca 84 cm.



Bilde: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.




Bilde: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon - akstsomhetsgrad er usikker / moderat til lav.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**
Parkering / lagring

**Byggeår**
1995

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**
Opplyst av eier:
- Tak på garasje ble skiftet i 2025-2026 på egeninnsats. Montert taksteinplater i stål iht. monteringsanvisning. Skiftet vindskier + vannbord.
- Montert nye vinduer garasje 2025.
- Ny elektrisk garasjeport med fjernkontroll 2024.
- Ny dør garasje 2025.

**Beskrivelse**
Garasje er oppført på plasstøpt ringmur og plasstøpt gulvkonstruksjon mot kryperom uten adkomst. Yttervegger plassert på sokkelmur, kledd med stående tømmermannspanel i beiset utførelse. 2-lags glass i vinduer. Aluminium leddport med aut. portåpner og aluminium dør i bakkant. Tak som saltakkonstruksjon i tre, tekket med stål takplater, takrenne og beslag. Sikringsskap med jordfeilautomater. Luft til luft varmepumpe. Elektrisk avtrekksvifte.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Utebod



**Anvendelse**
Lagring

**Byggeår**
2018

**Kommentar**
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Utebod er oppført på støpt såle på mark. Yttervegger i isolert bindingsverk med utvendig stående kledning. Saltak med sperrer. Utvendig tak er tekket med shingelpapp. Vindu med 2-lags glass fra 94. Elektrisk styrt vifte. Downlights himling. Innvendig malte gipsplater på vegger og tak. Innlagt strøm fra boligen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

175 m²/156 m²

*Enebolig:* Stue/kjøkken, 2 Bad, 4 Soverom, Hall m/trapp, 2 Gang, Kontor, Vaskerom, Garderobe, Bod

*Andre bygg:* Garasje, Utebod
*Bruksareal andre bygg:* 36 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 3 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger

Kr 3 850 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

| | |
|---|---|
| **Markedsverdi** | **3 400 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **3 400 000** |

**Markedsvurdering**
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det gjøres oppmerksom på at teknisk ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning men hensyntatt i markedsverdi.

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Valderstømoen 20 ,3516 HØNEFOSS<br>92 m² 1960 2 sov | 21-05-2023 | 2 600 000 | **2 800 000** | | 2 800 000 | **30 435** |
| 2 | Grønvoldsgrenda 46 ,3516 HØNEFOSS<br>113 m² 2011 4 sov | 10-11-2024 | 6 200 000 | **5 700 000** | | 5 700 000 | **23 457** |
| 3 | Hensveien 166 ,3516 HØNEFOSS<br>116 m² 1871 3 sov | 16-03-2025 | 2 500 000 | **2 585 000** | | 2 585 000 | **21 723** |
| 4 | Grønvoldsmoen 19 ,3516 HØNEFOSS<br>107 m² 1978 3 sov | 30-10-2025 | 1 990 000 | **1 950 000** | | 1 950 000 | **17 105** |
| 5 | Valderstømoen 2 ,3516 HØNEFOSS<br>134 m² 1963 5 sov | 03-09-2024 | 2 850 000 | **2 850 000** | | 2 850 000 | **16 286** |
| 6 | Grønvoldsmoen 51 ,3516 HØNEFOSS<br>111 m² 1910 2 sov | 28-01-2026 | 2 200 000 | **1 800 000** | | 1 800 000 | **16 216** |
| 7 | Pålerudbyen 80 ,3516 HØNEFOSS<br>156 m² 1975 3 sov | 05-11-2025 | 2 400 000 | **2 225 000** | | 2 225 000 | **11 711** |

Kilde :
Eiendomsverdi

**Om sammenlignbare salg**

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kommunale avgifter, estimat | Kr. | | 25 000 |
| Forsikring, estimat | Kr. | | 7 500 |
| Vedlikeholdskostnader, estimat | Kr. | | 40 000 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **72 500** |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 5 500 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 2 190 000 |
| **Sum teknisk verdi - Enebolig** | Kr. | | **3 300 000** |

### Garasje

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 500 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 140 000 |
| **Sum teknisk verdi - Garasje** | Kr. | | **360 000** |

### Utebod

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 200 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 20 000 |
| **Sum teknisk verdi - Utebod** | Kr. | | **180 000** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **3 840 000** |

## Teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | | **3 850 000** |

# 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

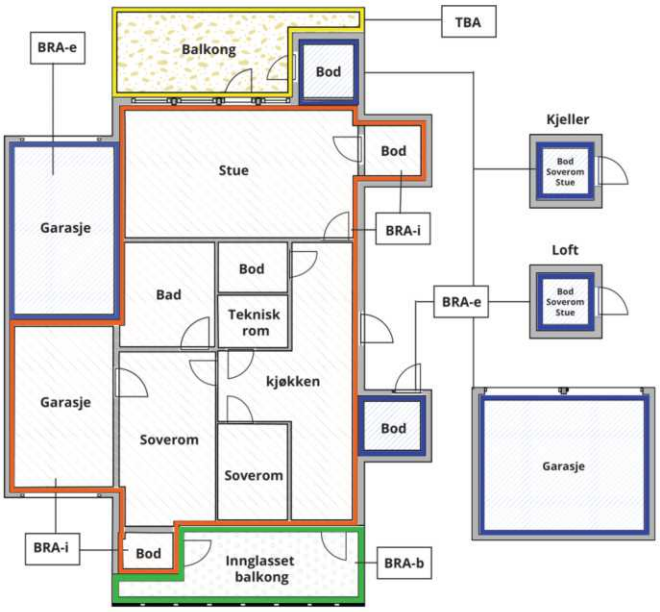
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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)** |
| 1.Etasje | 81 | | | 81 | 43 |
| Underetasje | 75 | 19 | | 94 | 21 |
| **SUM** | **156** | **19** | | | **64** |
| **SUM BRA** | **175** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1.Etasje | Stue/kjøkken m/trapp, bad, soverom 1, soverom 2 | | |
| Underetasje | Hall m/trapp, soverom 1, gang 1, soverom 2, kontor(trimrom), gang 2, bad, vaskerom, garderobe | Utebod | |

**Kommentar**

Oppmålt med lasermåler:
- Takhøyde 1. etasje: målt 2,4 m, men vil kunne variere.
- Takhøyde underetasje: målt 2,33 /2,37 m, men vil kunne variere.

Terrasse- og balkongareal (TBA):
- Delvis overbygget veranda på totalt 43 m².
- Overbygget støpt platting på ca 21 m².

Eksternt bruksareal (BRA-e):
- Utebod på ca 19 m².

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Eiendommen ble opprettet 29.11.1977. Ferdigattest for boligen foreligger ikke. Kommunen finner ikke søknad eller tillatelse for boligen i kommunens byggesaksarkiv. Det har vært søknadsplikt for oppføring av nye bygninger siden 1965.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Krøderen Elektro AS har byttet:
- Hovedsikring 2023.
- Installert overspenningsvern 2023.
- Zaptec elbillader på ny kurs i 2023.

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1.Etasje | | 26 | | 26 | |

| | | |
|---|---|---|
| **SUM** | | **26** |
| **SUM BRA** | **26** | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1.Etasje | | Garasje | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Ferdigattest for oppføring av garasje er gitt 11.10.1995.

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Utebod

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1.Etasje | | 10 | | 10 | |
| **SUM** | | **10** | | | |
| **SUM BRA** | **10** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1.Etasje | | Bod | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 156 | 0 |
| **Garasje** | 0 | 26 |
| **Utebod** | 0 | 10 |

| **Kommentar** | |
|---|---|
| Enebolig | Iht gammel arealstandard skal bodrom utenfor boligen opplyses (Utebod på ca. 19 m²), men ikke inkluderes i BRA. |
| Garasje | S-ROM: Garasje. |
| Utebod | S-ROM: Bod. |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 29.4.2026 | Bjørn Erik Bilben | Takstingeniør |
| | Eirik Svenstad | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3305 RINGERIKE | 272 | 105 | | 0 | 1722.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Grønvoldsmoen 17

**Hjemmelshaver**
Svenstad Eirik

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendom beliggende i landlige omgivelser på Skårflågan i Ringerike kommune. Umiddelbar nærhet til flotte turterreng og kort vei til Ådalselva med bade- og fiskemuligheter. I underkant av 15 minutters kjøretid til Hønefoss sentrum og ca 5 minutter til Hallingby med bensinstasjoner og dagligvarebutikker. God bussforbindelse ved E16.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.

**Tilknytning vann**

Eiendommen har vannforsyning via privat borebrønn.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen har avløp via privat slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

**Om tomten**

Eiet tomt opparbeidet med gruslagt gårdsplass og hage med plen, gangbane og diverse beplantning. På baksiden av bolig mot E16 er det bart fjell.

**Tinglyste/andre forhold**

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

**Bebyggelsen**

Enebolig fra 1978 med underetasje og 1. etasje, opprinnelig som Vikinghus.
Garasje fra 1995 med garasjerom for én bil.
I hage er står det utebod fra ca 2018, plassert på støp plate på mark.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 27.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Del med takstmann | 27.04.2026 | Kommunale opplysninger er innhentet av megler og delt med takstmann. | Gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | 27.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Ordrebekreftelse | 29.04.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Tidligere takst | 27.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring | 27.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 29.04.2026 | Var tilstede og ga informasjon | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 04.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

**PERSONVERN**

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Hønefoss |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 14260036 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Eirik Svenstad |

| Gateadresse |
| --- |
| Grønvoldsmoen 17 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| HØNEFOSS | 3516 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14260036

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: - Byttet varmtvannsbereder i 2023 - Byttet toalett 1. etg i 2023 - Byttet toalett 2. etg 2021 - Byttet dusjkabinett 2 etg 2020 - Byttet servantinnredning i 2.etg 2026 Utført av rørlegger med fagbrev

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Når jeg kjøpte huset i 2020, så var ikke terrasse over hovedinngang tett. Jeg tok opp terrassebordene og ettermonterte Til-taks plater. Arbeidet ble utført i 2023.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekker/setningsskade balkong gulv/utebod (venstre side av hus)

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Opplevde noe maur sommer 2020.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Krøderen Elektro AS har byttet: - Hovedsikring 2023 - Installert overspenningsvern 2023 - Zaptec elbillader på ny kurs i 2023 Jeg Eirik Svenstad har som faglært elektriker utført følgende arbeid på eiendom, under mitt eie: - Byttet fra skrusikringer til automatsikringer i sikringsskap bolig 2026 - Installert eget sikringsskap i garasje med automatsikringer 2024 - Installert strøm i bod (frittstående bygning) 2022 - Byttet alt av halogen belysning i bolig til led spotter (inne og ute) 2020-2026 - Strøm varmepumpe garasje 2024

Arbeid utført av: Krøderen Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: zaptec lader montert av Krøderen Elektro AS 2023

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14260036

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Tidligere eier har skiftet tak på bolig ca.2006. Tidligere eier opplyser om at det er gjort en utbedring av tak i 2019 i forbindelse med en forsikringssak hvor store mengder snø hadde revet løs en takstige. Utbedring ble utført av Profilmontering AS. Pipefornying med innvendig keramisk røykrør i 2015. Ny pipehatt i 2019. Tak på garasje ble skiftet i 2025-2026 på egeninnsats. Montert taksteinplater iht monteringsanvisning. |
| Arbeid utført av | Profilmontering AS |

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14260036

## Tilleggskommentar

Carport er oppført av eier. Tiltaket er ikke omsøkt hos kommunen.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14260036

# Grønvoldsmoen 17

Nabolaget Hallingby - vurdert av 39 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Hallingby skole (1-10 kl.)<br>216 elever, 16 klasser | 4 min<br>4.2 km |
| Ringerike videregående skole<br>684 elever, 29 klasser | 14 min<br>10.9 km |
| Hønefoss videregående skole<br>675 elever, 44 klasser | 17 min<br>12 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Skårflågan<br>Linje NW160, NW161, 232 | 6 min<br>0.5 km |
| Hønefoss stasjon<br>Linje F4 | 12 min<br>12.3 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 4 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Hallingby barnehage (0-5 år)<br>63 barn | 4 min<br>4 km |
| Almemoen Fus barnehage (1-5 år)<br>74 barn | 9 min<br>8.8 km |
| Hov barnehage (1-6 år)<br>70 barn | 10 min<br>9.2 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Hallingby | 3 min |
| Kiwi Hønengata | 10 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Kuben Senter | 14 min |
| Vitusapotek Hønefoss | 10 min |
| Kuben Vinmonopol | 14 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Hallingby idrettsplass | 4 min |
| Ullerål skole ballbinge | 10 min |
| Sporty24 Hønefoss Express | 10 min |
| Sporty24 Hønefoss | 12 min |

«Jeg liker dette nabolaget fordi det er her jeg er oppvokst og alle er snille og høflige mot hverandre.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

**Gateparkering**
Lett 89/100

**Støynivået**
Lite støynivå 85/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående




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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Grønvoldsmoen 17, 3516 HØNEFOSS** | |
| Dato for energimerking<br>**04.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-290683** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**159301613** |
| Gårdsnummer<br>**272** | Bruksnummer<br>**105** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1978** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**175,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**156,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**220,13 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**255,48 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**39 854 kWh** |

# Grønvoldsmoen 17, 3516 HØNEFOSS

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Grønvoldsmoen 17, 3516 HØNEFOSS

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 9: 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: 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 11: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 16: 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.

### Tiltak 17: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 20: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 21: 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.

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Ringerike kommune

# KARTUTSNITT

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 272 | Bnr: 105 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Grønvoldsmoen 17<br>3516 HØNEFOSS | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

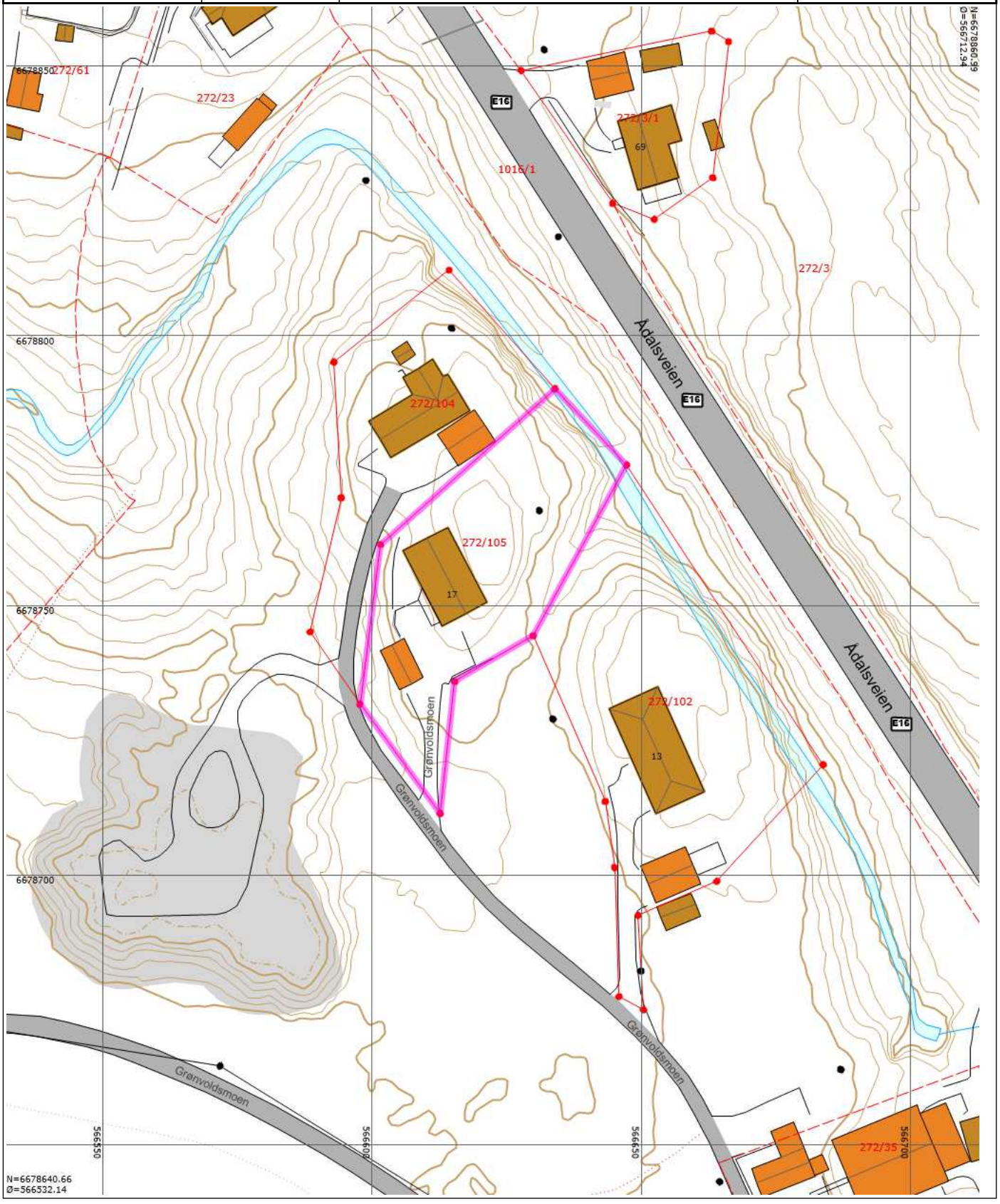
- Hekk
- Masteomriss
- Teiggrense god nøyaktighet
- Gjerde
- Voll
- Låvebru
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Garasje og uthus
- Europavegboks
- Skogsbilveg gatenavn.
- Forsenkningskurve
- Husnummer.
- Forsenkningskurve
- Skog
- MatrikkelnummermedFnr
- Gatelys (belysningspunkt)
- Trase
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Trapp
- Europaveg gatenavn.
- Elvekant
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Grustak
- Annet
- Mast
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Stikkrenne
- Grunnmur
- Takkant
- Veranda
- Traktorveg
- Bolig
- Veg
- Privatveg gatenavn.
- Elv og bekk
- Høydekurve 5m
- Elv
- Bebygd område
- Matrikkelnummer

Ringerike kommune

# Ledningskart

| Eiendom: | Gnr: 272 | Bnr: 105 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Grønvoldsmoen 17<br>3516 HØNEFOSS | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

- Hekk
- Masteomriss
- Teiggrense god nøyaktighet
- Gjerde
- Voll
- Låvebru
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Garasje og uthus
- Europavegboks
- Skogsbilveg gatenavn.
- Forsenkningskurve
- Husnummer.
- Forsenkningskurve
- MatrikkelnummermedFnr
- Gatelys (belysningspunkt)
- Trase
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Trapp
- Europaveg gatenavn.
- Elvekant
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Grustak
- Mast
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Stikkrenne
- Grunnmur
- Takkant
- Veranda
- Traktorveg
- Bolig
- Veg
- Privatveg gatenavn.
- Elv og bekk
- Høydekurve 5m
- Elv
- Matrikkelnummer

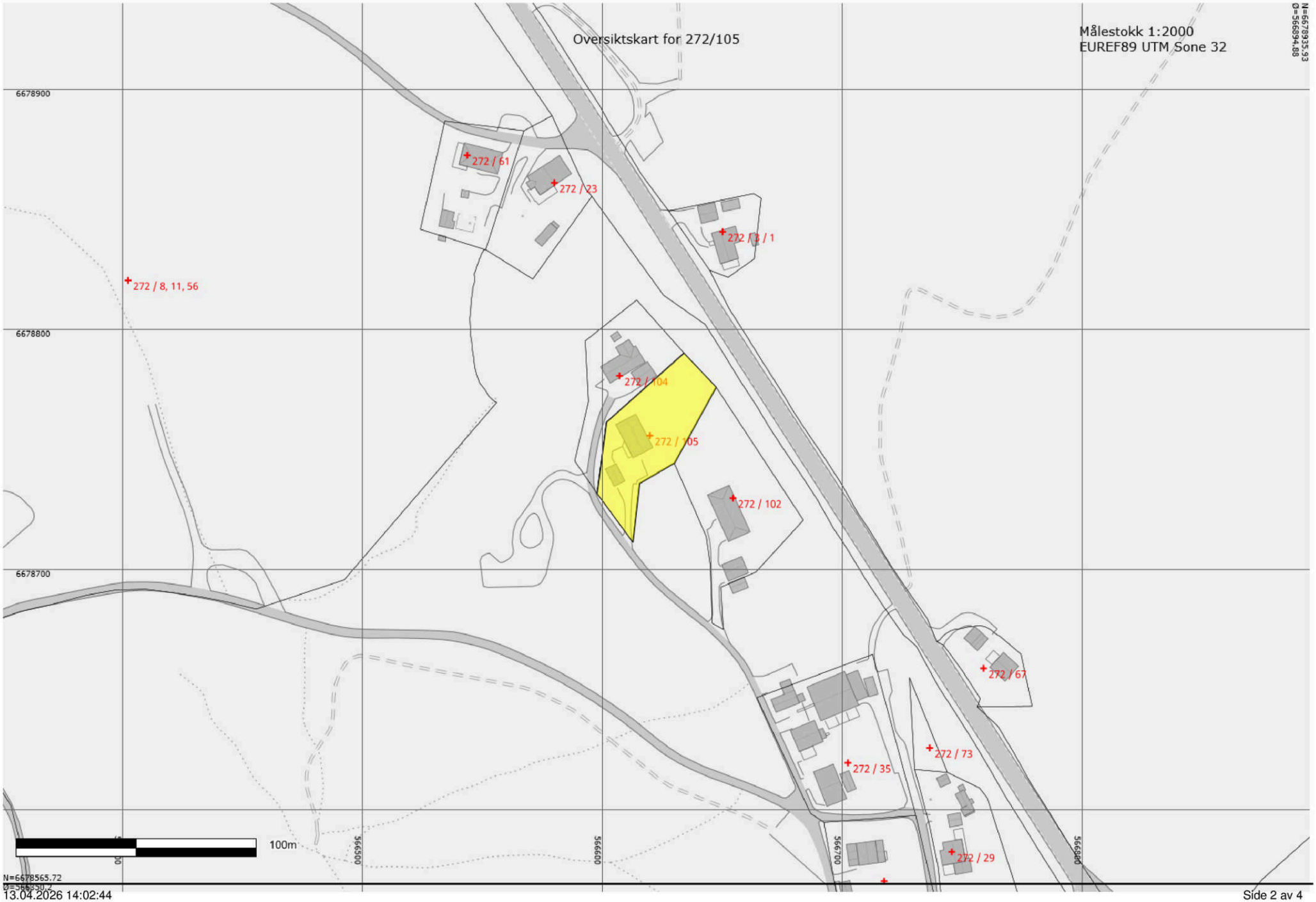
Ringerike kommune

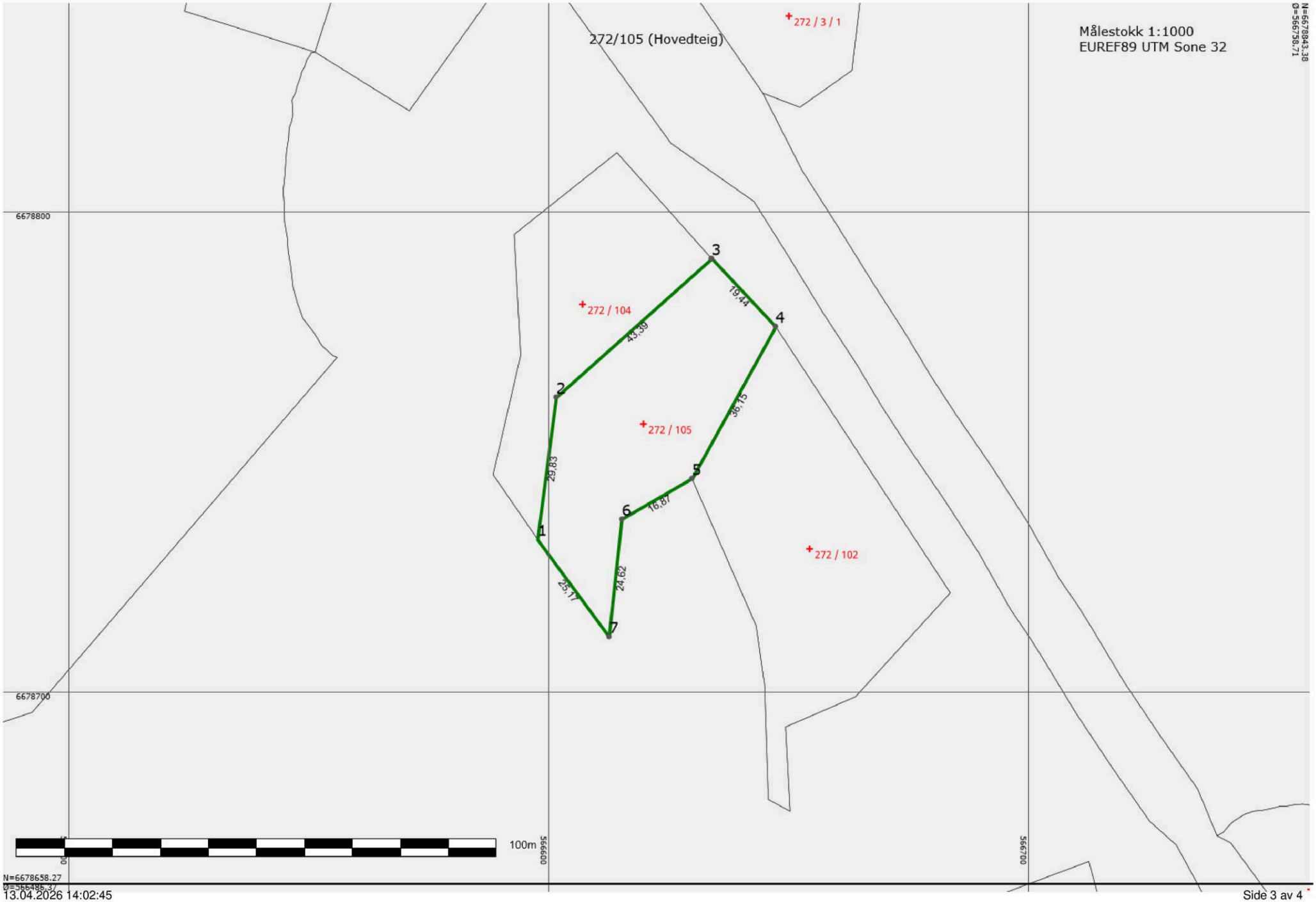
# Matrikkelkart

| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 3305 - Ringerike kommune | **272** | **105** | **0** | **0** |

## Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 272/105
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6678935.93
Ø=566894.88
6678900
6678800
6678700
272 / 61
272 / 23
272 / 3 / 1
272 / 8, 11, 56
272 / 104
272 / 105
272 / 102
272 / 67
272 / 73
272 / 35
272 / 29
566500
566600
566700
566800
100m
N=6678565.72
Ø=566530.2


272/105 (Hovedteig)
272 / 3 / 1
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6678843.38
Ø=566758.71
6678800
6678700
272 / 104
272 / 105
272 / 102
1
2
3
4
5
6
7
43.39
19.44
36.15
29.83
16.87
24.62
25.17
100m
566600
566700
N=6678658.27
Ø=566486.37

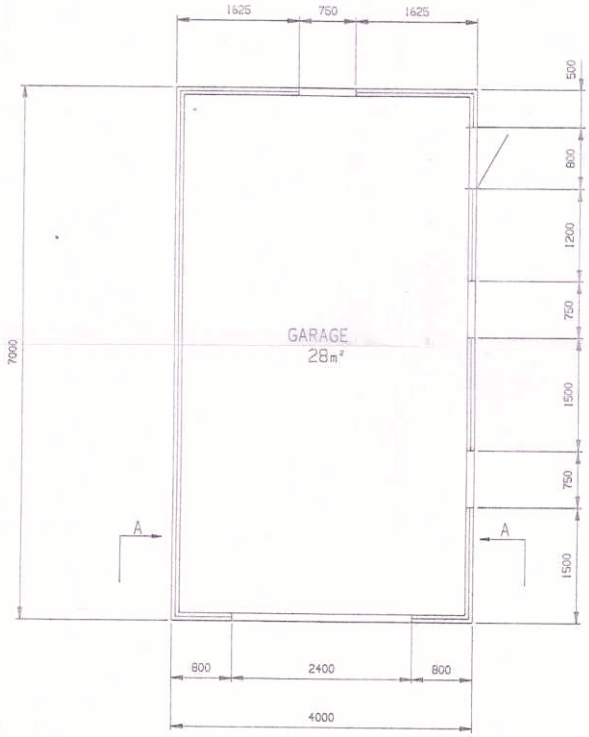
## Areal og koordinater

Areal: 1722,10 Arealmerknad:

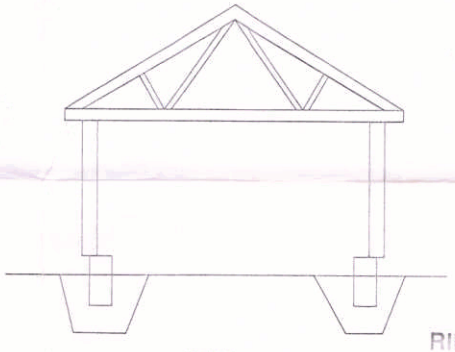
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6678755,71 Øst: 566619,83

### Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje | | | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Løpenr | Nord | Øst | Lengde | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
| 1 | 6678731,74 | 566597,74 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | |
| | | | 29,83 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 2 | 6678761,32 | 566601,61 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | |
| | | | 43,39 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 3 | 6678790,20 | 566633,99 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | |
| | | | 19,44 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 4 | 6678776,07 | 566647,34 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | |
| | | | 36,15 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 5 | 6678744,40 | 566629,91 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | |
| | | | 16,87 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 6 | 6678735,92 | 566615,33 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | |
| | | | 24,62 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 7 | 6678711,45 | 566612,64 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | |
| | | | 25,17 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |




PLAN

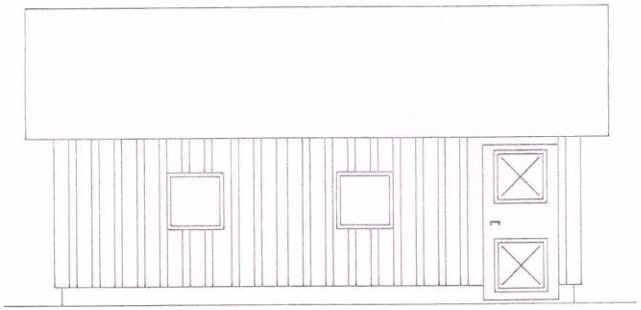


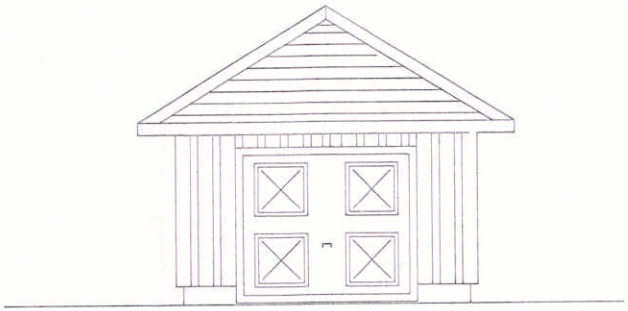
SNITT A-A

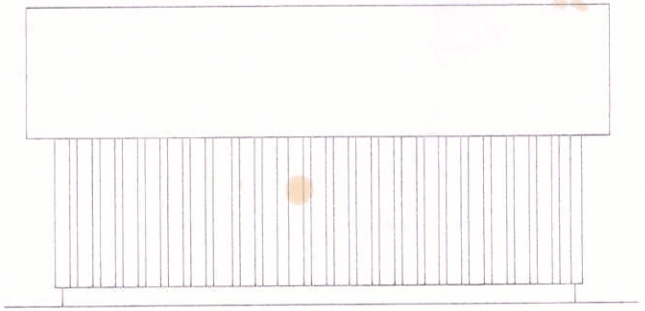
RINGERIKE KOMMUNE
Teknisk byggningsleder
Delegasjonssak nr. 152/94

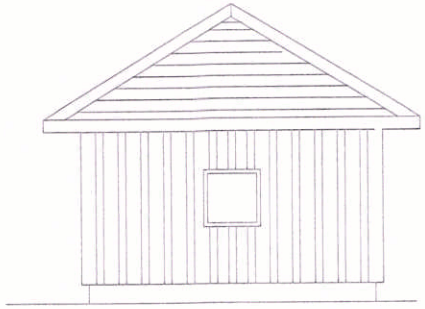
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Tekst: GARAGE-TEGNING PLAN/SNITT | Kunde: ROGER ERIKSEN | | | Ordre nr. |
| | Målestokk: 1:50 | Dato: 13ep.93 | Konstr./Tegn.: L.Hoglen | Godkjent |
| | | Korreksjon | Tracet | |
| | Henvisning | | | |
| | Tegn. nr. | | | Erstatn. for |
| | | | | Erstattet av |

NOR-REG A/S
Postboks 1128 Flattum
N-3501 Hønefoss
Norway
Tlf. (067) 31 060
Telefax (067) 31 250
Konstruksjon - Produksjon
Reguleringsteknikk - Pakketeknikk - Automatmaskiner - Transportutstyr









| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Tekst: GARAGE-TEGNING FASADE | Kunde: ROGER ERIKSEN | | | Ordre nr. |
| | Målestokk: 1:50 | Dato: Sep. 93 | Konstr./Tegn.: E.H. | Godkjent |
| | | Korreksjon | Tracet | |
| | Henvisning | | | |
| | Tegn. nr. | | | Erstatn. for |
| | | | | Erstattet av |

NOR-REG A/S
Postboks 1128 Flattum
N-3501 Hønefoss
Norway
Tlf. (067) 31 060
Telefax (067) 31 250
Konstruksjon - Produksjon
Reguleringsteknikk - Pakketeknikk - Automatmaskiner - Transportutstyr

ARKIV

# RINGERIKE KOMMUNE
## PLAN- OG BYGNINGSTJENESTEN

KOPI SENDES:
Brannvesenet
Skattetakstnemnda
Folkeregisteret
Avgiftskontoret
Kartverket

Roger Eriksen
Skårflågan

3500 HØNEFOSS

| J.nr. | Reg.nr. | Gnr/bnr. | Saksbeh. | Dato |
|---|---|---|---|---|
| 94/01832 | 029110/95 | 272/105 | N33 | 11.10.95 |

# FERDIGATTEST

I henhold til Plan- og byningslovens § 99 bevitnes herved at anmeldt byggearbeid på eiendommen gnr./bnr. 272/105 er utført i samsvar med godkjente tegninger, bygningsrådets vedtak i sak og gjeldende bestemmelser.

Eiendomsskattetakstnemnda får kopi av attesten og vil forta oppmåling av eiendommen/boligen i de områder av kommunen hvor eiendomsskatt er innført.

Anmerkninger:

Garasjeport mangler.
Takrenner må monteres.
Ventiler må monteres.

---

Garasje på ca. 28.m2 oppført i tre i en etasje.

Garasjen er utført i medhold av plan- og bygningslov og forskrifter.

etter fullmakt
Svein Flaskerud
Svein Flaskerud
avd.ing

POSTADRESSE/KONTORADRESSE
Oslovn. 1, 3501 Hønefoss

TELEFAX
32 12 50 30

TELEFON
Sentralbord 32 12 31 11

Ringerike kommune

# Eiendomsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Type | Bruksnavn | Tinglyst | Beregnet areal | Oppgitt areal | Arealkilde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3305 - Ringerike kommune | **272** | **105** | **0** | **0** | Grunneiendom | KNAUSEN | Ja | 1722,1 | 1723 | 1-Målebrev |

| Etablert dato | Utgått | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk | Representasjonspunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 29.11.1977 | Nei | Nei | Nei | | | Nord: 6678755.71 Øst: 566619.83 System: EPSG:25832 |

## FORRETNINGER

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.saksref | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | | 272/105 | 0 |
| Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | | 272/105 | 0 |
| Oppmålingsforretning | 21.08.2013 | 31.10.2013 | 70/2013 | | 272/1 | 0 |
| | | | | | 272/25 | 0 |
| | | | | | 272/105 | 0 |
| | | | | | 272/104 | 0 |
| Kart- og delingsforretning | 29.11.1977 | | 7727 | Avgiver | 272/1 | -1723 |
| | | | | Mottaker | 272/105 | 1723 |

## BYGNINGER

| Bygningsnummer | Bygningstype | Næringsgruppe | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 7896824 | Garasjeuthus anneks til bolig | Annet som ikke er næring | Tatt i bruk | 0 | 28 | 28 |
| 159301613 | Enebolig | | Tatt i bruk | 168 | 19 | 187 |

## ADRESSER

| Gatenavn | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt | Adressetilleggsnavn | Kretser |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Grønvoldsmoen | 17 | | | Nord: 6678752<br>Øst: 566615<br>System: EPSG:25832 | | Stemmekrets 11-Hallingby<br>Kirkesokn 2-Hval<br>Postnummerområde 3516-HØNEFOSS<br>Grunnkrets 805-Hallingby<br>SKOLEKRETS 14-Hallingby |

## KOMMUNAL TILLEGGSDEL

| Bruk av grunn | Referanser | Kommentarer |
|---|---|---|
| B-Bolig | P-Målebrevsprotokoll: 46/70 | |

KULTURMINNER

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

GRUNNFORURENSING

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

TEIGER

| Areal | Representasjonspunkt | Hovedteig | Tvist | Har flere matrikkelenheter |
|---|---|---|---|---|
| 1722,1 | Nord: 6678755,71008087 Øst: 566619,82999699 System: EPSG:32632 | Ja | Nei | Nei |

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

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

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Eiendommen ble opprettet 29.11.1977. Ferdigattest for boligen foreligger ikke. Vi finner ikke søknad eller tillatelse for boligen i kommunens byggesaksarkiv. Det har vært søknadsplikt for oppføring av nye bygninger siden 1965. Ferdigattest for oppføring av garasje er gitt 11.10.1995.

Ringerike kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 3305 - Ringerike kommune | **272** | **105** | **0** | **0** | Grønvoldsmoen 17, 3516 HØNEFOSS |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|---|
| LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende | Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019) | 1722.13m$^2$ |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

## BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID Plannavn

Nei

## REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID Plannavn

Nei

## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

RINGERIKE
KOMMUNE

# Kommunale avgifter og gebyrer

| Gnr. | 272 | Bnr. | 105 | Fnr. | | Snr. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

| Adresse | Grønvoldsmoen 17, 3516 HØNEFOSS |
|---|---|

## VANN- OG AVLØP

| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| Installert vannmåler | | x |

| | Dato | Målerstand ($m^3$) |
|---|---|---|
| Sist avlest | | |

| Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år ($m^3$) * | |
|---|---|

| Kommentar til vann og avløp | *Nye eiere må informeres om eventuell endring i forskudd. Vi beregner i gjennomsnitt 50 $m^3$ per pers per år.<br><br>**Vannpriser 2026:**<br>Pr. $m^3$: kr. 35,20,- + mva.<br>Abonnementsgebyr fastledd: kr 1402,- per år.<br><br>**Avløpspriser 2026:**<br>Pr. $m^3$: 62,89,- + mva.<br>Abonnementsgebyr fastledd: kr. 2471,- per år.<br><br>Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025.<br><br>Ringerike kommune tar forbehold om påløpte ikke fakturerte krav for vann- og avløpsavgifter. Vannmåler skal avleses og signert avlesning vedlegges overtagelsesprotokoll. |
|---|---|

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00
E-post: postmottak@ringerike.kommune.no
Hjemmeside: www.ringerike.kommune.no

## SEPTIKTANK

| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| **Septiktank** | x | |

| | |
|---|---|
| **Størrelse på septiktank ($m^3$)** | 4 |

| | |
|---|---|
| **Kommentar til septiktank** | Kommunen har ikke komplett register over septiktanker, vi tar derfor forbehold om feil i disse opplysningene. |

## EIENDOMSSKATT

| | |
|---|---|
| **Eiendomsskatt, pr. år** | Kr. 2718,- |

| | |
|---|---|
| **Kommentar til eiendomsskatt** | Det tas forbehold om at bestemmelser om skattesats og eventuelle fritaksbestemmelser og bunnfradrag kan endres for hvert skatteår. |

## ANNET

| | |
|---|---|
| **Kommentar** | Ringerike kommune foretar ikke mellomregning mellom selger og kjøper. Dette må gjøres opp personlig mellom partene, eller det kan gjøres opp via megler. |

Dato: 14.04.2026.

# RINGERIKE KOMMUNE

15.04.2026

Postboks 123
3502 Hønefoss

Telefon.: 32 11 74 00
E-post: postmottak@ringerike.kommune.no


# MEGLEROPPLYSNINGER

## Piper og ildsteder.

| G.Nr: | **272** | B.Nr: | **105** | F.Nr: | | S.Nr: | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Grønvoldsmoen 17 | | | | | | |
| | | | | | | | |

| | JA | NEI |
|---|---|---|
| Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet? | **Ja** | |
| Siste dato for tilsyn: | **26.06.2023** | |
| Foreligger det avvik fra feiervesenet: | | **nei** |
| Dato for siste feiing: | ***18.08.2025*** | |

Antall Skorsteiner:1
Antall Ildsted:1

Merknader/Anmerkninger:

Mangler røykvarsler i 1.etg.
Plate på gulv foran sotluke. (min 30cm).

Årlig gebyr for ildsted påkoblet skorstein for Hus og Hytter Kr: 565.00.u/mva.pr skorstein/skorsteinsløp.

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato:15.04.2026

RINGERIKE
KOMMUNE

# Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

| Gnr. | 272 | Bnr. | 105 | Fnr. | | Snr. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

| Adresse | Grønvoldsmoen 17, 3516 HØNEFOSS |
|---|---|

| | Tilknyttet | Ikke tilknyttet |
|---|---|---|
| **Vann** | | x |
| **Avløp** | | x |
| **Vei** | | x |

| Kommentar | Eiendommer som ikke er tilknyttet offentlig avløp, vil få tilsyn de nærmeste årene. Det kan da kreves å bygge nytt eller oppgradere det eksisterende avløpsanlegget.<br><br>Det er huskjøpers ansvar å innhente status på boligens avløpsanlegg. |
|---|---|

Ringerike kommune

Dato: 14.04.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

E-post: postmottak@ringerike.kommune.no
Hjemmeside: www.ringerike.kommune.no

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Grønvoldsmoen 17, 3516 Hønefoss
Gnr. 272, Bnr. 105, Ringerike kommune.

**Oppdragsnummer:**
14260036


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Hønefoss

**Saksbehandler:** Åse Malene Holm Løvli

**Mobil:** 917 71 565

**E-post:** ase.malene.lovli@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

---