



PRIVATMEGLEREN

GLEDERUDVEIEN 21

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Glederudveien 21 , 3517 HØNEFOSS
 RINGERIKE kommune
 gnr. 50, bnr. 248

Markedsverdi

3 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 29.07.2026

Rapportdato: 03.08.2026

Oppdragsnr.: 19962-1445

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: YJ1118

Autorisert foretak: Hammer Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Eivind Hammer



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Hammer Takst AS

Eivind er daglig leder og eier av Hammer Takst AS.

Han har 15 års erfaring i byggebransjen, fra håndverker,

tømrersvenn og byggmester, opp til takstmann, konsulent og prosjektleder.

Han har derfor en bred kunnskap, som strekker seg fra planlegging og utførelse, til kontroll av arbeid.

Eivind har i over 10 år spesialisert seg på, og utviklet kompetanse på:

- Taksering for finansiering, salg m.v.
- Overtagelsesforretning
- Kontroll av håndverk
- Byggeledelse
- Prosjektledelse
- Kontroll og utførelse av våtrom
- Reklamasjoner og skadetaksering



Rapportansvarlig

Eivind Hammer

eivind@hammertakst.no

984 29 858



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 lovliggjort (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



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 som minimum 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

Kjøper kan forvente en bolig med normal standard for alderen som er jevnlig vedlikeholdt og har flere nyere overflateoppgraderinger, men der noen bygningsdeler og installasjoner naturlig nok vil kreve vedlikehold eller utskiftninger i tiden fremover. Blant de viktigste momentene er at våtrommet i andre etasje har eldre overflateløsninger og har behov for oppgradering på sikt. Det er bemerkt noen ufagmessige løsninger på deler av det innvendige røropplegget for vann, og det gjøres oppmerksom på at de utvendige vann- og avløpsrørene er av eldre dato. Utvendig er det behov for noen enkle utbedringer som utskifting av vindskier med lokal fuktpåvirkning, justering av asfaltert terreng for å gi lufting bak trekledningen, samt montering av snøfangere på taket for økt sikkerhet. Enkelte vinduer i første etasje er fra byggeperioden og vil dermed ha en usikker fremtidig levetid. Innvendig trapp bør også oppgraderes med håndløper og tettere rekkverk. Konstruksjonsmessig er denne tomannsboligen oppført med støpt plate på mark og grunnmur i betong. Ytterveggene er bygget i en tradisjonell bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med trepanel, og etasjeskillet mellom etasjene består av et trebjelkelag. Takkonstruksjonen er utformet som et saltak med innvendig kaldtloft, og yttertaket er tekkt med pappshingel. Boligen er utstyrt med en kombinasjon av eldre vinduer i første etasje og nyere vinduer med tolags isolerglass fra 2016 i andre etasje.

Tomannsbolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekkt med pappshingel. Besiktigelsen av taket ble utført fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort lakkert stål. Det er beslag for vindskier og langs hele mønet. Overvann ledes ned til terreng.

Takkonstruksjonen er utført som et saltak med innvendig kaldtloft, bygget opp med taksperrer og bjelker i møne. taktro består av sponplater. Det er etablert luftespalter med svartpapp som skiller isolasjon og luftespalten for å sikre ventilerings av konstruksjonen. Ytterveggene er utført med bindingsverkskonstruksjon, isolert og vindtetting med svartpapp. Det er synlig musebånd i underkant av panelen.

Eldre sidehengslede vinduer med 3-lags glass fra 1977 og større fastkarmvinduer fra 1978 er registrert i første etasje. Samtlige vinduer i andre etasje er produsert i 2016 og består av 2-lags isolerglass i hvitmalt treverk.

Boligen har en hvit, profilert hovedinngangsdør av type Swedoor, med et lite vindusfelt. Døren er isolert og har en bredde på 1 meter. I tillegg er det en balkongdør fra kjøkkenet, produsert av Natre i 2012. Denne er hvitmalt i trevirke og utstyrt med tolags isolerglass.

Terrassen er konstruert med bjelkelag og terrassebord. Det er montert en levegg mot nabo og toglinje. Rekkverket på terrassen er hvitmalt med vertikale spiler.

INNENDIG

[Gå til side](#)

I entreen er gulvet utført med flisimert laminat. Boden ved siden av

har belegg på gulvet, og gulvene for øvrig i boligen er utført med laminat.

Vegger i tørre rom består i hovedsak av malte panelplater. Himlinger er utført med malte bord.

Første etasje er utført med støpt plate på mark. Etasjeskilleret mellom første og andre etasje er et trebjelkelag. Det er registrert noe ujevnheter, men disse overstiger ikke toleransekravene i henhold til NS 3600.

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

Den innvendige skorsteinen er av typen elementpipe, produsert av Joga, og er pusset og malt. Det er installert en svart peisovn med glass på tre sider, som står på fliser. Sotluken har en stein som kompenserende tiltak mot fare for glør fra aske.

Den innvendige trappen er en halvsvingstrapp i malt tre med tette opptrinn og montert rekkverk. Rekkverket er cirka 90 cm høyt.

Innvendige dører består av formpressede dører fra Swedoor med profil og tre speil, primært i 80 cm karmmåll. Døren fra entré til trapperom/videre inn har glassfelt for lysinnslipp og er 90 cm bred (karmmåll). Døren til boden fra entré er også 90 cm bred.

Det er observert musebæsj, men eier opplyser om at denne er gammel og det er gjort tiltak med å montere musebånd og etter dette, er det ikke observert noen spor etter mus.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1. etasje › Bad

Våtrommets eksakte alder er ukjent, men det antas å være etablert etter år 2000.

Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet, som eksempelvis kan bekrefte fagmessig utførelse av vanntett sjikt og innfelte installasjoner.

Veggflatene i våtrommet er utført med lysegrå fliser i dimensjon 20x40 cm. Himlingen består av plater.

Gulvet i våtrommet er flislagt med mørkegrå 20x20 cm fliser og grå fuger. Det er installert elektriske varmekabler under gulvet. Ved døråpningen er det en flislagt terskel med en oppkant på 5 cm. Gulvet har et fall mot sluket hvor høydeforskjellen er under 1 cm over en avstand på cirka 150 cm.

Det er noe synlig smøremembran på toppen av klemring men det er ingen synlig membran mellom klemring og sluk.

Sluket er i plast.

Badet er innredet med et gulvstående vannklosett, servantskap med høyskap ved siden av samt sorte hengslede dusjdører.

Eier har opplyst om at servantskapet vil bli skiftet før overtagelse.

Våtrommet er utstyrt med avtrekksventilasjon for å fjerne fuktig luft.

Det er utført hulltaking på motsatt side av våtromsveggen.

Fuktmåling i treverk i svill/stender ga ikke utslag og viser fukttinnhold under 7 vektprosent.

Våtrom › 2. etasje › Bad/vaskerom

Våtrommet er av eldre dato og antas å være etablert i forbindelse med bygningens opprinnelige byggeår. Rommet er senere overflatebehandlet med maling. På grunn av våtrommets alder oppfyller det ikke dagens krav til våtromskonstruksjoner.

Det er registrert at det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen

Beskrivelse av eiendommen

av våtrommet.

Veggflatene i våtrommet er utført med malt tapet, og himlingen består av himlingsplater.

Gulvoverflaten består av et eldre belegg som i senere tid er malt over. Det er etablert en oppkant på cirka to centimeter ved dørterskelen. Fallforholdene mot sluket er tilfredsstillende, med et fall på over tre centimeter over en lengde på halvannen meter. Det er ikke installert gulvvarme på våtrommet.

På gulvet er det et overmalt belegg som fungerer som membran. Veggene virker til å ha våtromstepet, men det er usikkert. Det er registrert et plastsluk som ble montert med stakeplugg da boligen ble bygget.

Badet er innredet med gulvstående vannklosett og vegghengt servantskap med tilhørende overskap og belysning. Det er montert en benkeplate over plass for vaskemaskin og eventuelt tørketrommel, med tilhørende vann- og avløpstilkobling.

Servantskapet skal etterfestes før salg.

Våtrommet ventileres med naturlig ventilasjon som ledes opp over tak.

Det er utført hulltaking i tilstøtende konstruksjon til våtrommet.

Fuktmåling av treverk i svill/stender viste et fuktinnhold under 7 vektprosent, noe som indikerer tørt treverk uten unormale fuktforhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er utformet som en åpen løsning med innredning fra Ikea. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med fliser på veggen over benken. Det er integrert kjøleskap og fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Kjøkkenet er utstyrt med en mekanisk avtrekksvifte som leder luften ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert bak egen luke i veggen mot bad.

Vannrørene er utført med rør i rør. Fordelerskapet for innvendige vannledninger er plassert under trappen.

Innvendige avløpsrør er utført i plast. Det er tilgjengelig stakemuligheter via egen stakeluke eller gjennom sluk. Avløpsanlegget er tilfredsstillende luftet over tak via luftehatt sammen med øvrige ventilasjonskanaler.

Ventilasjonen i boligen er basert på et undertrykkregulert system. Tilluft tilføres via ventiler i yttervegg, og avtrekk ivaretas primært av vifter på kjøkken og baderom.

Boligen er utstyrt med en luft-til-luft varmepumpe som fungerer som en supplerende varmekilde. Fabrikat på anlegget er Toshiba (Daiseikai), modell RAS-13SAVP-ND. Pumpen er montert i spisestuen/ved kjøkkenet innvendig.

Det er montert en varmtvannsbereder fra Oso med en kapasitet på cirka 300 liter. Berederen er fra 2010. Det er også tilkoblet en trykktank for å håndtere ujevnheter i vanntrykket.

Det elektriske anlegget er hovedsakelig åpent og har sikringsskap plassert i gangen utenfor badet i første etasje. Selve skapet er fra boligens byggeår, men sikringene er skiftet til automatsikringer i ettertid. Hovedsikringene fremstår som eldre. Det foreligger en

komplett kursoversikt.

Det er ikke fremlagt noen annen dokumentasjon.

Det er montert røykvarsler og det er slukkeapparat tilstede.

Det er lagt fiber frem til boligen, noe som gir tilgang til høyhastighetsbredbånd.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er bygget med støpt plate på mark hvor det vanligvis legges drenerende masser og isolering under fundamentet. Med hensyn til dette, er usannsynlig at det vil være noen form for vanninntregninger.

Grunnmuren er utført i betong og er synlig fra utsiden av boligen. Det er observert synlig isopor mellom betongmuren og terrassen på baksiden. Det er ikke kjent hvordan grunnmuren for øvrig er isolert, eller om ringmur og plate er adskilt. Det er heller ikke opplyst om unormal gulvkulde i boligen.

Terrenget rundt boligen fremstår som flatt og mangler tydelig fall bort fra grunnmuren.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL eller PE). Avløpsledningene antas å være av plast, men den eksakte typen er ukjent. Begge ledningene antas å være fra boligens byggeår. Boligen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	132 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	115 m ²
Totalpris	3 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boden i første etasje er angitt som toalettrom og veggen er noe forskjøvet.

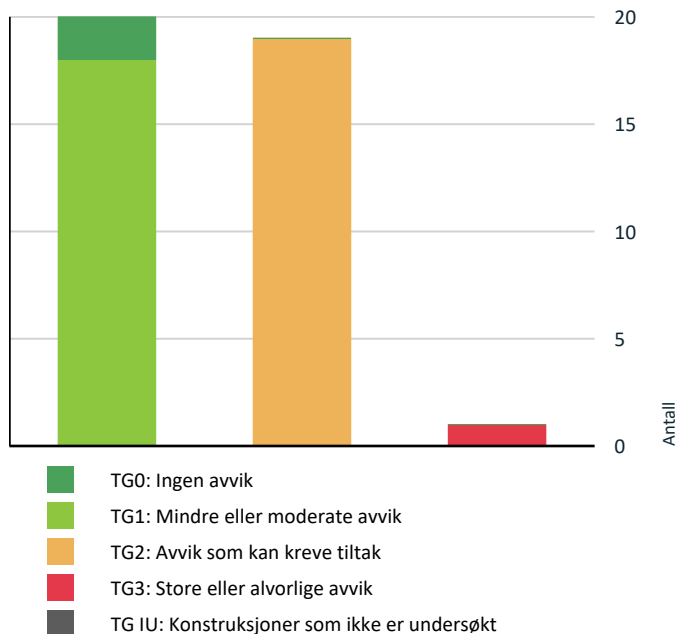
Lekestue

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av bygget, men det er av en slik art at det ikke kreves søknad og anses da ikke som en mangel.

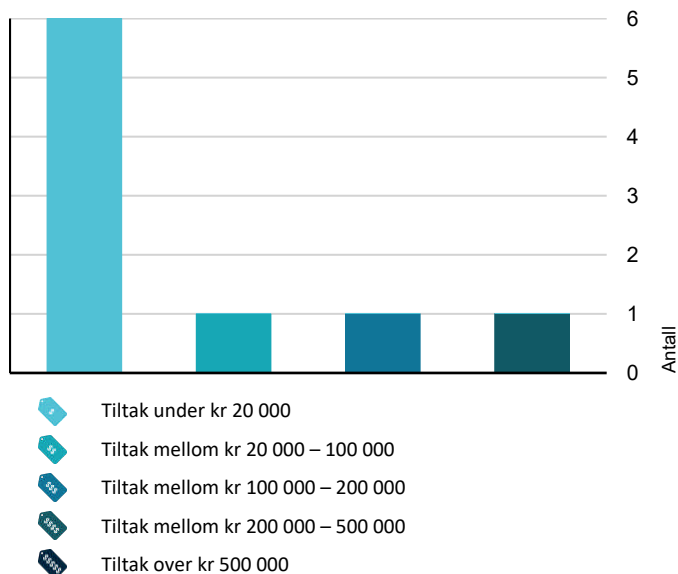
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er registrert mindre råteskader på skjøtene til vindski. Dette indikerer en lokal fuktpåvirkning som kan svekke treverket og takkonstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

[Gå til side](#)

Det er registrert misfarging på pipen i takkonstruksjonen.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet.



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er observert at asfalt er lagt inn mot panelkledningen i deler av fasaden, noe som resulterer i for liten avstand mellom kledningens nedkant og terreng. Dette medfører en risiko for fuktopptrekk og redusert lufting bak kledningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

[Gå til side](#)

Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.



Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng

[Gå til side](#)

Overflatebehandlingen på terrassebordene er falmet, og det er registrert områder med lapping på gulvet, samt leveggen er skjev.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

[Gå til side](#)

Det er registrert en liten sprekkdannelse fra rørrinnføringen og opp langs skorsteinen.



Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Det mangler endetettinger for å ivareta rør i røpr funksjonen og overløpende ledes ut av yttervegg/på gulv inne

I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

[Gå til side](#)

Det vurderes at anlegget har passert over halvparten av sin forventede brukstid, noe som betyr at det er knyttet usikkerhet til den fremtidige funksjonen.



Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Avløpsledninger av plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Vantett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vantett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet) Overgangen mellom membran og sluk er uklar.

Det er usikkerhet knyttet til utførelsen av det vantette sjiktet på vegger, og gulvet har en eldre løsning med overmalt belegg som fungerer som membran i kombinasjon med våtromsvinyl. Denne typen løsninger tilfredsstiller ikke dagens krav og forventninger til dokumentert tetthet og levetid, noe som gir økt risiko for fuktskader over tid.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Våtrommet mangler tilfredsstillende tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere optimalt, er det nødvendig med både avtrekk og tilluft. Manglende tilluft hindrer god luftsirkulasjon i rommet.



Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.



Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv

[Gå til side](#)

Belegget har passert halvparten av forventet brukstid



Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Vantett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.



Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Vinduer	Nye vinduer i andre etasje på alle soverom
2025	Utvendig maling	Huset er malt hvitt med fem strøk kvalitetsmaling.
2025	Musebånd	Montert musebånd rundt hele huset
2025	Ny benkeplate	Montert ny benkeplate.
2025	Nytt laminatgulv	Lagt nytt laminatgulv.
2025	Avretting plen	Plenen er gravd opp, rettet og vedlikeholdt over flere år
2025	Malt vaskerom i 2. etasje	Malt overflater på vaskerommet i 2. etasje
2025	Innvendig trapp	Malt innvendig trapp
2025	Asfaltert biloppstillingsplass	Det er gravd opp og lagt grusasfalt ved inngangspartiet.
2025	Ny platting	Bygget ny platting med glassrekkverk ved inngangen
2025	Elbil - lader	Installert el-bil lader

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med pappshingel. Besiktigelsen av taket ble utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert mindre råteskader på skjøtene til vindski. Dette indikerer en lokal fuktpåvirkning som kan svekke treverket og takkonstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke omfanget av råteskadene nærmere og utbedre de angrepne delene av vindskiene. Det er viktig å finne årsaken til fuktpåvirkningen og utbedre denne, for eksempel ved å kontrollere og eventuelt reparere beslag eller tilstøtende teking.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort lakkert stål. Det er beslag for vindskier og langs hele mønet. Overvann ledes ned til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert misfarging på pipen i takkonstruksjonen.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Regnet har trukket inn i pipen over beslaget og vandret gjennom leka og puss slik at det har blitt misfarging på innsiden. Pipen burde helbeslås over tak

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som et saltak med innvendig kaldtloft, bygget opp med taksperer og bjelker i møne. taktro består av sponplater. Det er etablert luftespalter med svartpapp som skiller isolasjon og luftespalten for å sikre ventilering av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført med bindingsverkskonstruksjon, isolert og vindtetting med svartpapp. Det er synlig musebånd i underkant av panelen.

Vurdering av avvik:

- Det er observert at asfalt er lagt inn mot panelkledningen i deler av fasaden, noe som resulterer i for liten avstand mellom kledningens nedkant og terreng. Dette medfører en risiko for fuktopptrekk og redusert lufting bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- For å redusere risikoen for fuktskader og råte anbefales det å etablere tilstrekkelig avstand mellom kledningens nedkant og terreng. Dette kan gjøres ved å fjerne asfalten eller etablere en fuktsikringslist/sokkellist som sikrer nødvendig lufting og avrenning bort fra konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Eldre sidehengslede vinduer med 3-lags glass fra 1977 og større fastkarmvinduer fra 1978 er registrert i første etasje. Samtlige vinduer i andre etasje er produsert i 2016 og består av 2-lags isolerglass i hvitmalt treverk.

Årstall: 1979

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har en hvit, profilert hovedinngangsdør av type Swedoor, med et lite vindusfelt. Døren er isolert og har en bredde på 1 meter. I tillegg er det en balkongdør fra kjøkkenet, produsert av Natre i 2012. Denne er hvitmalt i trevirke og utstyrt med tolags isolerglass.

Tilstandsrapport

Årstell: 1979

Kilde: Egenerklæring

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrassen er konstruert med bjelkelag og terrassebord. Det er montert en levegg mot nabo og toglinje. Rekkverket på terrassen er hvitmalt med vertikale spiler.

Vurdering av avvik:

- Overflatebehandlingen på terrassebordene er falmet, og det er registrert områder med lapping på gulvet, samt leveggen er skjev.

Konsekvens/tiltak

- Rette opp levegg og overflatebehandle terrassegulvet

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

I entreen er gulvet utført med flisimert laminat. Boden ved siden av har belegg på gulvet, og gulvene for øvrig i boligen er utført med laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger i tørre rom består i hovedsak av malte panelplater. Himlinger er utført med malte bord.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Første etasje er utført med støpt plate på mark. Etasjeskilleret mellom første og andre etasje er et trebjelkelag. Det er registrert noe ujevnheter, men disse overstiger ikke toleransekravene i henhold til NS 3600.



Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Den innvendige skorsteinen er av typen elementpipe, produsert av Joga, og er pusset og malt. Det er installert en svart peisovn med glass på tre sider, som står på fliser. Sotluken har en stein som kompenserende tiltak mot fare for glør fra aske.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert en liten sprekkdannelse fra rørrinnføringen og opp langs skorsteinen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Sprekkdannelsen bør overvåkes for eventuell utvikling. Ved forverring anbefales det å kontakte kvalifisert fagperson for vurdering og utbedring for å sikre at skorsteinen opprettholder sin funksjon og branntekniske sikkerhet.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Den innvendige trappen er en halvsvingstrapp i malt tre med tette opptrinn og montert rekkverk. Rekkverket er cirka 90 cm høyt.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av formpressede dører fra Swedoor med profil og tre speil, primært i 80 cm karmmåål. Døren fra entré til trapperom/videre inn har glassfelt for lysinnslipp og er 90 cm bred (karmmåål). Døren til boden fra entré er også 90 cm bred.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er observert musebæsj, men eier opplyser om at denne er gammel og det er gjort tiltak med å montere musebånd og etter dette, er det ikke observert noen spor etter mus.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommets eksakte alder er ukjent, men det antas å være etablert etter år 2000.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > BAD



Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet, som eksempelvis kan bekrefte fagmessig utførelse av vanntett sjikt og innfelte installasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene i våtrommet er utført med lysegrå fliser i dimensjon 20x40 cm. Himlingen består av plater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet i våtrommet er flislagt med mørkegrå 20x20 cm fliser og grå fuger. Det er installert elektriske varmekabler under gulvet. Ved døråpningen er det en flislagt terskel med en oppkant på 5 cm. Gulvet har et fall mot sluket hvor høydeforskjellen er under 1 cm over en avstand på cirka 150 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er noe synlig smøremembran på toppen av klemring men det er ingen synlig membran mellom klemring og sluk. Sluket er i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet) Overgangen mellom membran og sluk er uklar.
- Det er usikkerhet knyttet til utførelsen av det vanntette sjiktet på vegger, og gulvet har en eldre løsning med overmalt belegg som fungerer som membran i kombinasjon med våtromsvinyl. Denne typen løsninger tilfredsstiller ikke dagens krav og forventninger til dokumentert tetthet og levetid, noe som gir økt risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
- For å sikre våtrommets langsiktige funksjonalitet og forhindre fuktskader, anbefales det å utbedre det vanntette sjiktet i henhold til gjeldende forskrifter (TEK) og bransjestandarder (f.eks. våtromsnormen). Dette innebærer å etablere et nytt og dokumentert tettesjikt, eventuelt i kombinasjon med full renovering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med et gulvstående vannklosett, servantskap med høyskap ved siden av samt sorte hengslede dusjdører. Eier har opplyst om at servantskapet vil bli skiftet før overtagelse.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med avtrekksventilasjon for å fjerne fuktig luft.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Våtrommet mangler tilfredsstillende tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere optimalt, er det nødvendig med både avtrekk og tilluft. Manglende tilluft hindrer god luftsirkulasjon i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking på motsatt side av våtromsveggen. Fuktmåling i treverk i svill/stender ga ikke utslag og viser fuktinnhold under 7 vektprosent.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er av eldre dato og antas å være etablert i forbindelse med bygningens opprinnelige byggeår. Rommet er senere overflatebehandlet med maling. På grunn av våtrommets alder oppfyller det ikke dagens krav til våtromskonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er registrert at det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene i våtrommet er utført med malt tapet, og himlingen består av himlingsplater.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvoverflaten består av et eldre belegg som i senere tid er malt over. Det er etablert en oppkant på cirka to centimeter ved dørterskelen. Fallforholdene mot sluket er tilfredsstillende, med et fall på over tre centimeter over en lengde på halvannen meter. Det er ikke installert gulvvarme på våtrommet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Belegget har passert halvparten av forventet brukstid

Konsekvens/tiltak

- Ingen tiltak er nødvendig, men badet må renoveres for å få et fukkgodt våtrom. Unngå for mye vannsøl på gulvet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

På gulvet er det et overmalt belegg som fungerer som membran. Veggene virker til å ha våtromstepet, men det er usikkert. Det er registrert et plastsluk som ble montert med stakeplugg da boligen ble bygget.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med gulvstående vannklosett og vegghengt servantskap med tilhørende overskap og belysning. Det er montert en benkeplate over plass for vaskemaskin og eventuelt tørketrommel, med tilhørende vann- og avløpstilkobling. Servantskapet skal etterfestes før salg.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet ventileres med naturlig ventilasjon som ledes opp over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking i tilstøtende konstruksjon til våtrommet. Fuktmåling av treverk i svill/stender viste et fukttinnhold under 7 vektprosent, noe som indikerer tørt treverk uten unormale fuktforhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er utformet som en åpen løsning med innredning fra Ikea. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med fliser på

Tilstandsrapport

veggen over benken. Det er integrert kjøleskap og fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med en mekanisk avtrekksvifte som leder luften ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert bak egen luke i veggen mot bad.
Vannrørene er utført med rør i rør. Fordelerskapet for innvendige vannledninger er plassert under trappen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det mangler endetettinger for å ivareta rør i rør funksjonen og overløpende ledes ut av yttervegg/på gulv inne
- I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak

- Få anlegget kontrollert av rørlegger, montere endetettinger og sørge for fagmessig håndtering av lekkasjevann.
- Manglende bortledning av lekkasjevann og fravær av automatisk lekkasjestopper i fordelerskap øker risikoen for at vannlekkasjer ikke oppdages eller begrenses. Dette kan føre til skjulte fuktskader på konstruksjon, innredning og tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i plast. Det er tilgjengelig stakemuligheter via egen stakeluke eller gjennom sluk. Avløpsanlegget er tilfredsstillende luftet over tak via luftehatt sammen med øvrige ventilasjonskanaler.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen i boligen er basert på et undertrykkregulert system. Tilluft tilføres via ventiler i yttervegg, og avtrekk ivaretas primært av vifter på kjøkken og baderom.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en luft-til-luft varmepumpe som fungerer som en supplerende varmekilde. Fabrikat på anlegget er Toshiba (Daiseikai), modell RAS-13SAVP-ND.
Pumpen er montert i spisestuen/ved kjøkkenet innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det vurderes at anlegget har passert over halvparten av sin forventede brukstid, noe som betyr at det er knyttet usikkerhet til den fremtidige funksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det kreves ingen umiddelbare strakstiltak så lenge anlegget produserer varme og fungerer etter hensikten. Det anbefales likevel å ha løpende overvåkning av anleggets funksjon, samt sørge for jevnlig rengjøring av filtre i innedelen for å opprettholde effekten.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en varmtvannsbereder fra Oso med en kapasitet på cirka 300 liter. Berederen er fra 2010. Det er også tilkoblet en trykktank for å håndtere ujevnheter i vanntrykket.

Årstall: 1979

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Overtrykksvann/lekkasjevann må håndteres med et innvendig avløp eller ved bruk av en lekkasjesensor e.l.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det elektriske anlegget er hovedsakelig åpent og har sikringsskap plassert i gangen utenfor badet i første etasje. Selve skapet er fra boligens byggeår, men sikringene er skiftet til automatsikringer i ettertid. Hovedsikringene fremstår som eldre. Det foreligger en komplett kursoversikt. Det er ikke fremlagt noen annen dokumentasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler og det er slukkeapparat tilstede.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er lagt fiber frem til boligen, noe som gir tilgang til høyhastighetsbredbånd.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er bygget med støpt plate på mark hvor det vanligvis legges drenerende masser og isolering under fundamentet. Med hensyn til dette, er usannsynlig at det vil være noen form for vanninntregninger.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnmuren er utført i betong og er synlig fra utsiden av boligen. Det er observert synlig isopor mellom betongmuren og terrassen på baksiden. Det er ikke kjent hvordan grunnmuren for øvrig er isolert, eller om ringmur og plate er adskilt. Det er heller ikke opplyst om unormal gulvkulde i boligen.

Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen fremstår som flatt og mangler tydelig fall bort fra grunnmuren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

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

Beskrivelse

Utvendige vannledninger er av plast (PEL eller PE). Avløpsledningene antas å være av plast, men den eksakte typen er ukjent. Begge ledningene antas å være fra boligens byggeår. Boligen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Bygninger på eiendommen

Lekestue



Anvendelse

Byggeår

1979

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Dette frittstående tilleggsbygget er en lekestue som er fundamentert med enkle opplegg direkte på terreng, og oppført med vegger av malt, laftet plank. Taket er et saltak tekket med shingel, og bygget har et lite, overbygget inngangsparti med gulv av terrassebord og trerekkverk, samt dør og vindu i treverk med glassfelt. En kjøper må forvente at bygget har et generelt behov for utvendig vedlikehold og enkelte utbedringer, da det er registrert slitasje i form av malingsavflassing og lokale råteskader på værutsatte bygningsdeler, med hovedvekt på vindskier og inngangspartiets rekkverk.

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

Garasje i rekke



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Garasjen, som er en del av et felles garasjeanlegg i rekke, antas å være oppført rundt samme tidsrom som hovedboligen og fremstår med en generelt lav standard. Konstruksjonen er fundamentert på asfaltert og støpt grunn, med yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trekledning. Taket er bygget som en trekonstruksjon og er utstyrt med takrenner og beslag, samt tekket med asfaltpapp. Innvendig er garasjeplassene adskilt fra hverandre med enkle nettingvegger, og plassen lukkes med en klassisk, panelt vippeport.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

115 m²/105 m²

Tomannsbolig: Entré, 2 Bod, TV-stue, Kjøkken, 2 Bad, Trapperom, 3 Soverom

Andre bygg: Lekestue, Garasje i rekke
Bruksareal andre bygg: 17 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 350 000

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

3 350 000

Konklusjon markedsverdi

3 350 000

Markedsvurdering

MARKEDSVERDI:

Markedsverdi skal fastsette normal salgsverdi for boligen slik den fremstår på taksttidspunktet.

Den er en konsekvens av nedenforstående vurderinger.

PANTEKURANS:

Eiendommen oppfattes som et godt pantobjekt.

SALGBARHET:

Det er god etterspørsel etter boliger i prisklassen 2-4 millioner i dette området.

GENERELT/ANDRE FORHOLD:

Området er landlig og forholdsvis sentralt.

Endringer i markedsforholdene den senere tid er hensyntatt i vurderingene.

TEKNISK VERDI:

Teknisk verdi oppfattes å samsvare med markedsverdi.

PROPCLOUD:

Det er gjort en vurdering mot PROPCLOUD (et selskap som overvåker og registrerer aktivitet og utvikling i de norske eiendomsmarkedene), med eventuelle korrigeringer på areal, byggeår, standard og eierform.

Sammenlignbare salg

Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M ² -pris	Byggeår	Type	Avstand
1 Hensveien 34	119	13-05-2026	2 900 000	2 900 000	24 369	1992	Tomannsbolig	2.2 km
2 Fjellveien 17	109	23-08-2024	2 600 000	2 620 000	24 036	1983	Tomannsbolig	1.8 km
3 Glederudveien 49	129	03-03-2025	3 000 000	3 050 000	23 643	1978	Tomannsbolig	88 m
4 Fjellveien 25	151	01-11-2023	3 400 000	3 560 000	23 576	1983	Tomannsbolig	1.8 km
5 Glederudveien 11	122	14-04-2025	2 825 000	2 870 000	23 524	1980	Tomannsbolig	29 m
6 Halvdan Svartes gate 1	138	02-02-2026	3 100 000	3 180 000	23 043	1958	Tomannsbolig	2.4 km

Kilde : PropCloud

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 560 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 500 000

Lekestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Lekestue	Kr.	80 000

Garasje i rekke

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje i rekke	Kr.	110 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 690 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 350 000
--	------------	------------------

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

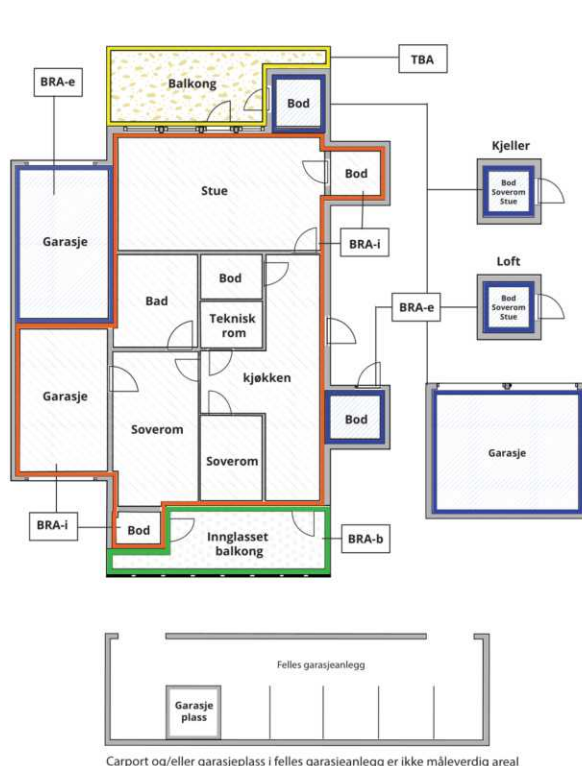
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	61	10		71	87
2. etasje	44			44	
SUM	105	10			87
SUM BRA	115				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, tv-stue, kjøkken, bad, utvendig bod	Bod	
2. etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom		

Kommentar

Nei lagringsplass på loftet rett underkant av 20 m².

plattingen ved inngangspartiet er på cirka 22 m²

terrassen på baksiden av huset er på cirka 65 m² hvor cirka 19 m² er overbygget med tak

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Bod i første etasje er angitt som toalettrom og veggen er noe forskjøvet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Se under modernisering/tilbyggdrenisering/tilbygg

Lekestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje						3	3
SUM						3	3
SUM BRA							

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av bygget, men det er av en slik art at det ikke kreves søknad og anses da ikke som en mangel.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Garasje i rekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2026	Eivind Hammer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	50	248		0	636.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Glederudveien 21

Hjemmelshaver

Jusufi Berat

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen i Glederudveien 21 ligger i et etablert boligfelt på Follum i Ringerike kommune, noen kilometer nord for Hønefoss sentrum.

For skolebarn er Veien skole en barneskole lokalisert i nærheten, med adresse Veienkollen 20, 3517 Hønefoss. Videregående opplæring er tilgjengelig ved Hønefoss videregående skole, som ligger i Osloveien 17 i Hønefoss. Det er flere barnehager i nærområdet. Espira Hovsmarka barnehage ligger med kort vei til sentrum og tilgang til turområder. Blåbærskogen barnehage ligger også i gangavstand fra Hønefoss sentrum og tilbyr nærhet til turstier i skogen.

Nærmeste bussholdeplass, "Glederudveien stopp", ligger kun omtrent 50 meter fra eiendommen, og er betjent av busslinjene 200, 233 og 243. Busslinje 233 har ruter til Hønefoss sentrum. Hønefoss sentrum, med sine dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud, ligger en kort kjøretur unna.

Området har gode muligheter for rekreasjon og fritidsaktiviteter. Det er nærhet til skog og natur med turstier. Turstien "Elvelangs" er en 7,5 kilometer lang sti som strekker seg langs Storelva og Randselva, og byr på grønne rekreasjonsområder, badeplasser og fiskemuligheter. Hønefoss Arena er et moderne idrettsanlegg i Schjongslunden som tilbyr fasiliteter for håndball, friidrett, klatring og styrketrening. Schjongslunden har også en bystrand, sandvolleyballbaner og treningsapparater utendørs.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.
Plan id: Kommuneplanens arealdel 2019-2030

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplasser.
Ellers er det opparbeidet plen på tomten med gjerde i tomtegrensen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst noen heftelser, servitutter eller lignende som har betydning for taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	29.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	29.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hønefoss	Oppdragsnr.	14260111
Adresse	Glederudveien 21		
Postnr.	3517	Sted	HØNEFOSS
Selgers navn	Berat Jusufi		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

snar 4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sparebanken

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:
B J

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

- ☒ Nei
 ☐ Ja, kun av faglært
 ☐ Ja, både av faglært og ufaglært
 ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- ☒ Nei
 ☐ Ja, kun av faglært
 ☐ Ja, både av faglært og ufaglært
 ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- ☒ Nei
 ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- ☒ Nei
 ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei
 ☐ Ja, kun av faglært
 ☐ Ja, både av faglært og ufaglært
 ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei
 ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- ☒ Nei
 ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- ☒ Nei
 ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- ☒ Nei
 ☐ Ja, kun av faglært
 ☐ Ja, både av faglært og ufaglært
 ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- ☒ Nei
 ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

- ☒ Nei
 ☐ Ja

Initialer selger:
B J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

El-bil lader instalert av brhelgesen - dok foreligger

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ettersendes til taksmann

Initialer selger:
B J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Føien

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

2 stikk kontakter som må byttes

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Lagt nytt gulv, benkplate på kjøkkenet, byttet gammel kledning og malt boligen hvitt.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

B J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

ingenting

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

grasjen er malt av beboere

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

privatpersoner

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Initialer selger:
B J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
B J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 03.08.2026

Signert av Berat Jusufi

Glederudveien 21

Nabolaget Follum - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Veien skole (1-7 kl.) 175 elever, 11 klasser	5 min  2.3 km
Helgerud skole (1-7 kl.) 233 elever, 13 klasser	7 min  4.4 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 16 klasser	5 min  3.2 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 18 klasser	8 min  6.2 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	8 min  3.6 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	10 min  4.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Ve-svingen Linje 222, 241	4 min  2.6 km
 Hønefoss stasjon Linje F4	6 min  2.7 km
 Oslo Gardermoen	1 t 3 min 

BARNEHAGER

Veien barnehage (1-5 år) 37 barn	5 min  3 km
Heradsbygda barnehage (1-5 år) 66 barn	6 min  4.1 km
Hønefoss barnehage (0-5 år) 115 barn	7 min  3.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Heradsbygda	5 min 
Rema 1000 Sentrumskvartalet	6 min 



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 2025

VARER/TJENESTER

📺 Kuben Senter	7 min 🚗
📺 Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	6 min 🚗
🍷 Kuben Vinmonopol	7 min 🚗

SPORT

🏊 Ringerikshallen	21 min 🚶
🏊 Veien skole	5 min 🚗
🏊 Sporty24 Hønefoss	7 min 🚗
🏊 EVO Hønefoss	8 min 🚗

«Fantastiske naboer og glimrende for barn.»

— Sitat fra en lokalkjent

Trafikk

Lite trafikk 92/100

Støynivået

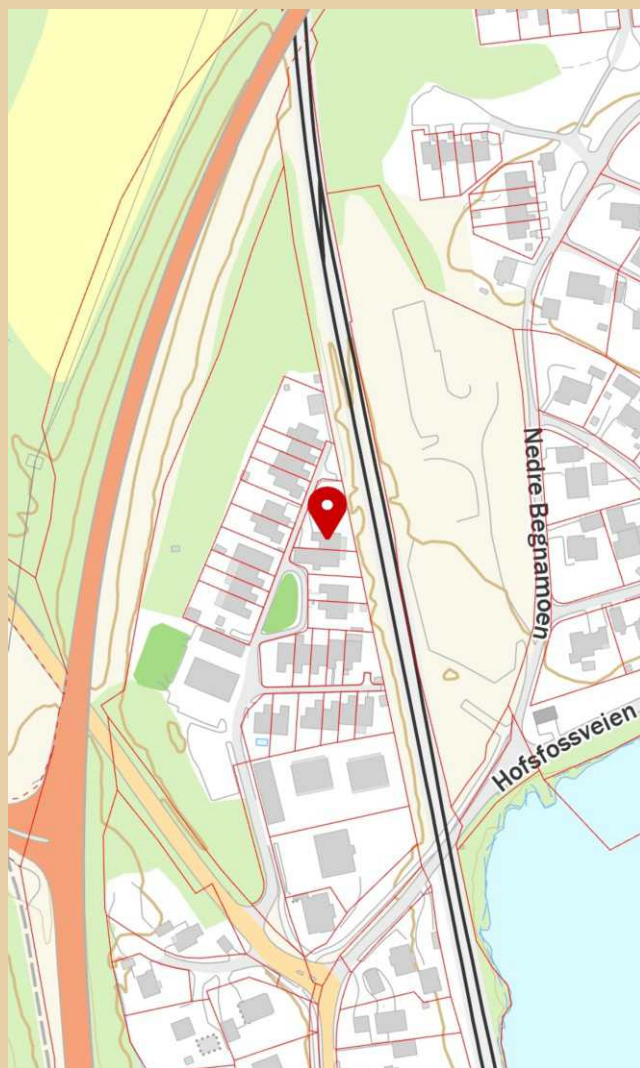
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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 2025



Adresse

Glederudveien 21, 3517 HØNEFOSS

Dato for energimerking

30.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-325237

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

159280160

Gårdsnummer

50

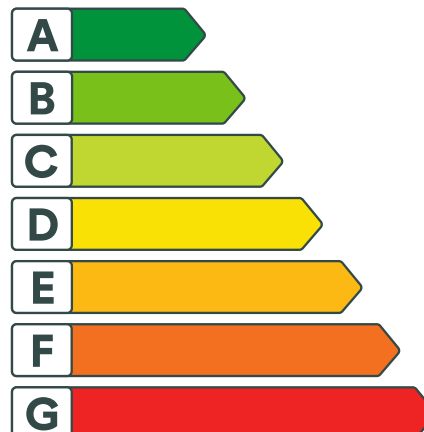
Bruksnummer

248

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1979

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

115,0 m²

Oppvarmet bruksareal

115,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


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

228,09 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

263,90 kWh/m²

Totalt levert pr. år

32 733 kWh



Glederudveien 21, 3517 HØNEFOSS



Detaljering

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



Glederudveien 21, 3517 HØNEFOSS



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 7: 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 8: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

BEGNA -

MOEN C

BOLIGTYPE B

MOELVEN

3/s RINGSÅKERHUS

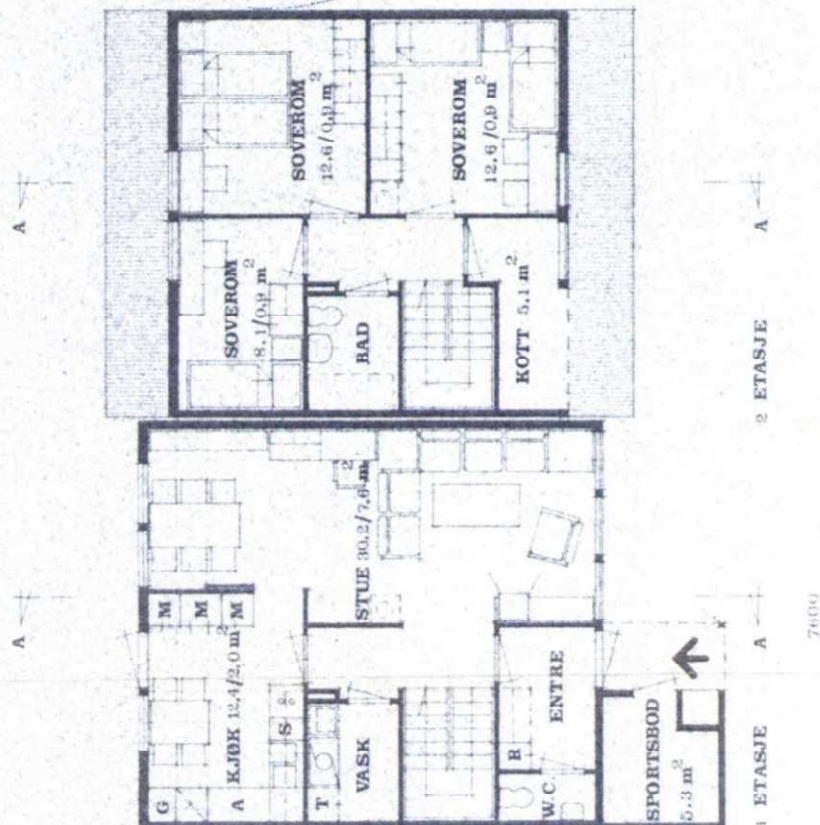


BRUTTOAREAL: 121,7 m²
SPORTSBOD: 5,3 m²
LEIEAREAL: 97,2 m²

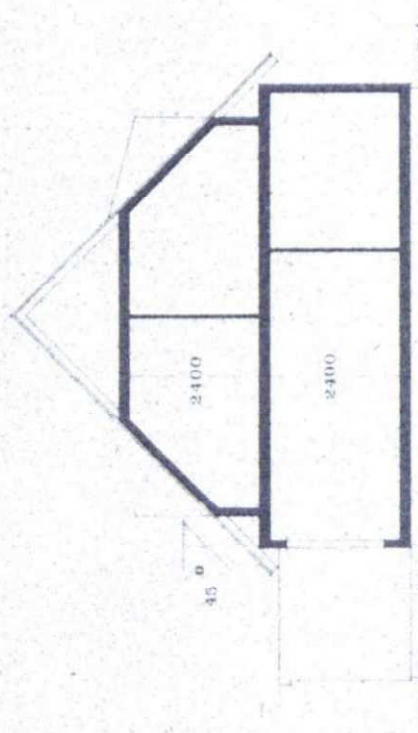
MÅL: 1:100 SIGN: Sp

DATO: 28-9-77 KONTR:

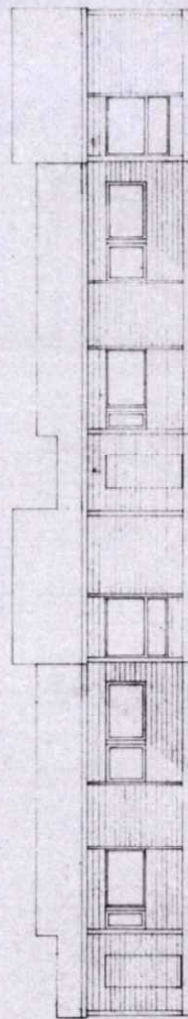
TEGN. NR.: 9.5-684



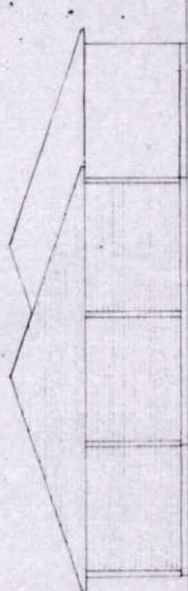
8610



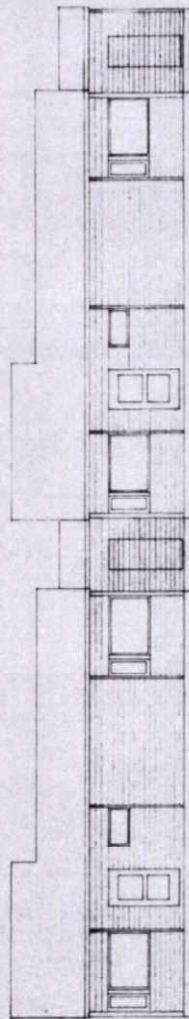
SNITT A - A



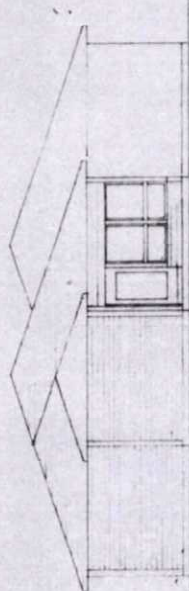
SYD HAVESIDE



ÖST



NORD INNGANGSIDE



VEST

REVISION

DATE

A/S MOELVEN BRUG
BEGNAMOEN FELT E1
FASADER
B 11-12, 15-16



MÅL 1:100

DATE 23.10.75

NE

011

RINGERIKE KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

B.rådsak nr. 118 /78

FERDIGATTEST

I henhold til bygningslovens § 99 bevitnes herved at det for

Moelven Brug, Konventvn. 100, OSLO 2.

anmeldte byggearbeid på g.nr. 50 b.nr. 1

gate/vei: Begnamoen, Felt C nr. Hus nr. 11-12

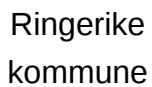
er lovlig utført

Anmerkning:

Vertikalt delt tomannsbolig på 130,87 m², oppført i tre i
to etasjer, uten kjeller. Etasjeskiller av tre.
1 pipe (Joga) ingen ildsteder.

Ringerike bygningsvesen, 22. januar 1979.


for bygningsjefen
Hans Bjørnstad
bygn. kontr.



Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 248	Fnr: 0	Snr: 0
----------	---------	----------	--------	--------

Adresse:	Glederudveien 21 3517 HØNEFOSS
----------	-----------------------------------

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Høydetall kurver	Høydetall punkt	Sluk
 Kumlokk	 Hekk	 Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet
 Gjerde	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Skjerm	 Stikkrenne	 Voll
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Midtlinje bane	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Trapp
 Svømmebasseng	 Gang- og sykkelveg	 Veg
Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Høydekurve	 Høydekurve 5m
Husnummer.	Husnummer med bokstav.	Eiendomsteig
 Lekeplass	 Bebygd område	 Skog
 Annet	Matrikelnummer	



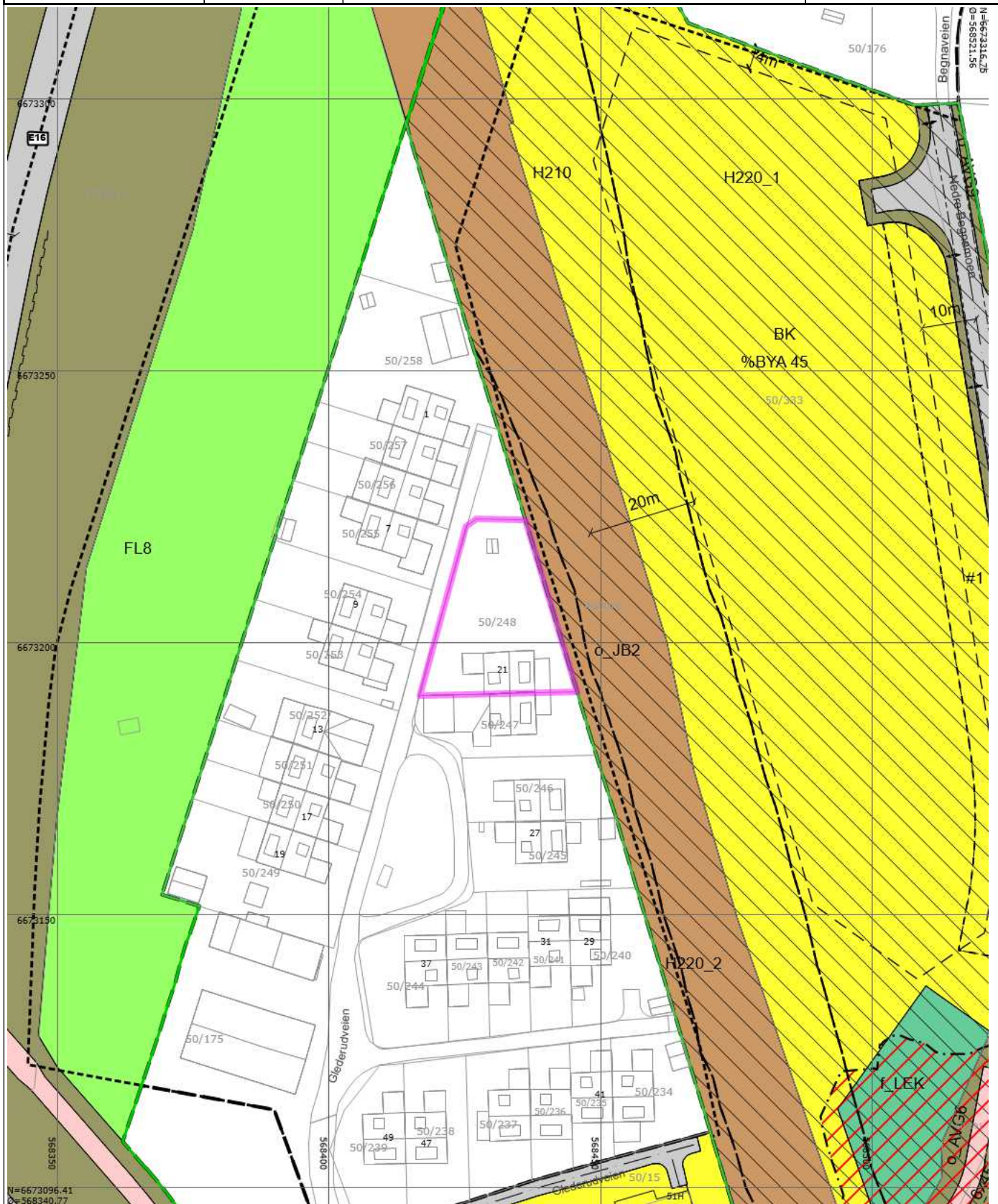
Ringerike
kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 248	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Glederudveien 21 3517 HØNEFOSS			
Annen info:	Begnamoen C-E			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Husnummer.	Husnummer med bokstav.
Eiendomsgrense	Udefinert bygning	Bygning
RpOmråde forslag - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	RpFareGrense
RpGrense	RpFormålgrense	RpStøyGrense
RpBestemmelseGrense	Avkjørsel	Byggegrense
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane
Regulert støyskjerm	Måle- og avstandslinje	Bestemmelsesområde
Flomfare	Rød sone iht. T-1442	Gul sone iht. T-1442
Boligbebyggelse, konsentrerte småhus	Energianlegg	Lekeplass
Kjøreveg	Gang- og sykkelveg	Annen veggrunn, grøntareal
Jernbane	Friluftsmål	RpGrense
RpFormålgrense	Byggegrense	Planlagt bebyggelse
Regulert senterlinje	Måle- og avstandslinje	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
Kjøreveg	Gang- og sykkelveg	Veg
Elv og bekk	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Jernbane	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Matrikelnummer.	

 Ringerike kommune	Ledningskart				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 248	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Glederudveien 21 3517 HØNEFOSS				
	Annen info:					



Tegnforklaring

Høydetall kurver	Høydetall punkt	Hekk
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Skjerm	Stikkrenne
Voll	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Midtlinje bane	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	● Brannventil	○ Grenpunkt
Inntak	○ Kum	Sluk
Stengeventil	Utviser	Spillvannsledning
Overvannsledning	Vannledning	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	Trapp	Svømmebasseng
Gang- og sykkelveg	Veg	Europavegboks
Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Høydekurve	Høydekurve 5m	Husnummer.
Husnummer med bokstav.	Eiendomsteig	Lekeplass
Matrikelnummer		



Ringerike kommune

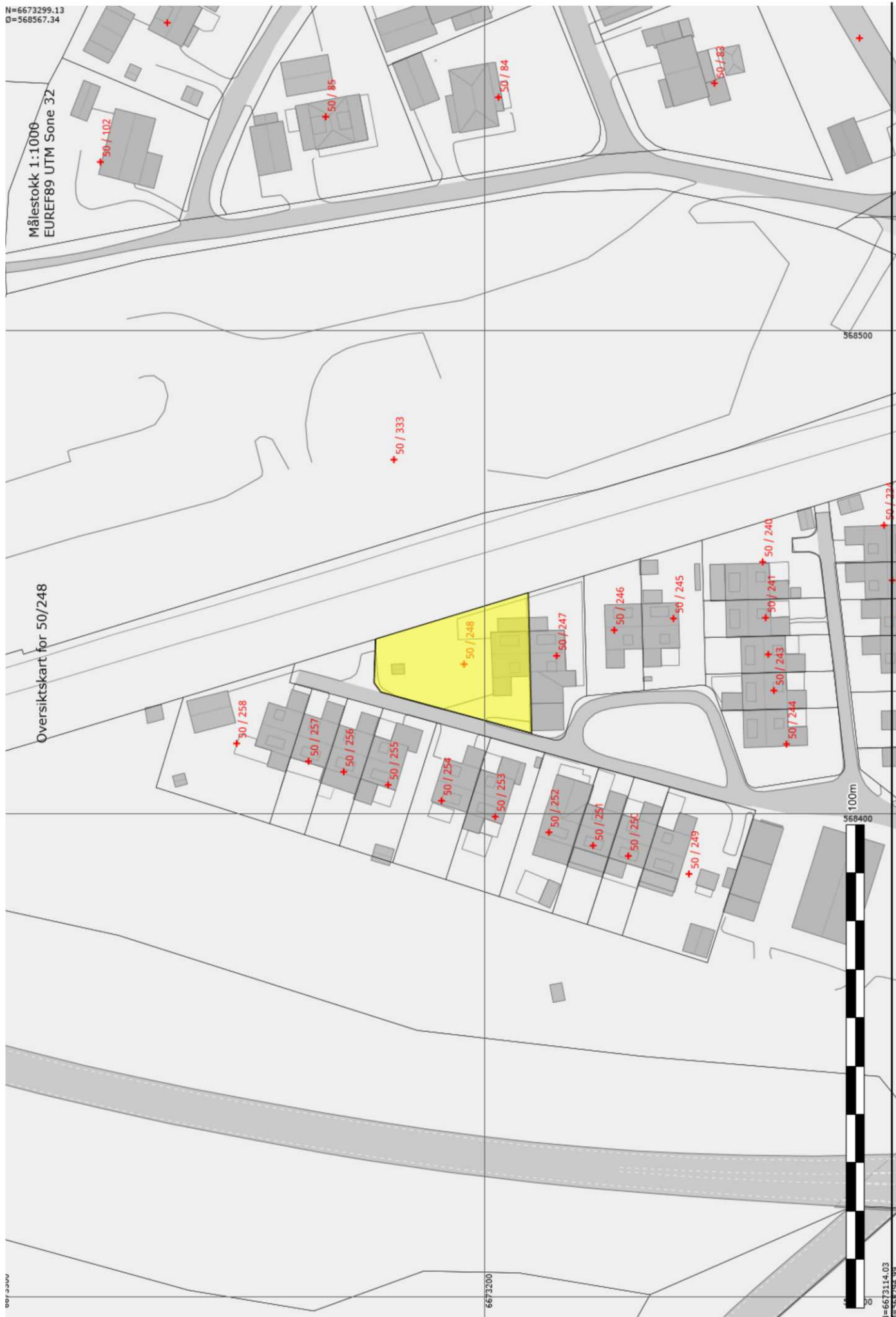
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	50	248	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.

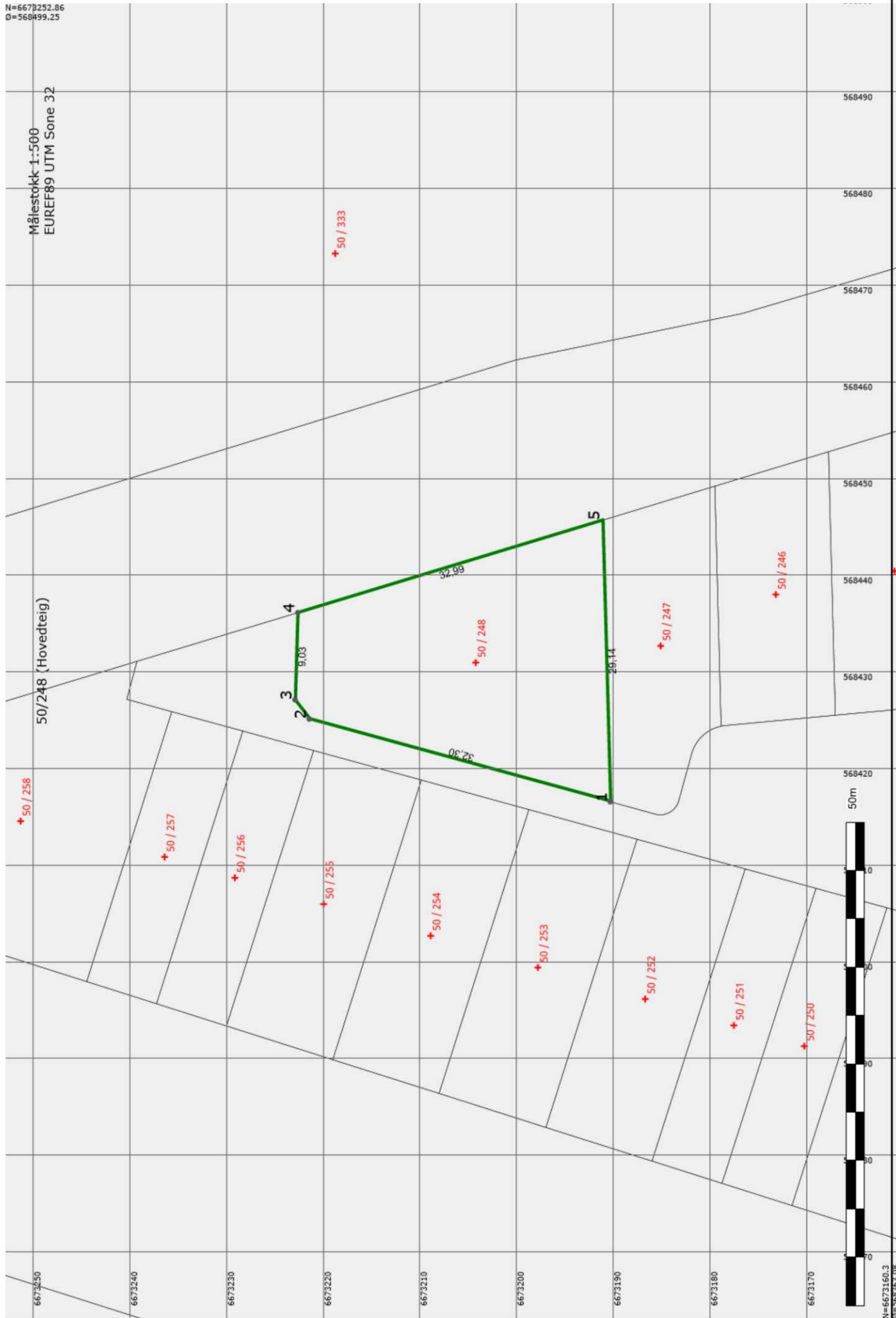
Oversiktskart for 50/248



N=6673252.86
E=568499.25

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32

50/248 (Hovedteig)



N=6673150.3
E=568496.08

07.07.2026 13:03:01

Side 3 av 4

Areal og koordinater

Areal: 636,80 Arealmerknad: Nord: 6673204,18 Øst: 568431,00

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode		Nøyaktighet		Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype				
1	6673190,27	568416,60	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13		
			32,30	Ikke hjelpelinje		13		
2	6673221,42	568425,15	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13		
			2,47	Ikke hjelpelinje		13		
3	6673222,89	568427,13	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13		
			9,03	Ikke hjelpelinje		13		
4	6673222,60	568436,16	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13		
			32,99	Ikke hjelpelinje		13		
5	6673191,03	568445,73	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13		
			29,14	Ikke hjelpelinje		13		



Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET						
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse	
3305 - Ringerike kommune	50	248	0	0	Glederudveien 21, 3517 HØNEFOSS	
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN						
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til					Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende					Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	636.81m ²
GJELDENE REGULERING						
Ligger eiendommen i et regulert område?						
PLANID					Plannavn	
Ja	3305 103				Begnamoen C-E (16.12.1975)	
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:						

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
OMRÅDET BEGNAMOEN, FELT C OG E - RINGERIKE KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

For det enkelte byggeområde skal det foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet før søknad om byggetillatelse behandles.

Dersom fellesadkomst, spesialområder m.v. utover det som er vist i flaterreguleringsplanen skal fastsettes i detaljplanen for byggeområdene, må dette skje ved reguleringsendring, jfr. bygningslovens § 28.

§ 3

I området skal oppføres bolighus i inntil 2 etasjer samt tilhørende garasjer eller carports.

§ 4

Utnyttelsesgraden skal maksimalt være 0,25. Bygningsrådet kan hvor spesielle forhold taler for det og hvor parkeringsbehov og behovet for fellesarealer for øvrig er ivare tatt, tillate overskridelse av den angitte maksimale utnyttelsesgrad.

§ 5

Bygningsrådet kan innenfor rammen av bygningsloven godkjenne at vinkelhus, rekkehus og eneboliger i rekke eller kjede bygges til nabogrense.

§ 6

Det skal anordnes minst 1,5 biloppstillingsplass pr. bolig. For grupper av boliger som oppføres under ett, skal garasjer og parkeringsplasser utføres som fellesanlegg angitt i bebyggelsesplanen.

Enkle garasjer/carports skal fortrinnsvis bygges i sammenheng med bolighuset og tilpasses dette i form og utseende. Hvor spesielle forhold tilsier det kan bygningsrådet tillate oppført frittstående garasjer.

§ 7

For rekkehus skal det være felles antenneanlegg for hver rekke.

§ 8

Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart. Ny beplantning må ikke settes opp slik at den skjuler naboer eller kjørende trafikk.

§ 9

Bygningsrådet kan innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene, tillate unntak fra reguleringsbestemmelsene hvor særlige grunner taler for det.

Stadfestet den 16/12 1975

FYLKESMANNEN I BUSKERUD



Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	50	248	0	0	Grunneiendom	GLEDERUDVEIEN 21	Ja	636,8	638	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
15.01.1979	Nei	Nei	Nei			Nord: 6673204.18 Øst: 568431 System: EPSG:25832				
FORRETNINGER										
Forretningsstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle			Matrikkelenhet	Arealendring		
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024					50/248	0		
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020					50/248	0		
Kart- og delingsforretning	15.01.1979		8049	Avgiver			50/175	-638		
				Mottaker			50/248	638		
BYGNINGER										
Bygningsnummer	Bygningstype				Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt	
159280160	Tomannsbolig, vertikaldelt				Bolig	Ferdigattest	127	0	127	
ADRESSER										
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn		Kretser			
Glederudveien	21			Nord: 6673195 Øst: 568432 System: EPSG:25832			Grunnkrets 512-Follum Postnummerområde 3517-HØNEFOSS SKOLEKRETS 8-Veien Kirkesokn 1-Hønefoss Stemmekrets 3-Veien Tettsted 2033-Hønefoss			
KOMMUNAL TILLEGGSDEL										
Bruk av grunn	Referanser									
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: 48/11									
KULTURMINNER										
Lokaliteisnr	Art				Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato		Tilknyttede matrikkelenheter	

GRUNNFORURENSING				
Lokaliteisnr	Lokaliteisnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Tilknyttede matrikkelenheter
Vedtaksdato				

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
636,8	Nord: 6673204, 18008321 Øst: 568430,99999688 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:

Ferdigattest for tomannsbolig er gitt 22.01.1979.

	RINGERIKE KOMMUNE Postboks 123 3502 Hønefoss Telefon.: 32 11 74 00 E-post: postmottak@ringerike.kommune.no	08.07.2026
--	---	-------------------

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	50	B.Nr:	248	F.Nr:		S.Nr:	
Adresse:	Glederudveien 21						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	Ja	
Siste dato for tilsyn:	07.02.2020	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		Nei
Siste feie dato:	23.05.2023	

Antall Skorsteiner:1

Antall Ildsteder:1

Merknader/Anmerkninger:

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

Navn: Glenn Dalen

Feiervesenet

Dato:08.07.2026



Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	50	Bnr.	248	Fnr.		Snr.	
-------------	----	-------------	-----	-------------	--	-------------	--

Adresse	Glederudveien 21, 3517 HØNEFOSS
----------------	---------------------------------

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m³)
Sist avlest	24.01.2025	0

Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m³) *	65
--	----

Kommentar til vann og avløp	*Nye eiere må informeres om eventuell endring i forskudd. Vi beregner i gjennomsnitt 50 m³ per pers per år. Vannpriser 2026: Pr. m³: kr. 35,20,- + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr 1402,- per år. Avløpspriser 2026: Pr. m³: 62,89,- + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr. 2471,- per år. Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. Ringerike kommune tar forbehold om påløpte ikke fakturerte krav for vann- og avløpsavgifter. Vannmåler skal avleses og signert avlesning vedlegges overtagelsesprotokoll.
------------------------------------	--

SEPTIKTANK

	Ja	Nei
Septiktank		x

Størrelse på septiktank (m ³)	
---	--

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt, pr. år	Kr. 2343,-
-----------------------	------------

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: 13.07.2026.



Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	50	Bnr.	248	Fnr.		Snr.	
-------------	----	-------------	-----	-------------	--	-------------	--

Adresse	Glederudveien 21, 3517 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. Det er huskjøpers ansvar å innhente status på boligens avløpsanlegg.
------------------	---

Ringerike kommune

Dato: 13.07.2026.

Du har søkt på: Knr.: 3305 Gnr.: 50 Bnr.: 248 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Glederudveien 21
Gatenr: 7100
Kommune: RINGERIKE
Postkrets: 3517 HØNEFOSS
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per: 07.07.2026 kl.
12.57

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett
2023/778217-1/200 19.07.2023 HJEMMEL TIL
13:54 EIENDOMSRETT



PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1979/6356-2/23 17.10.1979 ERKLÆRING/AVTALE
PLIKTIG MEDLEMSKAP I
HUSEIERFORENING M.V.
RETTIGHETSHAVER:
BEGNAMOEN VEL

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT



SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1979/6356-3/23 17.10.1979	BESTEMMELSE OM GJERDE
1979/6357-1/23 17.10.1979	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1980/1370-1/23 11.03.1980	ERKLÆRING/AVTALE Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

1986/3004-1/23 12.05.1986 ERKLÆRING/AVTALE
Rett for kommunen til å anlegge
og vedlikeholde ledninger m.m.

GRUNNDATA

902855-1/23 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3305 GNR: 50 BNR: 175

2020/1517809-1/200 OMNUMMERERING VED
01.01.2020 00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0605 GNR: 50 BNR: 248

2024/755099-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3007 GNR: 50 BNR: 248

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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:
Glederudveien 21, 3517 Hønefoss
Gnr. 50, Bnr. 248, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14260111

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss
Saksbehandler: Cato Fegri
Mobil: 975 33 470
E-post: cato.fegri@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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

Egenkapitalen 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-