



PRIVATMEGLEREN

MIDTRE GRØNDOKKVEI
19 OG 21

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

 Midtre Grøndokkvei 19
 Midtre Grøndokkvei 19 og 21 , 3531
KROKKLEIVA
 HOLE kommune
 gnr. 243,243, bnr. 37,2, snr. 0,0

Markedsverdi

14 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 493 m² BRA-i: 293 m²



Befaringsdato: 13.08.2025

Rapportdato: 29.08.2025

Oppdragsnr.: 19962-1344

Referansenummer: JY3096

Autorisert foretak: Hammer Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Eivind Hammer

Vår ref:



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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2 eiendommer med 2 eneboliger med 2 frittstående garasjer/carport, uthus og utebod.
Eiendommene ligger sentral på Sundvollen i et etablert boligfelt med meget god vestvendt utsikt og gode solforhold i enden av veien i sin gate.

Byggene er opprinnelig fra 1933, men begge er tilbygget i henholdsvis 1985 og påbegynt i 1993.
Eneboligen (Midtre Grøndokkvei 19) er over 5 halvetasjer/plan fra kjeller og opp til loft/hems.
Boligen er punktfundamentert, samt i murt leca og isolert bindingsverk, kledd med panel.
Saltak, tekket med stein. Det er en romslig stue/kjøkkenløsning med nedfelt peisestue og store glassarealer ut mot vest.

Boligen lengst vest (Midtre Grøndokkvei 21) ble påbegynt renoveret i 1993, men som ikke er ferdigstilt.
Det er mye igjen fra byggeår (1933), slik at det må påregnes mye arbeid med både det bygningsmessige og tekniske arbeider.

Boligene er på hver sin eiendom, men nr. 21 får idag strøm fra nr. 19, samt vann/avløp grenes fra samme punkt.
Eiendommene har et godt potensiale og fremstår meget attraktiv selv om det medfølger en del arbeid.

Midtre Grøndokkvei 19 - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein fra midten av 1980 tallet.
Under steinen er det lekter og 11 mm. sløyfer over en undertakspapp.

Takrenner i tre, tekket med papp og ledet videre ut forbi takutstikket og stedvis til en drengskum med drengsrør som leder overvannet vegg fra bygningen.
Toppbordet på vindskiene er beslått med blekk, samt at det er innfelt beslag rundt skorsteinen.
Det er montert bøyler/snøfangere på de nederste rekkene av taksteinene.

Boligen er bygget opp med bindingsverk med to 10 cm. vegger montert vekselvis for å unngå kuldebro. Veggene er deretter plateslått med asfaltplater som vindtetting, avstiving.
Utenpå dette er det montert kledding med 15 mm. lekter bak og det er hovedsaklig liggende panel.
Den eldste delen fra 1933 er i lafteplank, innvendig påforet og isolert.

Taket er bygget opp som saltakkonstruksjon med innvendig skråtak. Bæring med taksperrer og limtretragere.
Sperrere i stuen er selvbygget, er beregnet av RIB i sin tid og er godt dimensjonert.

Vinduene i malt tre med 2 lags isolerglass hvor enkelte har koblet vindu utenpå dette.
Det er en kombinasjon av fastkarmsvinduer og bunn-sidehengslede. Vinduene er hovedsaklig produsert i 1983/84 av Nordan.
Flere av vinduene i vinterhagen er sprukket grunnet bevegelse av fundamentet.

Malt og isolert ytterdør.
Terrasse/balkongdør i tre med isolerglass.
Terrasse skyvedør i tre med 3 lags isolerglass. Det er en sprekk i glasset på selve skyvedøren

To terrasser bygget med bjelkelag og spaltegulv.
Terrassen mot nord er bygget med strekkstag i kjetting tilknyttet boligen.
Rekkverkshøyde er på noe over 70 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatene består i hovedsak av parkett og flis på gulvene, panel på veggene og i himlingene.
Det må forventes bruksslitasje, og merker etter tidligere innfestninger og oppheng.

Etasjeskiller i trebjelkelag, samt støpt plate på mark.
Det kontrolleres skjevheter, stikkprøvebasert på tvers av rom og i en radius på 2 meter.
Det er enkelte ujevnheter, men de overstiger ikke kravene til brukt bolig.
Kravene til brukt bolig er vesentlig lempet i forhold til krav til ny bolig.

Eiendommen ligger i et område hvor det er usikre radonforekomster i eiendommer på denne type fjellgrunn.
Det er ikke målt forekomst av radon i boligen.

Skorsteiner av murt teglstein.
Innfelt beslag over taket og er teglforblandet/pusset innvendig.
Den sørlige skorsteinen har en sprekk i pussen, samt svartovnen tilknyttet denne har en sprekk.
Det er tilknyttet flere svartovner og det er åpen peis i stuen på inngangsplanet.

Kjelleren har pussede/malte murvegger i en av bodene i kjelleren, slik at saltutslag og fuktgjennomtrengning vil synliggjøres uten å gjøre noen betydningsfull skade på konstruksjonen.
For å vurdere dette, bruker jeg en fuktindikator som da indikerer at det ikke er noe fukt av betydning.

Innvendig trapp som eier har laget selv.
Det er rettløpstrapp mellom etasjene med rekkverk og håndløpert på en side på noe over 80 cm. høyde.
Helning og trinnhøyde øker oppover trappen ettersom den er buetformet.

Innvendige fyllingsdører i heltre med speil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Det er flislagt halveis opp på veggen og videre opp er det slett malt.
Himlingen er med panel.
Det er vannbåren varme på samme kurs som på badet ved siden av.
Flislagt gulv med fall på ca. 1:150/200 mot døren.
Det er ca. 5 mm høydeforskjell mellom flis ved dør og sluket.
Eier opplyser om at vannlåsen tidvis går tørr og må etterfylles.
Plastluk med stakeplugg fra byggeår og det er ikke montert membran.

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerommet er innredet med egenlagde skap og arbeidsbenker.
Utslagsvask i det ene skapet.
Opplegg til vann og avløp for vaskemaskinen.
Skruventil i yttervegg.
Toalettrommet ved entrèn har en luke til vannrørene.
Har jeg målt fukt i trevirke og sett ned i veggen om det er symptomer på utettheter lenger ned.

Bad tilknyttet soverom - (Det runde badet)
Flislagte vegger ca. 185 cm opp på veggen med malt strietapet over og panel/strietapet i himlingen.
Flislagt gulv med vannbåren varme på samme kurs som vaskerommet ved siden av.
Det er svakt fall til sluk og vannet ledes ut av dusjsonen, men det er etablert en oppkant som sørger for at vann ledes til sluk før det går over terskelen til soverommet.
Noe svakt fall i dusjen er på ca. 1:150/200
Opphøyet terskel på ca. 4 cm.
høydedifferanse mellom beslag ved terskel og topp sluk er på ca. 3,5 cm.
Eldre plastsluk med stakeplugg.
Eier opplyser om at det ikke er etablert noen membran.
Badet er innredet med gulvstående toalett, dusjhjørne med glassdører, plassbygget servantbenk med toppmontert vask og det er montert spa boblebad.
avtrekksventil i yttervegg, med motor ute på veggen.
Ettersom det er murt delevegg mot dusjen er det ikke mulig med hulltaking.

Bad
Badet er fra byggeår og må anses til å ha utlevd sine brukstid.
Påkostning av nytt bad må forutsettes.
Flislagte vegger ved dusjen, ellers er det panel på veggene og i himlingen.
Liten dusjsone, vannsøl på dør.
Flislagt gulv over tidligere gulvbelegg.
Det er ikke gulvvarme.
oppkant ved dør på ca. 5 cm.
Variabelt fall. Godt fall fra toalettet, men lite i retning mot dør.
Eldre gulvbelegg under flisen.
Badet er innredet med gulvstående vannklosett, plassbygget servantskap med flislagte topp og dusjhjørne.
Badet er ventilert med en ventil i vegg ledet over tak.
Badet ved entrèn har en luke til vannrørene.
Har jeg målt fukt i trevirke og sett ned i veggen om det er symptomer på utettheter lenger ned.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen kjøkkenløsning med U-formet innredning og integrerte hvitevarer.
Kjøkkenet har profilerte heltre fronter og flislagt benkeplate med arbeidslys.
Det er montert vifte over komfyr/platetopp som ledes ut i vegg/over tak.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv og panel, samt noe tegl på veggene.
Plassbygget servantskap i hjørne og det er gulvstående vannklosett.

Ventil i yttervegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og stål hvor stoppekranen er lokalisert via en luke i en av bodene (skismøreboden) i kjelleren.
Trykktank lokalisert i teknisk rom med varmtvannsberederen.
Utvendig stoppekran er tilgjengelig ved inngangsparti.
Det er noe synlig irring på kobberørene (korrosjon). Dette indikerer at tidspunkt for utskiftning nærmer seg hvor vannkvaliteten over tid påvirkes og risiko for lekkasje øker.

Avløpsrør i plast.

Lufting er da ledet over tak (synlig utvendig luftehatt)

Staking er tilgjengelig via blant annet sluk.

Avløpet inn i kjelleren er rundt en meter over kjellergulvet, slik at sluket i kjelleren ledes ned til terreng.

Det er en integrert avtrekksvifte i kjelleren i trappegangen med kanaler innover i bodene og fører luften ut under terrassen.
Dette kombinert med avtrekket på badet gjør at boligen blir undertrykksventilert slik at det blir et visst luftskifte.
Alder på anlegget må tas i betraktning og det burde følges opp med service/vedlikehold.

Varmtvannsbereder på ca. 320 liter med 2 magasiner på henholdsvis 170 og 150 liter. Berederen er tilkoblet med stikkontakt.
Berederen er fra 2010.
Vannet varmes med inverter (varmepumpen).

Vannbåren varme i stuen/nedsenket stue (2 kurser med felles termostat), vinterhagen, det runde badet og vaskerommet (1 felles kurs)
Oppvarmet med luft til vann pumpe og det er nylig skiftet ut sirkulasjonspumpe.

Det elektriske anlegget i boligen er hovedsaklig med skjulte føringer.
Sikringsskapet er lokalisert i entre i hovedetasjen.
I sikringsskapet er det da automatsikringer.
Kursfortegnelsen stemmer med merkingen på sikringene.
Eier opplyser om at det ikke er utført noen arbeider etter 1.1.1999.
Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK sin veiledning.
Eier opplyser om at det er 2 dimmere som er vanskelig å betjene og burde byttes.

Røykvarslere i trapperommene (soveromsetasjene)

Det er et slukkeapparat med pulver, men som er av eldre dato.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er opplyst til å være hovedsaklig fundamentert ned på fjell.
Tilførte løsmasser ved bygging er ukjent.

Det er drenert og montert fuktsperre da i 1985 og det er stedvis synlig klemlest.
Det er ingen symptomer på utettheter og eier opplyser at det ikke ble merket noe ved uværet Hans.

Boligen er fundamentert på ringmur og såle i betong med støpt plate på mark.
Fundamentet til vinterhagen har fått en setningsskade.

Beskrivelse av eiendommen

Eier opplyser om at det er delvis fundamentert på fjell og delvis på løsmasser.

Eiendommen ligger i generelt vesthellende terreng. Tomten ligger ikke innenfor faresone ifm. skred o.l. opplyst av NVE, NGI og Kartverket via Eiendomsverdi.

Boligen er tilknyttet det offentlige vann- og avløpsnett. Stikkledninger er fra byggeår og det er ikke opplyst om noen begrenset kapasitet på verken vann eller avløpshåndteringen. Eier opplyser om at vann, avløp og strøm til boligen ledes under naboen (Midtre Grøndokkvei 17)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	493 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	293 m ²
Totalpris	14 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 14 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Midtre Grøndokkvei 19

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt plantegninger før denne tilstandsrapporten er fullført.

Jeg vil da anbefale at det tas en kontroll at brukes stemmer overens med plantegningene som er gjeldende hos kommunen.

Dette er for å sikre bruksendringer som ikke er godkjent. På nyere boliger er dette mindre vanlig.

Midtre Grøndokkvei 21

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

Ettersom boligen ikke er ferdigstilt er arealene idag brukt som noe lagring.

Godkjent bruk er med vedlagte tegninger og det er godkjent en selvstendig boenhet.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt plantegninger før denne tilstandsrapporten er fullført.

Jeg vil da anbefale at det tas en kontroll at brukes stemmer overens med plantegningene som er gjeldende hos kommunen.

Dette er for å sikre bruksendringer som ikke er godkjent. På nyere boliger er dette mindre vanlig.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt plantegninger før denne tilstandsrapporten er fullført.

Jeg vil da anbefale at det tas en kontroll at brukes stemmer overens med plantegningene som er gjeldende hos kommunen.

Dette er for å sikre bruksendringer som ikke er godkjent. På nyere boliger er dette mindre vanlig.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt plantegninger før denne tilstandsrapporten er fullført.

Jeg vil da anbefale at det tas en kontroll at brukes stemmer overens med plantegningene som er gjeldende hos kommunen.

Dette er for å sikre bruksendringer som ikke er godkjent. På nyere boliger er dette mindre vanlig.

Garasje innmurt

- Det foreligger ikke tegninger

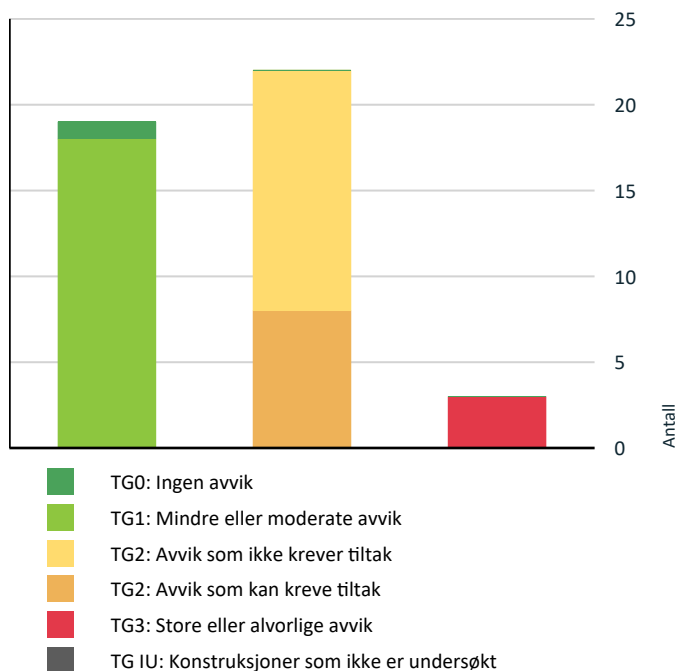
Det er ikke fremlagt plantegninger før denne tilstandsrapporten er fullført.

Jeg vil da anbefale at det tas en kontroll at brukes stemmer overens med plantegningene som er gjeldende hos kommunen.

Dette er for å sikre bruksendringer som ikke er godkjent. På nyere boliger er dette mindre vanlig.

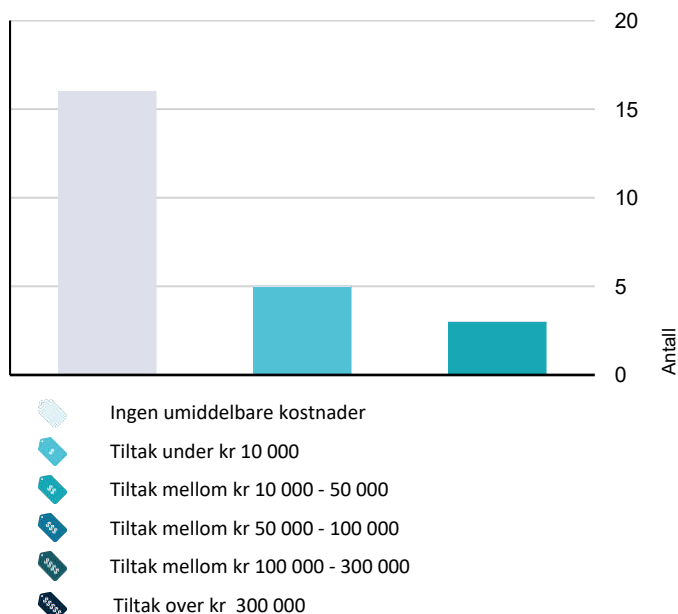
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Midtre Grøndokkvei 19

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Røykvarslere i trapperommene (soveromsetasjene)
Det er et slukkeapparat med pulver, men som er av eldre dato.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Halvetasje. > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > Halvetasje. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Ikke membran

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Våtrom > Halvetasje. > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Kjøkken > 1. etasje (inngangsplan) > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er løs front på oppvaskmaskinen, blandeblenderiet kan ikke snus og det er en oppsprukket flis ved platetoppen.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Kjøkken > 1. etasje (inngangsplan) > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er kast i viften

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er avvik:

Pappen i takrennene er noe mosegrodd og over tid, blitt noe sprø.
Dette er en aldersbetraktning.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Våtrom > Halvetasje. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Spesialrom > 1. etasje (inngangsplan) > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

MIDTRE GRØNDOKKVEI 19



Byggeår

1985

Anvendelse

Midtre Grøndokkvei 19

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Kommentar

Opprinnelig stabbur/fløy fra 1933

Tilbygg / modernisering

2011

Deler av boligen modernisert.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra midten av 1980 tallet.
Under steinen er det lekter og 11 mm. sløyfer over en undertakspapp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner i tre, tekket med papp og ledet videre ut forbi takutstikket og stedvis til en drenskum med drenerør som leder overvannet vegg fra bygningen.
Toppbordet på vindskiene er beslått med blekk, samt at det er innfelt beslag rundt skorsteinen.
Det er montert bøylersnøfangere på de nederste rekkene av taksteinene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pappen i takrennene er noe mosegrodd og over tid, blitt noe sprø.
Dette er en aldersbetraktning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen behov for øyeblikkelige tiltak, men det må anses som en del av vedlikeholdet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Boligen er bygget opp med bindingsverk med to 10 cm. vegger montert vekselvis for å unngå kuldebro. Veggene er deretter plateslått med asfaltplater som vindtetting, avstiving.

Utenpå dette er det montert kledning med 15 mm. lekter bak og det er hovedsaklig liggende panel.

Den eldste delen fra 1933 er i lafteplank, innvendig påforet og isolert.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taket er bygget opp som saltakkonstruksjon med innvendig skråtak.

Bæring med taksperrer og limtredragere.

Sperrene i stuen er selvbygget, er beregnet av RIB i sin tid og er godt dimensjonert.

TG 2 Vinduer

Vinduene i malt tre med 2 lags isolerglass hvor enkelte har koblet vindu utenpå dette.

Det er en kombinasjon av fastkarmsvinduer og bunn-sidehengslede.

Vinduene er hovedsaklig produsert i 1983/84 av Nordan.

Flere av vinduene i vinterhagen er sprukket grunnet bevegelse av fundamentet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører

Malt og isolert ytterdør.

Terrasse/balkongdør i tre med isolerglass.

Terrasse skyvedør i tre med 3 lags isolerglass. Det er en sprekk i glasset på selve skyvedøren

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

To terrasser bygget med bjelkelag og spaltegulv.

Terrassen mot nord er bygget med strekkstag i kjetting tilknyttet boligen.

Rekkverkshøyde er på noe over 70 cm.

Dagens krav til rekkverk utvendig på verandaer/balkonger mm. er minimum 100 cm. Det settes ikke TG 2 for rekkverk som var høyt nok når det ble bygget, men som ikke tilfredsstiller dagens krav. Dette er kun ment som en opplysning j.f. DIBK sin veiledning.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflatene består i hovedsak av parkett og flis på gulvene, panel på veggene og i himlingene.

Det må forventes bruksslitasje, og merker etter tidligere innfestninger og oppheng.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller i trebjelkelag, samt støpt plate på mark.
Det kontrolleres skjevheter, stikkprøvebasert på tvers av rom og i en radius på 2 meter.
Det er enkelte ujevnheter, men de overstiger ikke kravene til brukt bolig.
Kravene til brukt bolig er vesentlig lempet i forhold til krav til ny bolig.

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område hvor det er usikre radonforekomster i eiendommer på denne type fjellgrunn.

REFERANSE:

Data er innhentet fra åpent tilgjengelig kartverk på nettet, generert av Norges Geologiske Undersøkelser.

Det er ikke målt forekomst av radon i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Skorsteiner av murt teglstein.

Innfelt beslag over taket og er teglforblendet/pusset innvendig.

Den sørlige skorsteinen har en sprekk i pussen, samt svartovnen tilknyttet denne har en sprekk.

Det er tilknyttet flere svartovner og det er åpen peis i stuen på inngangsplanet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det burde gjøres en kontroll av skorsteinen invnendig med kamera e.l.

Det kan være nødvendig å heise ned et stålrør.

Kostnaden er kun for undersøkelsen og ikke for en eventuell utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren har pussede/malte murvegger i en av bodene i kjelleren, slik at saltutslag og fuktgjennomtrekning vil synliggjøres uten å gjøre noen betydningsfull skade på konstruksjonen.

For å vurdere dette, bruker jeg en fuktindikator som da indikerer at det ikke er noe fukt av betydning.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp som eier har laget selv.

Det er rettløpstrapp mellom etasjene med rekkverk og håndløpert på en side på noe over 80 cm. høyde.

Helning og trinnhøyde øker oppover trappen ettersom den er bueformet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører i heltre med speil.

Tilstandsrapport

VÅTROM

HALVETASJE. > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Det er flislagt halveis opp på veggen og videre opp er det slettmalt.
Himlingen er med panel.

HALVETASJE. > VASKEROM

Overflater Gulv

Det er vannbåren varme på samme kurs som på badet ved siden av.
Flislagt gulv med fall på ca. 1:150/200 mot døren.
Det er ca. 5 mm høydeforskjell mellom flis ved dør og sluket.

HALVETASJE. > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Eler opplyser om at vannlåsen tidvis går tørr og må etterfylles.
Plastsluk med stakeplugg fra byggeår og det er ikke montert membran.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Ved normal bruk vil ikke dette være et problem, men ved lekkasje eller annen vannbelastning på gulv/vegg uten membran vil dette kunne forårsake fuktskader.

Ettersom det ikke er membran må bruken tilpasses frem til det renoveres og at det etableres et membransjikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HALVETASJE. > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er innredet med egenlagde skap og arbeidsbenker.
Utslagsvask i det ene skapet.
Opplegg til vann og avløp for vaskemaskinen.

HALVETASJE. > VASKEROM

Ventilasjon

Skruventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

HALVETASJE. > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Toalettrommet ved entrèn har en luke til vannrørene.
Har har jeg målt fukt i trevirke og sett ned i veggen om det er symptomer på utettheter lenger ned.

Tilstandsrapport

HALVETASJE. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger ca. 185 cm opp på veggen med malt strietapet over og panel/strietapet i himlingen.

HALVETASJE. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren varme på samme kurs som vaskerommet ved siden av.

Det er svakt fall til sluk og vannet ledes ut av dusjsonen, men det er etablert en oppkant som sørger for at vann ledes til sluk før det går over terskelen til soverommet.

Noe svakt fall i dusjen er på ca. 1:150/200

Opphøyet terskel på ca. 4 cm.

høydedifferanse mellom beslag ved terskel og topp sluk er på ca. 3,5 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Vannet vil kunne ledes vekk fra sluket, men oppkanten ved døren er høyere enn oppkanten til dusjen, slik at det ledes først til sluket,

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HALVETASJE. > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre plastsluk med stakeplugg.

Eier opplyser om at det ikke er etablert noen membran.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ikke membran

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HALVETASJE. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med gulvstående toalett, dusjhjørne med glassdører, plassbygget servantbenk med toppmontert vask og det er montert spa boblebad.

HALVETASJE. > BAD

TG 1 Ventilasjon

avtrekksventil i yttervegg, med motor ute på veggen.

HALVETASJE. > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ettersom det er murt delevegg mot dusjen er det ikke mulig med hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Badet er fra byggeår og må anses til å ha utlevd sine brukstid.
Påkostning av nytt bad må forutsettes.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger ved dusjen, ellers er det panel på veggene og i himlingen.
Liten dusjsone, vannsøl på dør.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Døren har synlig fuktopptrekk, slik at dusjen ikke burde benyttes særlig mye.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv over tidligere gulvbelegg.
Det er ikke gulvvarme.
oppkant ved dør på ca. 5 cm.
Variabelt fall. Godt fall fra toalettet, men lite i retning mot dør.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre gulvbelegg under flisen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Eier opplyser om at det gamle gulvbelegget var oppsprukket i sluket, men er tettet med Tec 7.
Membranen må anses til å ha utlevd sin levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med gulvstående vannklosett, plassbygget servantskap med flislagte topp og dusjhjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet er ventilert med en ventil i vegg ledet over tak.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet ved entrèn har en luke til vannrørene.

Har har jeg målt fukt i trevirke og sett ned i veggen om det er symptomer på utettheter lenger ned.

KJØKKEN

1. ETASJE (INNGANGSPLAN) > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning med U-formet innredning og integrerte hvitevarer.

Kjøkkenet har profilerte heltre fronter og flislagt benkeplate med arbeidslys.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er løs front på oppvaskmaskinen, blandebatteriet kan ikke snus og det er en oppsprukket flis ved platetoppen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feste kjøkkenfront, skifte blandebatteriet og skifte flis om mulig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE (INNGANGSPLAN) > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er montert vifte over komfyr/platetopp som ledes ut i vegg/over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kast i viften

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viften må skiftes ut for å minske støy.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

1. ETASJE (INNGANGSPLAN) > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og panel, samt noe tegl på veggene.

Plassbygget servantskap i hjørne og det er gulvstående vannklosett.

Ventil i yttervegg

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør av kobber og stål hvor stoppekranen er lokalisert via en luke i en av bodene (skismøreboden) i kjelleren.

Trykktank lokalisert i teknisk rom med varmtvannsberederen.

Utvendig stoppekran er tilgjengelig ved inngangsparti.

Det er noe synlig irring på kobberørene (korrosjon). Dette indikerer at tidspunkt for utskiftning nærmer seg hvor vannkvaliteten over tid påvirkes og risiko for lekkasje øker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

Lufting er da ledet over tak (synlig utvendig luftehatt)

Staking er tilgjengelig via blant annet sluk.

Avløpet inn i kjelleren er rundt en meter over kjellergulvet, slik at sluket i kjelleren ledes ned til terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Det er en integrert avtrekksvifte i kjelleren i trappegangen med kanaler innover i bodene og fører luften ut under terrassen.

Dette kombinert med avtrekket på badet gjør at boligen blir undertrykksventilert slik at det blir et visst luftskifte.

Alder på anlegget må tas i betraktning og det burde følges opp med service/vedlikehold.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 320 liter med 2 magasiner på henholdsvis 170 og 150 liter. Berederen er tilkoblet med stikkontakt.

Berederen er fra 2010.

Vannet varmes med inverter (varmepumpen).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme i stuen/nedsenket stue (2 kurser med felles termostat), vinterhagen, det runde badet og vaskerommet (1 felles kurs)

Oppvarmet med luft til vann pumpe og det er nylig skiftet ut sirkulasjonspumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det elektriske anlegget i boligen er hovedsaklig med skjulte føringer.

Sikringsskapet er lokalisert i entre i hovedetasjen.

I sikringsskapet er det da automatsikringer.

Kursfortegnelsen stemmer med merkingen på sikringene.

Eier opplyser om at det ikke er utført noen arbeider etter 1.1.1999.

Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK sin veiledning.

Eier opplyser om at det er 2 dimmere som er vanskelig å betjene og burde byttes.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1985

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

Generell kommentar

På generell basis bør det alltid utføres en kontroll av el anlegget etter endringene som trådte i kraft 01.2022.

Dette er en enkel visuell kontroll og tar ikke stilling til tilstanden på det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere i trapperommene (soveromsetasjene)

Det er et slukkeapparat med pulver, men som er av eldre dato.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja Brannslukningsapparater er dlre enn 10 år og det er ikke tatt noen service i senere tid.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er opplyst til å være hovedsaklig fundamentert ned på fjell.

Tilførte løsmasser ved bygging er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er drenert og montert fuktsperre da i 1985 og det er stedvis synlig klemlist.

Det er ingen symptomer på utettheter og eier opplyser at det ikke ble merket noe ved uværet Hans.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på ringmur og såle i betong med støpt plate på mark.

Fundamentet til vinterhagen har fått en setningsskade.

Eier opplyser om at det er delvis fundamentert på fjell og delvis på løsmasser.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kartlegge eventuell utvikling av setningene og gjøre tiltak deretter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i generelt vesthellende terreng.

Tomten ligger ikke innenfor faresone ifm. skred o.l. opplyst av NVE, NGI og Kartverket via Eiendomsverdi.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet det offentlige vann- og avløpsnettet.

Stikkledninger er fra byggeår og det er ikke opplyst om noen begrenset kapasitet på verken vann eller avløpshåndteringen.

Eier opplyser om at vann, avløp og strøm til boligen ledes under naboen (Midtre Grøndokkvei 17)

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Midtre Grøndokkvei 21



Anvendelse

Midtre Grøndokkvei 21

Byggeår

1933

Kommentar

1993 påbegynt.

Standard

Arbeidet i boligen er ikke fullført.

Vedlikehold

Arbeidet i boligen er ikke fullført.

Beskrivelse

Enebolig, opprinnelig fra 1933. Senere tilbygget, påbegynt 1993 hvor det er i hovedsak ferdigstilt utvendig, men det gjenstår arbeider innvendig.

Den opprinnelige delen fra 1933 er fundamentert med støpt betong og det er synlig fjell i kjelleren.

Videre opp er det laftet konstruksjon, samt isoelrt bindingsverk i tilbygget.

Saltakkonstruksjon, tekket med stein.

Eier opplyser og har påvist et 70 mm rør til avløp på nordvestsiden av boligen.

Det er også lagt frem vann på nordøst siden av boligen med synlig utvendig stoppekran.

Det er lagt frem strøm fra nr. 19 på en 20 amp. kurs.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1995

Kommentar

Ca. byggerår, opplyst av eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uisolert garasje oppført i med støpt betongplate med godt fall ut.

Murte lecablokker med bindingsverk over.

Utvendig kledd med med stående panel og taket er tekket med stein.

Garasjen er tilknyttet vinkelrett på uthuset.

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1933

Kommentar

Antatt

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthus oppført i samme stil som bygningene for øvrig.

Bestående av 3 boder med hver sin ytterdør.

Uthuset er fundamentert med murt ringmur av stein og betong med lagring i krypkjeller via innvendig luke.

Uisolert grovt bindingsverk, kledd med stående panel.

Saltak, tekket med stein.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

1933

Kommentar

Antatt byggeår

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Utvendig bod (tidligere pumpehus på ca. 6 kvm. som brukes idag til hageredskap/snømåker mm.

Fundamentert med betong og overstående uisolert bindingsverk, kledd med stående kledning og taltak med stein.

Bestående av 2 boder med hver sin inngang.

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

Garasje innmurt



Anvendelse

Byggeår

1986

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje/carport med innvendig bod.

Åpningene er noe smale for ordinære biler, som må anses brukt til mindre kjøretøy.

Bygget er fundamentert med støpt plate og murte levavegger.

Taket er i plaststøpt betong.

Det er bygget en hellelagt platting over med god utsikt.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

293 m²/293 m²

Midtre Grøndokkvei 19: 4 Trapperom, 4 Bod, 2 Gang, Vaskerom, 4 Soverom, 2 Bad, Entré, Toalettrom, Spisestue, Kjøkken, 2 Stuer, Vinterhage, Kontor

Andre bygg: Midtre Grøndokkvei 21, Garasje, Uthus, Bod, Garasje innmurt

Bruksareal andre bygg: 200 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 14 000 000

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 14 000 000

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

14 000 000

Konklusjon markedsverdi

14 000 000

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 6-15 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.

EIENDOMSVERDI:

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Øvre Grøndokkvei 19 ,3531 KROKKLEIVA 195 m² 1998 4 sov	20-08-2023	8 600 000	8 300 000		8 300 000	42 564
2 Einar Sundøens vei 13 ,3531 KROKKLEIVA 198 m² 1982 4 sov	17-01-2024	7 490 000	7 050 000		7 050 000	35 606
3 Midtre Grøndokkvei 1A ,3531 KROKKLEIVA 206 m² 1993 5 sov	15-11-2022	7 265 000	7 100 000		7 100 000	34 466
4 Baskerudberget 37 ,3531 KROKKLEIVA 305 m² 2006 4 sov	03-07-2024	11 900 000	10 500 000		10 500 000	34 426
5 Daniel Hansens vei 20 ,3531 KROKKLEIVA 208 m² 1982 4 sov	17-10-2023	6 990 000	7 000 000		7 000 000	33 654
6 Dronningveien 39 ,3531 KROKKLEIVA 230 m² 1987 3 sov	23-04-2023	6 400 000	7 050 000		7 050 000	30 652
7 Blybergs vei 8 ,3531 KROKKLEIVA 251 m² 1980 7 sov	14-05-2023	7 650 000	7 400 000		7 400 000	29 482

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Midtre Grøndokkvei 19

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 260 000
Sum teknisk verdi - Midtre Grøndokkvei 19	Kr.	3 600 000

Midtre Grøndokkvei 21

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 320 000
Sum teknisk verdi - Midtre Grøndokkvei 21	Kr.	1 000 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	380 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	280 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	120 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	40 000

Garasje innmurt

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - Garasje innmurt	Kr.	340 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 380 000

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.	8 600 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	8 600 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	14 000 000
--	------------	-------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

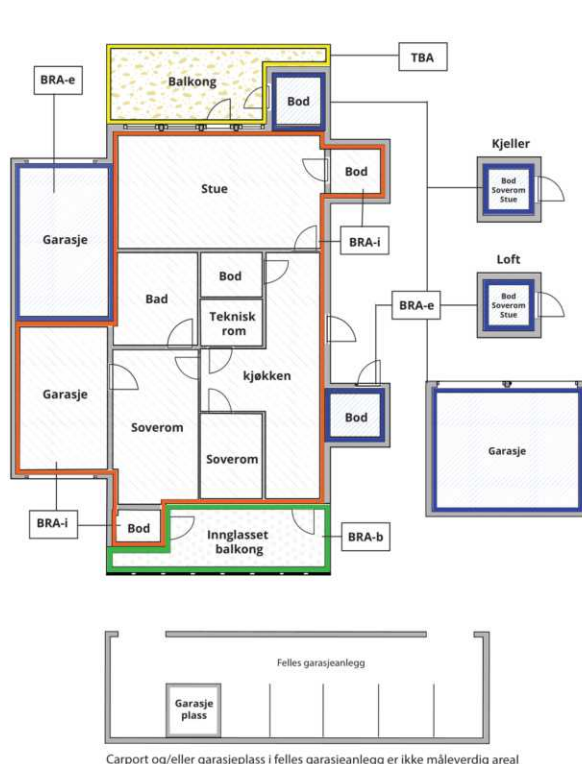
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Midtre Grøndokkvei 19

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Underetasje/kjeller	41			41			41
Halvetasje.	37			37			37
1. etasje (inngangsplan)	135			135	32		135
2. etasje	40			40			40
loft/hems	40			40		17	57
SUM	293				32	17	310
SUM BRA	293						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Underetasje/kjeller	Trapperom, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Gang, Bod		
Halvetasje.	Trapperom, Vaskerom, Soverom, Bad		
1. etasje (inngangsplan)	Entré, Toalettrom, Trapperom, Gang, Spisestue, Kjøkken, Stue, Stue 2, Vinterhage		
2. etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Bad		
loft/hems	Soverom, Kontor		

Kommentar

Grunnet formen, skråtak og overlappende etasjer med sitt trappeløp vil det være noe tvil om arealet.
Vinterhage på ca. 12 kvm
Terrasse på ca. 32 kvm.
Hellelagt uteplass på ca. 40 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt plantegninger før denne tilstandsrapporten er fullført.
Jeg vil da anbefale at det tas en kontroll at brukes stemmer overens med plantegningene som er gjeldende hos kommunen.
Dette er for å sikre bruksendringer som ikke er godkjent.
På nyere boliger er dette mindre vanlig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Midtre Grøndokkvei 21

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Kjeller						36	36
1. etasje		85		85			85
2. etasje		30		30			30
SUM		115				36	151
SUM BRA	115						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, Bod 2		
1. etasje	Entré, Trapperom, Stue, Toalettrom, Soverom, Spisestue, Stue 2, Vinterhage		
2. etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ettersom boligen ikke er ferdigstilt er arealene idag brukt som noe lagring.
Godkjent bruk er med vedlagte tegninger og det er godkjent en selvstendig boenhet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Det er ikke fremlagt plantegninger før denne tilstandsrapporten er fullført.
Jeg vil da anbefale at det tas en kontroll at brukes stemmer overens med plantegningene som er gjeldende hos kommunen.
Dette er for å sikre bruksendringer som ikke er godkjent.
På nyere boliger er dette mindre vanlig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bod, Bod 2, Bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt plantegninger før denne tilstandsrapporten er fullført.
Jeg vil da anbefale at det tas en kontroll at brukes stemmer overens med plantegningene som er gjeldende hos kommunen.
Dette er for å sikre bruksendringer som ikke er godkjent.
På nyere boliger er dette mindre vanlig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bod, Bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt plantegninger før denne tilstandsrapporten er fullført.
Jeg vil da anbefale at det tas en kontroll at brukes stemmer overens med plantegningene som er gjeldende hos kommunen.
Dette er for å sikre bruksendringer som ikke er godkjent.
På nyere boliger er dette mindre vanlig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje innmurt

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er ikke montert port e.l. slik at det er mulig å tolke bygget som en carport.
I dette tilfelle er arealet vurdert som BRA (bruksareal) men det forutsettes vanligvis port/dør e.l.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt plantegninger før denne tilstandsrapporten er fullført.
Jeg vil da anbefale at det tas en kontroll at brukes stemmer overens med plantegningene som er gjeldende hos kommunen.
Dette er for å sikre bruksendringer som ikke er godkjent.
På nyere boliger er dette mindre vanlig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Midtre Grøndokkvei 19	259	34
Midtre Grøndokkvei 21	0	115
Garasje	0	25
Uthus	0	20
Bod	0	6
Garasje innmurt	0	34

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2025	Eivind Hammer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3310 HOLE	243	37		0	1143.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Midtre Grøndokkvei 21, 3531 KROKKLEIVA

Hjemmelshaver

Gjerdalen Ole Petter

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3310 HOLE	243	2		0	1679 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Midtre Grøndokkvei 19, 3531 KROKKLEIVA

Hjemmelshaver

Ole Petter Gjerdalen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommene ligger sentralt på Sundvollen i et etablert boligfelt i Hole kommune.

Hole

Kommune i Buskerud fylke.

Grenser i nord, vest og øst til Ringerike, i sør til Bærum og Lier.

Hole kommune har fått navnet sitt fra en hol, et gammelt ord brukt om avrunda, enslige høyder.

Fakta:

Areal: 195 km²

Ca. 7000 innbyggere.

Husstander: 2781

Antall vann: 84

Tyrifjorden/Steinsfjorden med 136 km² er Norges 5. største innsjø med dybder ned til 330 meter.

Høyeste punkt Mørkreiåsen: 574 moh

Hole kommune har følgende kommunale grunnskoler;

Vik skole, Røyse skole, Sundvollen oppvekstsenter og Hole ungdomsskole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg eller gate.

Informasjon fra vegvesenet: PV6560 m19

(PV = Privat veg)

(m = strekning)

Tilknytning vann

Eiendommene er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vannledning gå over eiendom 243/2.

Eier opplyser om at vannledning ved nr 21 har hatt lekkasje som ble utbedret av kommunen.

Tilknytning avløp

Midtre Grøndokkvei 19 er tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning.

Stikkledningen deles av ca. 13 husstander og går i sydlig retning fra boligen.

Eier opplyser at ledningen går under nr. 17 og da videre syd.

Midtre Grøndokkvei 21 er ikke tilknyttet noe avløp med det er et 3 toms (70 mm) rør som er lagt klart opp til nr. 19.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligebebyggelse.

Plan id: Midtre Sundvollen

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplasser.

Ellers er det opparbeidet plen på tomten med noe pryd-/nyttevekst og hekk/gjerde i tomtegrensen.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2014	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	14.08.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	14.08.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	14.08.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JY3096>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Hønefoss	
Oppdragsnr.	
14250143	

Selger 1 navn
Ole Petter Gjerdalen

Gateadresse	
Midtre Grøndokkvei 19 og 21	

Poststed	Postnr
KROKKLEIVA	3531

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	arbeid utført av fagmann samt egeninnsats
Arbeid utført av	willy Ottesen Hønefoss

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	her snakker vi om et hus bygget fra grunnen av med ferdigattest fra 1985 (nr 19) nr 21 er ett hus under oppføring
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Har hatt vannlekkasje på vannledning inn mot nr 21 Ble reparert av Hole Kommune
Arbeid utført av	willy Ottesen Hønefoss

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	har en sprekk i pipe i stue (nr 19) Vedovn i stue bør byttes (nr 19)
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	vinterhave har sprekk i grunnmur og sig i fundament (nr19)
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Br. Helgesen er ansvarlig for el-anlegget
Arbeid utført av	Br.Helgesen Hønefoss

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	inspeksjon er utført for ca 3 år siden
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse meget stor egeninnsats
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
 Beskrivelse utført med egeninnsats Med veiledning fra snekker
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse foretatt radonmåling ca 20 år siden Ikke nødvendig med tiltak
- 21.1 Radonmåling
 År 2003
 Verdi ikke nødvendig med tiltak. Verdi huskers ikke
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse nr 21 har tinglyst veirett over nr 19 Kloakk fra nr 19 er privat felles med 12 naboer fram til Dronningveien

nr 19 oppført i bindingsverk av tre. Står på fjell med støpt såle. kun vinterhagen og garasjen står på delvis fyllmasse med sprekkdannelser i grunnmur og noe sig i gulv. Deler av bygning har oppgraderingsbehov. nr21 Bygning under oppføring

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Midtre Grøndokkvei 21

Nabolaget Sundvollen - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sundvollen oppvekstsenter (1-7 kl.... 153 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Hole ungdomsskole (8-10 kl.) 257 elever, 24 klasser	10 min 6.7 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	19 min 14.1 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	21 min 15.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sundvollen pendlerparkering, Hole	14 min
Kople Sundvollen pendlerparkering	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lyseveien Linje 211	11 min 0.9 km
Hønefoss stasjon Linje F4	23 min 15.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

BARNEHAGER

Sundvollen barnehage (1-5 år) 42 barn	10 min 0.8 km
Sundvollen barnehage (1-5 år) 40 barn	13 min 1.1 km
Elstangen Doremi barnehage (1-5 år... 51 barn	9 min 4.7 km

DAGLIGVARE

Spar Sundvollen	15 min
Rema 1000 Vik	9 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

 Vik Torg	9 min 
 Boots apotek Hole	9 min 
 Vinmonopolet Vik Torg	9 min 

SPORT

 Grøndokka friområde	6 min 
 Kleivhallen	14 min 
 Sporty24 Hole Express	9 min 
 Actic Hønefoss	18 min 

Støynivået

Lite støynivå 97/100

Turmulighetene

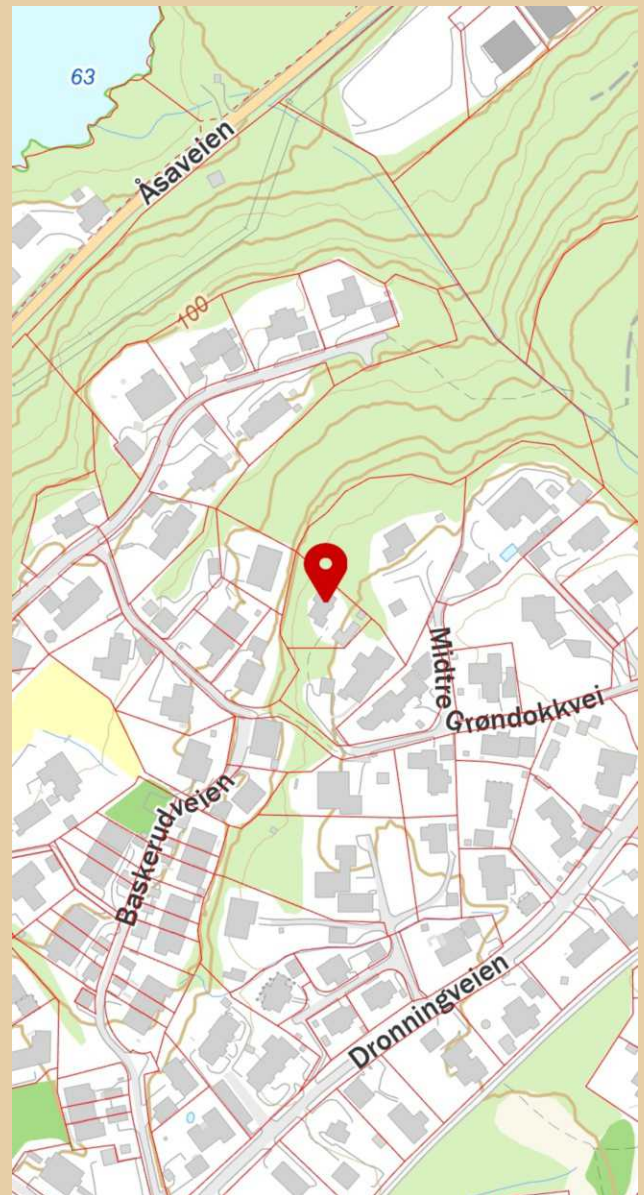
Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

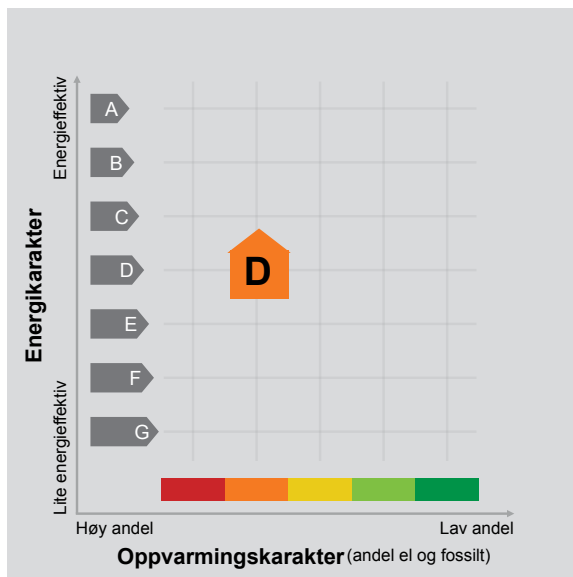


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST



Adresse	Midtre Grøndokkvei 19
Postnummer	3531
Sted	KROKKLEIVA
Kommunenavn	Hole
Gårdsnummer	243
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	7907486
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-162647
Dato	01.09.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Kommune: 3310 Hole

Eiendom: 3310/243/2/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uvisst

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

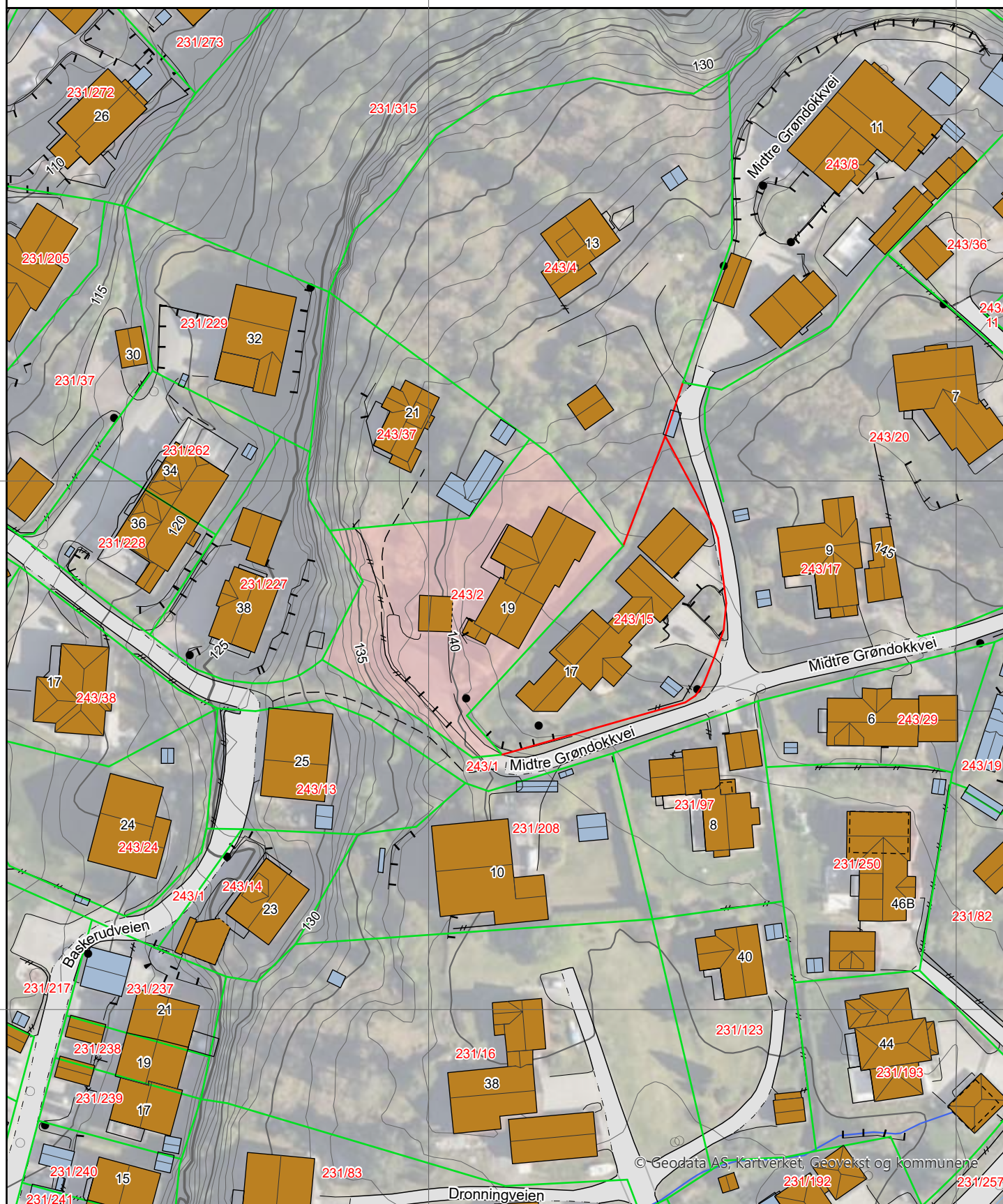
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 22.8.2025



0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 3310 Hole

Eiendom: 3310/243/2/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uvisst

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

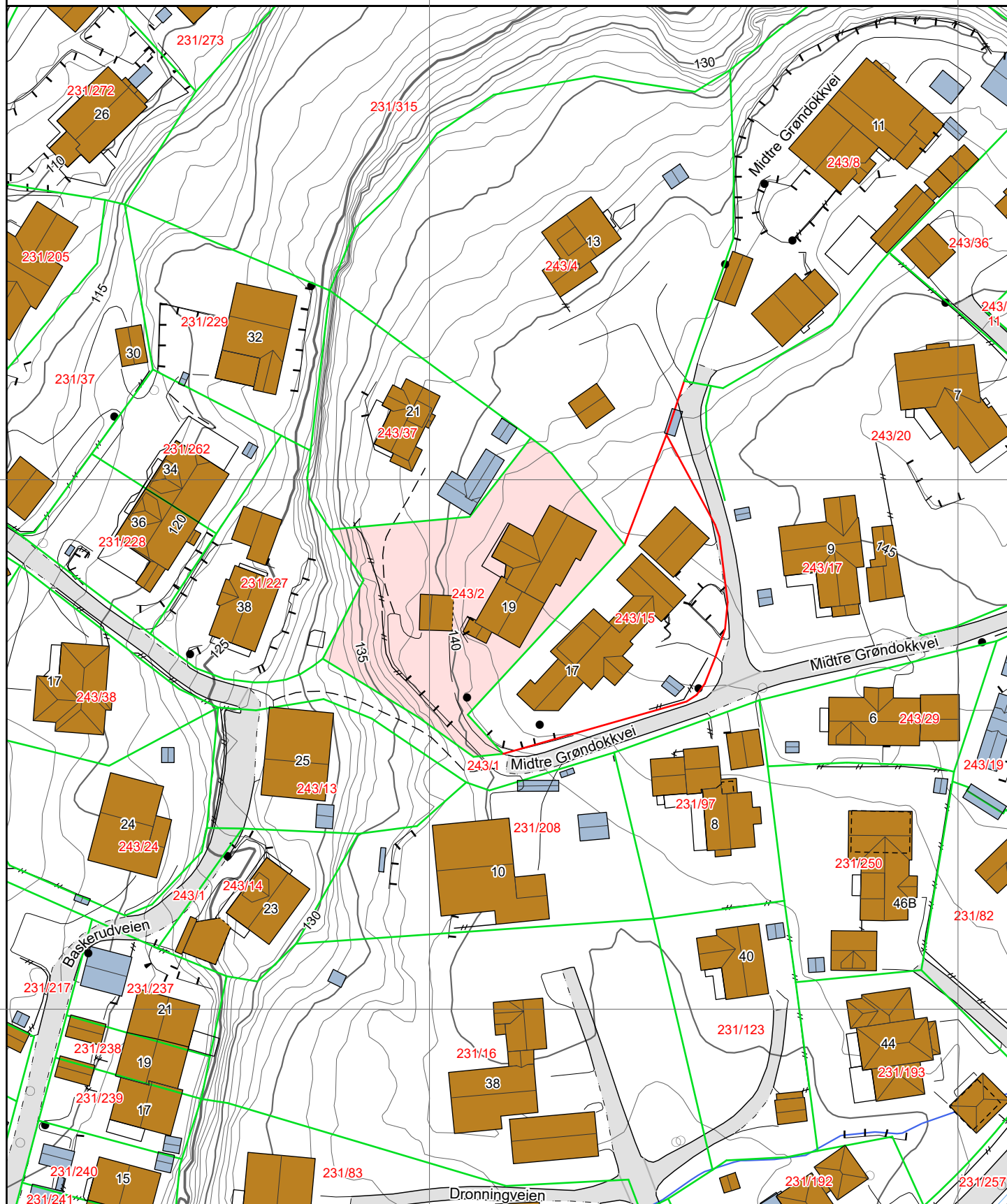
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelinje

— Punktfeste



Dato: 22.8.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 243, Bruksnr 2	Kommune:	3310	Hole
Adresse:		Grunnkrets:	201	Sundvollen
Veiadresse:	Midtre Grøndokkvei 19, gatenr 3520	Valgkrets:	1	Hole
	3531 Krokkleiva	Kirkesogn:	4070501	Hole
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	2045	Sundvollen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Fjordgløtt	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	01.09.1927	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 678,8 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3310/243/2	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3310/243/2	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	03.04.2017	Berørt	3038/243/7	0,0
	Matrikkelført:	03.04.2017	Berørt	3310/243/2	0,0
			Berørt	3310/243/4	0,0
			Berørt	3310/243/8	0,0
			Berørt	3310/243/37	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	28.06.2016	Berørt	3038/243/7	0,0
	Matrikkelført:	28.06.2016	Berørt	3310/231/227	0,0
			Berørt	3310/243/1	0,0
			Berørt	3310/243/2	0,0
			Berørt	3310/243/4	0,0
			Berørt	3310/243/15	0,0
			Berørt	3310/243/37	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	30.05.1994	Avgiver	3310/243/2	-1 200,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3310/243/37	1 200,0
Sammenslåing	Forretning:	09.08.1984	Avgiver	0612/243/35	-400,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3310/243/2	400,0
Jordskifte	Forretning:	17.03.1958	Berørt	3310/243/2	0,0
	Matrikkelført:	18.10.2013			
Skylddeling	Forretning:	01.09.1927	Avgiver	3310/243/1	-2 823,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3310/243/2	2 823,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Generert pga tilbygg)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Midtre Grøndokkvei 19	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	7907486			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.11.1985
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.11.1985
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:	40,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	40,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	28.02.1986
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	7906846			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				40,0	40,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
 11 - 30 cm.
 31 - 200 cm
 201 - 500 cm
 Over 500 cm
 Ikke angitt

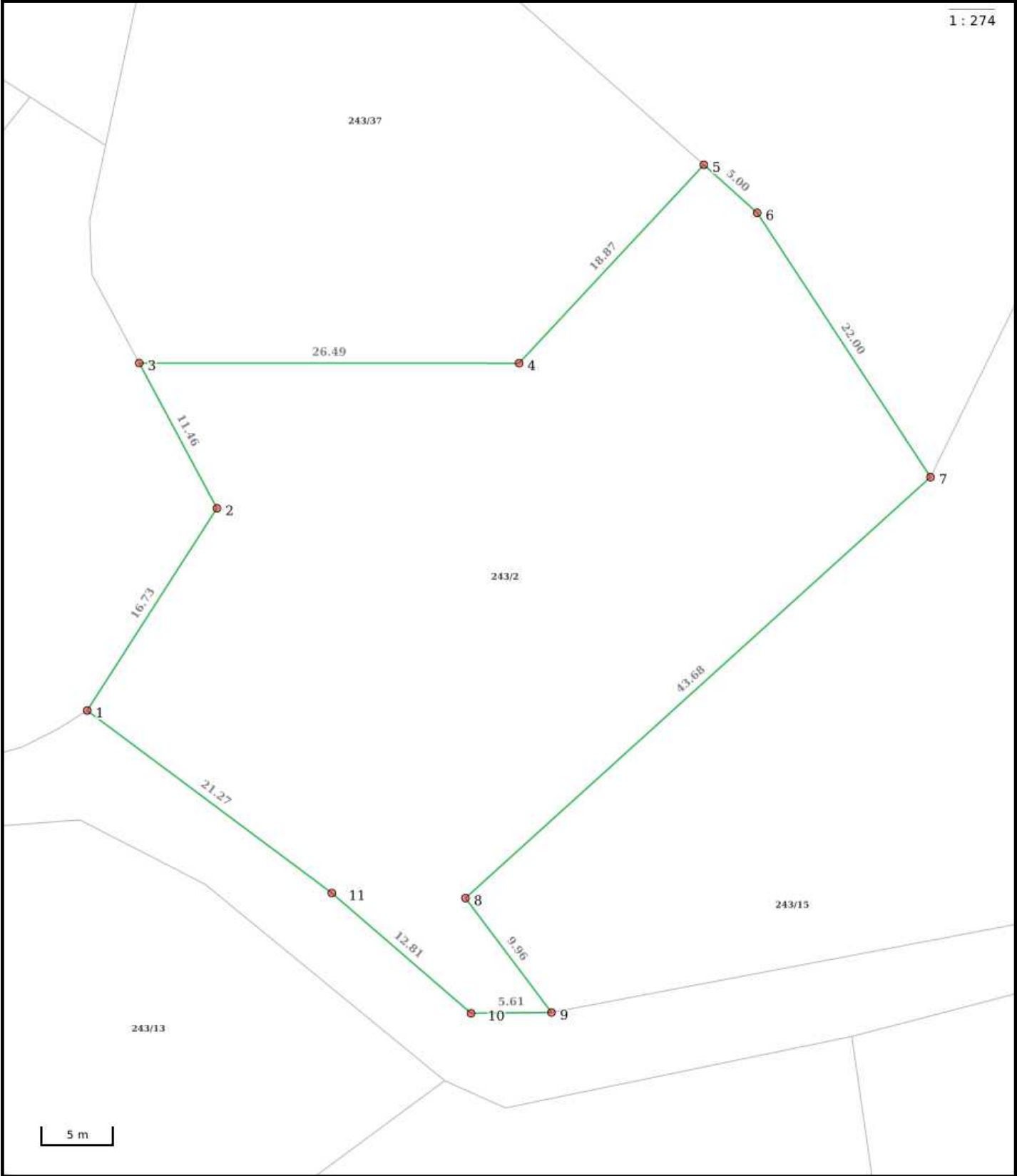
Hjelpelinjer

- Vannkant Fiktiv / Teigdeler
 — Veikant Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |

Areal og koordinater

Areal: 1 678,80m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 659 166,21	573 379,79	16,73m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 659 181,05	573 387,52	11,46m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Rør
3	6 659 190,62	573 381,21	26,49m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 659 193,01	573 407,59	18,87m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 659 207,92	573 419,16	5,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 659 204,93	573 423,17	22,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Rør
7	6 659 187,71	573 436,86	43,68m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Rør
8	6 659 155,61	573 407,24	9,96m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Rør
9	6 659 148,23	573 413,93	5,61m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 659 147,66	573 408,35	12,81m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 659 155,11	573 397,93	21,27m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 243

Bnr: 37

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Midtre Grøndokkvei 21, 3531 KROKKLEIVA

Hjemmelshaver:



**HOLE
KOMMUNE**

Dato: 6/8-2025 Sign:

Målestokk:
1:1000



Tegnforklaring

— Vannledning

--- Spillvannsledning

- - - Overvannsledning

— Avløp, felles

— Eiendomsgrense

- - - Usikre eiendomsgrenser

 Godkjent tiltak

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3310 - HOLE
Gårdsnummer: 243
Bruksnummer: 37

Utskriftsdato/klokkeslett: 06.08.2025 kl. 14:38
Produsert av: Sebastian Salomonsen - 3038 Hole
Attestert av: Hole kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering 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. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: NEDRE GRØNDOKKVEI 22
Etableringsdato: 30.05.1994
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 243 / 37	1 143,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		150655	GJERDALEN OLE PETTER		Midtre Grøndokkvei 19 3531 KROKKLEIVA	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6659209	573394		1 143,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
Årsak til feilretting	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3310 - 243/37		
		Omnummerert fra:	3038 - 243/37		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3038 - 243/37		
		Omnummerert fra:	0612 - 243/37		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	30.05.1994				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0612 - 243/2	-1 200	
		Mottaker	0612 - 243/37	1 200	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	03.04.2017 99/99				thiningr 03.04.2017
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0612 - 243/7	0	
		Berørt	0612 - 243/2	0	
		Berørt	0612 - 243/4	0	
		Berørt	0612 - 243/8	0	
		Berørt	0612 - 243/37	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	28.06.2016 99/99				0612lii 28.06.2016
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0612 - 231/229	0	
		Berørt	0612 - 243/37	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	28.06.2016				0612lii 28.06.2016
Annen forretningstype	99/99				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0612 - 243/7	0	
		Berørt	0612 - 231/227	0	
		Berørt	0612 - 243/1	0	
		Berørt	0612 - 243/2	0	
		Berørt	0612 - 243/4	0	
		Berørt	0612 - 243/15	0	
		Berørt	0612 - 243/37	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.01.2010	Tinglyst	03.02.2010	0612mem	28.01.2010
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0612 - 231/29	-8 546,9	
		Mottaker	0612 - 231/315	8 546,7	
		Berørt	0612 - 243/7	0	
		Berørt	0612 - 231/3	0	
		Berørt	0612 - 231/37	0	
		Berørt	0612 - 231/229	0	
		Berørt	0612 - 231/267	0	
		Berørt	0612 - 231/272	0	
		Berørt	0612 - 231/273	0	
		Berørt	0612 - 243/4	0	
		Berørt	0612 - 243/8	0	
		Berørt	0612 - 243/36	0	
		Berørt	0612 - 243/37	0	

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Fullføring av midlertidig forretning DL	07.06.2012				trudbjør 11.03.2014
Kartforretning	09/2100				
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	0612 - 231/29		-8 345,5
		Mottaker	0612 - 231/315		8 345,5
		Berørt	0612 - 243/7		0
		Berørt	0612 - 231/3		0
		Berørt	0612 - 231/37		0
		Berørt	0612 - 231/229		0
		Berørt	0612 - 231/267		0
		Berørt	0612 - 231/272		0
		Berørt	0612 - 231/273		0
		Berørt	0612 - 243/4		0
		Berørt	0612 - 243/8		0
		Berørt	0612 - 243/36		0
		Berørt	0612 - 243/37		0

Adresser						
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr		Kretser	Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst		
Vegadresse	Midtre Grøndokkvei	3520	21		Grunnkrets 0201 Sundvollen	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets: 1 Hole	
			6659213	573397	Kirkesokn: 04070501 Hole	
					Postnr.område: 3531 KROKKLEIVA	
					Tettsted: 2045 Sundvollen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	15 098 317	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	29.10.1993
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	25	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	19.11.1993
	Nord: 6659204 Øst: 573407	Bruksareal totalt:	25	Avløp:		Tatt i bruk:	27.12.1995
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	25	25	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
	Unummerert bruksenhet				0	0		0	0
									243/37

Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr		Navn		Bruksenhet		Adresse		
Tiltakshaver			GJERDALEN, OLE PETTER						

Bygningsnr:	194 801 084	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	73	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6659213 Øst: 573397	Bruksareal totalt:	73	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	24	0	24	0	0	0	0	0
H01	1	49	0	49	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
3520 Midtre Grøndokkvei 21	H0101		Bolig		73	0		0	0
									243/37

Bygningsnr:	194 801 084	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	52	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	29.10.1993
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	19.11.1993
	Nord: 6659213 Øst: 573397	Bruksareal totalt:	52	Avløp:		Tatt i bruk:	27.12.1995
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer

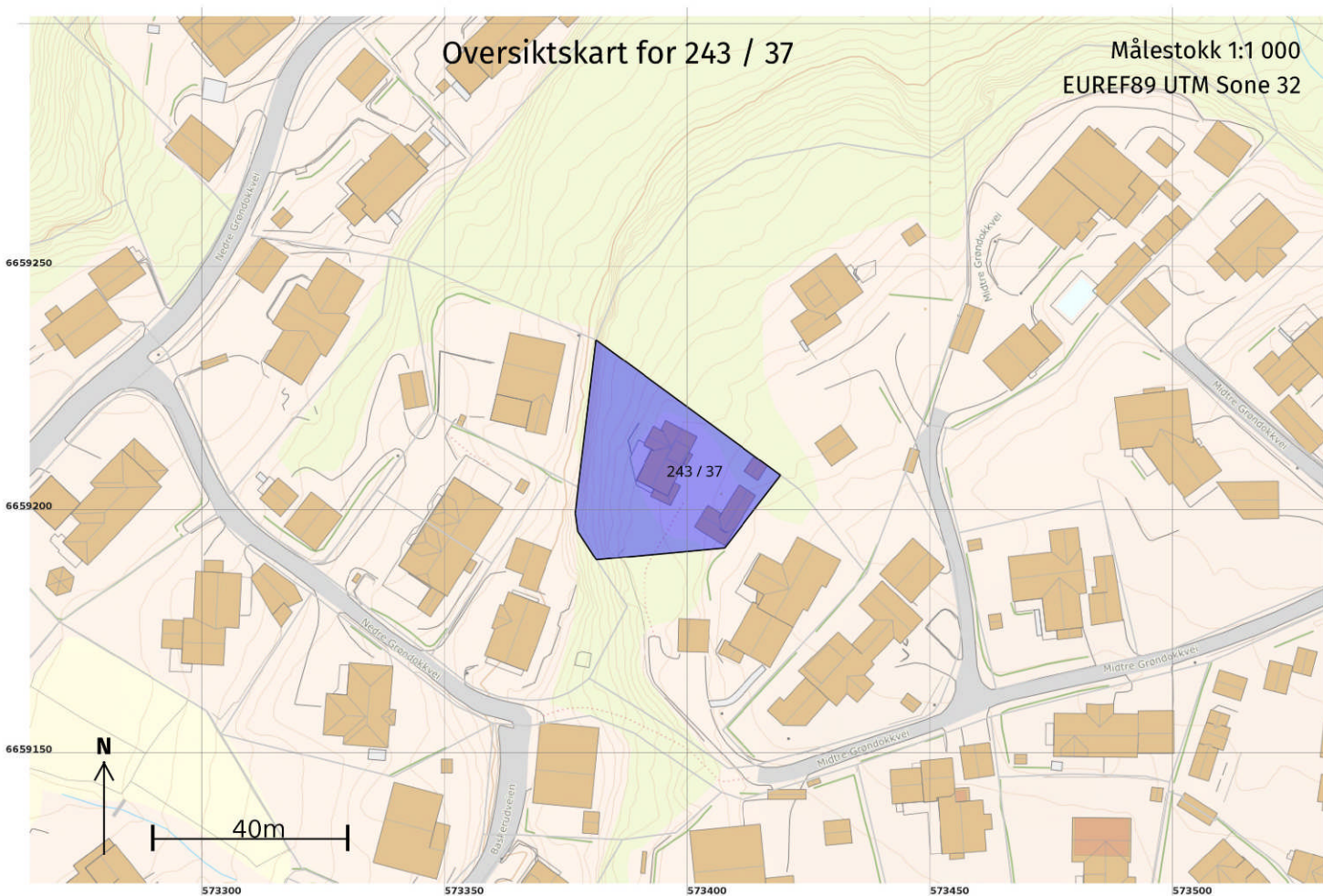
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	15	0	15	0	0	0	0	0
H01	0	37	0	37	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3520 Midtre Grøndokkvei 21		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	243/37

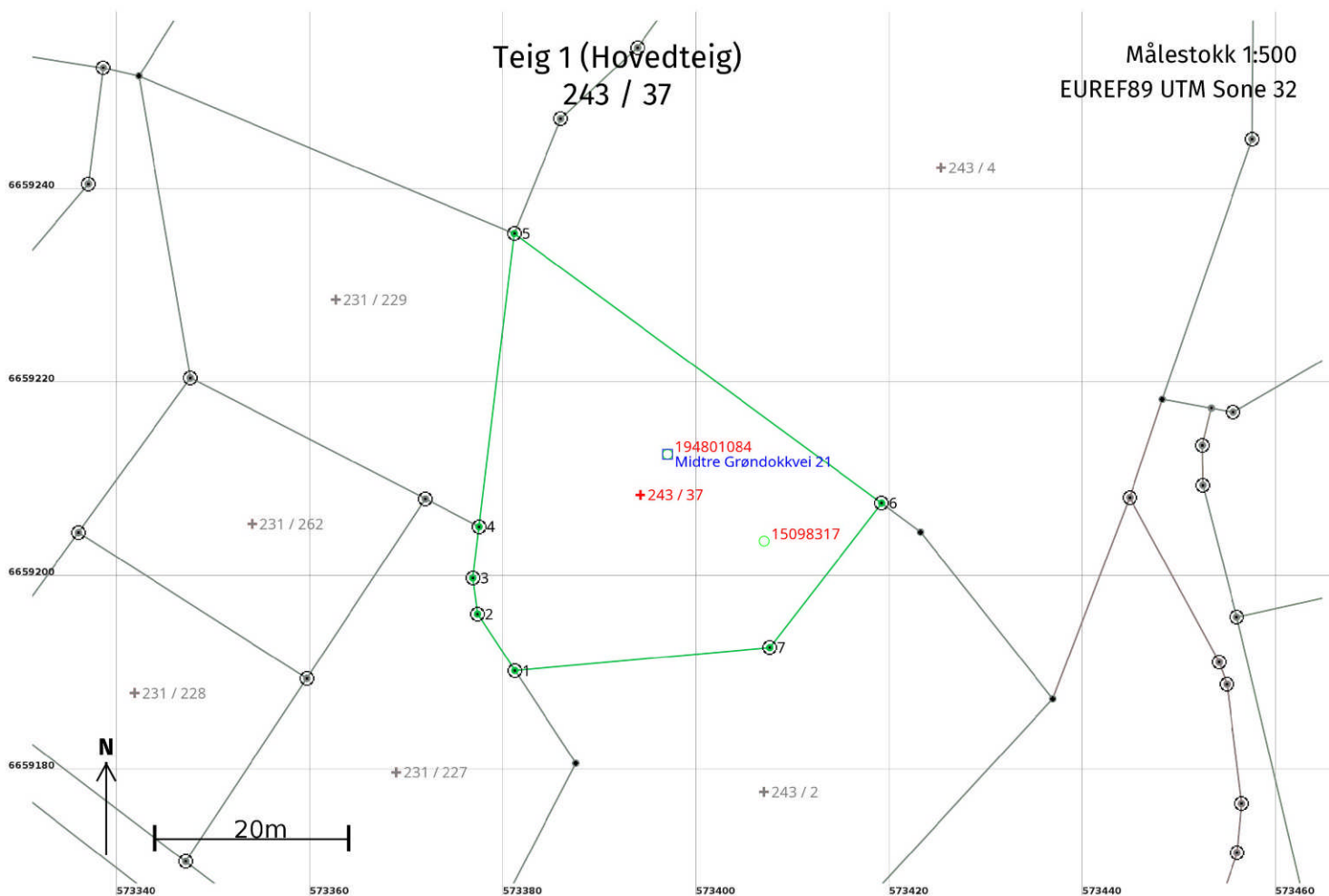
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		GJERDALEN, OLE PETTER		



Teig 1 (Hovedteig)
243 / 37

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32

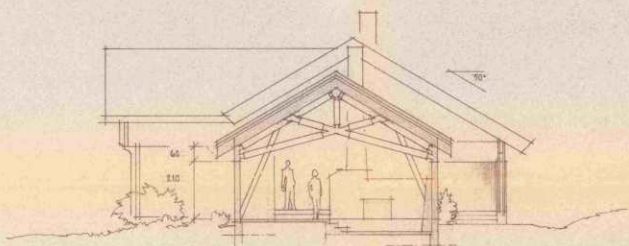


Areal og koordinater

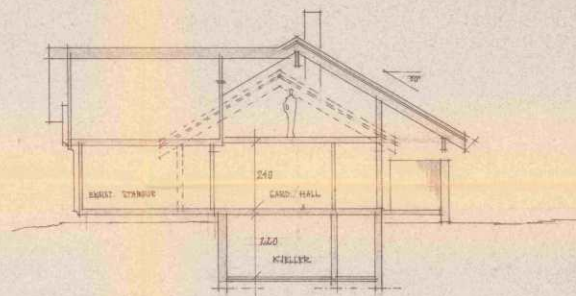
Areal: 1 143,4 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6659209 Øst: 573394

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

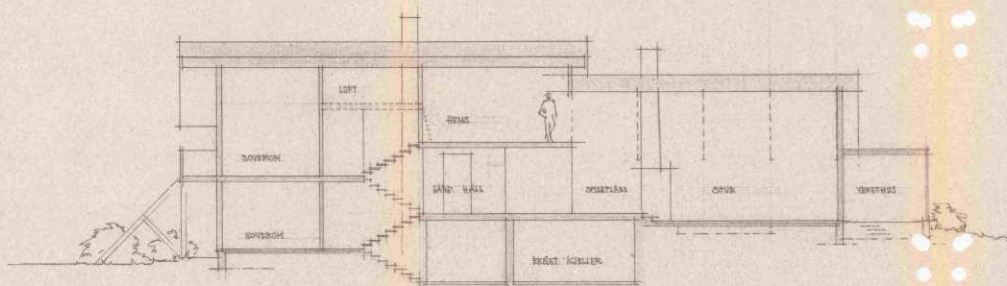
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6659190,62	573381,21	Jord 7,00	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
2	6659196,47	573377,36	Fjell 3,74	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
3	6659200,18	573376,87	Fjell 5,35	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
4	6659205,49	573377,51	Fjell 30,50	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
5	6659235,77	573381,15	Fjell 47,12	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	12	
6	6659207,92	573419,16	Jord 18,87	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
7	6659193,01	573407,59	Jord 26,49	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	



SNITT A-A



SNITT B-B



SNITT C-C

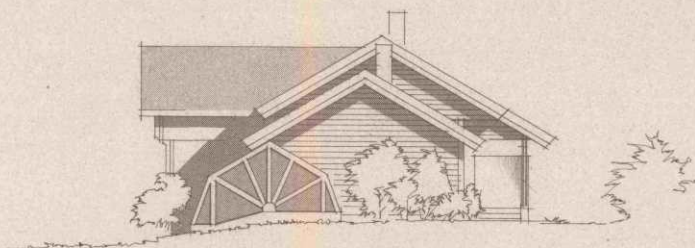
HOLE BYGNINGSRÅD
5/10 1982
Søkn. nr. 1982/2

OLE PETTER BJERDALEN
OMBYGGING OG TILFØJGE

DATE	24.06.82	SNITT	04
MAKESKED	4-100	A-A, B-B, C-C	
SÆTHER OG GYTHFELDT			
INNEHÅVER: A. SÆTHER, B. GYTHFELDT OG K. MØRSTEN ARKITEKTER M.B.A.			
STRANDST. 7, 2300 HØRSHOLM			



FASADE MOT VEST

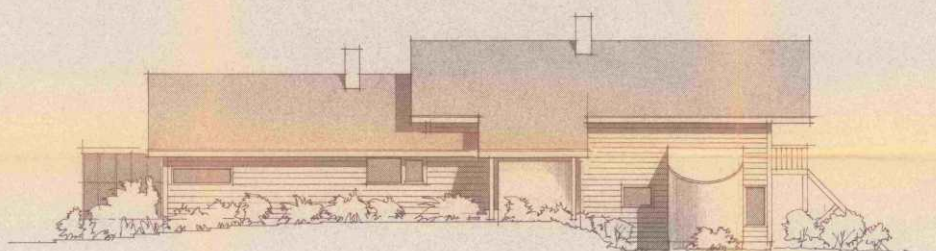


FASADE MOT SØR

MOEN / KONTROLLSÅD
3/10 1978
Saks nr.

OLE PETTER GJERDALEN
OMBYGGING OG TILBYGG

DATE	24.06.82	FASADER	TEGN NR.
MAKSTYKKE	1:100	VEST OG SØR	05
SÆTHER OG GYTHFELDT			
INNHAVERE: O. SÆTHER, N. GYTHFELDT OG K. NITRESEN ARKITEKTER M.M.A.S.			
STRANDST. 3, 2000 HØNNEFOS			



FASADE MOT ØST

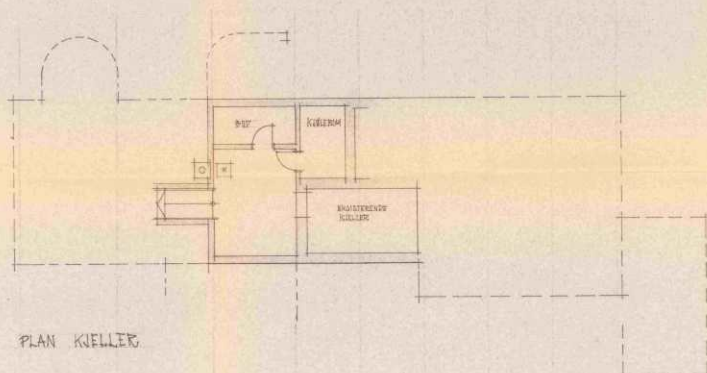


FASADE MOT NORD

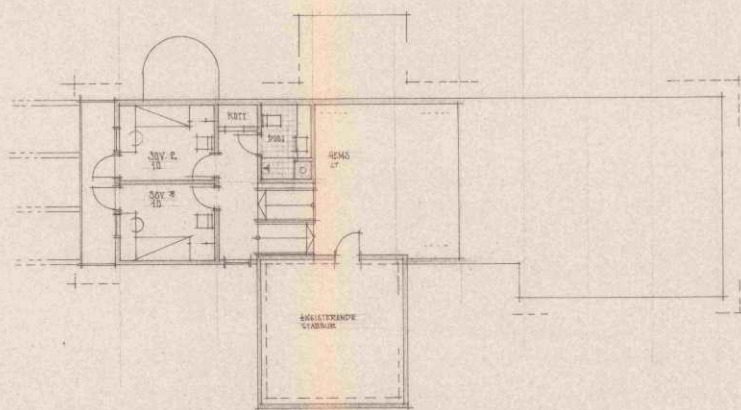
HOLE BYGNINGSRÅD
5/10
Sak nr. 19982

OLE PETTER SJERDALEN
OMBYGGING OG TILBYGG

DATE	21.06.92	FASADER	TEGN NR.
MALESTOKK	1:100	ØST OG NORD	008
SÆTHER OG GYTHFELDT			
INNEHÅNDE: A. SÆTHER & GYTHFELDT OG K. NYSTØEN ARKITEKTER B.H.S.			
STRANDVEI 1, 0400 ÅREFJORD			
T.E. 0400 12511			



PLAN KJELLER



PLAN 2. ETG OG HEMS

HOLE BYGNINGSRÅD
5/10 Sak nr. 195/100

OLE PETTER SJERPALEN
OMBYGGING OG TILBYGG

DATE 21.06.84	PLAN KJELLER	TEKNOLOGI
MALESTOKK 1:100	PLAN 2. ETG OG HEMS	DD 84

SÆTHER OG GYTHFELDT
INGENIØRER & SÆTHER N. GYTHFELDT OG S. MØRSTED ANSVEERLIGE M.B.A.
STRANDVEI 2 3300 HØNEFOSSEN TEL. 0447 2211

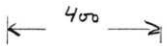
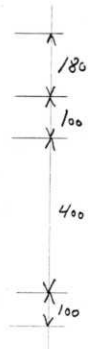
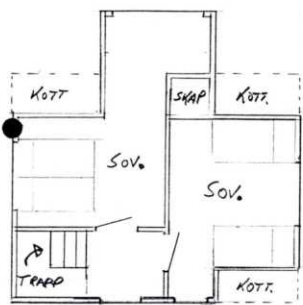
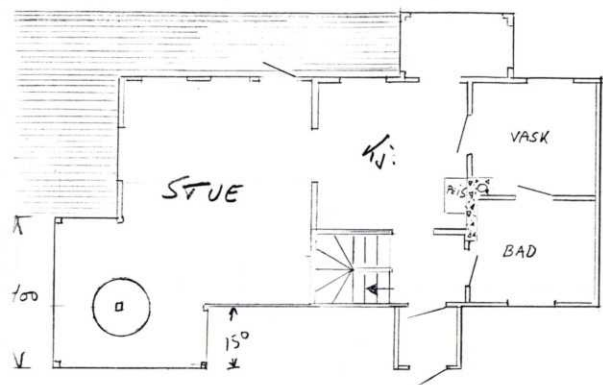
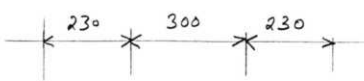


23111
22
98.8
112.86

GATO	24.06.82	HOVEPLAN	TEAM NO
HALESTONK	1.100		002

SÆTHER OG GYTHFELDT
 INNEHAFERE: A. SÆTHER & GYTHFELDT OG B. MYRSTEDT ANLEGGES M.H.A.
 STRANDGT. 8, 3400 HØNVIKSSØ. TEL 2647 377

HOLE BYGNINGSRÅD
29/10-93 Sak nr. 7m 34/93



TILBYGG EKISTENDE BYGG

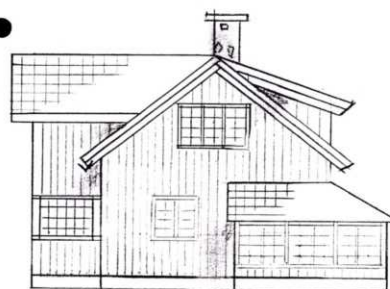
O.P. GJERDALEN	
PLAN 1. ETG + 2. ETG.	1 : 100
TILBYGG, ENEBOLIG	

HOLE BYGNINGSRÅD
29/10-98 34/192

ERISTERENDE BYGG TILBYGG



FASADE VEST



FASADE SØR

37,5°

30°

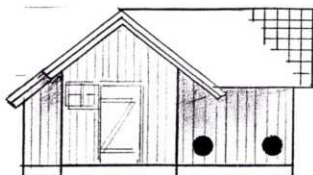
O.P. GJERDALEN	
FASADE VEST OG SØR	1:100
TILBYGG ENEBOLIG	

EXISTERENDE X NYTT

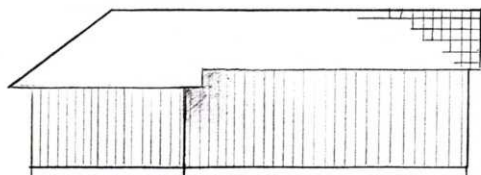
HOLE BYGNINGSRÅD
29/10-94 Sak nr. 777 34/93



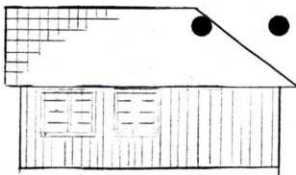
FASADE VEST



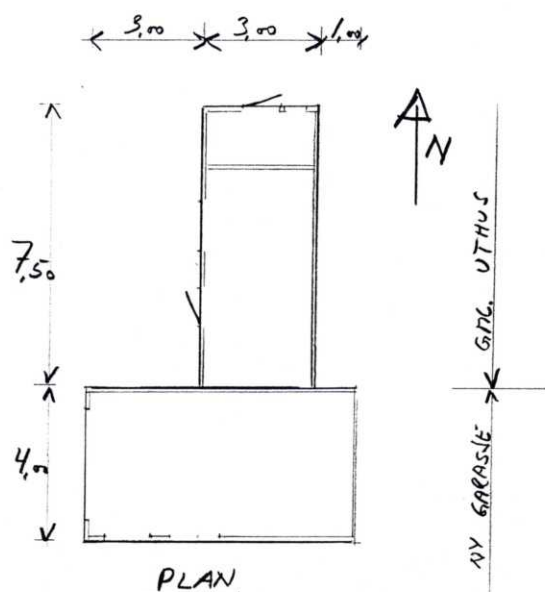
FASADE NORD



FASADE ØST



FASADE SYD

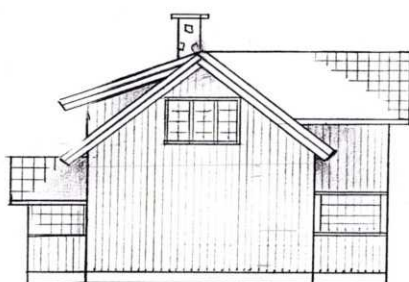


PLAN

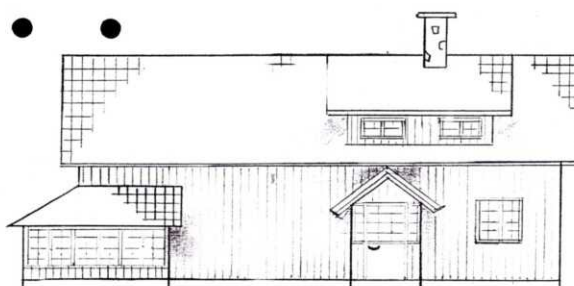
OP GJERDALEN	
FASADER OG PLAN	1:100
GARASJE	

HOLE BYGNINGSRÅD
29/10-94 34/153

TILBYGG  EKSISTERENDE BYGG



FASADE NORD



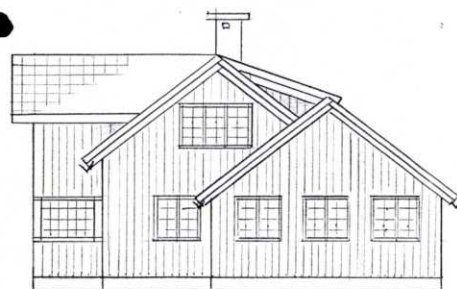
FASADE ØST

O.P. GJERDALEN	
FASADE NORD OG ØST	1 : 100
TILBYGG ENEBOLIG	

HOLE BYGNINGSRÅD
 29/10.93 707 34/93



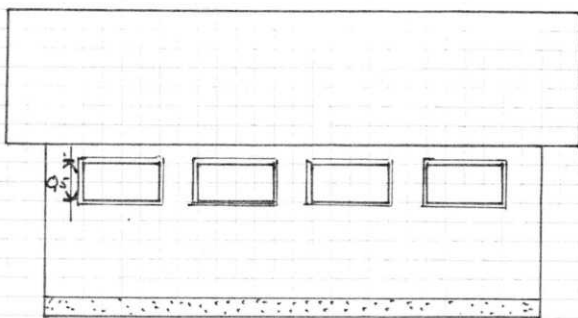
FASADE VEST



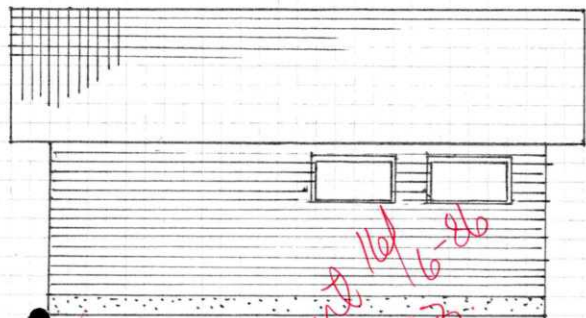
FASADE SØR

37,5°

OP. GJERDALEN	
FASADE VEST OG SØR	1 : 100
TILBYGG ENEBOLIG	



FASADE VEST



FASADE ØST



FASADE SYD



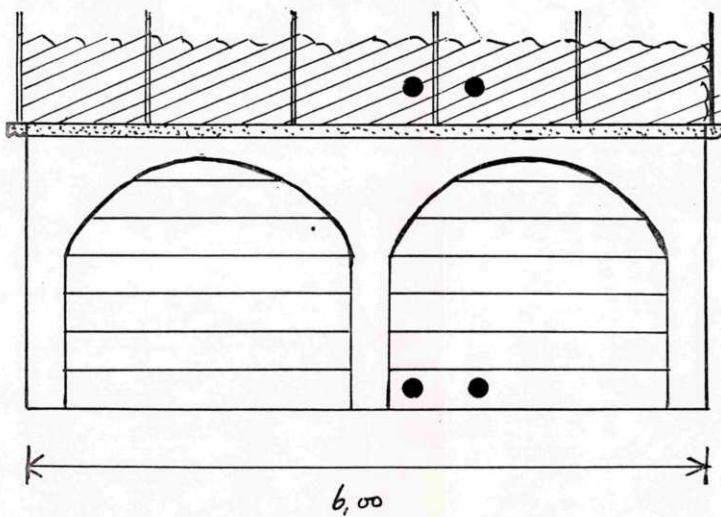
FASADE NORD

*Malincent
bygning gjerdalet 10/6-86
P.B.*

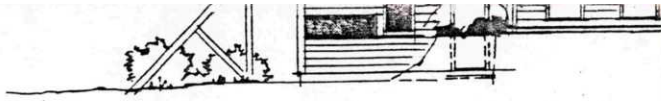
HOLE BYGNINGSRÅD
Sak nr. _____

GARASJE GJERDALEN
FJORDSLOTT 2Y3/2
FASADETEGNING
MALESTØKK 1:50

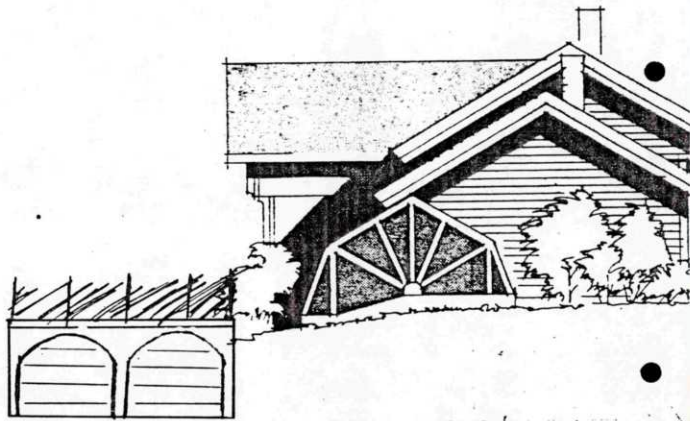
FASADE OST VZ
BLI OFFELT MOD
MASSE



1542	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465
------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

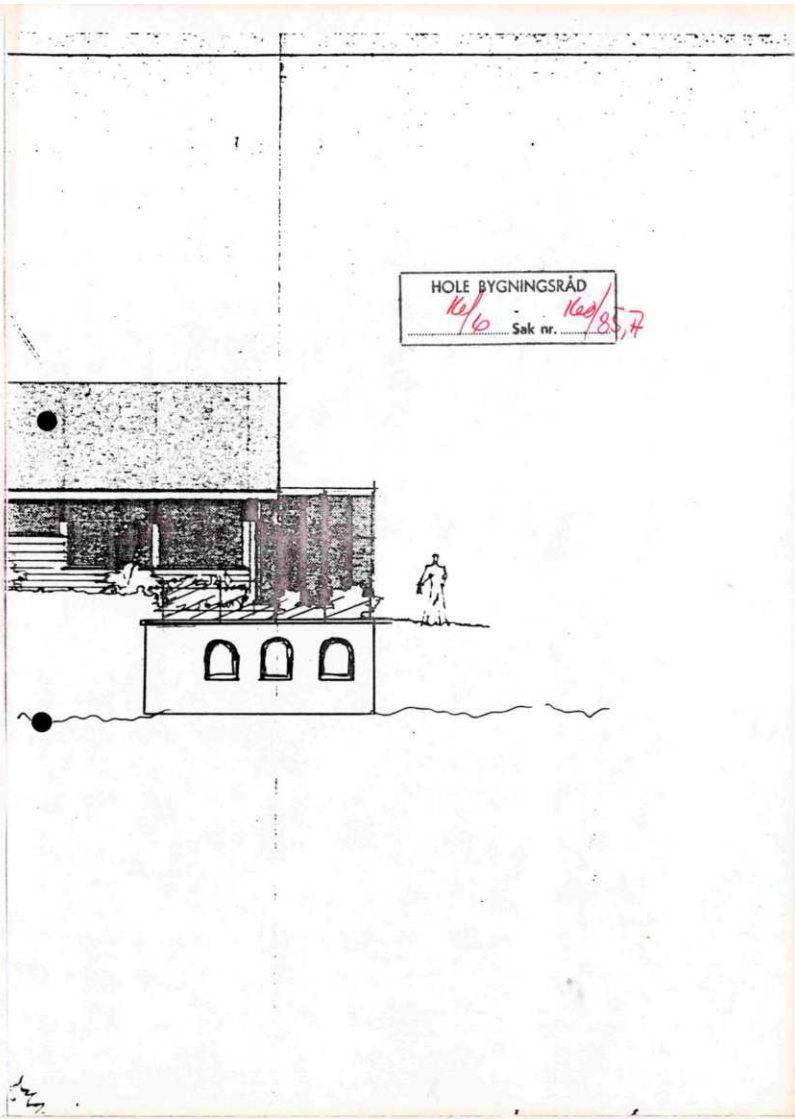


FASADE MOT VEST

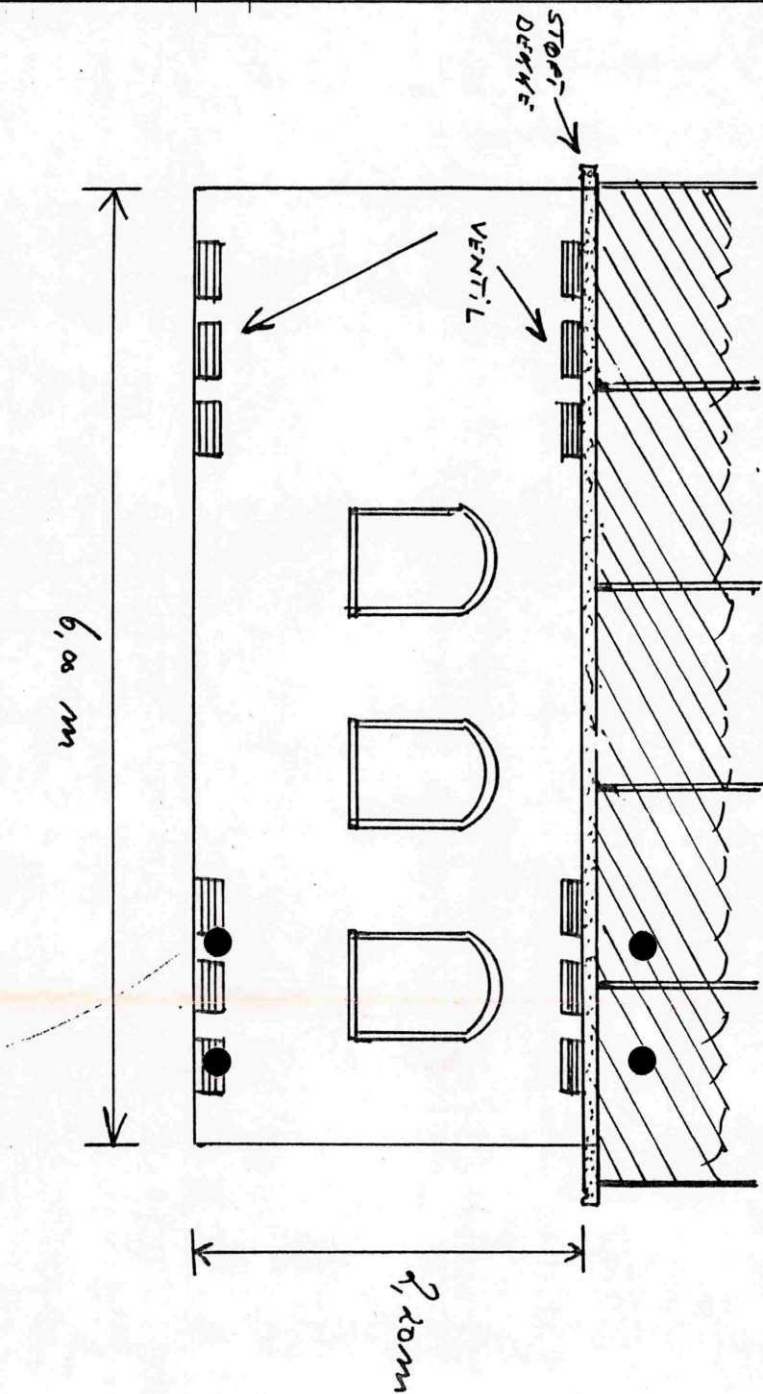


FASADE MOT SØR

HOLE BYGNINGSRÅD
16/6 Sak nr. 169/85,7



FRASADE NOED VIL DEZVIS
BIL OAFYLT NED MASE



HOLE BYGNINGSRÅD
K/L6 Sak nr. K00/85/17

HOLE BYGNINGSRÅD

1/10

160/85 A

200

100

25

100

25

100

25

100

25

100

25

100

50
100
50
100
50
100
50
100
50
100
50

50
100
50
100
50
100
50
100
50
100
50

LINJE
DRAGER
(090x7,50)

PORT

PORT

DOOR

50 250 50 250 50

650

NORD

GARASJE GJERDALEN

FJORDGLØTT 243/2

MÅLSKISSE

MÅL-STOKK 1:50

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselInr		
Fjordgløtt- Gl. Grøndokkavei		243/2		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Tilbygg	Bolig	30.6.82	5.10.82	195/82
Byggherre		Adresse		Tlf.
Ole Petter Gjerdalen		3505 Krokkleiva		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Arkitektfirmaet Sæther og Gythfeldt		3500 Hønefoss		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Ole Petter Gjerdalen		3505 Krokkleiva		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget:

På ovennevnte eiendom er utført
utvidelse og ombygging av eksisterende
bygning til bolig.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Arbeidene er utført i samsvar med bygningsårdets godkjennelse
sak 195/82.

Kun mindre innredningsarbeid i kjeller samt utvendig planering
gjenstår.

2 dobbelte piper
Peis + vedovn i stue
Vedovn i kjeller.

~~x Arbeidet må være utført innen xxx~~

~~Ansvarshavende skal kreve ferdigattest x~~

Sted og dato	Stempel
Røyse, 22. april 1985	HOLE KOMMUNE TEKNISK KONTOR
	Per R. Øster Underskrift

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☐

HOLE LIGNINGSKONTOR OG FOLKEREREGISTER

Postboks 25
3506 RØYSE

Telefon: (067) 39 460

Ole Petter og Gyri Gjerdalen
Sundvollen

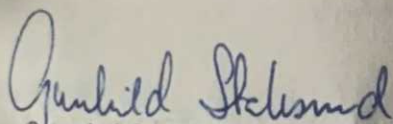
3505 Krokkleiva

Vår ref.: gs/ub 120262-150655 Dato: 23.4.1986
(bes oppgitt ved svar)

Deres ref.:

Vi har mottatt utskrift av møteboka i bygningsrådet som viser at Dere i oktober 1982 fikk tillatelse til utbygging/ombygging på g.nr. 243 b.nr. 2 i Hole.

Ferdigattest for arbeidene er utstedt i april -85, og vi vil nå måtte vurdere en endring av ligningstaksten som følge av opprustning av eiendommen. I den forbindelse ber jeg om at Dere fyller ut og returnerer ett av de vedlagte skjema innen 10.5.


Gunhild Staksrud
lign.sekr.

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer.

Til bygningsrådet i: Hole kommune.

HOLE BYGNINGSRÅD

5/10. Sak nr. 195/85

Arbeidssted

Krokkleiva "Fjordgløtt"

Matr. nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)

243/2

Eier/fester av tomt (navn og fødselsnr.)

Gyri og Ole Petter Gjerdalen

Adresse

Hvalsvn. Haug

Tlf.

067-32239

Byggherre (navn)

Gyri og Ole Petter Gjerdalen

Adresse

Hvalsvn., Haug

Tlf.

067-32239

Anmelder (navn)

Sæther og Gythfeldt, ark. mnal

Adresse

Strandgt. 2

Tlf.

22011

1. Arbeidet art

(L. § 93, F. kap. 14)

☐ Nybygg☒ Tilbygg☐ Påbygg☒ Ombygging☐ Hovedreparasjon

Annet

Veksthus (18m2) og garasje (ca 42 m2)

2. Bygningens art

(L. §§ 70 - 86)

☒ Boligbygg☐ Kontor-/
forr. bygg☐ Industri-
lokale☐ Bilverksted☐ Driftsbygning for jordbruk☐ Skole☐ Forsamlings-
lokale☐ Garasje☐ Uthus☐ Hytte

Annet

3. Vedlegg til søknaden

(L. § 94 nr.3, F. kap. 14, 15, 52)

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk blankett)☒ Situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere☒ Etasjeplaner☒ Snitt☒ Fasader☐ Statistiske beregninger☐ Konstruksjonstegninger

4. Dispensasjonssøknad

(L. § 7)

Det er vedlagt grunnlagt
dispensasjonssøknad
fra bestemmelser i:☐ Bygnings-
lov☐ Bygge-
forskrifter☐ Vedtekter☐ Regulerings-
plan

BEBYGGELSEN

5. Minste avstander

(L. §§ 70 - 72, 81, F. kap. 26)

Til eiendomsgrense: ca 2,9 m

Til veimidte: ca 25 m

Til annen bygning
på samme eiendom: 10 mMinsteavstanden er målsatt
☒ på situasjonsplanen/-kartetGår det høyspent kraft-
linje over eiendommen?☐ Ja☒ Nei

6. Bebyggelsen

(L. §§ 70 - 77, F. kap. 26)

Bebygd grunnflate:

Eldre bygg 105 m² Nybygg 74 m² I alt 179 m²

Brutto gulvflate:

Eldre bygg 130 m² Nybygg 141 m² I alt 271 m²

Antall etasjer

Antall leiligheter

Tomteareal

2 + kjeller

1

2500 m²Antatt verdi av byggarbeide
(ekskl. tomt): kr

7. Innretning

(F. kap. 31, 56)

På tegningen
er anført:☒ Romareal☒ Etasjehøyde☐ Romvolum☐ Lysflate☐ Bodareal☐ Tilfluktsrom er prosjektert
☐ i samsvar med Justisdepts. krav

Vedlagt

godkjennelse

Fra



HOLE KOMMUNE

Herredshuset
3530 Røyse
Telefon.: 32 16 11 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Eiendomsinformasjon og midlertidig brukstillatelse

Gårdsnr:	243	B.nr:	37	F.nr:		Sek.nr:	
Adresse:	Midtre Grøndokkvei 21, 3531 KROKKLEIVA						
Dato:	07.08.2025						

Det foreligger ingen dokumentasjon for eiendomsinformasjon og/eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen i kommunens arkiv.

243/2

G.NR. 243 B.NR. 37 HAR
VEGRETT OVER G.NR 243 B.NR 2
I BREDE 3m SOM VIST PÅ
KART PÅ ARKETS BAKSIDE

Krokkeiv 25/5-94

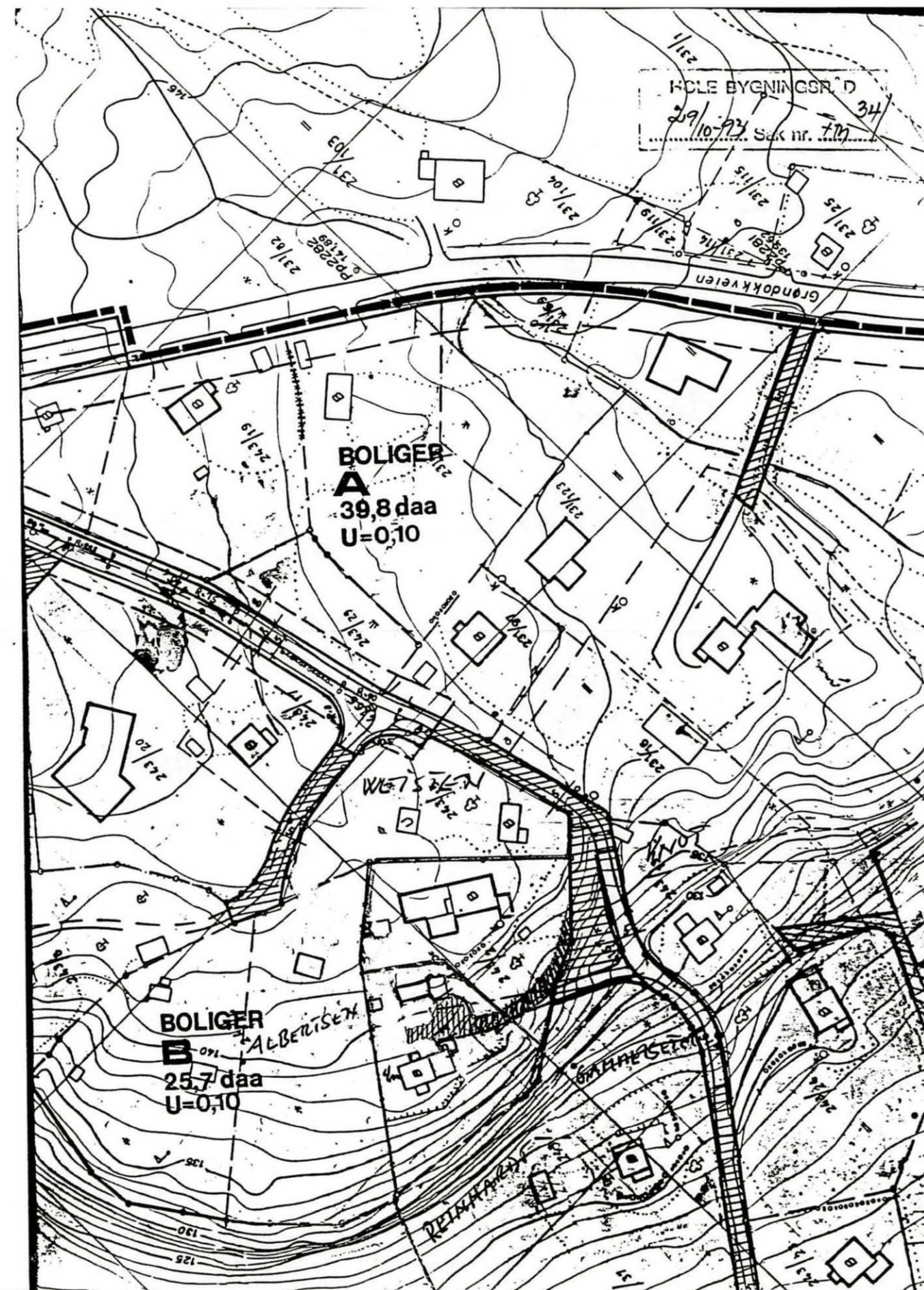
[Signature]

Gyri Birgitte Gjerdalen



Doknr: 2802 Tinglyst 31.05.1994 Emb. 023
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM







HOLE KOMMUNE

Herredshuset 3530 Røyse

Telefon.: 32 16 11 00

Telefaks: 32 15 90 03

E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 26.08.2025

Gjeldende arealplaner

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan ☒	Midtre Sundvollen	Boliger Felles avkjørsel	29.4.1985
Kommuneplanens arealdel ☒	Kommunedelplan for Sundvollen	Boligbebyggelse - nåværende	15.06.2020
Uregulert ☐			

Kommentarer til eksisterende planer: Eiendommen er regulert til bolig, felt B, og felles avkjørsel i reguleringsplan Midtre Sundvollen. Følgende bestemmelser gjelder for eiendommen:

REGULERINGSFORMÅL:

§ 1. BYGGEOMRADER:

a. Boliger

I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

c. Bebyggelsens karakter

Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger. Bygningens takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

d. Bebyggelsens avstand fra friområde.

Bebyggelsen skal ikke plasseres nærmere friområde enn 4 meter.

e. Utforming, fargevalg m.v.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger



HOLE KOMMUNE

Herredshuset 3530 Røyse

Telefon.: 32 16 11 00

Telefaks: 32 15 90 03

E-post: postmottak@hole.kommune.no

ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

f. Bebyggelsens høyde.

Bebyggelsen kan føres opp i 1 etasje. Mønehøyden for 1 etasjes hus skal ikke overstige 6 m.

Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan underetasjen og loft innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriften.

g. Bebyggelsens plassering.

Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av bygningsrådet. Møneretning regnes i husets lengderetning. Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette m.h.t. materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan hvor forholdene ligger til rette for det, tillate oppført frittliggende garasje.

Bygningsrådet kan i samråd med vedkommende vegmyndighet tillate at garasje oppføres nærmere veg enn byggeavstandslinjen.

§ 6. TOMTEINDELING/BEBYGGELSESPLAN

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

På egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet, garasje inkl.

§ 8. FELLES AVKJØRSEL, GÅRDSPLASS OG ANNET FELLES AREAL

FOR FLERE EIENDOMMER.

Fellesarealet kan nyttes til felles avkjørsel/felles lekeareal/felles biloppstillingsplass eller annet felles areal for eiendommene/tomtene.

§ 9. SPESIELLE BESTEMMELSER

a. Gjerder, utforming og plassering.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge. Dersom gjerde ønskes plassert innenfor tomtegrensen, skal plasseringen godkjennes av bygningsrådet.



HOLE KOMMUNE

Herredshuset 3530 Røyse

Telefon.: 32 16 11 00

Telefaks: 32 15 90 03

E-post: postmottak@hole.kommune.no

b. Bevaring av eksisterende vegetasjon.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

Kommunedelplan Sundvollen

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner der disse ikke selv angir noe annet. Ved uoverensstemmelse mellom kommuneplan og regulerings- og bebyggelsesplaner der utnyttingsgrad for boligformål er lavere enn %-BYA = 30 % eller der U-grad er benyttet, gjelder krav angitt i

kommunedelplanens punkt 3.2.2.1. Maksimal utnyttingsgrad for eksisterende boligfelt innenfor planer listet opp under kap. 5.2 er %- BYA=30 %, også der utnyttingsgraden er lavere enn 30 % i gjeldende reguleringsplan/ bebyggelsesplan. For eksisterende felt med regulert utnyttingsgrad høyere enn 30 % innenfor planer listet opp under kap. 5.2 gjelder utnyttingsgrad i gjeldende reguleringsplan/bebyggelsesplan. Innenfor %-BYA = 30 % inngår 3 biloppstillingsplasser pr. bolig. Bileilighet på inntil 70 m² BRA kan tillates innenfor rammen av maksimal %-BYA for eneboliger. Denne skal være en del av hovedbygget. For bileilighet kreves 1 ekstra biloppstillingsplass.

Arealplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid:	Ja: ☒	Nei: ☐
Kommentar: Det foreligger flere reguleringsplaner i området som er under arbeid. Disse reguleringsplanene er: <u>Åsali – PlanID 202202</u> Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging i Sundvollen. Det planlegges for en variert boligbebyggelse bestående av en blanding av leiligheter, rekkehus, tomannsboliger og større eneboliger i rekke, fordelt på inntil 250 boenheter. Det legges også til rette for sentrumsfunksjoner med blandet næring- og boligbebyggelse, samt næringsarealer.		



HOLE KOMMUNE

Herredshuset 3530 Røyse

Telefon.: 32 16 11 00

Telefaks: 32 15 90 03

E-post: postmottak@hole.kommune.no

Trøgslåsen boligområde – PlanID 201807

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse i Trøgslåsen. Det legges opp til rundt 175 boenheter, som består av en blanding av eneboliger, tett småhusbebyggelse og blokkbebyggelse opp til 6 etasjer.

Trøgsløveien/Åsaveien - PlanID 202305

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av Trøgsløveien, samt utbedring og utretting av Åsaveien (FV 2850).



HOLE KOMMUNE

Herredshuset
3530 Røyse
Telefon.: 32 1611 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato:07.08.2025

1900 Kommunale avgifter og gebyr for gnr 243 bnr 37 fnr snr

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør totalt kr. 1043,- pr. år. Beløpet er fordelt på tre terminer. Feieavgift/branntilsyn utføres av Ringerike brannvesen som også fakturerer for utført tjeneste.

	Ja	Nei
Vannavgift	☐	☒
Kloakkavgift	☐	☒

	Ja	Nei
Vannmåler	☐	☒
Sist avlest	Dato:	Målestand m³

Innbetalt
Forskudd vann og kloakk m³.

2000 Legalpant

Ingen heftelser med legalpant. ☒

Eiendommen har restanse beløp på kommunale avgifter på kr. 0,00

Kommentar: Beløpet kommunale avgifter er Abonnementsgebyr vann. Det foreligger ingen opplysninger om forbruk.



HOLE KOMMUNE

Herredshuset
3530 Røyse
Telefon.: 32 1611 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato:25.08.2025

1900 Kommunale avgifter og gebyr for gnr 243 bnr 2 fnr snr

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør totalt kr. 2741,- pr. år. Beløpet er fordelt på tre terminer. Feieavgift/branntilsyn utføres av Ringerike brannvesen som også fakturerer for utført tjeneste.

	Ja	Nei
Vannavgift	☒	☐
Kloakkavgift	☒	☐

	Ja	Nei
Vannmåler	☒	☐
Sist avlest	Dato: 31.12.2024	Målestand 8 m ³

Innbetalt
Forskudd vann og kloakk 2 m³.

2000 Legalpant

Ingen heftelser med legalpant. ☒

Eiendommen har restanse beløp på kommunale avgifter på kr. 0,00

Kommentar: Beløpet kommunale avgifter er vann og avløp beregnet etter forbruk på 4m³ pr år.



HOLE KOMMUNE

Herredshuset
3530 Røyse
Telefon.: 32 16 11 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann, kloakk og vei

Gårdsnr:	243	Bruksnr:	37	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Midtre Grøndokkvei 21, 3531 Krokkleiva						
Dato:	07.08.2025						

	Tilknyttet (sett kryss)	Ikke tilknyttet (sett kryss)
Vann	☒	☐
Kloakk	☐	☒
Vei	☐	☒
Foreligger det pålegg om endringer av tilknytningsforhold til eiendommen?		Ja: ☐ Nei: ☐
I tilfelle hvilken?		



HOLE KOMMUNE

Herredshuset
3530 Røyse
Telefon.: 32 16 11 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann, kloakk og vei

Gårdsnr:	243	Bruksnr:	2	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Midtre Grøndokkvei 19, 3531 KROKKLEIVA						
Dato:	25.08.2025						

	Tilknyttet (sett kryss)	Ikke tilknyttet (sett kryss)
Vann	☒	☐
Kloakk	☒	☐
Vei	☐	☒
Foreligger det pålegg om endringer av tilknytningsforhold til eiendommen?		Ja: ☐ Nei: ☐
I tilfelle hvilken?		



HOLE KOMMUNE

Herredshuset

3530 Røyse

Telefon.: 32 16 11 00

Telefaks: 32 15 90 03

E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1102 Piper og ildsteder.

G.nr:	243	B.Nr:	2	F.Nr:		S.Nr:	
Adresse:	Mitre Grøndokkvei 19						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe/ildstedet?	Ja	
Dato for sist kontroll?	20.02.20213	
Foreligger det Avvik fra feiervesenet?		Nei
Dato siste feiing.	29.03.2021	

Antall Ildsteder: 3

Antall Skorsteiner/Løp:4

Merknader/anmerkinger:

Pulverapparat over 10 år bør byttes eller kontrolleres.

Årlig gebyr for ildsted påkoblet skorstein for Hus og Hytter kr: 533.00 u/mva
pr. skorstein/skorsteinsløp.

Opplysninger gitt av:

Navn: Glenn Dalen

Dato. 22.08.2025

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-antenner 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:

Midtre Grøndokkvei 19 og 21, 3531 Krokkleiva
Gnr. 243, Bnr. 37 og Gnr. 243, Bnr. 2, Hole kommune.

Oppdragsnummer:

14250143

Meglerforetak:

PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler:

Gunn Margit Andreassen

Mobil:

905 44 235

E-post:

gunn.margit.andreassen@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** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <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> |
|---|--|--|
-