


Tilstandsrapport

norm
TAKST & RÅDGIVNING

 Fritidsbolig

 Gyllaveien 76, 3512 HØNEFOSS

 RINGERIKE kommune

gnr. 9, bnr. 1, fnr. 91

Markedsverdi

1 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 07.04.2025

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 12123-1507

Eiendomsverdi ref nr: QF5826

Foretak: Norm AS

Takstingeniør: Rune Kristoffersen



norm
TAKST & RÅDGIVNING

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

Norm AS – Din trygghet - vår fagkompetanse

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

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

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

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

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

norm
TAKST & RÅDGIVNING

Rapportansvarlig



Rune Kristoffersen
Uavhengig Takstingeniør
rune@norm.as
916 57 101

**Norsk takst**

NITO

norm
TAKST & RÅDGIVNING

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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 straktiltak 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

BELIGGENHET:

Hytte er beliggende i etablert hyttefelt i åsen opp mot Krokskogen på østsiden av Steinsfjorden. Ca 13 km kjørevei fra Sundvollen via Åsa og veien opp mot Damtjern. Fra eiendommen er det kort kjørevei til Damtjern, som er inngangsport til Krokskogen og Nordmarka.

BEBYGGELSEN:

Hytte fra 1963 med bruksareal på 52 m².

STANDARD:

Hytte har normal standard for byggeår, uten innlagt strøm og vann. 12V solstrømanlegg med enkelt opplegg for belysning etc.

OM TOMTEN:

Festet naturtomt på 1 392 m² i skrånende vestvendt terreng

SAMMENDRAG BYGNINGSKONSTRUKSJON OG STANDARD:

Fritidsbolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegger:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning fra byggeår.

Hytte har i hovedsak 3 typer vinduer. I soverom og ved spiseplass er det vinduer i tre med innadslående og utadslående ramme med ett lags glass i hver ramme (doble vinduer fra byggeår). Tilsvarende vinduer med en ramme og ett lags glass i bod, toalettrom og ett vindu i kjøkken. Videre er det trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007 i stue og ett noe eldre tilsvarende vindu i gang. I hovedsak har vinduer nyere utvendig sprosserammer i pvc materiale. Vindu i gang har sprosseramme i tre.

Ytterdør fra 1999 med utførelse i tre og glassfelt med 2-lags isolerglass.

Gulv:

Trebjelkelag med stubbloft av trebord, isolasjon og innvendig tregulv lagt direkte på bjelkelag.

Tak:

Saltakkonstruksjon i tre med kaldt loft.
Profilerte metall takplater. Eksakt alder ikke kjent.

Terrasse med spaltegulv av terrassebord på trebjelkelag, fundamentert med støpte søyler satt ned i grunn. Beiset rekkverk i tre med stående rekkverksbord og topprekke. Trapp til terreng i tilsvarende utførelse.

Overbygget inngangsparti med inntrukket yttervegger, spaltegulv av terrassebord på trebjelkelag. Panelt rekkverk med toppbord.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Lakkerte tregulv

Vegger og himling: Natur og malt trepanel.

Pipe og ildsteder:

Murt teglsteinspipe med murpuss på overflater i stue/kjøkken.

Nyere fotbeslag og topphelle på pipe over tak.

I stue er det peisovn med parafinbrenner. Parafinbrenner er ikke i bruk og dagtank for parafin er fjernet.

Fyllingsdører i tre fra byggeår

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkenbenk i heltre med malte fronter og hylle-skap på vegg. Frittstående kjøleskap og komfyr på gassdrift, tilkoblet frittstående beholder.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med bio-do og benk med nedfelt servant. Lufteør fra toalett ført ut gjennom yttervegg. Avløp fra servant lagt ned i grunn frem til synkekum. Det er ikke innlagt vann.

Funksjon på bio-toalett er ikke undersøkt. Tilstandsgrad er satt ut fra besiktigelse overflater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Bygning har naturlig ventilasjon basert på ventiler i yttervegger eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Normal utførelse for hytter uten innlagt strøm.

Strømplegg:

Hytta har enkelt strømplegg med 12V basert på solcellepanel med styringstavle og batteri. Tilstand på anlegg er ikke vurdert.

Oppvarming består av vedfyring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Hytte ligger i skrånende terreng.

Byggegrunn er ikke undersøkt. Under hytte (krypkjeller) er det løsmasser og synlig fjell. Det er ikke undersøkt om fundamenter står ned på fjell.

Hytte har delvis åpen fundamentering med pilarer av Lecablokker og Leca ringmur ut mot vei. Lagringsplass under hytte mot nordvest med trevegg med dør mot nord og Lecamur mot vest.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	52 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	52 m ²
Totalpris	1 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger	1 300 000
-------------------------	-----------

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

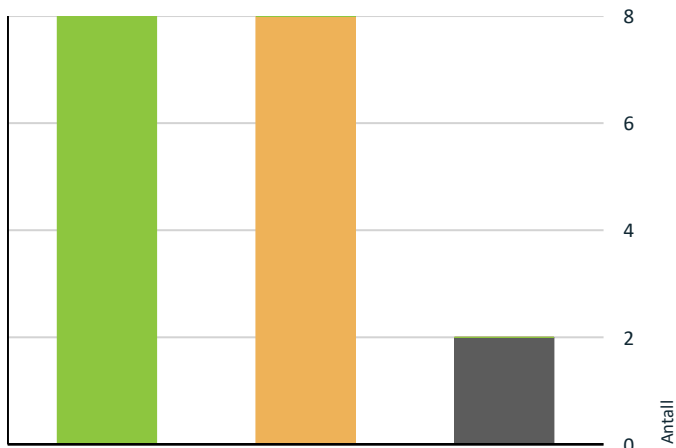
Fritidsbolig

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

Det foreligger tegning oversendt fra kommunen, men tegning stemmer ikke med hytte sånn den er bygget.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tekniske installasjoner > Solcelleanlegg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Opplyst av rekvirent

Standard
Enkel standard normalt for byggeår uten innlagt vann og strøm

Vedlikehold
Normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1964	Tilbygg	Ukjent hva som er bygget i 1963 og hva som er tilbygget i 1964.
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Profilerte metall takplater. Eksakt alder ikke kjent. Tak er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert stedvis noe bulker på plater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik vurderes å ikke ha noe påvirkning på funksjon og straktiltak er således ikke nødvendig. Det er viktig å besiktige takflater en gang i mellom, slik at eventuelle avvik som kan føre til lekkasjer blir oppdaget.

Belastning fra gange (person) på takplater kan føre til skader på takplater i form av bulker etc.



Bulk/knekk i plate



Nedløp og beslag

Beskrivelse
Nyere utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall med sort overflate.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledning har alder som tilsier at det er noe sprekker etc. i trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt er ikke manglende lufting mellom kledning og bindingsverk noe problem i vårt distrikt og var heller ikke vanlig utførelse ved byggeår. Når det en gang skal byttes kledning vil det være naturlig å etablere luftesjikt ihht. dagens standard.

Kledning er godt vedlikehold og det ikke observert forhold som krever tiltak, utover normalt vedlikehold.



Stedvis sprekker i kledning



Stedvis sprekker i kledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon i tre med kaldt loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke adgang til loft og loft er ikke mulig å inspisere. Det er lav høyde mellom innvendig himling og møne, og således ville det være begrenset mulighet for å besiktige loft.

Det er registrert mindre nedbøyning på utvendig tak opp mot møne, ca midt på hytte. Innvendig himling har kun mindre avvik og det er ikke registrert forhold som samsvarer med svanke på yttertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Loft er en risikoutsatt konstruksjon for fukt, og forutsetter tilstrekkelig ventilering av loft. Det anbefales å etablere luke i himling for å kunne inspisere loft og å kartlegge tilstand.



Liten svanke på tak i senter av hytte

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Hytte har i hovedsak 3 typer vinduer. I soverom og ved spiseplass er det vinduer i tre med innadslående og utadslående ramme med ett lags glass i hver ramme (doble vinduer fra byggeår). Tilsvarende vinduer med en ramme og ett lags glass i bod, toalettrom og ett vindu i kjøkken. Videre er det trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007 i stue og ett noe eldre tilsvarende vindu i gang. I hovedsak har vinduer nyere utvendig sprosserammer i pvc materiale. Vindu i gang har sprosseramme i tre. Vinduer med normal slitasje, vurdert opp mot alder.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør fra 1999 med utførelse i tre og glassfelt med 2-lags isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med spaltegulv av terrassebord på trebjelkelag, fundamentert med støpte søyler satt ned i grunn. Beiset rekkverk i tre med stående rekkverksbord og topprekke. Trapp til terreng i tilsvarende utførelse.

Overbygget inngangsparti med inntrukket yttervegger, spaltegulv av terrassebord på trebjelkelag. Panelt rekkverk med toppbord.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Overflater har stedvis noe slitasje, men generelt er terrasse i god stand.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

Normalt vedlikehold av overflater.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater:

Gulv: Lakkerte tregulv

Vegger og himling: Natur og malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe tørkesprekker mellom gulvbord og noe mørke skjolder i tregulv ved kjøkken, der det tidligere var ovn og plate på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert forhold som krever tiltak. Krav om utbedring avhenger av krav og ønske til standard.



Skjolder på gulv der det tidligere var metallplate under ovn

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv: Trebjelkelag med stubbloft av trebord, isolasjon og innvendig tregulv lagt direkte på bjelkelag. Utførelse av isolering er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stubbloft under hytte har stedvis noe glipper.

Stedvis ligger det noe Glava isolasjon på grunn i nordenden av hytte. Det antas at opprinnelig stubbeloft og isolasjon er fjernet og at det er montert ny isolasjon og panelt stubbloft.

Høyder på gulv har noe mindre avvik på høyde målt til 10-20 mm gjennom stue (rommet).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Sjekke over stubbloft og eventuelt utbedre om nødvendig.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt teglsteinspipe med murpuss på overflater i stue/kjøkken. Nyere fotbeslag og topphelle på pipe over tak. I stue er det peisovn med parafinbrenner. Parafinbrenner er ikke i bruk og dagtank for parafin er fjernet.



Pipefundament



Vedovn i stue



Feieluke mot kjøkken

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fyllingsdører i tre fra byggeår

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (ÅPEN LØSNING MOT STUE)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkenbenk i heltre med malte fronter og hylle-skap på vegg. Frittstående kjøleskap og komfyr på gassdrift, tilkoblet frittstående beholder.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med bio-do og benk med nedfelt servant. Lufteør fra toalett ført ut gjennom yttervegg. Avløp fra servant lagt ned i grunn frem til synkecum. Det er ikke innlagt vann.

Funksjon på bio-toalett er ikke undersøkt. Tilstandsgrad er satt ut fra besiktigelse overflater.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG IU Avløpsrør

Beskrivelse

Fra servant er det avløp med plastslange ned til selvlagd synkekum på nedsiden av hytte.



Del av plasttønne frukt som kum for avløpsvann

! TG I Ventilasjon

Beskrivelse

Bygning har naturlig ventilasjon basert på ventiler i yttervegger eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Normal utførelse for hytter uten innlagt strøm.

! TG IU Solcelleanlegg

Beskrivelse

Hytta har enkelt strømoplegg med 12V basert på solcellepanel med styringstavle og batteri. Tilstand på anlegg er ikke vurdert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke undersøkt. Under hytte (krypkjeller) er det løsmasser og synlig fjell. Det er ikke undersøkt om fundamenter står ned på fjell.

Tilstandsrapport



TG.2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hytte har delvis åpen fundamentering med pilarer av Lecablokker og Leca ringmur ut mot vei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lecapilarer står ubehandlet ned i grunn. Ubehandlet Lecablokker kan være utsatt for at betong bindemiddel forvitrer i kontakt med noen typer jordgrunn. Det er ikke gravd opp rundt pilarer for å sjekke tilstand på Lecablokker under grunn.

Det er justert høyder på noen pilarer med trebord etc. Det er ikke kjent om dette skyldes ulik høyder på pilarer ved oppføring av hytte eller justering av høyder pga setninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert høydeforskjeller på gulv som tilsier at det har vært setninger og det er heller ikke registrert forhold ved fundamentering som krever utbedring. Det anbefales å sjekke tilstand på Leca pilarer under terreng.

Hvis jordgrunn tærer på Lecablokker må det gjøres tiltak avhengig av type avvik.



Åpen fundamentering med pilarer



Leca grunnmur for deler av hytte

TG.2 Terrengforhold

Beskrivelse

Hytte ligger i skrånende terreng.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må påregnes at det tidvis kan være noe vanntilsig i grunn under hytte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert forhold som krever tiltak.

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte kommunale avgifter for feieavgift, renovasjon og eiendomsskatt	Kr.	6 000
Stipulert vedlikeholdskostnader Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler som takteking etc. og oppgaver som omfatter f.eks. maling, overflatebehandling etc. (gjennomsnitt over flere år).	Kr.	12 000
Estimert forsikringspremie bygning	Kr.	4 500
Ca kostnad Roligmoen hyttelag (snøbrøyting)	Kr.	700
Ca kostnad Veiforening Gyllaveien (vedlikehold/grusing)	Kr.	550
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 300 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 300 000

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

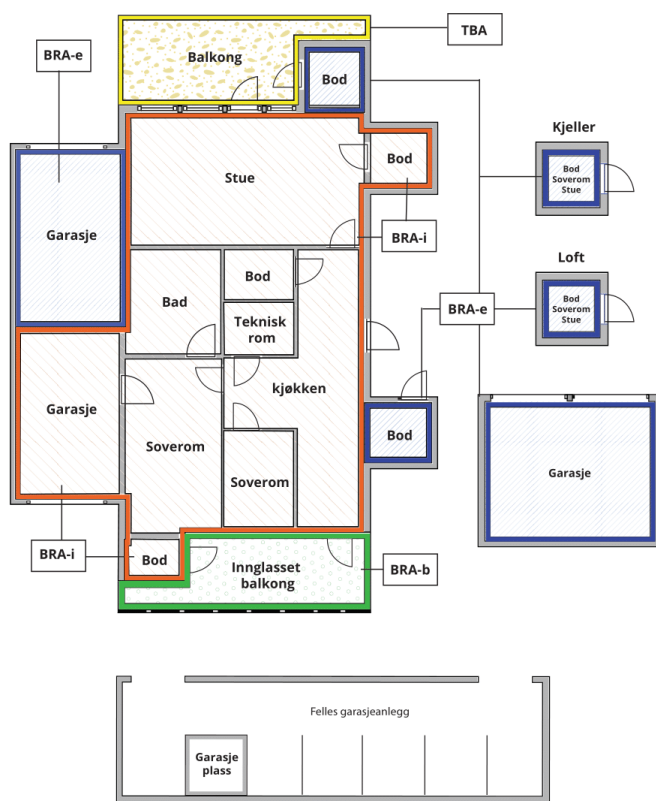
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	52			52	22
SUM	52				22
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/spiseplass m/yttedør, kjøkken (åpen løsning mot stue), gang, toalettrom, bod, soverom 1, soverom 2		

Kommentar

Åpent areal gjelder terrasse og overbygget inngangssparti.

Innvendig romhøyde i hytte ca 2,26 meter (målt i stue).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegning oversendt fra kommunen, men tegning stemmer ikke med hytte sånn den er bygget.

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

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)
Fritidsbolig	0	51

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2025	Rune Kristoffersen	Takstingeniør
	Marius Nielsen	Rekvirent
	Marius Nielsen	Rekvirent
	Guro Evensen Qvist	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	9	1	91	0	1392.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato		
Gyllaveien 76							
Hjemmelshaver							
Evensen Erik							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat bomvei til hyttefelt. Parkering ved vei og ca 50 meter å gå på sti frem til hytte.

Tilknytning vann

Hytte har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Ingen tilknytning til avløp. Gråvann fra vask i rør til selvlagt synkekum i terreng.

Regulering

Mindre hyttefelt beliggende i LNFR (Landbruk, natur, friluftsområde og reinbeite) i kommuneplan

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
800 000	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.06.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger	04.06.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Godkjent søknad om tilbygg til hytte 26.11.1964. Ferdigattest foreligger ikke.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	
2	04.06.2025	
3	17.03.2026	
4	20.04.2026	
5	20.04.2026	Endret på beskrivelse for takkonstruksjon

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•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

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

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

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

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

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

Egenerklæring

Gyllaveien 76, 3512 HØNEFOSS

28 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Gyllaveien 76

Postadresse

Gyllaveien 76

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2011

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Qvist, Guro Evensen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Informasjon selger sitter med:

- Avløp: Vært en tilsynssak fra Ringerike kommune i 2024 i forbindelse med kommunens kartlegging av private avløpsanlegg i området, om utbedring av avløp knytte til mangel på utslippstillatelse av urin, men tilsynet ble avsluttet da det kom frem at nødvendige tiltak for å hindre unødvendig forurensning allikevel ikke var nødvendig etter forurensningsforskriften kap. 12.

- Ildsted/vedovn: Tilsynsrapport fra Ringerike brann og redningstjeneste 04.06.21 sier at ingen avvik eller andre forhold er avdekket som har betydning for atkomsten til anlegget.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 60353894

Egenerklærings skjema

Name

Guro Evensen Qvist

Date

2026-03-28

Identification



Guro Evensen Qvist



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Guro Evensen Qvist

28/03-2026
08:23:16

BankID OIDC
High



Adresse

Gyllaveien 76, 3512 HØNEFOSS

Dato for energimerking

26.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-275447

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

159376133

Gårdsnummer

9

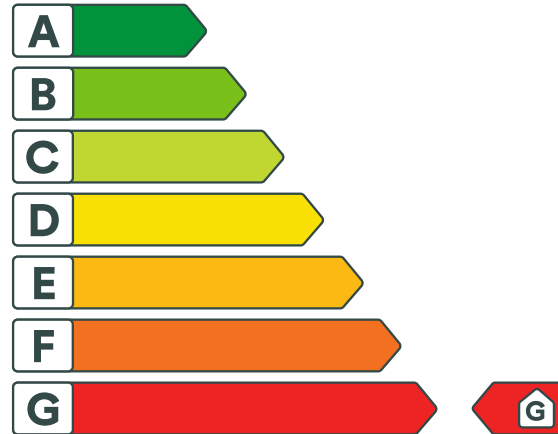
Bruksnummer

1

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1963

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

52,0 m²

Oppvarmet bruksareal

52,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Gass, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

544,02 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

650,62 kWh/m²

Totalt levert pr. år

33 832 kWh



Gyllaveien 76, 3512 HØNEFOSS



Detaljerings

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



Gyllaveien 76, 3512 HØNEFOSS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

BYGSELKONTRAKT.

Undertegnede grdbr. Gunnar Sundeid födt 24/9 1905 og

undertegnede Petra Kirkevold födt er

blitt enige om følgende bygselkontrakt :

1: Sundeid, som eier av gnr. 9 bnr. 1, Bure

i Norderhov (nedenfor benevnt eieren),

bortleier til Petra Kirkevold (nedenfor benevnt leieren)

en parsell nr. 12 for et tidsrom av 10-ti-år,

regnet fra 15/12 1962.

Parsellen er oppmålt og dens areal er 1396 m².

Da det er felles beite i trakten kan ikke tomten inngjerdes.

2: I årlig avgift betales kr. 250,- som erlegges forskuddsvis for 1 år ad gangen, første gang 15 /12 1962.

Som sikkerhet for avgiften har eieren 1ste prioritet panterrett i de hus som til enhver tid befinner seg på parsellen, samt i leieretten.

Leieavgiften følger Statistisk Sentralbyrås levekostnadsindeks. Regulering i forhold til denne indeks foretas hver 10de år og leieavgiften skal gå opp eller ned med like mange prosent som levekostnadsindeksen.

Levekostnadsindeksen pr. 15 /12 1962 legges til grunn.

3: På parsellen kan oppføres 1-en-hytte med uthus. Hus og leierett må ikke overdras til forening eller institusjon. Uthuset skal ikke være frittstående. Det skal benyttes kjemikalieklosett.

4: De trær som står på parsellen, eller som senere vokser opp eies av grunneieren.

Leieren avgjør hvilke trær han ønsker skal hugges, mens eieren avgjør tidspunktet i året da hugsten skal foregå.

Parsellen skal aldri snauhugges, men det skal foregå forstlig hugst.

Parsellen kan fritt beplantes av leieren, dog ikke til gene for nabotomt.

Grunneieren har rett til å komme fram med skogsvirke over parsellen i nødvendig utstrekning.

5: Leieren har rett til framkjøring av byggematerialer og ved samt framtidig rett til framkjøring av denslags, såvel over hovedbølet som over andre parseller i tomtestrøket, med tilsvarende plikt for denne parsell.

Ved kjøring skal påsees at det gjøres minst mulig skade/ulempe og hvis slik påføres i nevneverdig utstrekning, skal skadevolderen rette på skaden.

Alle tomteeiere skal ha rett i fornøden utstrekning å legge sti over andre parseller. Kun en sti skal brukes til hver parsell.

Den skal legges etter naturlig trace, mest mulig fjernt fra bebyggelse.

Alle parseller i strøket skal ha rett til å hente vann fra forekommende bekker og tjern, med nødvendig adkomst.

Bekker og tjern må ikke forurennes og på hver tomt må det sørges for at avfall o.l. ikke blir liggende til gene for naboer, og at god orden iakttas.

Eieren vil på passelig sted på hovedbølet utvise plass for henleggelse av avfall. Alle som legger avfall der må sørge for at henleggelsen ikke er sjenertlig for tomteeierne.

6: Ved leietidens utløp har leieren rett til å få leien fornyet for 3 nye 10 års perioder. Under forutsetning av at konsekunjon fremtidig blir gitt har leieren rett til å forlange leien fortsatt for ytterligere nye 10 års perioder. Regulering av leien vises til punkt 2 foran.

7: Eieren vil sørge for at hovedbølets nå påhvilende pantegjeld viker prioritet i de rettigheter leieren har ervervet ved nærværende kontrakt.

8: Bygsleren betaler utgiftene til oppmåling, stempeling og tinglysning, samt salær til Kjörnæs & Kjörnæs for kommisjon.

9: Denne bygselkontrakt er underskrevet i 2 eksemplarer, hvorav hver av partene får ett.

Leierens eksemplar vil av Kjörnæs & Kjörnæs bli besørget tinglyst.

Samtlige hytteeiere kan tilpliktes å knytte seg til felles renovasjon dersom slik blir opprettet.

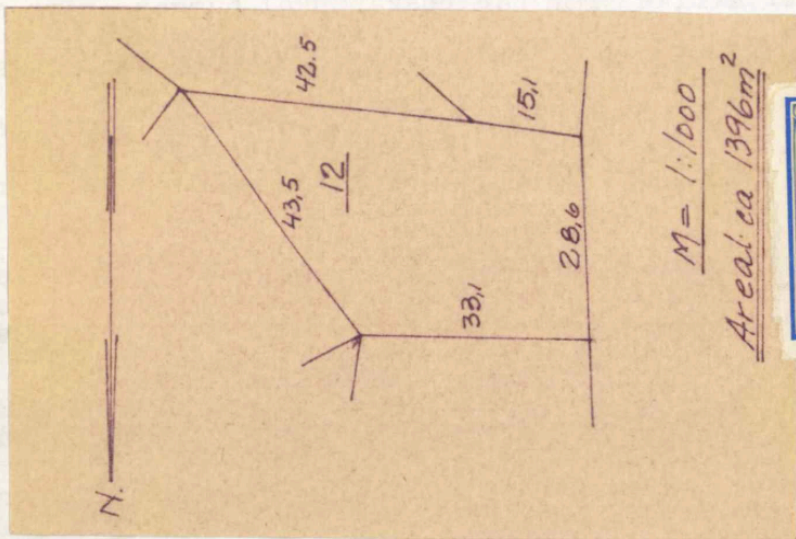
.....Kjörnæs,..... 29/1 1963.

SOM EIER:

SOM LEIER:

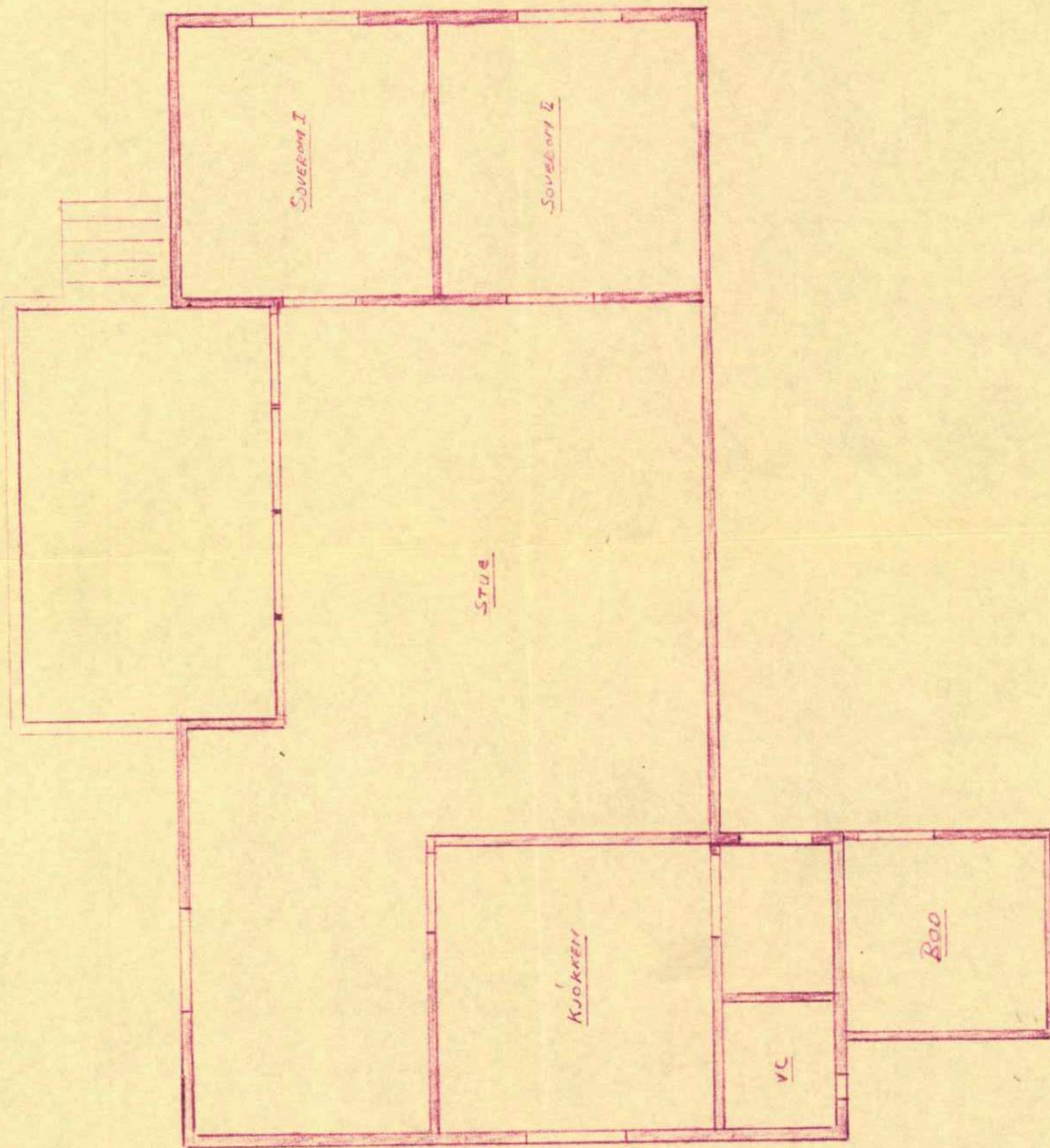
.....
Gunnar Sundeid.

.....
Petra Kirkevold.

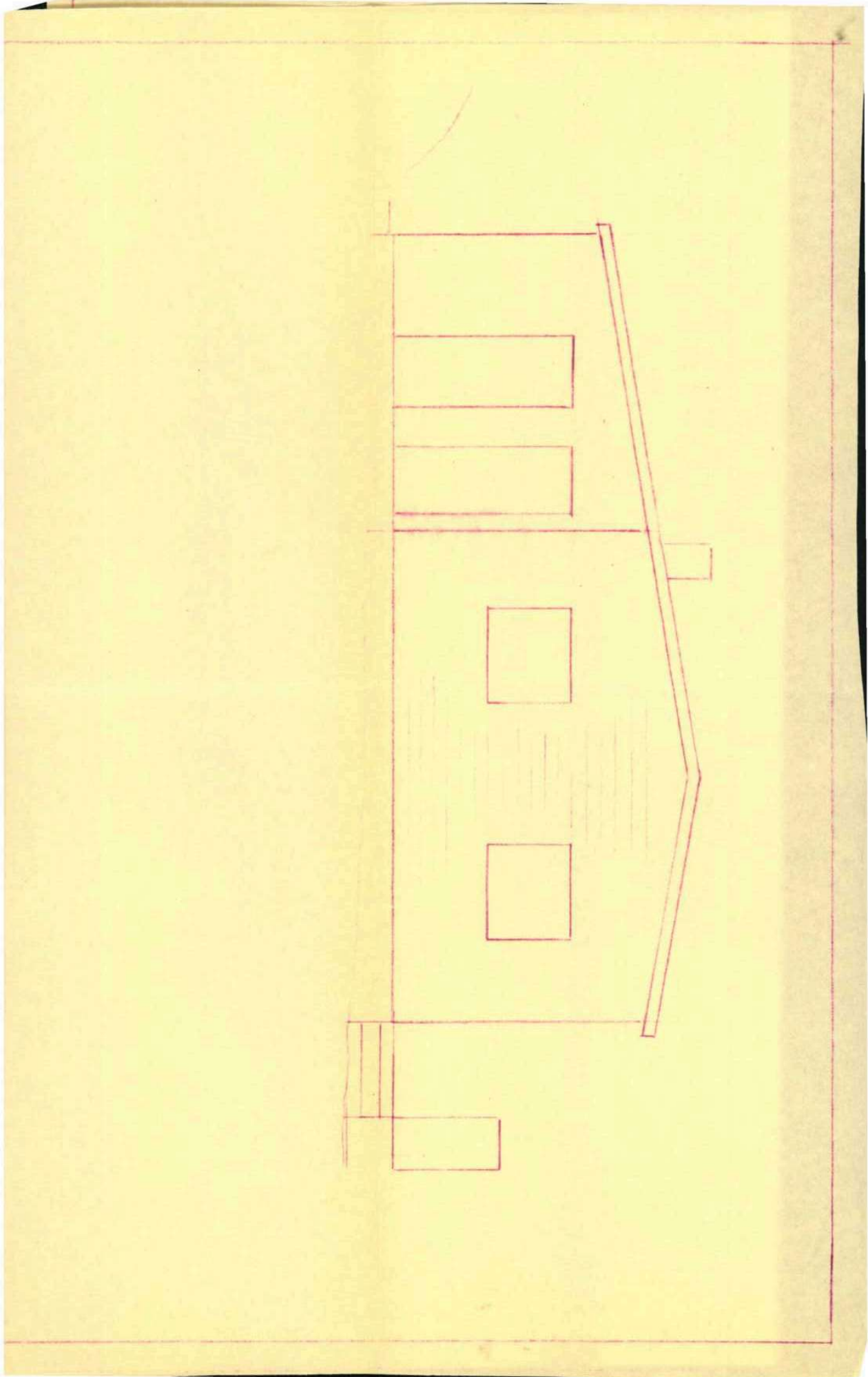


Tomt nr. 91.





LYNKEBO
SEK 9 / BR. n. 1
TILASSE BOO
MST. 1:50
SEPT. 64.




Fr. Gerd Tangen,
Ullerålsgt. 23,
H Ø N E F O S S.

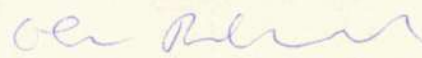
OR/ld
pm 253

En har mottatt skriv fra Dem av 9/9 1964 vedrørende tilbygg til hytte på gnr. 9, bnr. 1 i Norderhov vedlagt tegning. De oppgir at det er bygslet tomt under gnr. 9, bnr. 1 i 1963, og at hytten også ble oppsatt i 1963 og at det nuværende er tenkt som tilbygg til denne hytte.

En kan ikke finne at hytten har vært anmeldt i 1963, og ber om bekreftelse på om så er gjort. Dersom den ikke har vært anmeldt i 1963, må den etteranmeldes nå slik som foreskrevet i bygningsloven med 2 sett tegninger av planer, snitt og fasader, 2 stk. utfylte byggeanmeldelsesskjema og situasjonsskisse som viser hyttens plassering på tomten. Hvis saken allikevel skulle ha vært behandlet i Norderhov eller eventuelt Ringerike bygningsråd tidligere, ber en Dem om å få oppgitt saksnummeret. I så fall kan ytterligere anmeldelse på hytten sløyfes, men det må innsendes utfylt byggeanmeldelse vedrørende tilbygget. Byggeanmeldelsesskjema fås kjøpt i bokhandel, og det må også sendes inn en skisse som viser hyttens plassering på tomten og avstand fra tilbygget til nabogrense.

Ringerike bygningsvesen, 26. november 1964.


Alf Andreassen
bygningssjef


Olav Rolandsgaard



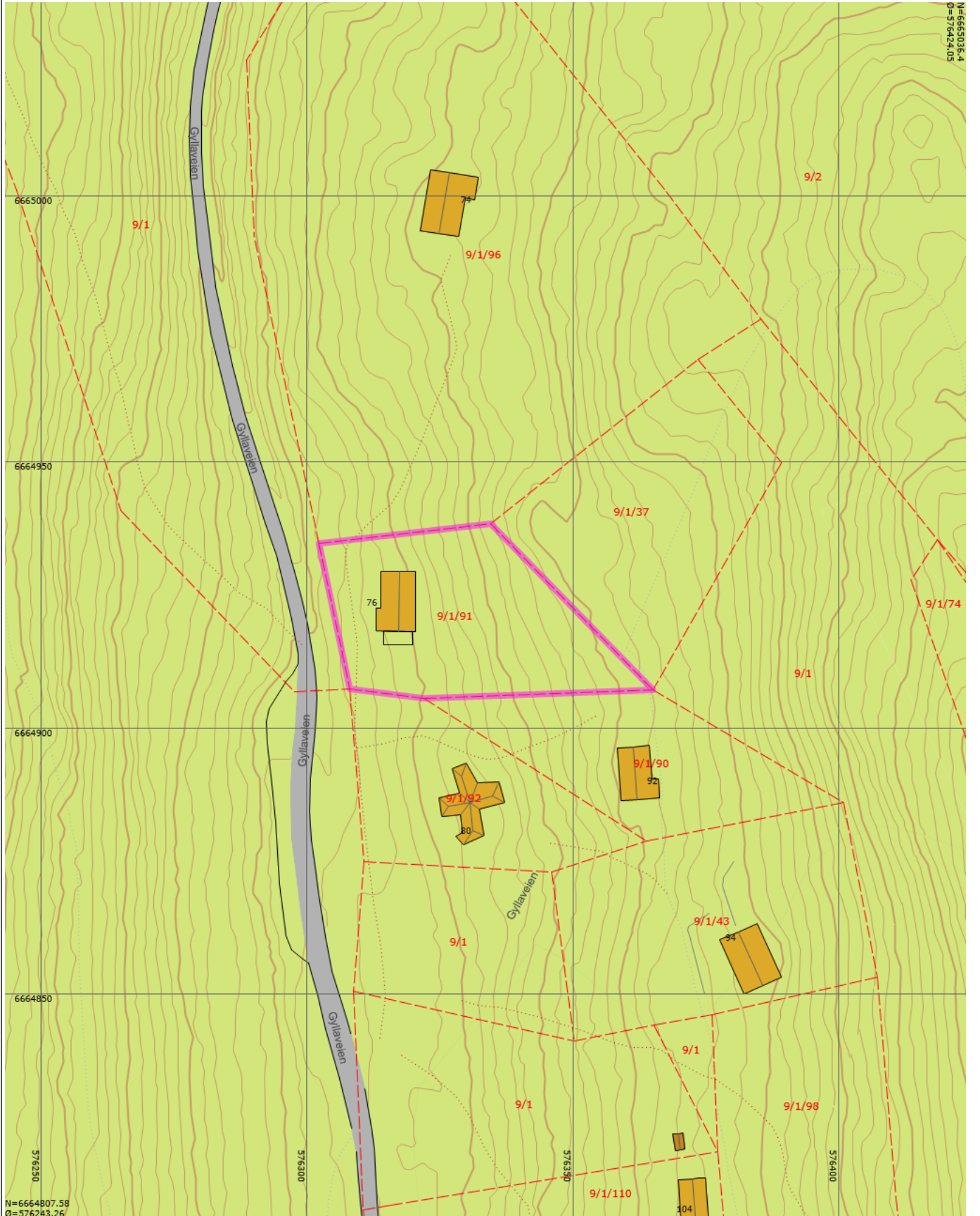
Ringerike
kommune

KARTUTSNITT







Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 1	Fnr: 91	Snr: 0
Adresse:	Gyllaveien 76 3512 HØNEFOSS			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Teiggrense dårlig nøyaktighet		Loddrett mur		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Traktorveg
	Sti		Udefinerte bygg		Fritidsbolig
	Veg		Privatveg gatenavn.		Skogsbilveg gatenavn.
	Høydekurve		Høydekurve 5m		Husnummer.
	Eiendomsteig		Skog		Annet
	Matrikkelnummer		MatrikkelnummermedFnr		Matrikkelnummer..

Nabolagsprofil

Gyllaveien 76

Høyde over havet

317 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 15 min	🚗
🚆 Hønefoss stasjon Linje F4	24 min	🚗 14.4 km
🚆 Sundvollen sentrum Totalt 10 ulike linjer	16 min	🚗 11.6 km
🚆 Hønefoss sentrum Totalt 28 ulike linjer	22 min	🚗 13.7 km
🚆 Åsa Linje 211	7 min	🚗 3.3 km

Avstand til byer

Hønefoss	23 min	🚗
Sandvika	41 min	🚗
Oslo	53 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Hole Arbeidssenter - Hole kommune	15 min	🚗
🚗 Sundvollen pendlerparkering, Hole	16 min	🚗

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Ringkollen alpin
- Kjøretid: 26 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

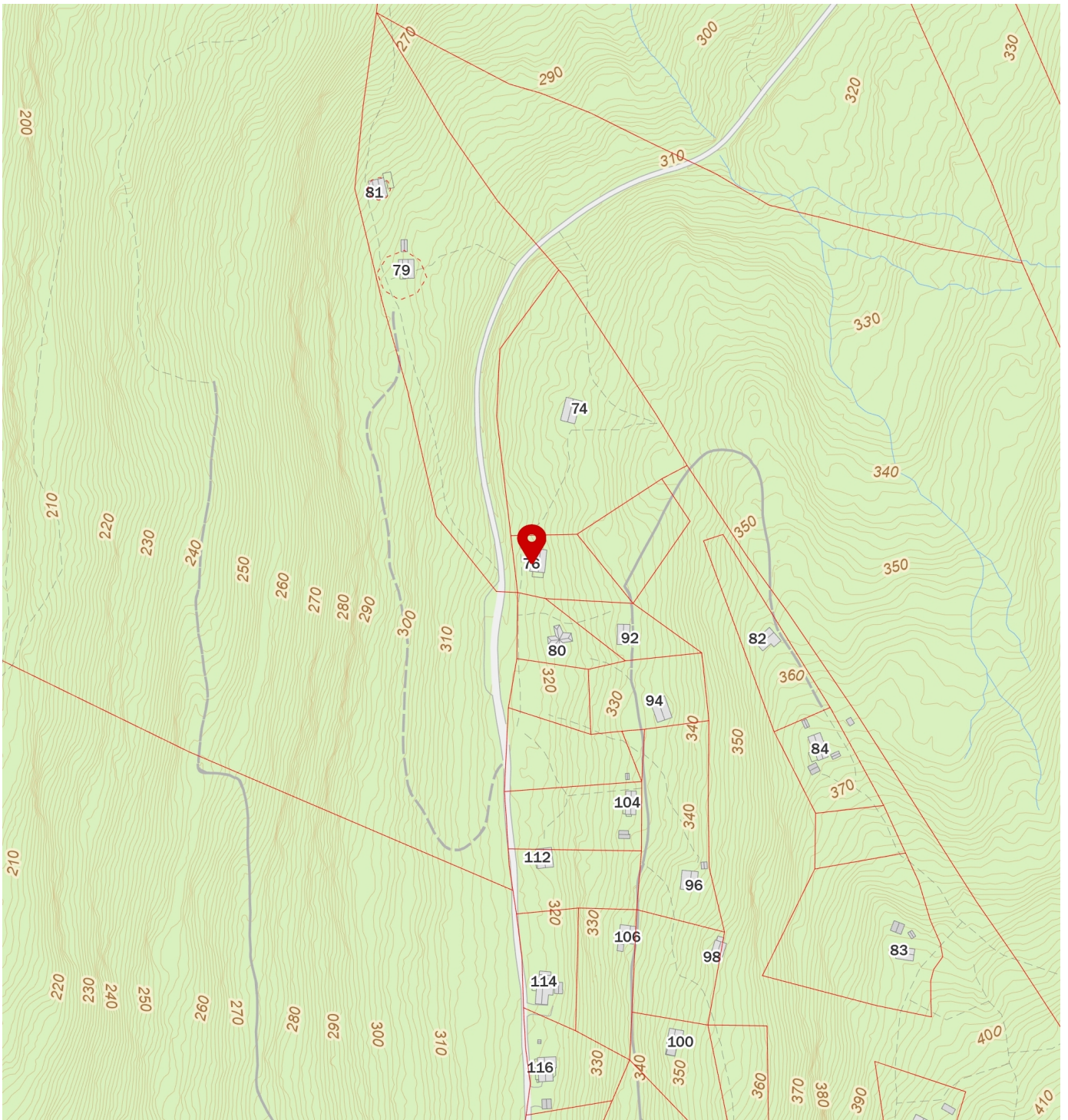
Bjørke Gård	16 min	🚗
Sundvolden Spa	16 min	🚗
Hønefoss og Ringerike rideklubb	19 min	🚗
Ringerike Ridesenter	20 min	🚗
Tyrfjord Golfklubb	21 min	🚗
Ringeriksbadet	21 min	🚗
Hønefoss Bowlingssenter	25 min	🚗

Sport

🏀 Kleivhallen Aktivitetshall, ballspill	17 min	🚗 11.9 km
🏀 Trøgstadbanen Fotball	18 min	🚗 11.8 km
🏃 Sporty24 Hole Express	19 min	🚗
🏃 EVO Hønefoss	22 min	🚗

Dagligvare

Åsa Landhandleri	9 min	🚗
Coop Extra Hvervenkastet Søndagsåpent	17 min	🚗 11.5 km



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