PRIVATMEGLEREN

GAMLEVEIEN 48

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Gamleveien 48 , 3520 JEVNAKER
RINGERIKE kommune
gnr. 121, bnr. 10

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 28.02.2026 **Rapportdato:** 02.03.2026 **Oppdragsnr.:** 19962-1396 **Referansenummer:** QP4426

Autorisert foretak: Hammer Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eivind Hammer

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

Norsk takst

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

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

Hammer Takst AS

Eivind er daglig leder og eier av Hammer Takst AS.
Han har 15 års erfaring i byggebransjen, fra håndverker,
tømrersvenn og byggmester, opp til takstmann, konsulent og prosjektleder.
Han har derfor en bred kunnskap, som strekker seg fra planlegging og utførelse,
til kontroll av arbeid.
Eivind har i over 10 år spesialisert seg på, og utviklet kompetanse på:
-Taksering for finansering, 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 byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er antatt oppført rundt 1955 og fremstår i dag i sin helhet som et oppussingsobjekt. Boligen bærer generelt preg av høy alder, betydelig bruksslitasje, lav standard og manglende vedlikehold over lang tid. For en kjøper betyr dette at det må påregnes store oppgraderinger på de fleste bygningsdeler. Det er registrert vesentlige skjevheter og nedbøyninger i boligens bærekonstruksjoner, inkludert etasjeskiller, yttervegger og tak, som krever nærmere undersøkelser og oppretting. Badet har fundamentale mangler ved tettesjikt og fallforhold, og er overmodent for totalrenovering. Videre har taktekking, vinduer og utvendig kledning passert sin forventede levetid. Det er påvist lokale råteskader utvendig, samt ufagmessige og provisoriske tekniske installasjoner for vann og avløp i krypkjeller.
Rent byggeteknisk er boligen fundamentert med en tradisjonell natursteinsmur direkte på faste masser eller kultet grunn, uten etablert fuktsikring eller drenering. Bygget står over krypkjellere med ubehandlet jordgulv, hvor deler av arealet ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Etasjeskillet mot første etasje er utført i tre og rundtømmer. Ytterveggene utgjøres i hovedsak av en laftet tømmerkonstruksjon, utvendig kledd med stående tømmermannskledning som er montert uten lufting.
Takkonstruksjonen er bygget opp med bærende takåser og mangler tilstrekkelig ventilering. Yttertaket er tekket med eldre, flat betongtakstein. Vinduene er i treverk med to lags isolerglass produsert i 1978, der flere ruter er punktert. Boligen varmes opp med eldre vedovner tilkoblet en pusset skorstein, samt noe elektrisk oppvarming.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med flat betongtakstein. Taket var snødekt under befaringen, noe som i vesentlig grad begrenser muligheten for en fullstendig visuell vurdering av takflaten.
Under taktekkingen (betongstein) er det ikke observert etablert luftespalte, utover den avstanden lektene gir.

Takrenner og nedløpsrør er av stål. Det er montert nyere sortlakkerte takrenner og nedløp på fremsiden og gavlsider, mens det på baksiden av huset er et vesentlig eldre, hvitmalte deler.

Bygningen er i hovedsak oppført som en laftet tømmerkonstruksjon med takåser. Utvendig fasade er kledd med stående tømmermannskledning. Kledningen er montert direkte på underlaget uten synlig lufting.

Takkonstruksjonen er oppført med bærende takåser. Innvendig på hemsen er skråtaket kledd med trepanel. Konstruksjonen fremstår uten tilstrekkelig etablert luftespalte.

Vinduene er utført med karmer og rammer i tre, og har to lags isolerglass. Produksjonsåret er avlest til 1978. Innvendig er vinduene hvitmalt, og det er etablert luftespalte i toppkarmen.

Bygningen har to ytterdører. En terrassedør benyttes i dag som hovedinngang. Denne er utført i hvitmalt treverk med to lags isolerglass, og har produksjonsår 1992. Den opprinnelige hovedinngangsdøren leder i dag direkte inn til et soverom. Dette er en eldre finert dør.

Terrasse oppført med bjelkelag i tre og dekke av terrassebord. Bærekonstruksjonen er fundamentert på pilarer mot terreng. Det er etablert tett rekkverk i treverk med en målt høyde på noe over 90 cm.
Ved den opprinnelige hovedinngangen er det en utvendig trapp i metall med gittertrinn og rekkverk på én side. Trappen hviler direkte på terrenget.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene består av heltregulv i stue og på kjøkken. Kjøkkengulvet er overflatemalt. På soverommet er det lagt et nyere laminatgulv. Innvendige vegger er kledd med trepanel i ulike profiler, som er overflatemalt. Himlingene består i hovedsak av malt trepanel, med enkelte innslag av ubehandlet panel (blant annet deler av taket på soverommet).

Etasjeskillet er utført i en trekonstruksjon, antatt bygget opp av tømmer og/eller trebjelkelag. Konstruksjonen er delvis synlig fra kjeller/krypkjeller, der den i hovedsak fremstår med bæring av eldre rundtømmer. Konstruksjonens eksakte oppbygning i lukkede soner er ikke fastslått.

Skorsteinen er pusset og malt på alle synlige sider innvendig. Sotluken er plassert nede i krypkjelleren. Over tak er skorsteinen utstyrt med innfelt beslag. Boligen har to ildsteder tilkoblet skorsteinen. I stuen er det montert en eldre vedovn fra Drammens Jernstøperi, stående på en kobberplate. På kjøkkenet står det en eldre Dovre-ovn på en underlagsplate av metall.

Boligen har krypkjellere med grunnmur av naturstein og gulv av ubehandlet jord, grus og stein. Det er adkomst via innvendige gulvluker på kjøkkenet og soverommet. Området under stuen har ingen inspeksjonsmulighet, da det ikke finnes tilkomstluke til denne delen av konstruksjonen. Bjelkelaget mot 1. etasje består av uisolert tømmer/rundtømmer og treverk. Sotluken til pipen er plassert i krypkjelleren under kjøkkenet.

Boligen har to innvendige dører. Døren til soverommet er en eldre finert dør. Til badet er det montert en formpresset dør med tre speilsprofil.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er innredet med baderomsplater på vegger og malt panel i himling. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har plastsluk med synlig klemring. Rommet er utstyrt med servantskap, dusjhjørne med glassdører og et forbrenningstoalett (Cinderella). Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen består av en elektrisk avtrekksvifte fra Elicent. Veggene mot både yttervegg og kjøkken er i laftet tømmer, noe som gjør hulltaking for fuktkontroll i tilstøtende konstruksjon umulig.
Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjoner. Badet er plassert i et hjørne der to av veggene er yttervegger i laftet tømmer. Den tredje veggen, som grenser mot kjøkkenet, er også en laftevegg.

KJØKKEN Gå til side

Boligen har en delvis åpen kjøkkenløsning med enkel innredning bestående av underskap, overskap og en mindre arbeidsbenk med

Beskrivelse av eiendommen

nedfelt servant. Det er montert PVC-plater på veggen bak vaskesonen for å beskytte mot vannsprut. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr og kjøleskap.

Det er ikke montert noen kjøkkenvifte for fjerning av lukt og matos.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har privat vannforsyning fra borehull. Vanninntaket skjer via plastrør (PEL) med varmekabel og brønnpumpestyring plassert i krypkjeller. Videre fordeling i boligen er utført med rør-i-rør-system og kobberrør. Det er observert trykktank og hovedstoppekran i krypkjelleren under kjøkkenet.

Avløpsanlegget er privat og tilknyttet en septiktank i betong med ukjent størrelse og løsning. Innvendige avløpsrør er i hovedsak plastrør (PVC/PP). Det er montert et forbrenningstoalett på badet, noe som begrenser belastningen på det private avløpsanlegget.

Boligen er basert på naturlig ventilasjon. Det er montert ventilasjonsluker i enkelte yttervegger og vinduskarmer. På badet er det installert en elektrisk avtrekksvifte i vegg.

Det er montert en varmtvannsbereder av merket Høiax i krypkjelleren under kjøkkenet. Berederen er plassert direkte på bakken i et uisolert rom med jordgulv.
Berederen er på ca. 120 liter og er fast tilkoblet strøm.

Boligen har et hovedsakelig åpent elektrisk opplegg. Sikringsskapet er plassert på soverommet og er utstyrt med en kombinasjon av eldre skrusikringer og nyere automatsikringer. Det er installert en moderne strømmåler fra Kamstrup. Kursfortegnelsen viser oversikt over kurser til teknisk, lys, stue, kjøkken, bad og varmtvannsbereder. Det er utført arbeider på anlegget i senere tid, men nøyaktig tidspunkt for disse utbedringene er ikke dokumentert.
Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK sin veiledning.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ingen synlig eller dokumentert drenering rundt grunnmuren. Terrenget rundt boligen består i hovedsak av naturtomt med gress og naturlig vegetasjon.
Det er ikke observert noen form for fuktsikring mellom grunnmur og bunnsvill/tømmerkasse, eller på bakken i krypkjellere.

Grunnmuren er oppført som en tradisjonell natursteinsmur (stablet stein). Fundamenteringen er antatt utført direkte på faste masser/fjell eller på kultet grunn, noe som er typisk for byggeperioden og byggemåten.

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

Vannforsyningen skjer via privat borebrønn. Utvendig vannledning er et plastrør (PEL) som er ført inn i krypkjelleren, utstyrt med varmekabel. Avløpssystemet er privat og består av rørføringer ut til septiktank (slamavskiller) på egen tomt. Det foreligger ingen dokumentasjon på rørenes alder eller nøyaktig plassering i terrenget, utover det som er observert ved grunnmur.

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

Det er registrert flere avvik som berører sikkerheten i og rundt boligen. Utvendig tilfredsstiller ikke terrassens rekkverkshøyde dagens krav til fallhøyde, og den utvendige ståltrappen mangler håndløper på én side,
Innvendig er det påvist brannfare som følge av en gjennomgående sprekk i topplaten på ildstedet på kjøkkenet.
Når det gjelder inneklima og miljø, er det ikke foretatt radonmålinger i boligen, og konstruksjonen er ikke utført med radonsperre mot grunn.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	45 m²
Totalpris	1 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger i kommunen arkiv.
Det vil derfor ikke være mulig å kontrollere bruken mot hva som er godkjent.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger i kommunen arkiv.
Det vil derfor ikke være mulig å kontrollere bruken mot hva som er godkjent.

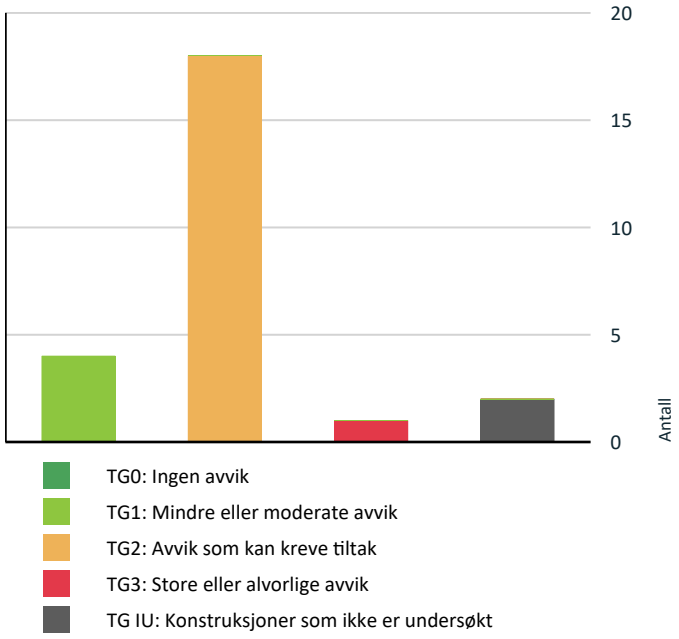
Garasje

- 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.

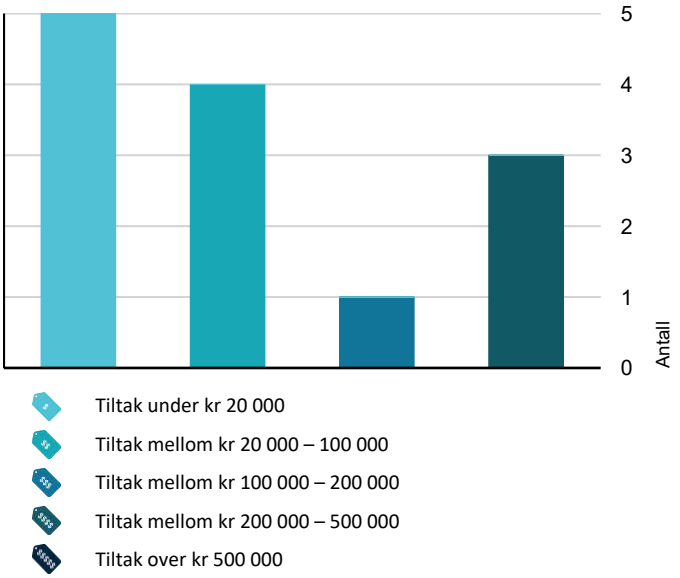
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Badet fremstår med omfattende mangler og har passert sin forventede levetid. Baderomsplatene er ikke montert fagmessig.
Det er registrert lavt fall på gulvet, der høydeforskjellen mellom dørterskel og sluk er målt til 3–4 mm. Dette er under anbefalte krav til sikkerhet mot oversvømmelse ved lekkasje. Videre er det observert avflassing av maling i himling som følge av at avtrekksviften er defekt og at det mangler tilluft.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Krypkjeller med jordgulv og natursteinsmur er en risikokonstruksjon med tanke på fuktoppgang. Det mangler fuktsperre på bakken, noe som gir risiko for fuktpåvirkning av bærekonstruksjonen i tre. Deler av krypkjelleren (under stuen) lot seg ikke inspisere grunnet manglende adkomst, noe som utgjør et avvik i form av mangelfullt grunnlag for tilstandsvurdering.

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Taktekkingen har overskredet sin forventede levetid. I tillegg er det registrert kraftig mosevekst på synlige taksteiner ved takutstikket. Det at taket var snødekt utgjør også en begrensning for tilstandsvurderingen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Takrenner har punktvise lekkasjer.

Det ble registrert lekkasjer fra takrenne og nedløp under snøsmelting. Bildene fra baksiden viser tydelige fuktmerker og algevekst på utsiden av det eldre nedløpsrøret og veggen bak. Systemet her er ikke tett, og overvann renner direkte ned nedløpet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er avvik:

Det er registrert vesentlige skjevheter i bjelkelaget mot loft, og ved sikting langs fasader og takflate er det tydelige svanker og nedbøyninger. Innvendig på ubehandlet tømmer er det observert synlige spor etter treødeleggende insekter (trolig stripet borebille). Dette utgjør ingen kritisk strukturell svekkelse per i dag, men er et tydelig avvik. Utvendig mangler kledningen luftinging, og det er påvist råteskader i nedre kant av kledningsbordene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det mangler tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Dette gir økt risiko for kondens, fuktoppbygging og skjulte råteskader i taktro og bærekonstruksjon. Som tidligere nevnt er det også skjevheter og nedbøyninger som påvirker takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vinduene har overskredet mer enn sin forventede levetid. Det er registrert punkterte isolerglass (fukt og skjolder mellom glasslagene) på flere av vinduene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedøren fra 1992 har passert forventet levetid for denne typen bygningsdel, og bærer preg av generell slitasje. Den eldre, opprinnelige inngangsdøren har høy alder og vesentlig slitasje på overflater og detaljer. Isolasjonsevnen på begge dørene er vesentlig redusert sammenlignet med dagens standard.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert noe skjevhet på terrassens rekkverk. Dette kan skyldes mindre setninger eller bevegelser i fundamenteringen, for eksempel som følge av telehiv. Bærekonstruksjonen bærer generelt preg av alder, og det er en del avflassing av maling på rekkverk og håndløper.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er vesentlig bruksslitasje og elde på overflatene. Dette gjelder spesielt tregulvene i stue og på kjøkken, hvor det er tydelige merker, slitasje på maling og glipper mellom gulvbordene. Vegger og himlinger fremstår som overflatemalt i relativt nyere tid, men bærer preg av å være utført på et eldre underlag med ujevnheter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Dovre-ovnen på kjøkkenet har en gjennomgående sprekk i topplaten og er defekt.Underlagsplatene på gulvet foran ildstedene oppfyller ikke kravet om å stikke minimum 30 cm ut foran ilegget, og boligen mangler godkjent brannslokkeutstyr. Røykvarslere er også anmerket for utskifting.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Den finerte døren til soverommet har betydelig slitasje på overflater, og det er observert merker og sår i fineren.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Deler av vanninstallasjonen i krypkjelleren er uisolert, noe som gir risiko for frostskader dersom varmekabel eller strømforsyning svikter. Røropplegget bærer preg av ulik alder og delvis ufagmessig utførelse ved enkelte overganger og innfestinger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Det er observert ufagmessig utførelse av avløpsrør i krypkjelleren, hvor skjøter er forsøkt tettet med tape. Avløpsløsningen for gråvann er ikke dokumentert, og kommunen varsler tilsyn av private anlegg med påfølgende krav om oppgradering eller nybygging.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Bygningen er oppført på en tid og med en byggemåte (natursteinsmur) der moderne dreneringssystemer med grunnmursplast og drensrør normalt ikke ble installert.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert lokale utglidninger og løse steiner i natursteinsmuren. Som tidligere nevnt under etasjeskiller og yttervegger, er det påvist vesentlige skjevheter i boligen som indikerer at det har vært setninger i grunnen eller bevegelser i fundamenteringen over tid. Natursteinsmurer er uisolerte og gir ingen beskyttelse mot fuktoppgang eller varmetap. Det er også observert riss og sprekker i fuger der det er benyttet puss.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Terrenget har enkelte steder fall inn mot grunnmuren, noe som øker belastningen fra overflatevann. Kombinasjonen av manglende drenering og ubehandlet jordgulv i krypkjelleren gir høy risiko for fuktopptak i grunnmur og fuktvandring opp i trekonstruksjonene.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Septiktanken og det utvendige avløpsnettet er av eldre dato. Det er ikke dokumentert om anlegget har godkjent utslippstillatelse eller om det tilfredsstiller dagens rensekrav for gråvann og svartvann. Som tidligere nevnt er det observert ufagmessige løsninger med teipede skjøter på avløpsrør i overgangen mellom inne og ute, noe som indikerer risiko for lekkasjer til grunnen ved grunnmur. Privat vannforsyning fra borebrønn er sårbar for endringer i grunnvannsspeil og overflateforurensning dersom brønnhodet ikke er tilstrekkelig sikret.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Byggeåret er ukjent, men bygningene er oppført en gang mellom 1954 og 1963.

Anvendelse

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

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med flat betongtakstein. Taket var snødekt under befaringen, noe som i vesentlig grad begrenser muligheten for en fullstendig visuell vurdering av takflaten.
Under taktekkingen (betongstein) er det ikke observert etablert luftespalte, utover den avstanden lektene gir.

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

Taktekkingen har overskredet sin forventede levetid. I tillegg er det registrert kraftig mosevekst på synlige taksteiner ved takutstikket. Det at taket var snødekt utgjør også en begrensning for tilstandsvurderingen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Ut fra alder og oppnådd levetid må det påregnes utskifting av taktekkingen i nær fremtid. Fordi taket var snødekt, må det gjøres en nærmere undersøkelse av hele takflaten når den er snøfri for å fastslå nøyaktig omfang av utbedringer og avdekke eventuelle fuktskader eller defekter i undertaket. Estimatet som er oppgitt gjelder kun for denne undersøkelsen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er av stål. Det er montert nyere sortlakkerte takrenner og nedløp på fremsiden og gavlsider, mens det på baksiden av huset er et vesentlig eldre, hvitmalte deler.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Takrenner har punktvise lekkasjer.

Det ble registrert lekkasjer fra takrenne og nedløp under snøsmelting. Bildene fra baksiden viser tydelige fuktmerker og algevekst på utsiden av det eldre nedløpsrøret og veggen bak. Systemet her er ikke tett, og overvann renner direkte ned nedløpet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det eldre takrennesystemet på baksiden må skiftes ut for å sikre tett og kontrollert vannavrenning vekk fra vegg og grunnmur. Sjekk også skjøter på de nyere rennene dersom det ble observert drypp fra disse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Bygningen er i hovedsak oppført som en laftet tømmerkonstruksjon med takåser. Utvendig fasade er kledd med stående tømmermannskledning. Kledningen er montert direkte på underlaget uten synlig lufting.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Det er registrert vesentlige skjevheter i bjelkelaget mot loft, og ved sikting langs fasader og takflate er det tydelige svanker og nedbøyninger. Innvendig på ubehandlet tømmer er det observert synlige spor etter treødeleggende insekter (trolig stripet borebille). Dette utgjør ingen kritisk strukturell svekkelse per i dag, men er et tydelig avvik. Utvendig mangler kledningen luftinging, og det er påvist råteskader i nedre kant av kledningsbordene.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Bygget er et oppussingsobjekt. I forbindelse med fremtidig renovering må de vesentlige skjevhetene og nedbøyningene undersøkes nærmere for å avklare årsak. Stabiliserende og opprettende tiltak i bæresystemet må påregnes og anses som nødvendig. I samme undersøkelse bør det avklares om det er pågående aktivitet av borebiller som krever behandling. Råteskadet kledning må skiftes ut, og ved en generell oppgradering av fasaden må det etableres tilstrekkelig utlufting bak kledningen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppført med bærende takåser. Innvendig på hemsen er skråtaket kledd med trepanel. Konstruksjonen fremstår uten tilstrekkelig etablert luftespalte.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det mangler tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Dette gir økt risiko for kondens, fuktoppbygging og skjulte råteskader i taktro og bærekonstruksjon. Som tidligere nevnt er det også skjevheter og nedbøyninger som påvirker takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

I forbindelse med at bygget er et oppussingsobjekt, må det planlegges for å etablere tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Det anbefales en nærmere undersøkelse av takåser og taktro for å kartlegge omfanget av eventuelle skjulte fuktskader, samt for å avklare behovet for forsterkninger og oppretting av konstruksjonen.
Kostnadsestimatet er for nye tekking og undertak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Vinduer

Vinduene er utført med karmer og rammer i tre, og har to lags isolerglass. Produksjonsåret er avlest til 1978. Innvendig er vinduene hvitmalt, og det er etablert luftespalte i toppkarmen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vinduene har overskredet mer enn sin forventede levetid. Det er registrert punkterte isolerglass (fukt og skjolder mellom glasslagene) på flere av vinduene.

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

På bakgrunn av alder og punkterte glass må det påregnes komplett utskifting av vinduene i forbindelse med den generelle oppussingen av bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Bygningen har to ytterdører. En terrassedør benyttes i dag som hovedinngang. Denne er utført i hvitmalt treverk med to lags isolerglass, og har produksjonsår 1992. Den opprinnelige hovedinngangsdøren leder i dag direkte inn til et soverom. Dette er en eldre finert dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedøren fra 1992 har passert forventet levetid for denne typen bygningsdel, og bærer preg av generell slitasje. Den eldre, opprinnelige inngangsdøren har høy alder og vesentlig slitasje på overflater og detaljer. Isolasjonsevnen på begge dørene er vesentlig redusert sammenlignet med dagens standard.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

For terrassedøren må det påregnes justering og utskifting av tettepakninger for å opprettholde funksjon, eventuelt komplett utskifting som følge av alder. For den eldre hovedinngangsdøren tilsier alder og tilstand at utskifting må påregnes i forbindelse med den generelle oppussingen av bygget.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført med bjelkelag i tre og dekke av terrassebord. Bærekonstruksjonen er fundamentert på pilarer mot terreng. Det er etablert tett rekkverk i treverk med en målt høyde på noe over 90 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe skjevhet på terrassens rekkverk. Dette kan skyldes mindre setninger eller bevegelser i fundamenteringen, for eksempel som følge av telehiv. Bærekonstruksjonen bærer generelt preg av alder, og det er en del avflassing av maling på rekkverk og håndløper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skjevhetene i rekkverket bør justeres, og pilarer kan med fordel kontrolleres og eventuelt rettes opp. Overflatene krever skraping og ny overflatebehandling. På grunn av alder og generell utvendig slitasje vil det være naturlig å vurdere en oppgradering av terrassen i forbindelse med den øvrige oppussingen av bygget.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Utvendige trapper

Ved den opprinnelige hovedinngangen er det en utvendig trapp i metall med gittertrinn og rekkverk på én side. Trappen hviler direkte på terrenget.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene består av heltregulv i stue og på kjøkken. Kjøkkengulvet er overflatemalt. På soverommet er det lagt et nyere laminatgulv. Innvendige vegger er kledd med trepanel i ulike profiler, som er overflatemalt. Himlingene består i hovedsak av malt trepanel, med enkelte innslag av ubehandlet panel (blant annet deler av taket på soverommet).

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er vesentlig bruksslitasje og elde på overflatene. Dette gjelder spesielt tregulvene i stue og på kjøkken, hvor det er tydelige merker, slitasje på maling og glipper mellom gulvbordene. Vegger og himlinger fremstår som overflatemalt i relativt nyere tid, men bærer preg av å være utført på et eldre underlag med ujevnheter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Da boligen er et oppussingsobjekt, må det påregnes en generell overflateoppussing av samtlige rom. Dette vil innebære sliping og ny overflatebehandling, eller komplett utskifting, av de eldre tregulvene. Videre må det påregnes grunnarbeid, skraping av løs maling og ny overflatebehandling av vegger og himlinger for å oppnå dagens forventede standard.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet er utført i en trekonstruksjon, antatt bygget opp av tømmer og/eller trebjelkelag. Konstruksjonen er delvis synlig fra kjeller/krypkjeller, der den i hovedsak fremstår med bæring av eldre rundtømmer. Konstruksjonens eksakte oppbygning i lukkede soner er ikke fastslått.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå rette gulv i tråd med dagens standard, må det påregnes oppretting av bjelkelaget/etasjeskillet i forbindelse med oppussing av rommene. Fordi skjevhetene kan sees i sammenheng med tidligere nevnte nedbøyninger i tak og vegger, bør bærekonstruksjonen inspiseres nærmere når overflater fjernes, for å utelukke aktiv svikt, fukt- eller råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Skorsteinen er pusset og malt på alle synlige sider innvendig. Sotluken er plassert nede i krypkjelleren. Over tak er skorsteinen utstyrt med innfelt beslag. Boligen har to ildsteder tilkoblet skorsteinen. I stuen er det montert en eldre vedovn fra Drammens Jernstøperi, stående på en kobberplate. På kjøkkenet står det en eldre Dovre-ovn på en underlagsplate av metall.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Dovre-ovnen på kjøkkenet har en gjennomgående sprekk i topplaten og er defekt.Underlagsplatene på gulvet foran ildstedene oppfyller ikke kravet om å stikke minimum 30 cm ut foran ilegget, og boligen mangler godkjent brannslokkeutstyr. Røykvarslere er også anmerket for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Den sprukne ovnen på kjøkkenet utgjør en sikkerhetsrisiko og må skiftes ut. Krav fra feiervesenet må etterkommes ved å etablere gulvplater som dekker minimum 30 cm foran begge ildstedene, samt anskaffe godkjent slokkeutstyr og nye røykvarslere. Gitt at boligen er et oppussingsobjekt og den ene ovnen allerede er defekt, anbefales det å fjerne de gamle ovnene og installere nye, rentbrennende ildsteder

TG IU Krypkjeller

Boligen har krypkjellere med grunnmur av naturstein og gulv av ubehandlet jord, grus og stein. Det er adkomst via innvendige gulvluker på kjøkkenet og soverommet. Området under stuen har ingen inspeksjonsmulighet, da det ikke finnes tilkomstluke til denne delen av konstruksjonen. Bjelkelaget mot 1. etasje består av uisolert tømmer/rundtømmer og treverk. Sotluken til pipen er plassert i krypkjelleren under kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Krypkjeller med jordgulv og natursteinsmur er en risikokonstruksjon med tanke på fuktoppgang. Det mangler fuktsperre på bakken, noe som gir risiko for fuktpåvirkning av bærekonstruksjonen i tre. Deler av krypkjelleren (under stuen) lot seg ikke inspisere grunnet manglende adkomst, noe som utgjør et avvik i form av mangelfullt grunnlag for tilstandsvurdering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres diffusjonssperre (kraftig plast) på jordgulvet for å begrense fuktoppvandring. Krypkjelleren bør renses for treavfall og organisk materiale. Det må etableres inspeksjonsmulighet til krypkjelleren under stuen, enten via luke eller ved å åpne gulvet, for å kontrollere tilstanden på bjelkelag og grunnmur i denne sonen.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Boligen har to innvendige dører. Døren til soverommet er en eldre finert dør. Til badet er det montert en formpresset dør med tre speilsprofil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Den finerte døren til soverommet har betydelig slitasje på overflater, og det er observert merker og sår i fineren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I forbindelse med at boligen er et oppussingsobjekt, må det påregnes utskifting av begge de innvendige dørene inkludert karmer og lister for å oppnå dagens forventede standard.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er innredet med baderomsplater på vegger og malt panel i himling. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har plastsluk med synlig klemring. Rommet er utstyrt med servantskap, dusjhjørne med glassdører og et forbrenningstoalett (Cinderella). Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen består av en elektrisk avtrekksvifte fra Elicent. Veggene mot både yttervegg og kjøkken er i laftet tømmer, noe som gjør hulltaking for fuktkontroll i tilstøtende konstruksjon umulig.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet fremstår med omfattende mangler og har passert sin forventede levetid. Baderomsplatene er ikke montert fagmessig.
Det er registrert lavt fall på gulvet, der høydeforskjellen mellom dørterskel og sluk er målt til 3–4 mm. Dette er under anbefalte krav til sikkerhet mot oversvømmelse ved lekkasje. Videre er det observert avflassing av maling i himling som følge av at avtrekksviften er defekt og at det mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På grunn av de påviste manglene ved tettesjikt, fallforhold og ufagmessig utførelse, må badet totalrenoveres. Dette innebærer oppbygging av nytt gulv med forskriftsmessig fall, etablering av nytt membran- og flissystem, samt montering av baderomsplater etter leverandørens anvisninger. Ventilasjonen må utbedres med ny vifte og sikring av tilstrekkelig tilluft.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjoner. Badet er plassert i et hjørne der to av veggene er yttervegger i laftet tømmer. Den tredje veggen, som grenser mot kjøkkenet, er også en laftevegg.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Boligen har en delvis åpen kjøkkenløsning med enkel innredning bestående av underskap, overskap og en mindre arbeidsbenk med nedfelt servant. Det er montert PVC-plater på veggen bak vaskesonen for å beskytte mot vannsprut. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr og kjøleskap.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ikke montert noen kjøkkenvifte for fjerning av lukt og matos.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har privat vannforsyning fra borehull. Vanninntaket skjer via plastrør (PEL) med varmekabel og brønnpumpestyring plassert i krypkjeller. Videre fordeling i boligen er utført med rør-i-rør-system og kobberrør. Det er observert trykktank og hovedstoppekran i krypkjelleren under kjøkkenet.

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

Deler av vanninstallasjonen i krypkjelleren er uisolert, noe som gir risiko for frostskader dersom varmekabel eller strømforsyning svikter. Røropplegget bærer preg av ulik alder og delvis ufagmessig utførelse ved enkelte overganger og innfestinger.

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

I forbindelse med at boligen er et oppussingsobjekt, bør hele vannfordelingsnettet skiftes ut for å sikre samsvar med dagens krav til rør-i-rør og lekkasjesikring. Teknisk utstyr i krypkjeller bør flyttes til et frostfritt rom med sluk og tettesjikt.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er privat og tilknyttet en septiktank i betong med ukjent størrelse og løsning. Innvendige avløpsrør er i hovedsak plastrør (PVC/PP). Det er montert et forbrenningstoalett på badet, noe som begrenser belastningen på det private avløpsanlegget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Det er observert ufagmessig utførelse av avløpsrør i krypkjelleren, hvor skjøter er forsøkt tettet med tape. Avløpsløsningen for gråvann er ikke dokumentert, og kommunen varsler tilsyn av private anlegg med påfølgende krav om oppgradering eller nybygging.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ufagmessige koblinger i krypkjeller må utbedres umiddelbart av autorisert rørlegger for å hindre lekkasjer av gråvann til grunnen. Det må foretas en nærmere undersøkelse av septiktanken og utslippsløsningen for å kartlegge tilstand og lovlighet før kommunalt tilsyn. Estimatet som er oppgitt gjelder utelukkende for denne undersøkelsen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Ventilasjon

Boligen er basert på naturlig ventilasjon. Det er montert ventilasjonsluker i enkelte yttervegger og vinduskarmer. På badet er det installert en elektrisk avtrekksvifte i vegg.

TG 1 Varmtvannstank

Det er montert en varmtvannsbereder av merket Høiax i krypkjelleren under kjøkkenet. Berederen er plassert direkte på bakken i et uisolert rom med jordgulv.
Berederen er på ca. 120 liter og er fast tilkoblet strøm.

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.

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

Boligen har et hovedsakelig åpent elektrisk opplegg. Sikringsskapet er plassert på soverommet og er utstyrt med en kombinasjon av eldre skrusikringer og nyere automatsikringer. Det er installert en moderne strømmåler fra Kamstrup. Kursfortegnelsen viser oversikt over kurser til teknisk, lys, stue, kjøkken, bad og varmtvannsbereder. Det er utført arbeider på anlegget i senere tid, men nøyaktig tidspunkt for disse utbedringene er ikke dokumentert.
Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK sin veiledning.

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.
   Ikke besvart

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

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

   Ikke besvart

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?
   Ukjent Ikke besvart

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Ikke besvart

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

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.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ingen synlig eller dokumentert drenering rundt grunnmuren. Terrenget rundt boligen består i hovedsak av naturtomt med gress og naturlig vegetasjon.
Det er ikke observert noen form for fuktsikring mellom grunnmur og bunnsvill/tømmerkasse, eller på bakken i krypkjellere.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Bygningen er oppført på en tid og med en byggemåte (natursteinsmur) der moderne dreneringssystemer med grunnmursplast og drensrør normalt ikke ble installert.

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.

I forbindelse med den generelle oppussingen av bygget må det etableres forskriftsmessig drenering og fuktsikring av grunnmuren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført som en tradisjonell natursteinsmur (stablet stein). Fundamenteringen er antatt utført direkte på faste masser/fjell eller på kultet grunn, noe som er typisk for byggeperioden og byggemåten.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert lokale utglidninger og løse steiner i natursteinsmuren. Som tidligere nevnt under etasjeskiller og yttervegger, er det påvist vesentlige skjevheter i boligen som indikerer at det har vært setninger i grunnen eller bevegelser i fundamenteringen over tid. Natursteinsmurer er uisolerte og gir ingen beskyttelse mot fuktoppgang eller varmetap. Det er også observert riss og sprekker i fuger der det er benyttet puss.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I forbindelse med den generelle oppussingen av boligen må fundamenteringen kontrolleres nøyere. Løse steiner i muren må ettersees og mures fast for å sikre stabilitet. Siden bygget skal renoveres, bør det vurderes stabiliserende tiltak dersom setningene viser seg å være aktive.

TG 2 Terrengforhold

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

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

Terrenget har enkelte steder fall inn mot grunnmuren, noe som øker belastningen fra overflatevann. Kombinasjonen av manglende drenering og ubehandlet jordgulv i krypkjelleren gir høy risiko for fuktopptak i grunnmur og fuktvandring opp i trekonstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terrenget må planeres med fall bort fra bygningen (minimum 1:50 i en avstand på 3 meter fra veggen) for å lede bort overflatevann. Det anbefales å installere drensledninger og grunnmursplate for å sikre en tørrere grunnmur og krypkjeller.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannforsyningen skjer via privat borebrønn. Utvendig vannledning er et plastrør (PEL) som er ført inn i krypkjelleren, utstyrt med varmekabel.
Avløpssystemet er privat og består av rørføringer ut til septiktank (slamavskiller) på egen tomt. Det foreligger ingen dokumentasjon på rørenes alder eller nøyaktig plassering i terrenget, utover det som er observert ved grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Septiktanken og det utvendige avløpsnettet er av eldre dato. Det er ikke dokumentert om anlegget har godkjent utslippstillatelse eller om det tilfredsstiller dagens rensekrav for gråvann og svartvann. Som tidligere nevnt er det observert ufagmessige løsninger med teipede skjøter på avløpsrør i overgangen mellom inne og ute, noe som indikerer risiko for lekkasjer til grunnen ved grunnmur. Privat vannforsyning fra borebrønn er sårbar for endringer i grunnvannsspeil og overflateforurensning dersom brønnhodet ikke er tilstrekkelig sikret.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

I forbindelse med at eiendommen er et oppussingsobjekt, må det påregnes en fullstendig kontroll og sannsynlig oppgradering av det utvendige avløpsanlegget for å møte kommunale krav. Septiktanken bør tømmes og inspiseres for tørre sprekker eller lekkasjer. Det anbefales å ta vannprøve av borevannet for å kontrollere drikkevannskvaliteten

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Det er registrert flere avvik som berører sikkerheten i og rundt boligen. Utvendig tilfredsstiller ikke terrassens rekkverkshøyde dagens krav til fallhøyde, og den utvendige ståltrappen mangler håndløper på én side,
Innvendig er det påvist brannfare som følge av en gjennomgående sprekk i topplaten på ildstedet på kjøkkenet.
Når det gjelder inneklima og miljø, er det ikke foretatt radonmålinger i boligen, og konstruksjonen er ikke utført med radonsperre mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1955

Kommentar
Byggeåret er ukjent, men bygningene er oppført en gang mellom 1954 og 1963.

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

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

Beskrivelse
På eiendommen står det et uisolert uthus i bindingsverk, antatt oppført mellom 1954 og 1963. Bygget er rødmalt med tre hvite inngangsdører og kledd med stående panel med spalter for gjennomlufting. Takkonstruksjonen er et saltak tekket med takstein, båret av takåser av mindre tømmerstokker. Denne konstruksjonen er tydelig underdimensjonert for taklasten, noe som vises ved en kraftig svai midt på taket. Dette er kun en visuell anmerkning for informasjon, da slike frittstående uthus normalt ikke tilstandsvurderes teknisk med tilstandsgrad i rapporten.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

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

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

Beskrivelse
På eiendommen står det en frittstående, rødmalt garasjebygning oppført med en todelt løsning. Den ene halvdelen utgjør en lukket garasjedel utstyrt med en hvit, todelt sidehengslet port. Den andre halvdelen er en åpen carport. Veggene i carportdelen er utført med stående spaltepanel som gir gjennomlufting, og gulvet består av ubehandlet jord og grus. Takkonstruksjonen er innvendig åpen og tekket med korrugerte plater. Bygningen har en enkel standard og bærer generelt preg av elde og bruksslitasje. Som en visuell observasjon anmerkes det at bygget har store skjevheter i konstruksjonen. Frittstående sidebygg er kun beskrevet til informasjon, og det gis ingen teknisk tilstandsvurdering eller tilstandsgrad i rapporten.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

45 m²/45 m²

Enebolig: Entré, Kjøkken, Soverom, Bad, 3 Bod

Andre bygg: Bod, Garasje
Bruksareal andre bygg: 30 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 700 000

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	**1 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 700 000**

Markedsvurdering
MARKEDSVERDI:
Markedsverdi skal fastsette normal salgsverdi for boligen slik den fremstår på taksttidspunktet.
Den er en konsekvens av nedenforstående vurderinger.
PANTEKURANS:
Boligen må vedlikeholdes i stor grad og vil på et oppussingstidspunkt ha en redusert verdi ifm. pant.
SALGBARHET:
Det er god etterspørsel etter boliger i prisklassen 1-2 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.
PROPR:
Det er gjort en vurdering mot PROPR (et selskap som overvåker og registrerer aktivitet og utvikling i de norske eiendomsmarkedene), med eventuelle korrigeringer på areal, byggeår, standard og eierform.

Sammenlignbare salg

Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M²-pris	Byggeår	Type
 Sørhagan 3A	65	11-07-2024	2 450 000	2 660 000	40 923	2017	Enebolig
 Bakkelivegen 18D	59	17-03-2023	2 180 000	2 410 000	40 847	1973	Rekkehus
 Klebersteinsveien 8...	67	12-01-2026	2 695 000	2 700 000	40 298	2020	Leilighet
 Klebersteinsveien 7...	62.6	20-09-2023	2 200 000	2 460 000	39 297	2023	Leilighet
 Enggata 10	65	28-05-2024	2 308 196	2 500 000	38 461	2002	Leilighet
 Samsmoveien 32D	68	12-12-2023	2 250 000	2 600 000	38 235	2016	Leilighet
 Østgata 6C	64	11-07-2023	2 150 000	2 390 000	37 343	2008	Leilighet

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	430 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**470 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	90 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**30 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**30 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**530 000**

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.	1 150 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 150 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 700 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

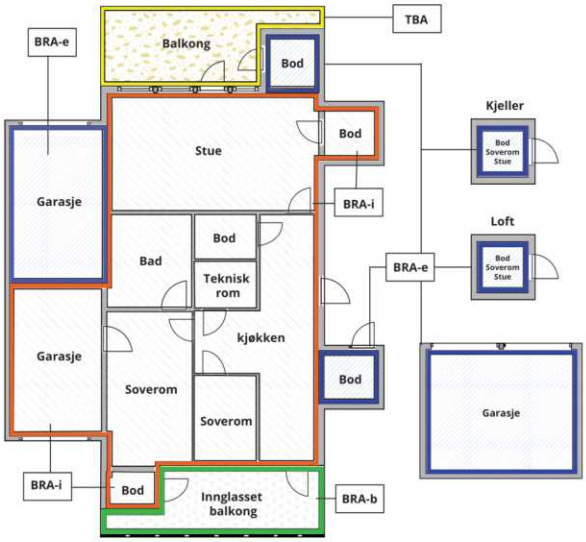
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	45			45	13		45
Hems						27	27
SUM	**45**				**13**	**27**	**72**
SUM BRA	**45**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/stue, kjøkken, soverom, bad		
Hems	Hemroms, hemsrom 2, hemsrom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tegninger i kommunen arkiv.
Det vil derfor ikke være mulig å kontrollere bruken mot hva som er godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tegninger i kommunen arkiv.
Det vil derfor ikke være mulig å kontrollere bruken mot hva som er godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, carport	

Kommentar

garasjen er på totalt 27 m² hvor 12 m² er overbygget carport.

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.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	0	45
Bod	0	15
Garasje	0	15

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.2.2026	Eivind Hammer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	121	10		0	1274.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gamleveien 48

Hjemmelshaver
Krueger Ronald Edward

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til i Åsbygda i Ringerike kommune. Området består av spredt boligbebyggelse og landbruksarealer. Eiendommen har utsikt over omkringliggende kulturlandskap og vann, og tilhører Vang skolekrets

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Adkomst via Gamleveien.

Tilknytning vann

Boligen har privat vannforsyning fra eget borehull. Det er observert trykktank og styringssystem for brønnpumpe fra Brødrene Myhre i kjeller, samt varmekabel på innkommende vannrør for frostsikring.

Tilknytning avløp

Eiendommen har en privat septiktank, men kommunen opplyser at løsning og størrelse er ukjent. Det er installert forbrenningstoalett innvendig, noe som indikerer at avløpsanlegget i praksis kun håndterer gråvann. Kommunen varsler at det vil bli ført tilsyn med eiendommer som har private avløp i årene fremover. Kjøper må forvente pålegg om å oppgradere eller bygge nytt avløpsanlegg.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplasser.
Ellers er det opparbeidet plen på tomten.

Tinglyste/andre forhold

Gjerdeplikt: Ifølge skjøtet fra 1954 har eieren av denne eiendommen (Solgløtt) gjerdeplikt mot hovedbølet, Sandli-Ødegaarden (gnr. 121, bnr. 1).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	25.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Del med takstmann	01.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	01.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/QP4426

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.
14260023

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Michelle Christine Krueger Levy	Samuel Edward Levy Krueger

Selger 3 navn
Marie Estelle Levy Krueger

Gateadresse
Gamleveien 48

Poststed	Postnr
JEVNAKER	3520

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Ronald Edward Krueger

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14260023

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14260023

Gamleveien 48

Nabolaget Gamleveien - vurdert av 16 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Ringerike Steinerskole (1-10 kl.) 79 elever, 8 klasser	9 min 0.6 km	
Discovery International School (1-... 17 elever, 2 klasser	13 min 1 km	
Vang skole (1-7 kl.) 319 elever, 14 klasser	9 min 6.2 km	
Haugsbygd ungdomsskole (8-10 kl.) 218 elever, 9 klasser	9 min 6.1 km	
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	16 min 11.2 km	
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	18 min 14 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Håkenstugata Linje Flybuss Ringerike - Gardermo...	4 min 0.4 km	
Hønefoss stasjon Linje F4	16 min 11.6 km	
Oslo Gardermoen	50 min	

BARNEHAGER

Almgrenda Steinerbarnehage (1-5 år... 30 barn	9 min 0.6 km	
Smeden barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 4.7 km	
Hovsenga barnehage (1-5 år) 56 barn	8 min 4.5 km	

DAGLIGVARE

Spar Haugsbygd	6 min
Coop Extra Jevnaker	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	17 min
Vitusapotek Jevnaker	8 min
Jevnaker Vinmonopol	8 min

SPORT

Åsbygda stadion	11 min
Haugerstranda fotballbane	7 min
Jevnaker Fysikalske Institutt	8 min
Innersvingen Jevnaker	8 min

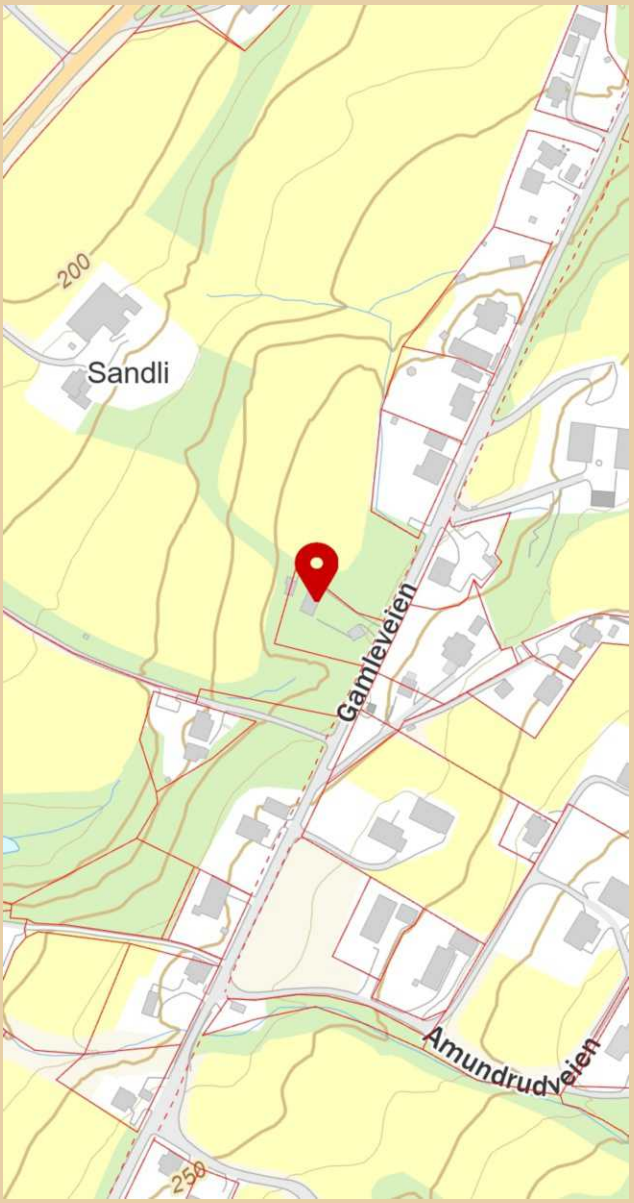
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering
Lett 87/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



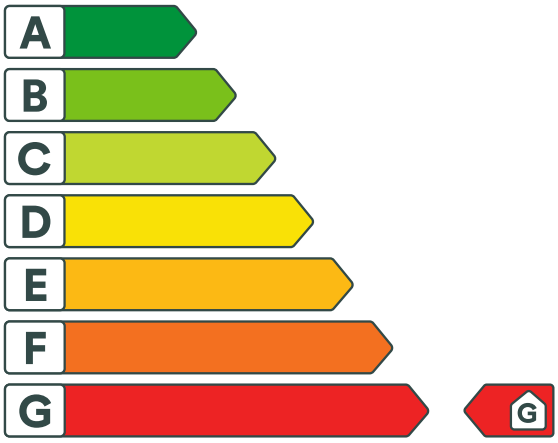
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Gamleveien 48, 3520 JEVNAKER**	
Dato for energimerking **01.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264820**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **159385590**
Gårdsnummer **121**	Bruksnummer **10**
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 **1955**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **45,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **45,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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 **501,29 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **598,49 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 833 kWh**

Gamleveien 48, 3520 JEVNAKER

Detaljering

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

Gamleveien 48, 3520 JEVNAKER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: 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 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

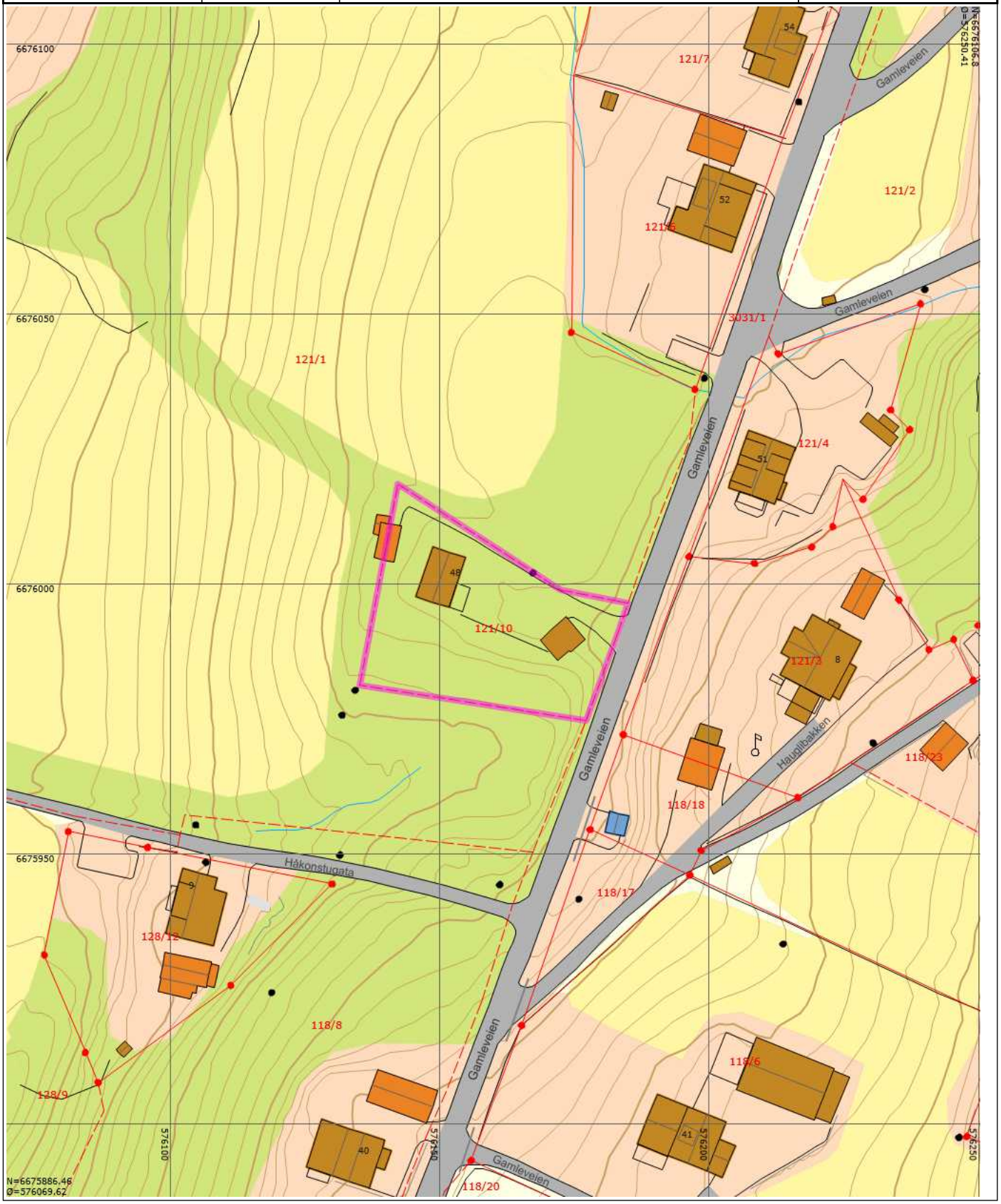
https://www.enova.no

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 121	Bnr: 10	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gamleveien 48 3520 JEVNAKER			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

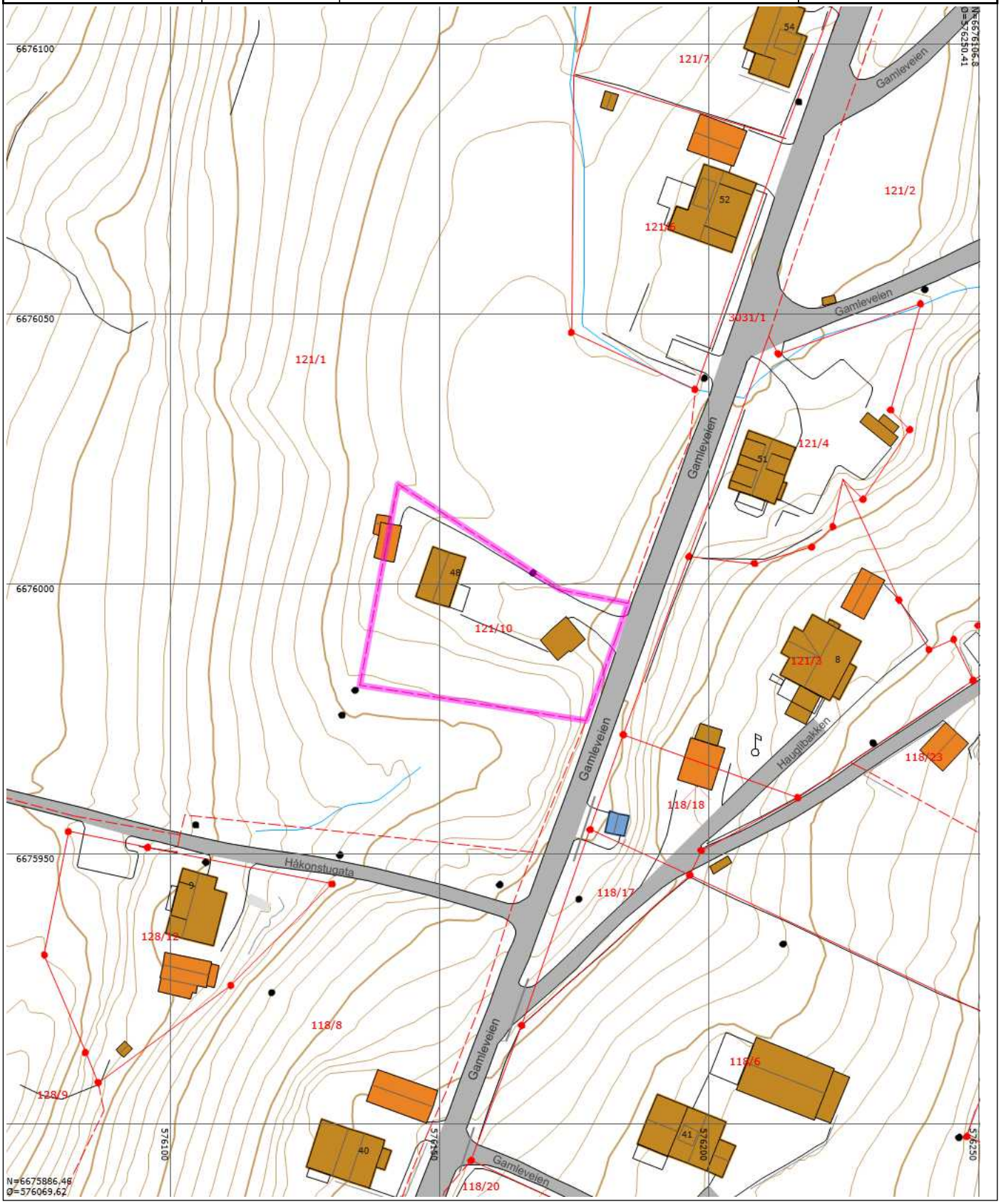
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Fiskeri og landbruk
- Trapp
- Veg
- Elv og bekk
- Husnummer.
- Dyrka mark
- Matrikkelnummer
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrense god nøyaktighet
- Flaggstang
- Stikkrenne
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Byggetiltak
- Kommunalveg gatenavn.
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Skog
- Mast
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Gjerde
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Merket sti
- Bolig
- Annen næring
- Riving
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve 5m
- Bebygd område
- Annet

Ringerike kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 121	Bnr: 10	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gamleveien 48 3520 JEVNAKER			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Fiskeri og landbruk
- Trapp
- Veg
- Elv og bekk
- Husnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrense god nøyaktighet
- Flaggstang
- Stikkrenne
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Byggetiltak
- Kommunalveg gatenavn.
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Mast
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Gjerde
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Merket sti
- Bolig
- Annen næring
- Riving
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve 5m
- Matrikkelnummer

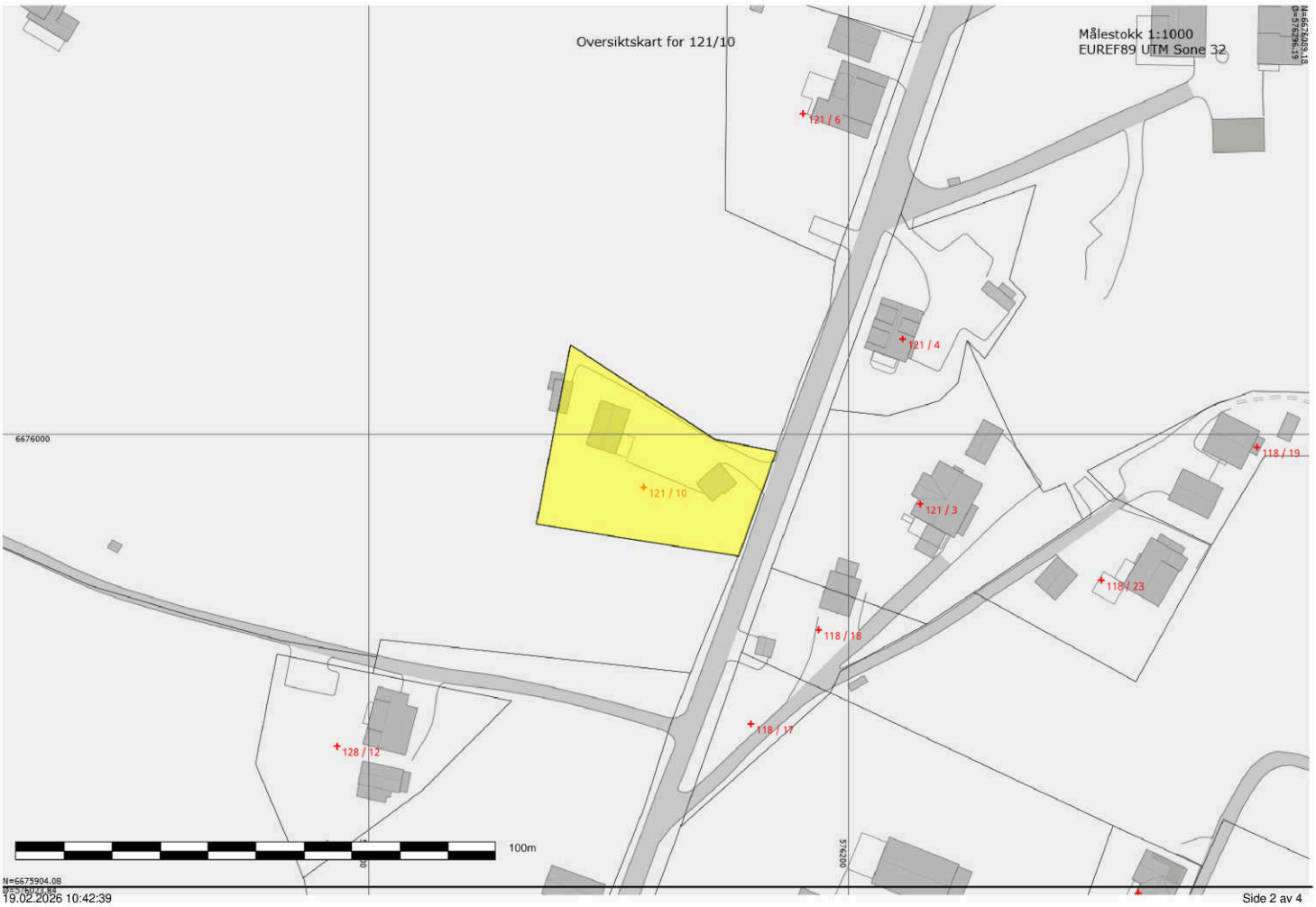
Ringerike kommune

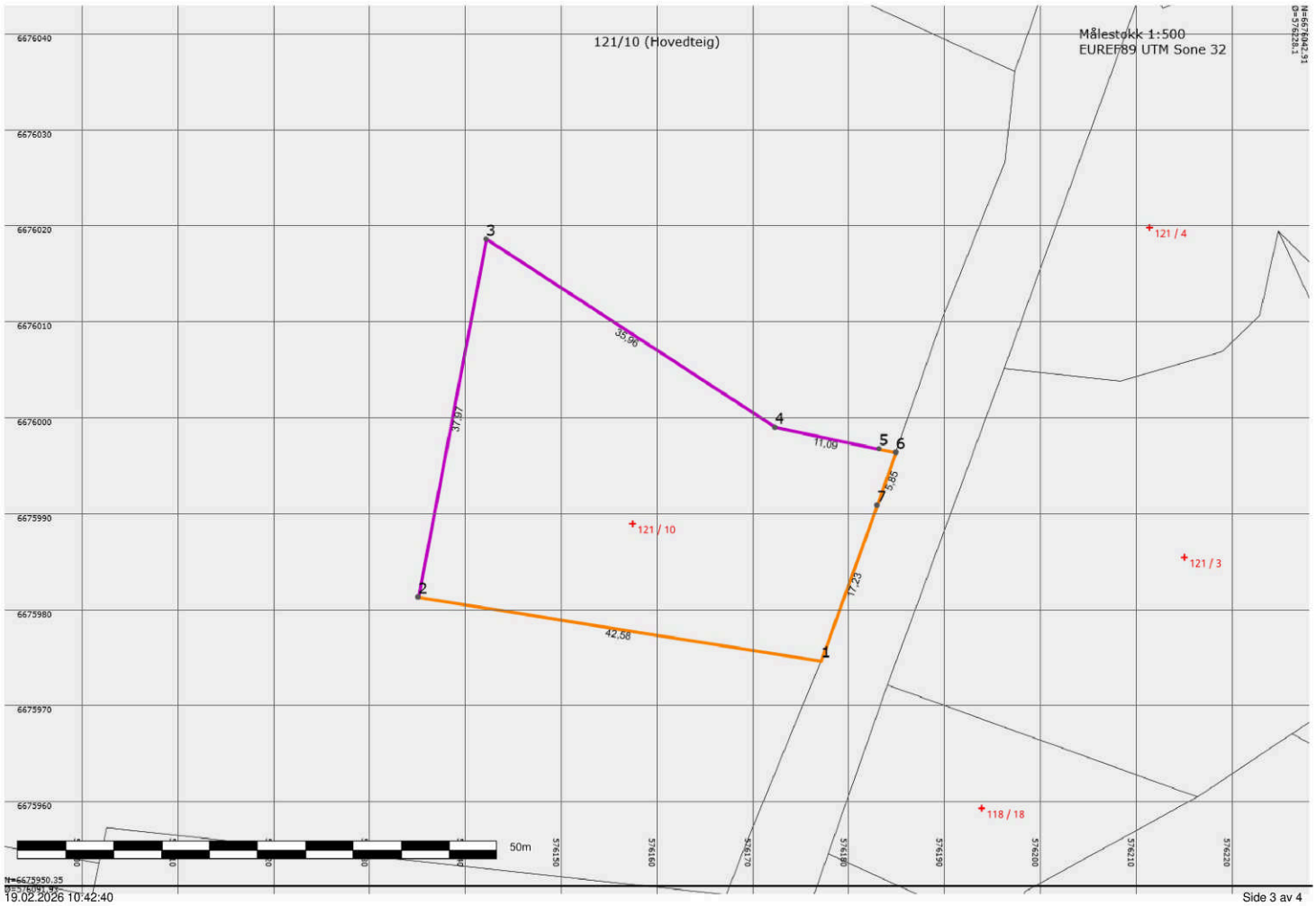
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**121**	**10**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 121/10
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
121 / 6
121 / 4
121 / 10
121 / 3
118 / 19
118 / 23
118 / 18
118 / 17
128 / 12
6676000
100m
N=6675904.08


121/10 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
121 / 4
121 / 10
121 / 3
118 / 18
37,97
35,96
11,09
5,85
17,23
42,58
50m

Areal og koordinater

Areal: 1274,70 Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6675988,92 Øst: 576157,48

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6675974,66	576177,14	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	63 Generert sirkelgeometri	500	
			42,58	Ikke hjelpelinje		500	
2	6675981,30	576135,08	Ikke spesifisert	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			37,97	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
3	6676018,60	576142,18	Ikke spesifisert	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			35,96	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
4	6675998,98	576172,32	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			11,09	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
5	6675996,75	576183,18	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			1,81	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	500	
6	6675996,38	576184,95	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	63 Generert sirkelgeometri	500	
			5,85	Vegkant		500	
7	6675990,87	576182,98	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	63 Generert sirkelgeometri	500	
			17,23	Vegkant		500	

Følgeskriv når det mangler ferdigattest,midlertidig brukstillatelse.

Det mangler ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boligen og uthuset på eiendommen. Vi finner ikke søknad eller tillatelse for boligen og uthuset. På flyfoto fra 1963 ser det ut til at boligen og uthuset er oppført.

Vi fikk generell bygningslov i 1965 som også gjaldt utenfor byene. Det er derfor ikke uvanlig at vi ikke har noe dokumentasjon på bygging utenfor Hønefoss før 1965.

Siden 1966 har det vært krav om ferdigattest, før bygning behandlet som søknad kunne tas i bruk. Når det bare har vært mindre vesentlige mangler, har det kunnet blitt gitt midlertidig brukstillatelse med tidsfrist for å rette manglene. Av forskjellige årsaker mangler ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse i en del gamle byggesaker i Ringerike kommune. Dette oppdages spesielt i forbindelse med salg av eiendommer.

Dersom saken som oppdages er godkjent etter "de nye byggereglene", etter 1.1.1998, må de som er ansvarlige for kontroll av utførelsen, kontrollere og fylle ut kontrollerklæring som sammen med ferdigmelding sendes til kommunen.

For saker godkjent mellom 1.1.1966 og 1.1.1998 er ingen godkjent for kontroll av utførelsen. Opp gjennom tidene har byggereglene og byggeforskriftene variert. I hele perioden har kommunen hatt rett til å føre kontroll, og kommunen skulle foreta ferdigbesiktigelse.

Ringerike kommune har ikke noen strategi for å få på plass ferdigattest der dette mangler. I mange kommuner har det vært vanlig å heller overlate til takstmann el.l. å vurdere tiltak som ble tatt i bruk for mange år siden. Men når det oppdages at midlertidig brukstillatelse og ferdigattest mangler for en byggesak fra mellom 1.1.1966 og 1.1.1998, vil det slik vi kjenner byggereglene være nødvendig med befaring av bygningsmyndigheten med tanke på å skrive ut ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

I henhold til vårt gebyrreglement for 2005 tas 4 GG (pr. februar 2005 er 1 GG kr. 860,-) for merarbeid i forbindelse med vårt arbeid der ferdigattest/midlertidig brukstillatelse mangler og tiltaket er tatt i bruk. Full pris er mest aktuelt når det må foretas befaring. Dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse med mangler som skulle vært ordnet innen en viss tidsfrist, vil det i enkelte tilfeller kunne utskrives ferdigattest uten befaring dersom en relevant redegjørelse med status for manglene blir framlagt.

Vi ber om at det blir innsendt en redegjørelse for sak(-er) som mangler ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Denne kan generelt være fra byggherre, ansvarshavende, nåværende eier eller byggekyndig firma/person for saker fra før 1.1.1998. Ellers fra kontrollerende for utførelsen for saker fra mellom 1.1.1998 til 30.6.2003 og fra ansvarlig søker for saker etter 30.6.2003.

Ringerike kommune

Kommentarer

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**121**	**10**	**0**	**0**	**Gamleveien 48, 3520 JEVNAKER**

Godkjente bygningstegninger finnes ikke i kommunens byggesaksarkiv. Vi finner ikke søknad eller tillatelse for boligen og uthuset. På flyfoto fra 1963 ser det ut til at boligen og uthuset er oppført. Vi fikk generell bygningslov i 1965 som også gjaldt utenfor byene. Det er derfor ikke uvanlig at vi ikke har noe dokumentasjon på bygging utenfor Hønefoss før 1965.

Det tas forbehold om feil og mangler.

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**121**	**10**	**0**	**0**	Gamleveien 48, 3520 JEVNAKER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	1274.64m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

RINGERIKE KOMMUNE

19.02.2026

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**121**	B.Nr;	**10**	F.Nr;		S.Nr:	
Adresse:	Gamleveien 48						

	JA	**NEI**
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Dato for siste tilsyn:	**25.01.2021**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**Nei**
Dato for siste feiing:	***10.11.2023***	

Antall Skorsteiner:1
Antall Ildsted:2

Merknader/Anmerkninger:

Gamle røykvarslere byttes ut.

Plate på gulv foran ildsted min 30 cm.

Boligen mangler godkjent slokkeutstyr.

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

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato:.19.02.2026

RINGERIKE KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	121	Bnr.	10	Fnr.		Snr.	

Adresse	Gamleveien 48, 3520 JEVNAKER

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler		x

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest		

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

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

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

SEPTIKTANK

	Ja	Nei
Septiktank	x	

Størrelse på septiktank (m^3)	Ukjent løsning

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt, pr. år	Kr. 697,-

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

ANNET

Skyldig beløp	Kr. 0,- (+ evt. renter og gebyrer)

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

Dato: 19.02.2026.

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	121	Bnr.	10	Fnr.		Snr.	

Adresse	Gamleveien 48, 3520 JEVNAKER

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann		x
Avløp		x
Vei		x

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

Ringerike kommune

Dato: 19.02.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

Du har søkt på: Knr.: 3305 Gnr.: 121 Bnr.: 10 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Gamleveien 48
Gatenr:	10038
Kommune:	RINGERIKE
Postkrets:	3520 JEVNAKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:19.02.2026 kl. 08.41

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2002/4828-1/23 26.08.2002	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
	[redacted]

Påtegning til hjemmel:

[redacted]

[redacted]

PENGEHEFTELSER

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

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

[redacted]

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1954/1322-1/23 15.06.1954	BESTEMMELSE OM GJERDE

GRUNNDATA

1954/1101-1/23 20.05.1954	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3305 GNR: 121 BNR: 1
2020/896485-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0605 GNR: 121 BNR: 10
2024/795910-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3007 GNR: 121 BNR: 10

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gamleveien 48, 3520 Jevnaker
Gnr. 121, Bnr. 10, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14260023

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Gunn Margit Andreassen

Mobil: 905 44 235

E-post: gunn.margit.andreassen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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