PRIVATMEGLEREN

HOVSBAKKEN 17

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Hovsbakken 17 , 3520 JEVNAKER
JEVNAKER kommune
gnr. 145, bnr. 24

Markedsverdi

4 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m² BRA-i: 233 m²



Befaringsdato: 22.07.2026 **Rapportdato:** 05.08.2026 **Oppdragsnr.:** 19962-1446 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** RR1022

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen, oppført i 1976, fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men en kjøper må forvente at boligens alder medfører behov for utbedringer og modernisering. Blant de viktigste punktene er våtrom og rørinstallasjoner; mens baderommet i første etasje ble vesentlig oppgradert i 2007, er vaskerommet og badet i tredje etasje fra byggeåret og vil kreve totalrenovering for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det underliggende røropplegget for både vann og avløp er også hovedsakelig fra byggeåret, noe som tilsier en usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. På utsiden bør en kjøper være oppmerksom på en forstøtningsmur i hagen som heller kraftig og må påregnes stabilisert eller skiftet, i tillegg til mindre råteskader i panel og at de eldste vinduene har økt risiko for nedsatt isolasjonsevne. Grunnmuren har en eldre, stabil setningssprekk som i hovedsak regnes som kosmetisk, og av sikkerhetshensyn påpekes det at flere trapper mangler påkrevde håndløpere og rekkverk. Bygningsteknisk er boligen fundamentert med en betongplate på mark, med en grunnmur av plassstøpt betong og murverk. Konstruksjonen over bakkenivå er oppført med yttervegger i isolert bindingsverk med vindtetting av asfaltplater, utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Etasjeskillene i boligen er en kombinasjon av trebjelkelag og plass-støpte dekker. Takkonstruksjonen bæres av limtredragere og sperrer, og er utvendig tekket med et asfaltundertak og svartlakkerte, profilerte stålplater utformet som takstein. Vinduene består av hvitmalte trekarmer med to-lags isolerglass som har varierende alder.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekket med svartlakkerte, profilerte stålplater utformet som takstein. Taktekkingen og det underliggende asfaltundertaket ble lagt nytt for under 20 år siden (ca. 2006).
Det er observert noe avflassing på platene.
Takrenner og nedløpsrør i mørkt metall/plastbelagt stål. Takvannet ledes kombinert til terreng via utkast og under terreng til drensrør.
Det er montert takstige for feieradkomst til skorsteinen, samt snøfangere.
Boligen har hovedsakelig innvendig skråtak. Takkonstruksjonen er utført med limtre dragere og sperrer. Det er etablert et kne loft som rommer en Flexit viftemotor. Store deler av takkonstruksjonen og øvrige loft er innkledd og uten tilkomst for inspeksjon. Det er synlig lufting i takutstikk.
Det er ikke opplyst om noe isdannelse på takutstikk på vinterstid.
Overbygningen har veggkonstruksjon i isolert bindingsverk med vindtetting av asfaltplater og utvendig kledning av stående tømmermannspanel. Sokkeletasjen har dels pusset grunnmur/murverk.
Boligen har vinduer med to-lags isolerglass i hvitmalte trekarmer.
Det er registrert varierende alder på vinduene som følge av utskiftninger. To vinduer på hovedsoverommet ble skiftet i 2016, og vinduene i stuen i andre etasje er fra 2011. Vinduene på et soverom i første etasje er fra 2006. De øvrige vinduene er fra boligens byggeår.
Boligen har en nyere terrassedør i stuen i andre etasje, installert i 2011, utført i treverk med tolags isolerglass. En eldre terrassedør er også til stede fra kjøkkenet, med tolags solglass og fineroverflate. Hovedytterdøren er i edeltre med blyglass i sidefeltene. Videre er det to eldre ytterdører, en fra kontor og en til garasje, samt en terrasseskyvedør i første etasje fra stuen med utenpåliggende sprosser.
Konstruksjonen består av et bjelkelag med spaltegulv i form av vanlige terrassebord.
Eiendommen har to utvendige trapper. Den vestvendte trappen er utført i treverk. Den østvendte trappen består av et øvre trappeløp i treverk og et nedre trappeløp i metall.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvoverflatene i boligen har variert materialbruk bestående av parkett, laminat, tregulv og vinylbelegg. Det ble lagt nytt gulv (linoleums-/vinylbelegg) på hobbyrommet i underetasjen i ca. 2023. De øvrige gulvoverflatene er i stor grad originale eller av eldre dato, og fremviser normal, aldersbetinget bruksslitasje.
Veggoverflatene har variert utførelse med en kombinasjon av tapet, noe brystningspanel og slettemalte flater. Himlingene består i hovedsak av originale himlingsplater (takess). Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.
Etasjeskillere i boligen består av en kombinasjon av trebjelkelag, plass-støpte dekker og betongplate på mark i første etasje mot grunn. I tredje etasje er det registrert knirk og merkbar bevegelse i gulvet utenfor badet i trappegangen.
Boligen er ikke montert med radonsperre, noe som er i tråd med byggeårets krav. Det er fremlagt radonmålinger som viser en gjennomsnittlig radonkonstentrasjon på cirka 80 Bq/m³.
Det er montert en leka elementpipe som er forblendet med teglstein. Sotluken er tilgjengelig på utsiden av boligen, på baksiden. Pipen er tilknyttet en utepeis på sydsiden, en svartovn i første etasje, og en åpen peis i hovedetasjen/inngangsplanet.
Det er montert en elektrisk røyksuger (vifte med motor og bryter) på toppen av skorsteinen over tak for å sikre god trekk under fyring.
Sokkeletasjen består dels av pusset grunnmur/murverk og dels av uforede, åpne murvegger i boder og hobbyrom. Det er utført fuktsøk med overflateindikator på de åpne murflatene. Fuktsøket påviste ingen unormale verdier eller pågående, aktive fuktinntrengninger.
Det er to innvendige rettløpstrapper i tre som forbinder boligens etasjer. Trappene er utstyrt med rekkverk og håndløpere på én side. Det er merkbar knirk i toppen av det øverste trappeløpet.
Innvendige dører er av type malte fyllingsdører i heltre med speil.
Det ble ikke observert indikasjoner på skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Eier har heller ikke opplyst om tidligere eller pågående problemer knyttet til dette.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bad
Baderommet i underetasjen ble totalrenovert og utvidet i september/oktober 2007. Rommet ble vesentlig utvidet ved at den tidligere skilleveggen mellom baderommet og toalettrommet (WC) ble fullstendig fjernet.
Det foreligger en dokumentasjonsperm (badeperm) som inneholder den originale arbeidsbeskrivelsen fra planleggingen (datert 30.08.2007), kvitteringer for innkjøpte materialer, samt et originalt garantibevis på varmekabelen (DEVI Elektrovarme, 900W, lagt 20.09.2007 av Serviceelektrikeren AS v/Øystein Ringnes). Videre er det dokumentert innkjøpt 12 kg Laticrete smøremembran og tilhørende primer fra Flisekompaniet.
Veggflatene er utført med hvite fliser og mørke, vertikale border. Det er etablert en romslig dusjnisje i venstre hjørne, avgrenset med en vegg av glassbyggerstein. Himlingen består av originale

Beskrivelse av eiendommen

himlingsplater (takess).
Det er registrert visuelt synlige merker i baderomshimlingen (plateskjøtene) etter den gamle skilleveggen som ble fjernet under sammenslåingen i 2007.
Gulvet er flislagt med mørke fliser lagt diagonalt, med mosaikkfliser i dusjsonen. Overflaten er utstyrt med elektrisk gulvvarme. Det er målt et generelt fall på cirka 3 mm fra dørterskelen mot dusjsonen over en lengde på 2 meter. I dusjsonen er det et tilfredsstillende lokalt fall på cirka 2,5 cm mot sluk.
Det er benyttet smøremembran i konstruksjonen, og det er dokumentert innkjøpt Laticrete smøremembran til formålet under renoveringen i 2007. Ved sluket er det synlig membran, men ingen synlig klemring. Sluket virker å være et eldre type sluk fra byggeår, utstyrt med stakeplugg.
Sanitærutstyret på våtrommet består av et vegghengt vannklossett med innebygd sisterne, en frittstående søyleservant i porselen, samt speil med belysning og tilhørende sideskap. I dusjnisjen er det montert et moderne dusjarmatur med regndusj og hånddusj.
Innredningen er plasstilpasset og harmonerer godt med rommets utforming.
Våtrommet er utstyrt med et mekanisk avtrekksystem av typen universal lofts vifte (ULV) fra Flexit. Motoren for viften er lokalisert på kneloftet. Avtrekkssystemet er vurdert til å fungere effektivt.
Det ble foretatt en destruktiv undersøkelse (hulltaking på minimum 73 mm) fra soveromsiden på baksiden av den mest fuktbelastede dusjsonen.
Hulltakingen avdekket en støpt betongvegg/betongkonstruksjon rett bak badet, noe som hindret dypere fuktmåling i treverk. Det ble utført parallelle overflatemålinger med fuktindikator på de tilstøtende overflatene, og det ble ikke registrert noen unormale fuktverdier eller tegn på pågående fuktutvikling.

Våtrom › 2. etasje › Vaskerom
Dette er boligens originale vaskerom fra byggeåret 1975/76.
Rommet er plassert i hovedetasjen og grenser opp mot entré og kjøkken. Rommet har en enkel, eldre standard, men fungerer i dag som et tørt vaskerom uten dusjsone direkte på gulvet. Den daglige fuktbelastningen på konstruksjonen vesentlig lavere enn på et tradisjonelt baderom.
Det foreligger ingen skriftlig dokumentasjon på membran eller utførelse for dette rommet, da det ble oppført i forbindelse med boligens byggeår i 1975/76. I henhold til NS 3600 er krav til dokumentasjon for våtrom særlig relevant for rom bygget etter 1997. Manglende dokumentasjon for et våtrom fra 1975/76 er derfor ikke et avvik som nødvendigvis medfører en forringet tilstandsgrad, men det medfører at bygningsdelens utførelse ikke kan verifiseres.
Veggoverflatene er utført med eldre tapet/strie med tidsmessig mønster, og himlingen med originale himlingsplater (takess).
Overflatene viser normal, aldersbetinget bruksslitasje, med enkelte slitasjemerker på tapetet.
Gulvoverflaten på våtrommet er utført med originalt vinylbelegg, som har oppbrett mot vegg og listverk. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluk, godt over kravet på 1:50, noe som bidrar til effektiv bortledning av vann.
Det vanntette sjiktet i rommet består av det originale vinylbelegget med sveisede skjøter og oppkant mot vegg. Sluket er et plastsluk fra byggeår med stakeplugg.
Rommet er innredet med den originale, hvite skapinnredningen med glatte fronter. Det er installert en eldre utslagsvask i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri, samt opplegg for vaskemaskin.
Innredningen viser noe slitasje med avskalinger, og dørene henger.
Våtrommet er utstyrt med et mekanisk avtrekksystem av typen universal lofts vifte (ULV) fra Flexit. Motoren for viften er lokalisert på kneloftet. Avtrekkssystemet er vurdert til å fungere effektivt.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt i tilstøtende konstruksjoner til våtrom. Dette er begrunnet med at det er en kjøkkeninnredning bak hovedvasken, hvor rør er utenpåliggende og det ikke er direkte vannbelastning på overflatene. Det er derfor vurdert at det ikke er hensiktsmessig å utføre hulltaking på dette punktet.

Våtrom › 3. etasje › Bad
Dette er et mindre baderom plassert i boligens øverste etasje (tredje etasje). Rommet er av eldre dato og ble etablert i forbindelse med boligens opprinnelige byggeår i 1975/76. To av veggene i dusjsonen ble utbedret/skiftet for en del år siden for å muliggjøre dusjing direkte på vegg. Selger opplyser at dusjen i dette rommet ikke har vært i aktiv bruk de senere årene.
Dokumentasjon for våtrommet er ikke fremlagt.
Veggoverflatene er belagt med hvite fliser, hvorav de eldste er av eldre dato. To vegger i dusjsonen er utstyrt med ettermonterte fliser Himlingen består av originale himlingsplater.
Gulvet i våtrommet er flislagt med mosaikkfliser av eldre dato. Det er registrert et fall på cirka 2,0 til 2,5 cm fra dørterskel og inn mot sluket, noe som indikerer tilfredsstillende fallforhold.
Det er ukjent om det er benyttet membran under flisene på gulv og originale vegger, og det er uavklart hvilken type og kvalitet som eventuelt ligger i konstruksjonen. De to ettermonterte veggene ble utbedret med ubestemt membran for en del år siden.
Sanitærutstyret på våtrommet består av et gulvstående vannklossett, en vegghengt servant med hvit skapinnredning og et enkelt dusjarmatur på veggen. Utstyret og innredningen fungerer tilfredsstillende, men bærer preg av aldersbetinget slitasje og enkel standard.
Det er montert en avtrekksventil på veggen i dusjsonen. Denne er koblet til en felles sentral Flexit avtrekksvifte som betjener toalettrommet, vaskerommet og badet.
Det er boret hull på motsatt side av våtromsveggen.
Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignende er treverket så tørt at det ikke gir utslag, da typisk under 7 vektprosent fukt.

KJØKKEN Gå til side
Kjøkkenet er romslig med spiseplass. Kjøkkeninnredningen er en spesialtilpasset, plassbygd innredning i heltre, levert av Olerud i 2001. Innredningen har profilerte fronter og solide benkeplater i tre.
Det er montert en dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri, samt opplegg for oppvaskmaskin. Fuktsøk med overflateindikator på gulv og i sokkel under oppvaskmaskin, vask og kjøleskap registrerte ingen unormale fuktverdier. Vannavrenningen i vasken ble testet og fungerer tilfredsstillende.
På kjøkkenet er det installert en integrert Miele Classic kjøkkenventilator i en plassbygd trehette. Ventilatoren har mekanisk avtrekk med utblåsing til friluft.

SPESIALROM Gå til side
Gulvoverflaten er belagt med fliser. Veggflater er utført med malte, slette flater. Himlingen består av slette plater. Overflatene viser normal, aldersbetinget slitasje.
Sanitærutstyret består av et gulvstående vannklossett i hvit porselen med to-knapps spylefunksjon (dual-flush) av nyere dato, samt en

Beskrivelse av eiendommen

vegghengt porselensservant med ettgreps blandebatteri og forkrommet flaskevannlås. Over servanten er det montert et speil med dekorativ ramme og glasshylle. Synlige rør er hovedsakelig utenpåliggende kobberrør. Rommet er utstyrt med en elektrisk panelovn for oppvarming, som styres av en egen lysbryter merket "OVN" på utsiden av døren.
Det er etablert mekanisk avtrekk via en avtrekksventil i himlingen. Denne er tilkoblet boligens felles, sentrale Flexit avtrekksvifte plassert på kneloftet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført med kobberrør. Rørføringen er synlig utenpåliggende i de fleste rom. Hovedstoppekranen er plassert i hobbyrommet/teknisk rom i første etasje. Det er registrert synlig irring på kobberrørene.
Rekvirent opplyser om at det er en luke i gulvet under trappen, men hvor laminatgulvet er lagt over senere. Luken er på ca. 50x50 cm og er trolig i forbindelse med med vann/avløp.
Innvendige avløpsledninger og lufte-/fallstamme består av plast. Avløpsstammen er synlig i bod/teknisk rom i første etasje. Deler av sortering og tilkoblinger i underetasjen ble endret lokalt i 2019 i forbindelse med legging av nytt belegg og sluk.
Boligen er utstyrt med en kombinasjon av mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon. For våtrom og toalettrom er det installert en sentral mekanisk avtrekksvifte av typen Flexit, som er plassert på isolert kneloft. Øvrige oppholdsrom ventileres naturlig ved hjelp av spalteventiler i vindusrammer og veggventiler, som sørger for tilluft og luftsirkulasjon.
Varmtvannsberederen er av typen Høiax Titanium Extreme Eco varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 2019. Den er direkte tilkoblet strøm, og rommet der berederen er plassert har sluk for avrenning ved en eventuell lekkasje.
Det elektriske anlegget er en kombinasjon av skjult og åpent anlegg. Sikringsskapet er plassert i hobbyrommet/teknisk rom i underetasjen og har et stålskap med dør. Anlegget ble vesentlig oppgradert og rehabilitert i 2012 av det autoriserte installatørfirmaet M. Carlsen & Sønn AS. Skapet er utstyrt med moderne automatsikringer med integrerte jordfeilbrytere (14 kurser) samt eget overspenningsvern. Det foreligger en eldre samsvarserklæring fra Jevnaker Elektriske (2009) på tidligere utført vedlikeholdsarbeid på anlegget.
Det er montert røykvarsler og det er slukkeapparat tilstede.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har grunnmurspapp (Platon-plast) og topplister montert mot grunnmuren. Det ble i september/oktober 2011 utført omfattende utendørsarbeider ledet av entreprenør Solvang, som inkluderte fullstendig utskifting av masser i oppkjørselen og på tunet, samt etablering av ny utvendig drenering rundt boligen.
Fuktsøk med overflateindikator på innsiden av grunnmursveggene i sokkeletasjen uten tegn til fuktinntrengning.
Grunnmuren er utført i plassstøpt betong/murverk. Sokkeletasjen har utvendig dels pusset og malt overflate. Fundamentene består av betongplate på mark mot byggegrunnen.
Forstøtningsmurer er observert på baksiden av boligen. Muren er pusset og malt.
Eiendommen ligger i et skrånende terreng med opparbeidet hage, gressplen og beplantning. Adkomstveier og tun er belagt med herregårdstein/belegningsstein, og det er etablert utvendige trapper for å håndtere nivåforskjellene.

Boligen er tilknyttet det offentlige vann- og avløpsnettet. Stikkledninger er fra byggeår og det er ikke opplyst om noen begrenset kapasitet på verken vann eller avløpshåndteringen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	269 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	259 m²
Totalpris	4 350 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 350 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Bruken av boligen stemmer overens med plantegningene fra byggeår med unntak av badet i øverste etasje, det er angitt som bod på tegning.

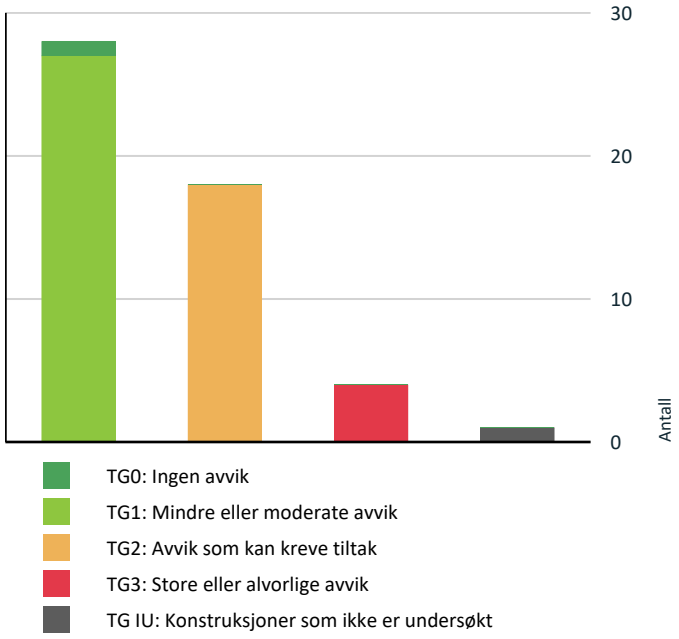
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Bygget er ikke søknadspliktig, slik at det foreligger ingen tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

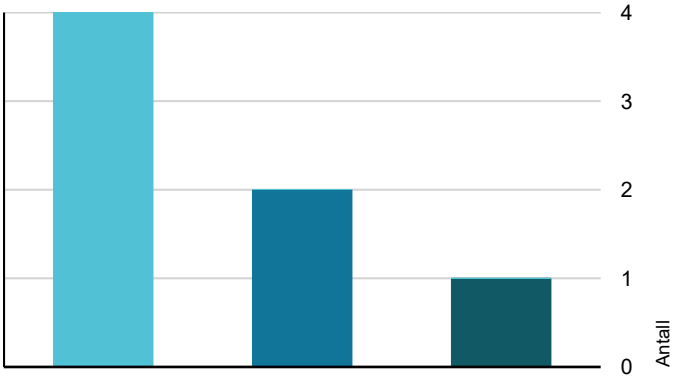
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Støttemuren heller kraftig utover og har sprekkdannelser. Dette indikerer en pågående strukturell svikt og utglidninger i muren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 3. etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er registrert mindre råteskader i nedkant av panelkledningen i overgangen mellom takene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

De eldste vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Ytterdører Gå til side

De eldre dørene har du noe utettheter ettersom pakningen er gammel og oppbrukt.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

På et soverom i første etasje ble det registrert en sprekk i heltregulvet, identifisert som en utett skjøt. Dette representerer en lokal overflatedefekt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

I tredje etasje utenfor badet i trappegangen er det registrert knirk og merkbar bevegelse i gulvet. Dette anses ikke som konstruktiv svikt, da rekvirent opplyser at forholdet har vært stabilt over flere tiår uten videre utvikling.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

2.Det kan oppstå undertrykk i stuen og redusert naturlig trekk i ildstedet dersom kjøkkenventilatoren kjøres på fullt avtrekk samtidig som man fyrer, noe som var årsaken til at det ble ettermontert røyksuger på toppen av pipa.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert en gjennomgående stjernesprekk/setningsriss i grunnmuren ved husets nordøstre hjørne. Denne sprekken oppstod opprinnelig rundt 1980 og har ifølge eiert vært stabil og uforandret i over 45 år. Sprekken er kosmetisk utbedret/slemmet på utsiden og på synlige innvendige flater, men er fortsatt ubehandlet og synlig på innsiden av et fastmontert skap i sokkeletasjen. Det er ikke registrert tegn til pågående setninger eller strukturelle svakheter i fundamenteringen for øvrig.

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

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

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

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

Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. påstrykningsmembran/smøremembran på gulv mellom 15 og 22 år

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Skapinnredningen i rommet viser tegn til slitasje, med avskalinger på overflater og dører som henger. Dette indikerer redusert funksjon og estetikk.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Flisleggingen og fugearbeidet på de to ettermonterte veggene i dusjsonen fremstår ikke spesielt fagmessig utført, med synlige ujevnheter i fliseflaten og fugene.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er ukjent om det er benyttet membran under flisene på gulv og originale vegger, og det er uavklart hvilken type og kvalitet som eventuelt ligger i konstruksjonen. De to ettermonterte veggene ble utbedret med ubestemt membran for en del år siden. Denne usikkerheten medfører en forhøyet risiko for fuktskader og funksjonssvikt i det vanntette sjiktet, da det ikke kan verifiseres at konstruksjonen tilfredsstiller gjeldende krav eller forventet levetid.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Den vestvendte tretrappen mangler rekkverk og håndløper. På den østvendte trappen er det metallrekkverk på det nedre trappeløpet i metall, men det mangler rekkverk og håndløper på det øvre trappeløpet i treverk. Manglende rekkverk og håndløper representerer en HMS-fare ved bruk av trappene, spesielt ved ferdsel med redusert sikt eller glatt underlag. Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2007	Bad	Slått sammen bad og toalettrom til et større bad hvor at er bygget nytt.
2001	Kjøkken	Montert nytt kjøkken, spesieltilpasset og laget av Olerud snekkerverksted.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med svartlakkerte, profilerte stålplater utformet som takstein. Taktekkingen og det underliggende asfaltundertaket ble lagt nytt for under 20 år siden (ca. 2006).
Det er observert noe avflassing på platene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i mørkt metall/plastbelagt stål. Takvannet ledes kombinert til terreng via utkast og under terreng til drensrør. Det er montert takstige for feieradkomst til skorsteinen, samt snøfangere.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig innvendig skråtak. Takkonstruksjonen er utført med limtre dragere og sperrer. Det er etablert et kne loft som rommer en Flexit viftemotor. Store deler av takkonstruksjonen og øvrige loft er innkledd og uten tilkomst for inspeksjon. Det er synlig lufting i takutstikk.
Det er ikke opplyst om noe isdannelse på takutstikk på vinterstid.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overbygningen har veggkonstruksjon i isolert bindingsverk med vindtetting av asfaltplater og utvendig kledning av stående tømmermannspanel. Sokkeletasjen har dels pusset grunnmur/murverk.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mindre råteskader i nedkant av panelkledningen i overgangen mellom takene.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadene indikerer fuktbelastning over tid. Det anbefales å skjære av råteskadene slik at det blir større avstand mellom beslag/terreng og panel eller skifte bordene om det trengs.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer med to-lags isolerglass i hvitmalte trekarmer. Det er registrert varierende alder på vinduene som følge av utskiftninger. To vinduer på hovedsoverommet ble skiftet i 2016, og vinduene i stuen i andre etasje er fra 2011. Vinduene på et soverom i første etasje er fra 2006. De øvrige vinduene er fra boligens byggeår.

Vurdering av avvik:
• De eldste vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har en nyere terrassedør i stuen i andre etasje, installert i 2011, utført i treverk med tolags isolerglass. En eldre terrassedør er også til stede fra kjøkkenet, med tolags solglass og fineroverflate. Hovedytterdøren er i edeltre med blyglass i sidefeltene. Videre er det to eldre ytterdører, en fra kontor og en til garasje, samt en terrasseskyvedør i første etasje fra stuen med utenpåliggende sprosser.

Vurdering av avvik:
• De eldre dørene har du noe utettheter ettersom pakningen er gammel og oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør ta sin gjennomgang og montere nye tette pakninger mellom karm og dør samt vurdere nå justering på de eldste dørene for å tette bedre.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Konstruksjonen består av et bjelkelag med spaltegulv i form av vanlige terrassebord.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Eiendommen har to utvendige trapper. Den vestvendte trappen er utført i treverk. Den østvendte trappen består av et øvre trappeløp i treverk og et nedre trappeløp i metall.

Vurdering av avvik:
• Den vestvendte tretrappen mangler rekkverk og håndløper. På den østvendte trappen er det metallrekkverk på det nedre trappeløpet i metall, men det mangler rekkverk og håndløper på det øvre trappeløpet i treverk. Manglende rekkverk og håndløper representerer en HMS-fare ved bruk av trappene, spesielt ved ferdsel med redusert sikt eller glatt underlag.

Konsekvens/tiltak
• For å ivareta personsikkerheten, anbefales det å montere rekkverk og håndløpere på trappene der dette mangler, i henhold til gjeldende byggeforskrifter.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflatene i boligen har variert materialbruk bestående av parkett, laminat, tregulv og vinylbelegg. Det ble lagt nytt gulv (linoleums-/vinylbelegg) på hobbyrommet i underetasjen i ca. 2023. De øvrige gulvoverflatene er i stor grad originale eller av eldre dato, og fremviser normal, aldersbetinget bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• På et soverom i første etasje ble det registrert en sprekk i heltregulvet, identifisert som en utett skjøt. Dette representerer en lokal overflatedefekt.

Konsekvens/tiltak

• Den utette skjøten bør utbedres for å forhindre ansamling av smuss og støv, samt for å gjenopprette en jevnere og mer estetisk overflate.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggoverflatene har variert utførelse med en kombinasjon av tapet, noe brystningspanel og slettemalte flater. Himlingene består i hovedsak av originale himlingsplater (takess). Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i boligen består av en kombinasjon av trebjelkelag, plass-støpte dekker og betongplate på mark i første etasje mot grunn. I tredje etasje er det registrert knirk og merkbar bevegelse i gulvet utenfor badet i trappegangen.

Vurdering av avvik:

• I tredje etasje utenfor badet i trappegangen er det registrert knirk og merkbar bevegelse i gulvet. Dette anses ikke som konstruktiv svikt, da rekvirent opplyser at forholdet har vært stabilt over flere tiår uten videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet er ikke uvanlig i eldre boliger med trebjelkelag. Det anbefales å følge med på utviklingen. Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige, men ved en forverring av bevegelsen eller økt knirk, bør en fagkyndig vurdere omfanget og behov for utbedring.

Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke montert med radonsperre, noe som er i tråd med byggeårets krav. Det er fremlagt radonmålinger som viser en gjennomsnittlig radonkonstentrasjon på cirka 80 Bq/m³.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er montert en leka elementpipe som er forblendet med teglstein. Sotluken er tilgjengelig på utsiden av boligen, på baksiden. Pipen er tilknyttet en utepeis på sydsiden, en svartovn i første etasje, og en åpen peis i hovedetasjen/inngangsplanet.
Det er montert en elektrisk røyksuger (vifte med motor og bryter) på toppen av skorsteinen over tak for å sikre god trekk under fyring.

Vurdering av avvik:

• 2.Det kan oppstå undertrykk i stuen og redusert naturlig trekk i ildstedet dersom kjøkkenventilatoren kjøres på fullt avtrekk samtidig som man fyrer, noe som var årsaken til at det ble ettermontert røyksuger på toppen av pipa.

Konsekvens/tiltak

• Røyksugeren på toppen av pipa bør slås på under opptenning dersom det oppleves treg trekk eller undertrykk. Det må påses at tilluftsventiler i rommet er åpne under fyring.

Tilstandsrapport

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Sokkeletasjen består dels av pusset grunnmur/murverk og dels av uforede, åpne murvegger i boder og hobbyrom. Det er utført fuktsøk med overflateindikator på de åpne murflatene. Fuktsøket påviste ingen unormale verdier eller pågående, aktive fuktinntrengninger.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er to innvendige rettløpstrapper i tre som forbinder boligens etasjer. Trappene er utstyrt med rekkverk og håndløpere på én side.
Det er merkbar knirk i toppen av det øverste trappeløpet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av type malte fyllingsdører i heltre med speil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Dør til soverom og bad i underetasjen må justeres.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke observert indikasjoner på skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Eier har heller ikke opplyst om tidligere eller pågående problemer knyttet til dette.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet i underetasjen ble totalrenovert og utvidet i september/oktober 2007. Rommet ble vesentlig utvidet ved at den tidligere skilleveggen mellom baderommet og toalettrommet (WC) ble fullstendig fjernet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det foreligger en dokumentasjonsperm (badeperm) som inneholder den originale arbeidsbeskrivelsen fra planleggingen (datert 30.08.2007), kvitteringer for innkjøpte materialer, samt et originalt garantibevis på varmekabelen (DEVI Elektrovarme, 900W, lagt 20.09.2007 av Serviceelektrikeren AS v/Øystein Ringnes). Videre er det dokumentert innkjøpt 12 kg Laticrete smøremembran og tilhørende primer fra Flisekompaniet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene er utført med hvite fliser og mørke, vertikale border. Det er etablert en romslig dusjnisje i venstre hjørne, avgrenset med en vegg av glassbyggerstein. Himlingen består av originale himlingsplater (takess).
Det er registrert visuelt synlige merker i baderomshimlingen (plateskjøtene) etter den gamle skilleveggen som ble fjernet under sammenslåingen i 2007.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med mørke fliser lagt diagonalt, med mosaikkfliser i dusjsonen. Overflaten er utstyrt med elektrisk gulvvarme. Det er målt et generelt fall på cirka 3 mm fra dørterskelen mot dusjsonen over en lengde på 2 meter. I dusjsonen er det et tilfredsstillende lokalt fall på cirka 2,5 cm mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er benyttet smøremembran i konstruksjonen, og det er dokumentert innkjøpt Laticrete smøremembran til formålet under renoveringen i 2007. Ved sluket er det synlig membran, men ingen synlig klemring. Sluket virker å være et eldre type sluk fra byggeår, utstyrt med stakeplugg.

Årstall: 1976 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• påstrykningsmembran/smøremembran på gulv mellom 15 og 22 år

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyret på våtrommet består av et vegghengt vannklossett med innebygd sisterne, en frittstående søyleservant i porselen, samt speil med belysning og tilhørende sideskap. I dusjnisjen er det montert et moderne dusjarmatur med regndusj og hånddusj. Innredningen er plasstilpasset og harmonerer godt med rommets utforming.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med et mekanisk avtrekksystem av typen universal lofts vifte (ULV) fra Flexit. Motoren for viften er lokalisert på kneloftet. Avtrekkssystemet er vurdert til å fungere effektivt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt en destruktiv undersøkelse (hulltaking på minimum 73 mm) fra soveromsiden på baksiden av den mest fuktbelastede dusjsonen. Hulltakingen avdekket en støpt betongvegg/betongkonstruksjon rett bak badet, noe som hindret dypere fuktmåling i treverk. Det ble utført parallelle overflatemålinger med fuktindikator på de tilstøtende overflatene, og det ble ikke registrert noen unormale fuktverdier eller tegn på pågående fuktutvikling.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Dette er boligens originale vaskerom fra byggeåret 1975/76. Rommet er plassert i hovedetasjen og grenser opp mot entré og kjøkken. Rommet har en enkel, eldre standard, men fungerer i dag som et tørt vaskerom uten dusjsone direkte på gulvet. Den daglige fuktbelastningen på konstruksjonen vesentlig lavere enn på et tradisjonelt baderom.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen skriftlig dokumentasjon på membran eller utførelse for dette rommet, da det ble oppført i forbindelse med boligens byggeår i 1975/76. I henhold til NS 3600 er krav til dokumentasjon for våtrom særlig relevant for rom bygget etter 1997. Manglende dokumentasjon for et våtrom fra 1975/76 er derfor ikke et avvik som nødvendigvis medfører en forringet tilstandsgrad, men det medfører at bygningsdelens utførelse ikke kan verifiseres.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggoverflatene er utført med eldre tapet/strie med tidsmessig mønster, og himlingen med originale himlingsplater (takess). Overflatene viser normal, aldersbetinget bruksslitasje, med enkelte slitasjemerker på tapetet.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvoverflaten på våtrommet er utført med originalt vinylbelegg, som har oppbrett mot vegg og listverk. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluk, godt over kravet på 1:50, noe som bidrar til effektiv bortledning av vann.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det vanntette sjiktet i rommet består av det originale vinylbelegget med sveisede skjøter og oppkant mot vegg. Sluket er et plastsluk fra byggeår med stakeplugg.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Det er hensyntatt kostnad for badet i sin helhet under Generell

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med den originale, hvite skapinnredningen med glatte fronter. Det er installert en eldre utslagsvask i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri, samt opplegg for vaskemaskin. Innredningen viser noe slitasje med avskalinger, og dørene henger.

Vurdering av avvik:
• Skapinnredningen i rommet viser tegn til slitasje, med avskalinger på overflater og dører som henger. Dette indikerer redusert funksjon og estetikk.

Konsekvens/tiltak
• For å gjenopprette full funksjon og et helhetlig inntrykk, anbefales det å utbedre eller skifte ut skapinnredningen, inkludert justering/utskifting av dører og utbedring av avskalinger.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med et mekanisk avtrekksystem av typen universal lofts vifte (ULV) fra Flexit. Motoren for viften er lokalisert på kneloftet. Avtrekkssystemet er vurdert til å fungere effektivt.

2. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt i tilstøtende konstruksjoner til våtrom. Dette er begrunnet med at det er en kjøkkeninnredning bak hovedvasken, hvor rør er utenpåliggende og det ikke er direkte vannbelastning på overflatene. Det er derfor vurdert at det ikke er hensiktsmessig å utføre hulltaking på dette punktet.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dette er et mindre baderom plassert i boligens øverste etasje (tredje etasje). Rommet er av eldre dato og ble etablert i forbindelse med boligens opprinnelige byggeår i 1975/76. To av veggene i dusjsonen ble utbedret/skiftet for en del år siden for å muliggjøre dusjing direkte på vegg. Selger opplyser at dusjen i dette rommet ikke har vært i aktiv bruk de senere årene.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

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

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggoverflatene er belagt med hvite fliser, hvorav de eldste er av eldre dato. To vegger i dusjsonen er utstyrt med ettermonterte fliser. Himlingen består av originale himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Flisleggingen og fugearbeidet på de to ettermonterte veggene i dusjsonen fremstår ikke spesielt fagmessig utført, med synlige ujevnheter i fliseflaten og fugene.

Konsekvens/tiltak
• : Overflatene fremstår i dag som tørre, og det er ikke registrert synlige skader. Forholdet krever ingen umiddelbare utbedringer så lenge dusjen ikke brukes aktivt. Ved en fremtidig helhetlig oppgradering bør flisene skiftes for å oppnå fagmessig standard.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet i våtrommet er flislagt med mosaikkfliser av eldre dato. Det er registrert et fall på cirka 2,0 til 2,5 cm fra dørterskel og inn mot sluket, noe som indikerer tilfredsstillende fallforhold.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent om det er benyttet membran under flisene på gulv og originale vegger, og det er uavklart hvilken type og kvalitet som eventuelt ligger i konstruksjonen. De to ettermonterte veggene ble utbedret med ubestemt membran for en del år siden.

Vurdering av avvik:
• Det er ukjent om det er benyttet membran under flisene på gulv og originale vegger, og det er uavklart hvilken type og kvalitet som eventuelt ligger i konstruksjonen. De to ettermonterte veggene ble utbedret med ubestemt membran for en del år siden. Denne usikkerheten medfører en forhøyet risiko for fuktskader og funksjonssvikt i det vanntette sjiktet, da det ikke kan verifiseres at konstruksjonen tilfredsstiller gjeldende krav eller forventet levetid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Ved eventuell utbedring eller oppgradering bør det etableres et nytt og dokumentert vanntett sjikt som tilfredsstiller gjeldende forskrifter og bransjestandarder. Badet burde ikke dusjes på slik det er idag.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyret på våtrommet består av et gulvstående vannklossett, en vegghengt servant med hvit skapinnredning og et enkelt dusjarmatur på veggen. Utstyret og innredningen fungerer tilfredsstillende, men bærer preg av aldersbetinget slitasje og enkel standard.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert en avtrekksventil på veggen i dusjsonen. Denne er koblet til en felles sentral Flexit avtrekksvifte som betjener toalettrommet, vaskerommet og badet.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull på motsatt side av våtromsveggen.
Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignende er treverket så tørt at det ikke gir utslag, da typisk under 7 vektprosent fukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er romslig med spiseplass. Kjøkkeninnredningen er en spesialtilpasset, plassbygd innredning i heltre, levert av Olerud i 2001. Innredningen har profilerte fronter og solide benkeplater i tre. Det er montert en dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri, samt opplegg for oppvaskmaskin. Fuktsøk med overflateindikator på gulv og i sokkel under oppvaskmaskin, vask og kjøleskap registrerte ingen unormale fuktverdier. Vannavrenningen i vasken ble testet og fungerer tilfredsstillende.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

På kjøkkenet er det installert en integrert Miele Classic kjøkkenventilator i en plassbygd trehette. Ventilatoren har mekanisk avtrekk med utblåsing til friluft.

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvoverflaten er belagt med fliser. Veggflater er utført med malte, slette flater. Himlingen består av slette plater. Overflatene viser normal, aldersbetinget slitasje.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Sanitærutstyret består av et gulvstående vannklossett i hvit porselen med to-knapps spylefunksjon (dual-flush) av nyere dato, samt en vegghengt porselensservant med ettgreps blandebatteri og forkrommet flaskevannlås. Over servanten er det montert et speil med dekorativ ramme og glasshylle. Synlige rør er hovedsakelig utenpåliggende kobberrør. Rommet er utstyrt med en elektrisk panelovn for oppvarming, som styres av en egen lysbryter merket "OVN" på utsiden av døren.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er etablert mekanisk avtrekk via en avtrekksventil i himlingen. Denne er tilkoblet boligens felles, sentrale Flexit avtrekksvifte plassert på kneloftet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført med kobberrør. Rørføringen er synlig utenpåliggende i de fleste rom. Hovedstoppekranen er plassert i hobbyrommet/teknisk rom i første etasje. Det er registrert synlig irring på kobberrørene.
Rekvirent opplyser om at det er en luke i gulvet under trappen, men hvor laminatgulvet er lagt over senere. Luken er på ca. 50x50 cm og er trolig i forbindelse med med vann/avløp.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger og lufte-/fallstamme består av plast. Avløpsstammen er synlig i bod/teknisk rom i første etasje. Deler av sortering og tilkoblinger i underetasjen ble endret lokalt i 2019 i forbindelse med legging av nytt belegg og sluk.

Vurdering av avvik:
• Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en kombinasjon av mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon. For våtrom og toalettrom er det installert en sentral mekanisk avtrekksvifte av typen Flexit, som er plassert på isolert kneloft. Øvrige oppholdsrom ventileres naturlig ved hjelp av spalteventiler i vindusrammer og veggventiler, som sørger for tilluft og luftsirkulasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er av typen Høiax Titanium Extreme Eco varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 2019. Den er direkte tilkoblet strøm, og rommet der berederen er plassert har sluk for avrenning ved en eventuell lekkasje.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er en kombinasjon av skjult og åpent anlegg. Sikringsskapet er plassert i hobbyrommet/teknisk rom i underetasjen og har et stålskap med dør. Anlegget ble vesentlig oppgradert og rehabilitert i 2012 av det autoriserte installatørfirmaet M. Carlsen & Sønn AS. Skapet er utstyrt med moderne automatsikringer med integrerte jordfeilbrytere (14 kurser) samt eget overspenningsvern. Det foreligger en eldre samsvarserklæring fra Jevnaker Elektriske (2009) på tidligere utført vedlikeholdsarbeid på anlegget.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke samsvarserklæring for den vesentlige oppgraderingen og rehabiliteringen av det elektriske anlegget som ble utført i 2012.

Konsekvens/tiltak

• For å dokumentere at anlegget er forskriftsmessig utført, anbefales det å innhente samsvarserklæring fra det utførende firmaet (M. Carlsen & Sønn AS). Alternativt bør det utføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person for å verifisere anleggets tilstand og sikkerhet. Dette kan bidra til å avklare eventuelle skjulte feil eller mangler og sikre at anlegget er i henhold til gjeldende forskrifter.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler og det er slukkeapparat tilstede.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har grunnmurspapp (Platon-plast) og topplister montert mot grunnmuren. Det ble i september/oktober 2011 utført omfattende utendørsarbeider ledet av entreprenør Solvang, som inkluderte fullstendig utskifting av masser i oppkjørselen og på tunet, samt etablering av ny utvendig drenering rundt boligen. Fuktsøk med overflateindikator på innsiden av grunnmursveggene i sokkeletasjen uten tegn til fuktinntrengning.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i plassstøpt betong/murverk. Sokkeletasjen har utvendig dels pusset og malt overflate. Fundamentene består av betongplate på mark mot byggegrunnen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert en gjennomgående stjernesprekk/setningsriss i grunnmuren ved husets nordøstre hjørne. Denne sprekken oppstod opprinnelig rundt 1980 og har ifølge eiert vært stabil og uforandret i over 45 år. Sprekken er kosmetisk utbedret/slemmet på utsiden og på synlige innvendige flater, men er fortsatt ubehandlet og synlig på innsiden av et fastmontert skap i sokkeletasjen. Det er ikke registrert tegn til pågående setninger eller strukturelle svakheter i fundamenteringen for øvrig.

Konsekvens/tiltak
• Av kosmetiske årsaker kan sprekken på innsiden av skapet tettes med en sementmørtel eller elastisk fugemasse.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er observert på baksiden av boligen. Muren er pusset og malt.

Vurdering av avvik:
• Støttemuren heller kraftig utover og har sprekkdannelser. Dette indikerer en pågående strukturell svikt og utglidninger i muren.

Konsekvens/tiltak
• En komplett utskiftning eller omfattende stabilisering av muren må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrånende terreng med opparbeidet hage, gressplen og beplantning. Adkomstveier og tun er belagt med herregårdstein/belegningsstein, og det er etablert utvendige trapper for å håndtere nivåforskjellene.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet det offentlige vann- og avløpsnettet.
Stikkledninger er fra byggeår og det er ikke opplyst om noen begrenset kapasitet på verken vann eller avløpshåndteringen.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Den vestvendte tretrappen mangler rekkverk og håndløper. På den østvendte trappen er det metallrekkverk på det nedre trappeløpet i metall, men det mangler rekkverk og håndløper på det øvre trappeløpet i treverk. Manglende rekkverk og håndløper representerer en HMS-fare ved bruk av trappene, spesielt ved ferdsel med redusert sikt eller glatt underlag.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• For å ivareta personsikkerheten, anbefales det å montere rekkverk og håndløpere på trappene der dette mangler, i henhold til gjeldende byggeforskrifter.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Dette er en frittstående bod bygget med trebjelkelag som hviler på lecablokker utlagt direkte på terrenget. Veggkonstruksjonen er oppført i laftet plank som er overflatebehandlet og malt utvendig. Takkonstruksjonen er et saltak med takutstikk over inngangspartiet, og er tekket med takshingel avsluttet med malte vindskier i tre. På frontfasaden er bygget utstyrt med en mørkmalt dobbel inngangsdør med glassfelt og sprosser, samt et tilsvarende mørkmalt vindu ved siden av. Adkomsten inn til boden er løst via en skråstilt rampe i treverk.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

259 m²/233 m²

Enebolig: 2 Trapperom, 2 Bod, 2 Bad, 5 Soverom, 2 Stuer, Hobbyrom/teknisk rom, Entré, Vaskerom, Kjøkken, Toalettrom, Kontor, Garasje

Andre bygg: Uthus
Bruksareal andre bygg: 10 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 350 000

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 4 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 350 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 350 000**

Markedsvurdering

MARKEDSVERDI:
Markedsverdi skal fastsette normal salgsverdi for boligen slik den fremstår på taksttidspunktet.
Den er en konsekvens av nedenforstående vurderinger.
PANTEKURANS:
Eiendommen oppfattes som et godt pantobjekt.
SALGBARHET:
Det er god etterspørsel etter boliger i prisklassen 3-6 millioner i dette området.
GENERELT/ANDRE FORHOLD:
Området er landlig og forholdsvis sentralt.
Endringer i markedsforholdene den senere tid er hensyntatt i vurderingene.
TEKNISK VERDI:
Teknisk verdi oppfattes å samsvare med markedsverdi.
PROPCLOUD:
Det er gjort en vurdering mot PROPCLOUD (et selskap som overvåker og registrerer aktivitet og utvikling i de norske eiendomsmarkedene), med eventuelle korrigeringer på areal, byggeår, standard og eierform.

Sammenlignbare salg

	Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M²-pris	Byggeår	Type	Avstand
1	Forseths veg 6	189	03-11-2025	3 650 000	3 790 000	20 052	1950	Enebolig	961 m
2	Opperudgata 6	189	02-01-2025	3 200 000	3 400 000	17 989	1946	Enebolig	467 m
3	Forseths veg 25	201	13-09-2023	3 100 000	3 530 000	17 562		Enebolig	699 m
4	Glassheimvegen 10	231	18-12-2023	3 425 000	4 040 000	17 489	1955	Enebolig	896 m
5	Nils Bergs veg 11	235	23-08-2023	3 490 000	3 920 000	16 680	1956	Enebolig	875 m
6	Brøttetveien 6	342	29-06-2026	5 560 000	5 540 000	16 198	1970	Enebolig	287 m
7	Nybrovegen 8	202	01-08-2023	2 875 000	3 230 000	15 990	1959	Enebolig	562 m

Kilde : PropCloud

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 040 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 450 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**40 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 490 000**

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.	850 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**850 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 350 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

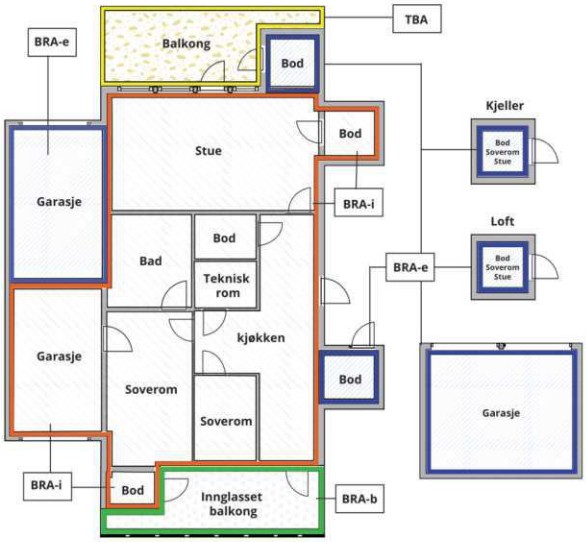
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	109			109	20
2. etasje	83			83	16
3. etasje	41	26		67	
SUM	**233**	**26**			**36**
SUM BRA	**259**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Trapperom, bod, bod 2, bad, soverom, soverom 2, stue, hobbyrom/teknisk rom, soverom 3		
2. etasje	Entré, vaskerom, kjøkken, stue, toalettrom		
3. etasje	Trapperom, bad, kontor, soverom, soverom 2	Garasje	

Kommentar

Terrasse mot vest er på cirka 16 m² overbygget
Terrassen i hjørnet på sysiden er på cirka 20 m² delvis overbygget

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bruken av boligen stemmer overens med plantegningene fra byggeår med unntak av badet i øverste etasje, det er angitt som bod på tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under modernisering/tilbyggdrenisering/tilbygg

Uthus

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Bygget er ikke søknadspliktig, slik at det foreligger ingen tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.7.2026	Eivind Hammer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3236 JEVNAKER	145	24		0	1225.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hovsbakken 17

Hjemmelshaver
Folkedal Dag Rinnan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen Hovsbakken 17 ligger i et etablert boligfelt i Jevnaker, preget av rolige omgivelser og ansett som barnevennlig. Området har god tilgang til fasiliteter og tjenester.

I umiddelbar nærhet finnes flere tilbud for familier. Det er kort og trygg vei til både barneskoler som Bergerbakken skole og Toso skole, samt Jevnaker ungdomsskole. Flere barnehager, inkludert Bergerbakken barnehage og Hovsenga barnehage, ligger også i nærområdet. Dagligvarehandelen dekkes av butikker som REMA 1000, Coop Extra, KIWI og Bunnpris (planlagt åpning november 2025), som alle befinner seg innenfor en kort kjøretur fra eiendommen. Offentlig transport er tilgjengelig med bussforbindelser i Jevnaker sentrum, og bussholdeplasser for ruter som 451 og 452 er i nærheten og tilbyr forbindelser i regionen.

Jevnaker sentrum byr på et utvalg av butikker og tjenester. For rekreasjon og fritid er det kort vei til naturen, med tilgang til skog og turstier rett utenfor boligfeltet. Randsfjorden byr på muligheter for vannaktiviteter og fine strender, mens områder som Hadelandsåsen inviterer til turer med utsikt. Om vinteren er det preparerte skiløyper og en 10 km lysløype i nærheten. Idrettsparken i Jevnaker er et sentralt anlegg med kunstgressbane, naturgressbane, kunstisbane og Jevnakerhallen, som tilbyr et bredt spekter av idrettsaktiviteter som fotball, skøyter, turn, håndball og svømming.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligebebyggelse.
Plan id: 3236 505 - Kommuneplanens arealdel Jevnaker kommune

Om tomten

Tomten er opparbeidet med stenbelagt innkjørsel og biloppstillingsplasser.
Ellers er det plenarealer rundt boligen og gjerde/hekk i tomtegrensen.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Del med takstmann	22.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	22.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hønefoss	Oppdragsnr.	14260113
Addresse	Hovsbakken 17		
Postnr.	3520	Sted	JEVNAKER
Selgers navn	Dag Rinnan Folkedal		
Selgers navn	Kari-Anne Folkedal		
Selgers navn	Lars Øystein Folkedal		
Selgers navn	Silje Birgitte Folkedal		
Selgers navn	Dag Anders Folkedal		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Folkedal Dag Anders

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1976

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

50

Initialer selger:
K F
L Ø
S F
D F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.:

7314971/39

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bad i 2.etg: lekkasje fra sluk langs rør ned i kjellerbod

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

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

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

2007: Svein Olav Bakken tilstandsrapport, se vedlegg.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Flislegging gulv, vegger, bygging av dusjvegg med glassbyggerstein, maling av tak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

2007: Svein Olav Bakken tilstandsrapport, se vedlegg.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

2007: Svein Olav Bakken tilstandsrapport, se vedlegg. Total renovering av hele badet - alt nytt!

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

2007: Svein Olav Bakken tilstandsrapport, se vedlegg. Total renovering av hele badet - alt nytt!

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

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

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

2007: Svein Olav Bakken tilstandsrapport, se vedlegg. Total renovering av hele badet - alt nytt!

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

2007: Svein Olav Bakken tilstandsrapport, se vedlegg. Total renovering av hele badet - alt nytt!

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt avløp fra hus til ny kum (offentlig) (ca 1990?)

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ikke kjent, mulig kommunal entreprise

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt blikktak (med nye lufteventiler) oppå eksisterende takpapp ca 2006

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Takrenner over kjøkken skiftet selv ca 2018

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ikke kjent. Lokal blikkenslager / Brørby?

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dårlig trekk fra peis. Avtrekksvifte montert ca 1980.(Trekk er OK fra vedovn og utepeis)

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Støttemur på østsiden utenfor hobbyrom har presset på grunnmuren ved siden av døren og forårsaket sprekk i denne. Trolig skyldtes dette ansamling av leire bak den lengste delen av støttemuren; og det ble derfor erstattet masser her.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

2011: Ute og inne. skiftet stort vindu mot syd, brystningshøyde hevet til ca 50 cm, heve-skyvedør mot vest er byttet ut med en mindre dør, vegg bygget helt om. Se vedlegg (notert av eier)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

fakturaer

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ifm legging av nytt dekke / beleggingsstein på nordsiden, ble det lagt ned overflatedrenering / dreneringsbokser med rister på toppen, som ble koblet sammen med nedløp fra takrenne NV

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Torstein Solvang, anleggsgartner

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet sikringsskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Karlsen og sønn 28/8-2012.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Lokalt el-tilsyn v/ Hadeland Energi 27/2-2013

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen feil eller mangler avdekket

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

7/5-2003 Årsmiddelverdi: 80Bq/m32017: avlest 60Bq/m3

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vinkeljern nedstøpt i front (mhp hindre slitasje) og betong rundt denne er i dårlig forfatning.

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Tord Kongsvoll, Fremtind forsikring. Skaderapport

Er forholdet utbedret?

Ny VV bereder og gulvbelegg

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.08.2026

Signert av *Kari-Anne Folkedal*

Signert av *Lars Øystein Folkedal*

Signert av *Silje Birgitte Folkedal*

Signert av *Dag Anders Folkedal*

Initialer selger:
K F
L Ø
S F
D F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Hovsbakken 17

Nabolaget Toso - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Toso skole (1-7 kl.) 256 elever, 14 klasser	3 min 0.2 km
Jevnaker ungdomsskole (8-10 kl.) 246 elever, 12 klasser	8 min 4.1 km
Ringerike videregående skole 684 elever	19 min 14.5 km
Hønefoss videregående skole 675 elever	21 min 15.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Esso Jevnaker	11 min
Esso Jevnaker (Nobil)	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Toso skole Linje 103, 113, 451, 452	4 min 0.3 km
Lunner stasjon Linje RE30, R31	16 min 13.6 km
Oslo Gardermoen	51 min

BARNEHAGER

Hovsenga barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min 0.3 km
Nesbakken barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 2.7 km
Almgrenda Steinerbarnehage (1-5 år... 32 barn	8 min 4.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Jevnaker	5 min
Kiwi Jevnaker	5 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	19 min
Vitusapotek Jevnaker	6 min
Jevnaker Vinmonopol	6 min

SPORT

Toso skole	3 min
Hovsmarka ball- og lekeplass	8 min
Jevnaker Fysikalske Institutt	6 min
Innersvingen Jevnaker	6 min

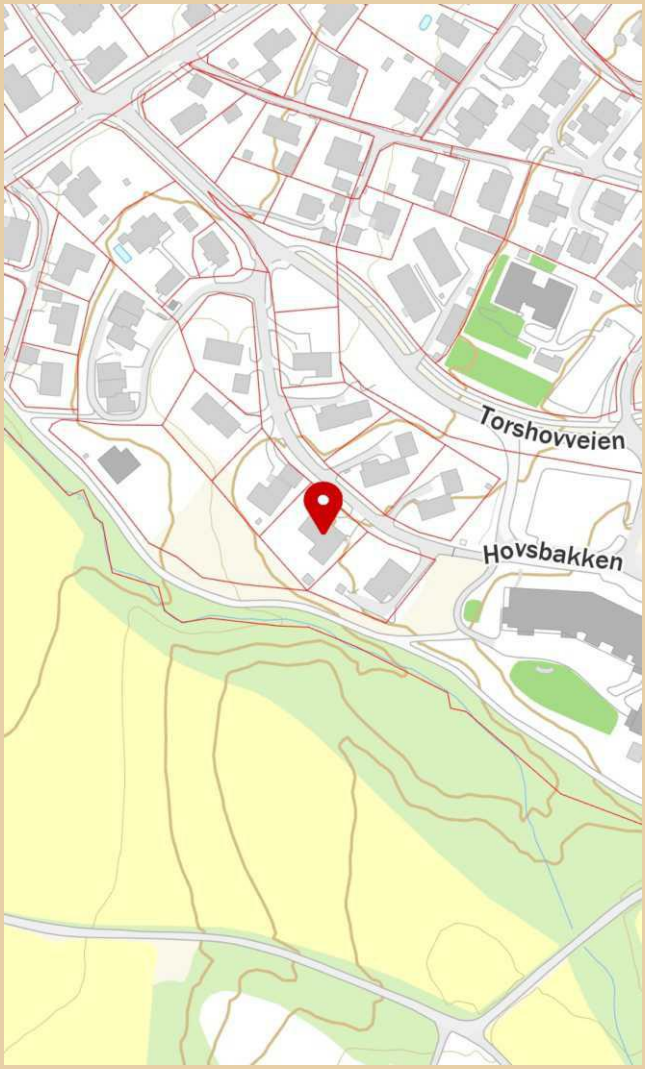
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

enova

Energiattest



Adresse **Hovsbakken 17, 3520 JEVNAKER**	
Dato for energimerking **12.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-331156**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **157255789**
Gårdsnummer **145**	Bruksnummer **24**
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 **1976**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **233,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **233,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **203,34 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **235,08 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **54 775 kWh**



Hovsbakken 17, 3520 JEVNAKER

Detaljering

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

Hovsbakken 17, 3520 JEVNAKER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: 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 23: 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 24: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 25: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

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

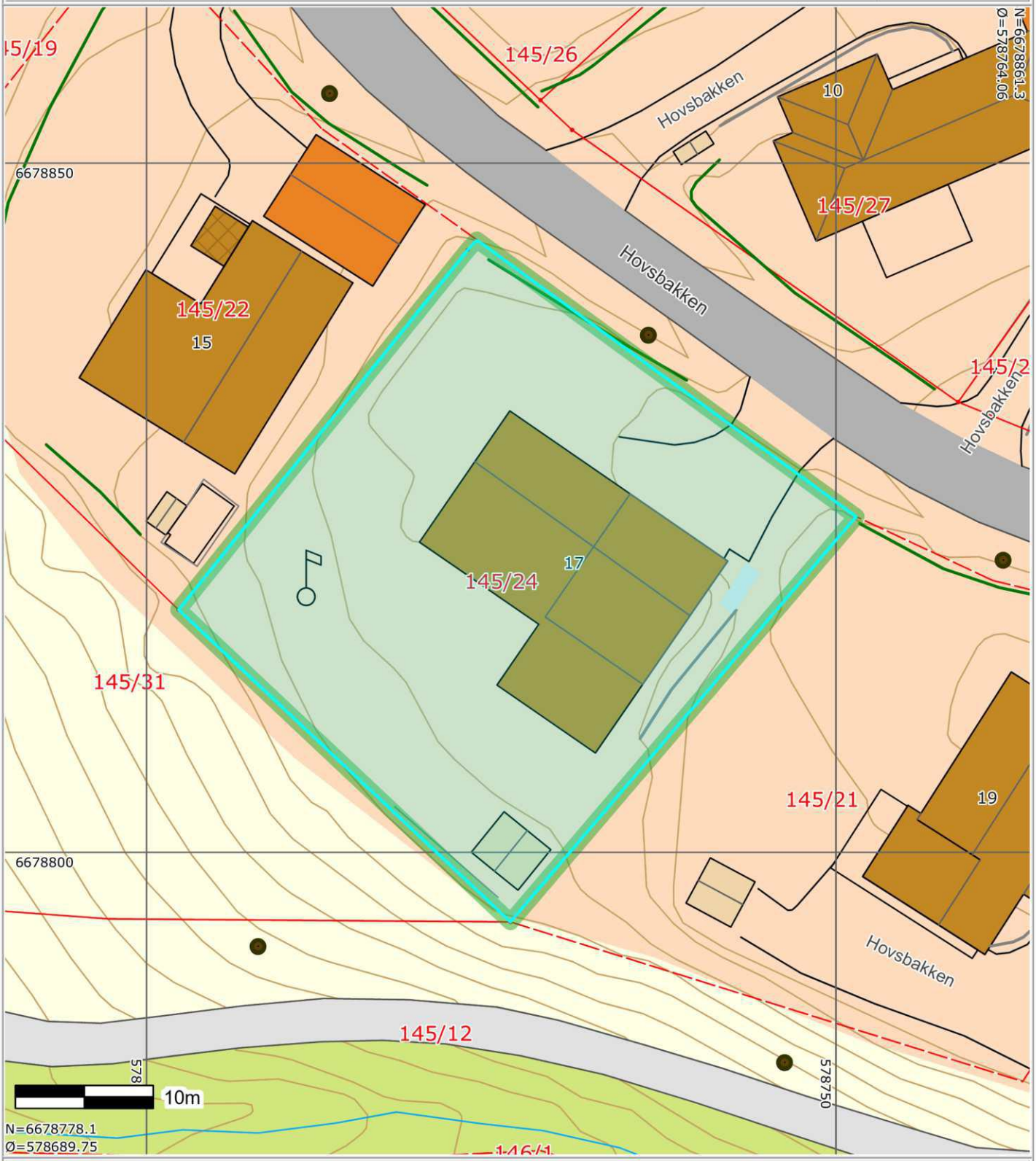
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 145	Bnr: 24	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Hovsbakken 17, 3520 JEVNAKER			
Hj.haver/Fester:	FOLKEDAL DAG RINNAN, Kristofer Jansons vei 28, 5089 BERGEN			

JEVNAKER KOMMUNE

Dato: 15/7-2026 Sign:

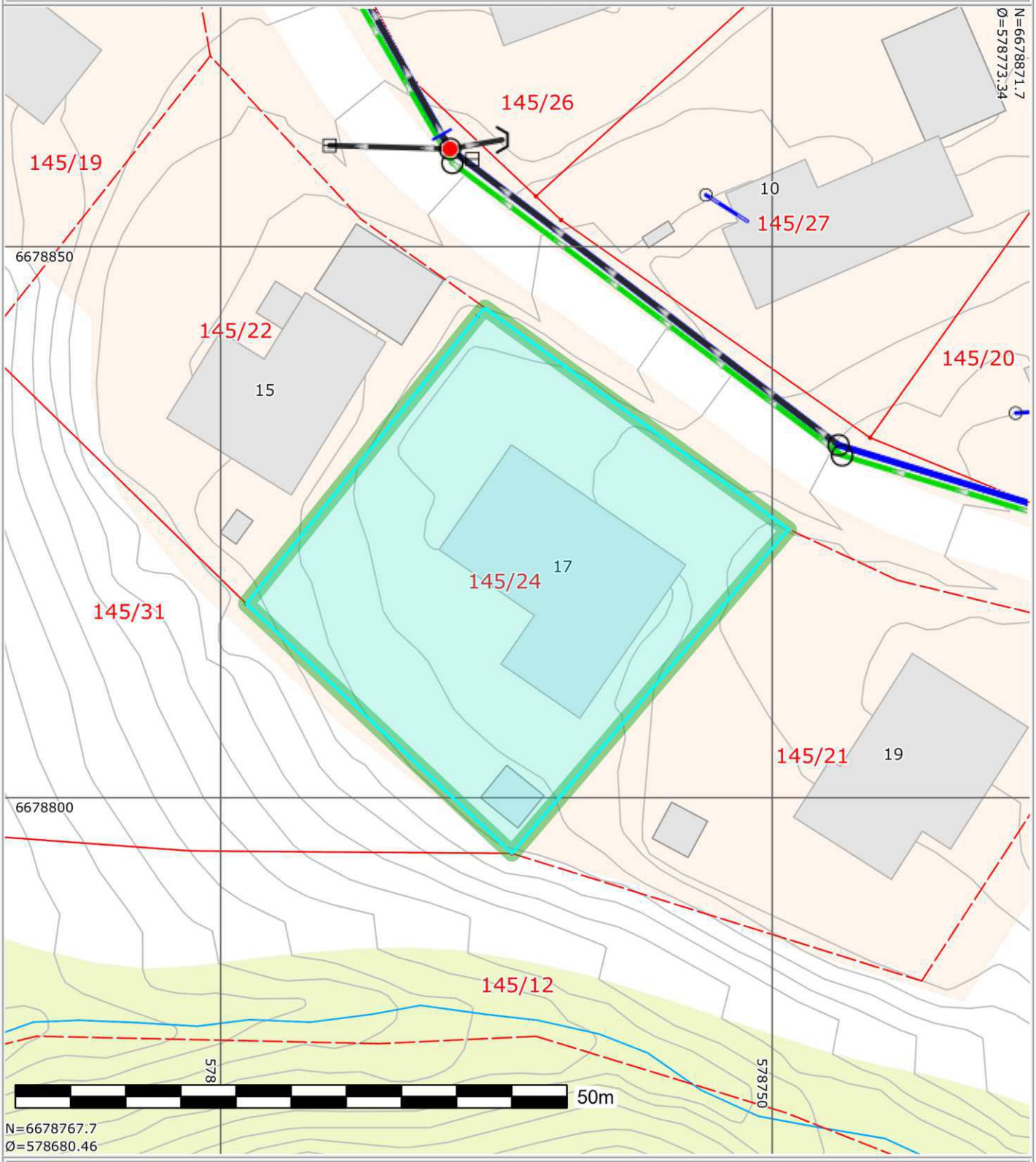
Målestokk 1:400



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

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 145	Bnr: 24	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Hovsbakken 17, 3520 JEVNAKER			
Hj.haver/Fester:	FOLKEDAL DAG RINNAN, Kristofer Jansons vei 28, 5089 BERGEN			
JEVNAKER KOMMUNE	Dato: 15/7-2026 Sign:			Målestokk 1:500



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

Jevnaker kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3236 - Jevnaker kommune	**145**	**24**	**0**	**0**	Hovsbakken 17, 3520 JEVNAKER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel Jevnaker kommune (25.3.2021)	1225.5m^2
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Kommuneplanens arealdel Jevnaker kommune (25.3.2021)	386.39m^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:

Adresse: Kirkegata 6
Postnummer/sted: 3520 Jevnaker
Telefon: 61 31 57 00

Epost: postmottak@jevnaker.kommune.no
Webside: www.jevnaker.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	145	Bruksnr	24	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:					Selger:		

1102 Skorstein og ildsteder:

Er det utført tilsyn og feiing av fyringsanlegg	**Ja:**x	**Nei:**

Hvis ja, dato for siste feiing**:** 02.09.24

Hvis ja, dato for siste tilsyn: 26.01.11

Foreligger det avvik fra feiervesen	**Ja: x**	**Nei:**

Hvis ja, hvilket:

Ildstedet har skader på innvendige brannstein / innvendig brennplater. 12.09.2023: Lukket i forbindelse med overgang til nytt fagsystem.

Glass på døren til ildstedet er ikke inntakt. 12.09.2023: Lukket i forbindelse med overgang til nytt fagsystem.

Feieluke på røykrør er defekt. 12.09.2023: Lukket i forbindelse med overgang til nytt fagsystem.

Andre forhold:

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Tomt nr. 6 Østsideskolen, Jevnaker		145		

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bolig	15.4.75	dato 28.5.75 sak 118/75

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Dag Folkedal	Jevnaker	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ing. Hirth & Co	Jevnaker	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Nils Sæthren	Nes i Ådal	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Jevnaker den 15.9.76

Jevnaker Kommune
Kommuneingeniøren
bygningssjefen

Sendes:

- [x] byggherren + 1 kopi
- [x] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [x] Gjenpart i mappe
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

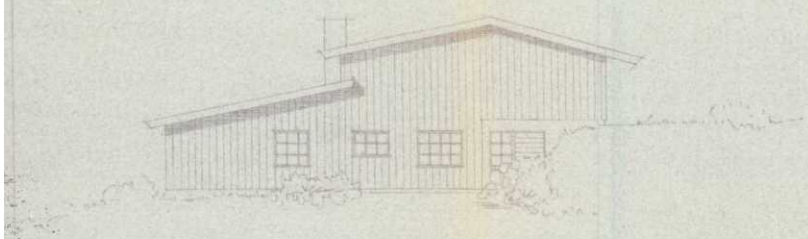
KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo



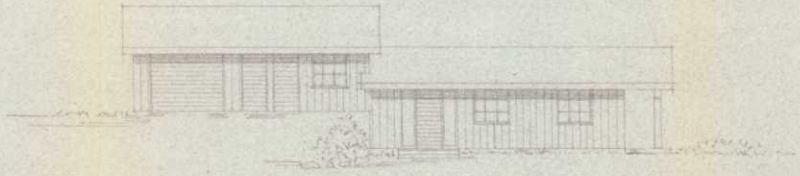
VEST



SYD



ÖST



NORD

Godkjent i rek. nr. 115/75
Jevnaker Byggingsråd 27.3

Arkiv nr. 5231

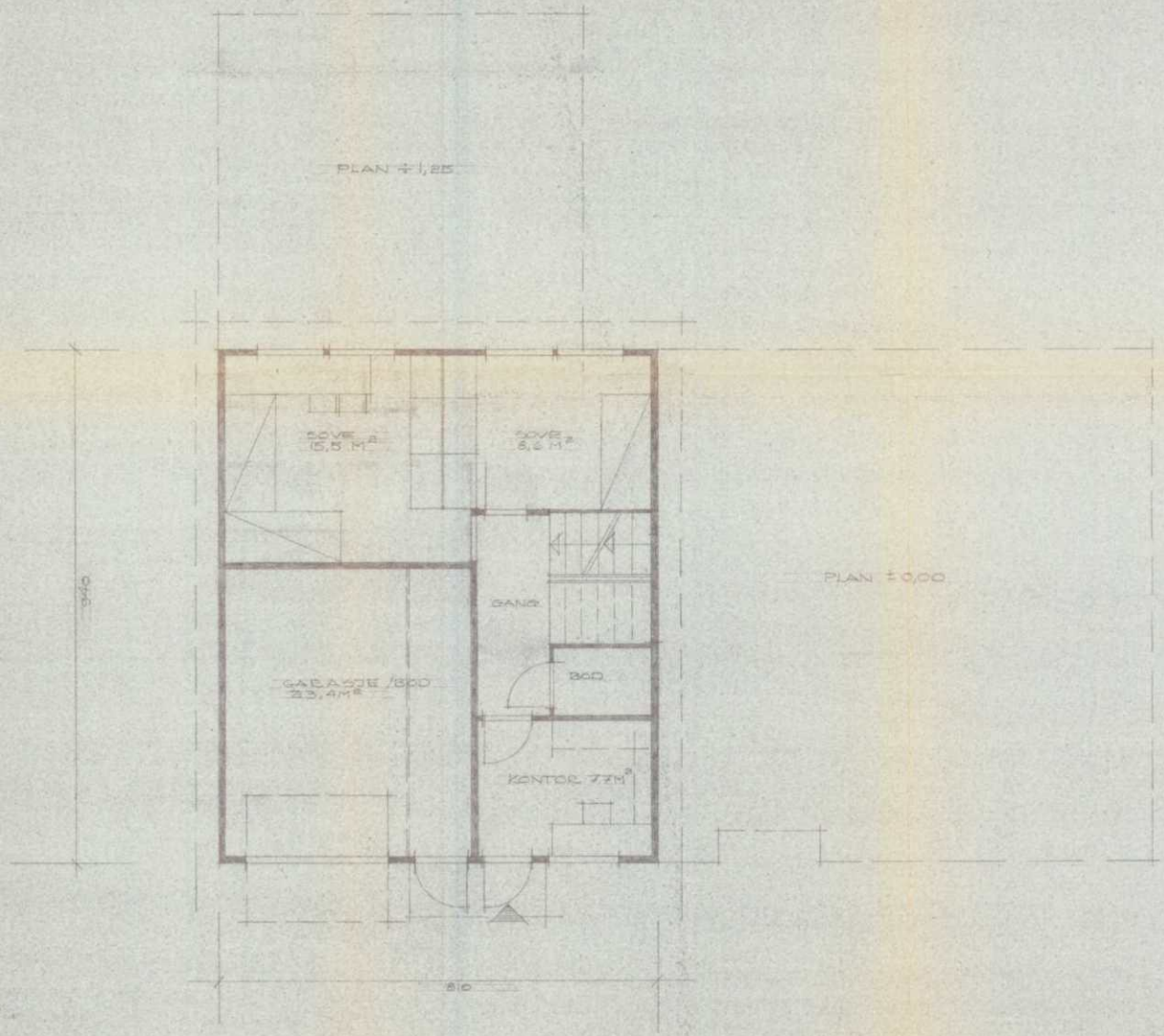
JEVNAKER BYGNINGSRÅD
Mott 21. APR. 1975
Ant. 384

DAG FOLKEDAL
ENEBOLIG
FASADER

TM

Arb.nr.	291
Bl.nr.	1
Målestokk	1:100
Dato	10.4.75

ING. GIBTH & CO.
PROSJEKT- OG BYGGELEDERKONTOR
JEVNAKER TLF. 84



MERKNADER:

BRUTTO TLATE: 76,1 M²
NETTO BOLIG " : CA 48,5 "

Godkjent i sak nr. 13/76
Jevnaker Byggningsråd. 7.5

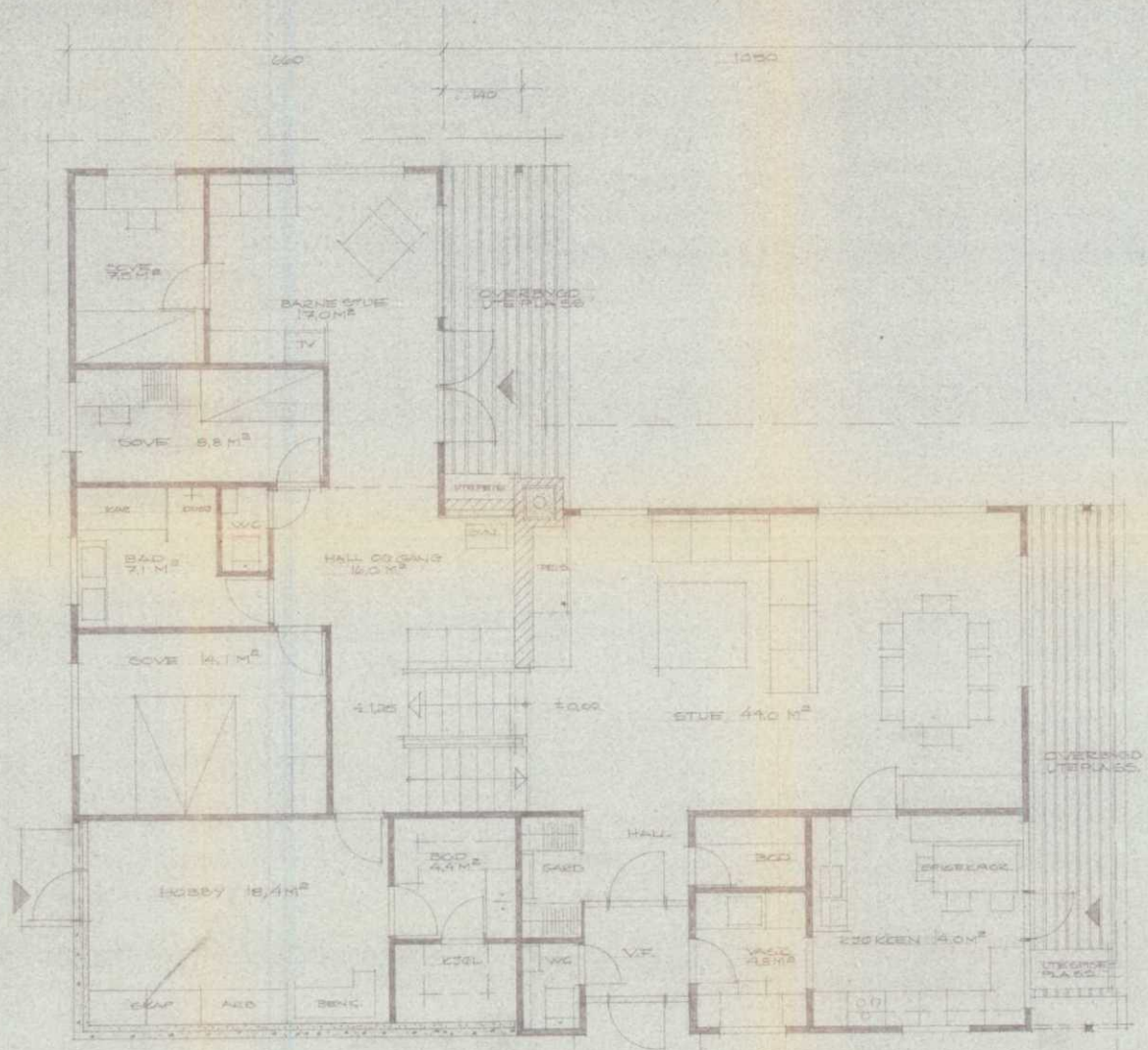
Inn 21. APR. 1976
Ltr. 3.81

Arkiv nr. 582/

DAG FOLKEDAL
ENEBOLIG
PLAN +1,25

Arb.nr.	291
Bl.nr.	3
Målestokk	1:50
Dato	11.4.75

TM



MERKNADER:

BRUTTO GRUNNFLATE, PLAN ±0,00 OG +1,25 : 231,0 M²

NETTO BOLIGFLATE : CA. 162,5 M²

Godkjent i sak nr. 73/74
Jevnaker Byggningsråd 23

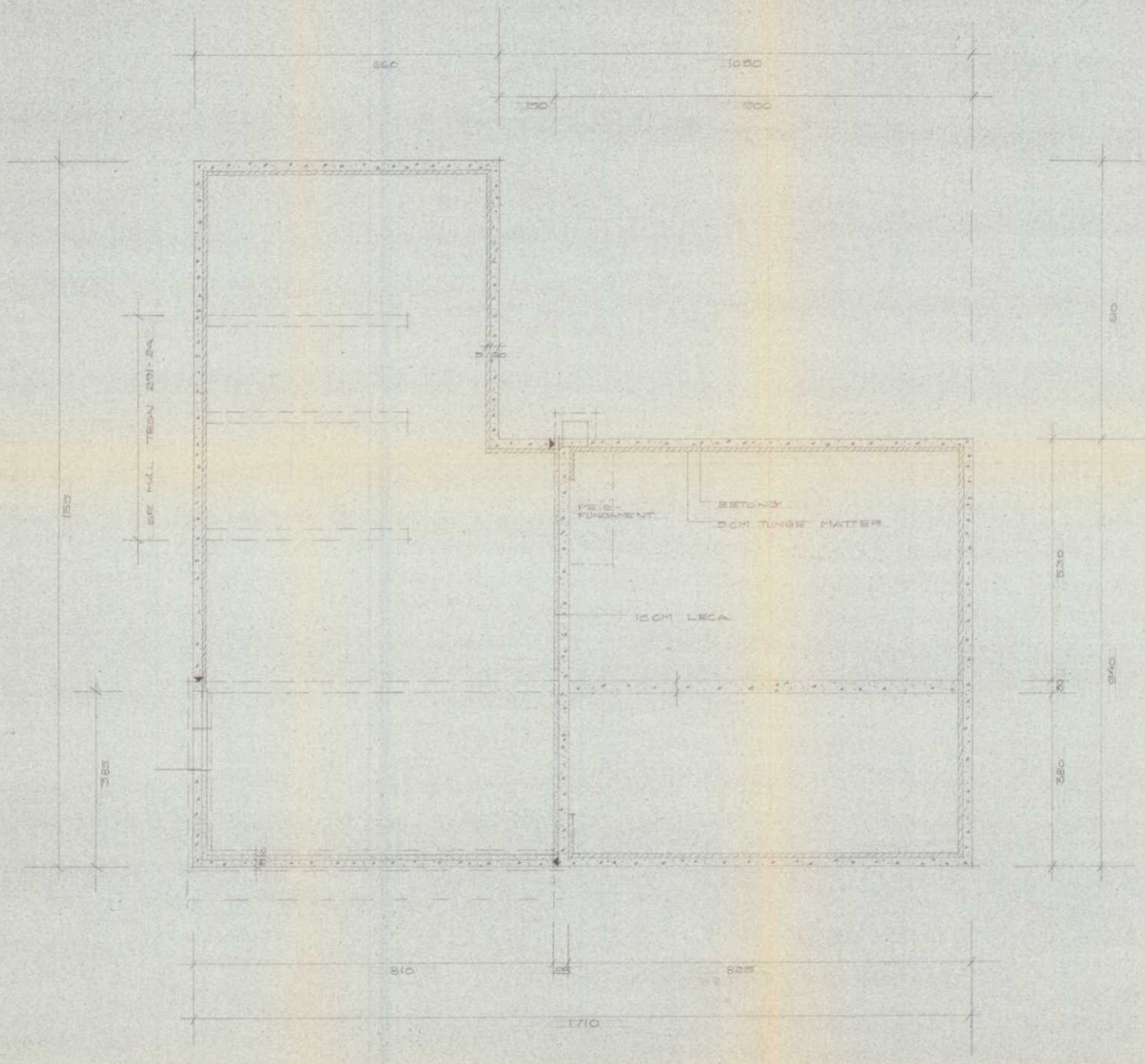
Arkiv nr 5031

JEVNAKER BYGNINGSRÅD
- 7 1. OKT. 1975
Lnr 384

DAG FOLKEDAL
ENEBOLIG
PLAN ±0,00 OG +1,25

Arb.nr.	291
Bl.nr.	2A
Målestokk	1:50
Dato	11.4.75

ING. HJORTH & CO.
PROSJEKT- OG BYGGELEDERSKOLA
JEVNAKER TLF. 61
TM



Godkjent i sak nr. 13/76
Jevnaker Bygn. o. utv.

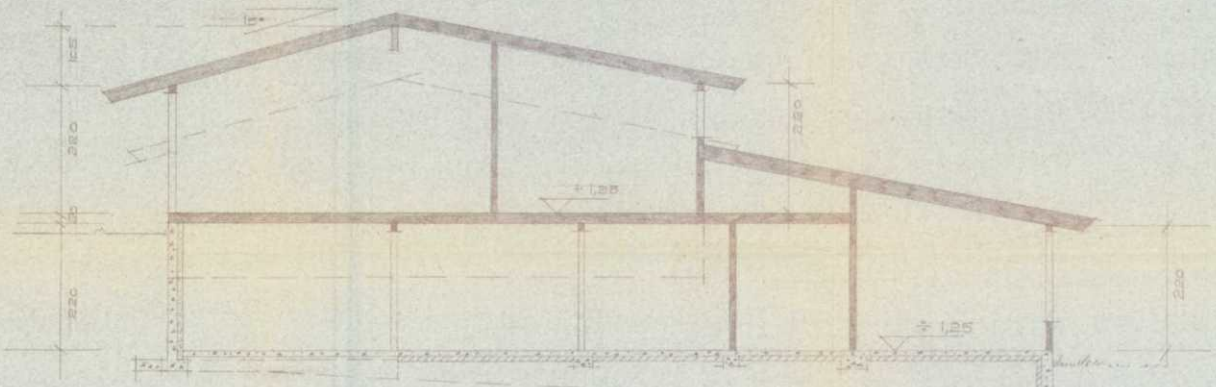
Arkiv nr. 5831

APR 15

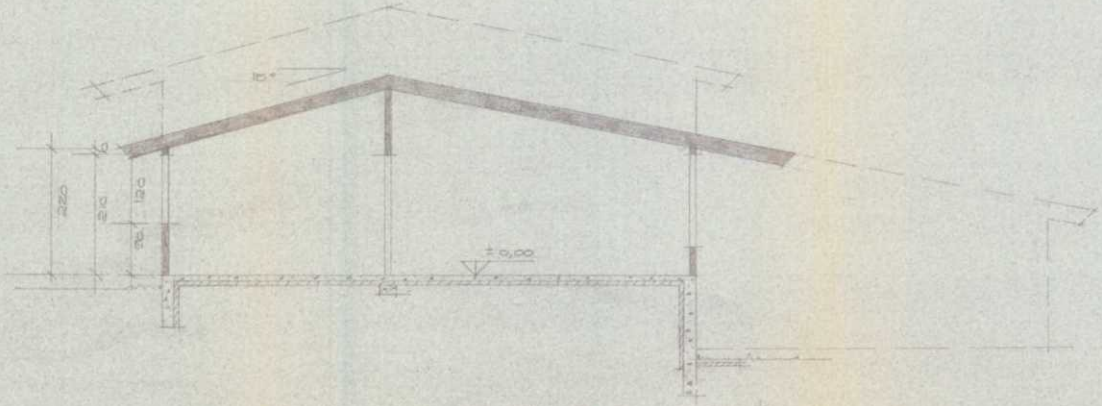
DAG FOLKEDAL
ENEBOLIG
FUNDAMENTPLAN

Ark.nr.	291
Bl.nr.	5
Målestokk	1:50
Dato	17.4.75

ING. HIRTH & CO.



SNITT A-A PLAN +1,25 og -1,25.



SNITT B-B PLAN ±0,00

Godkjent i sak nr. 13/75
Jevnaker Bygningsråd

Arkiv nr. 583/

DAG FOLKEDAL
ENEBOLIG
SNITT A-A OG B-B

Arb.nr.	291
Bl.nr.	4
Målestokk	1:50
Dato	11.4.75

ING. HOLTH & CO.
PROSJEKT- OG BYGGELEDERKONTOR
JEVNAKER TLF. 66

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:
Hovsbakken 17, 3520 Jevnaker
Gnr. 145, Bnr. 24, Jevnaker kommune.

Oppdragsnummer:
14260113

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Cato Fegri

Mobil: 975 33 470

E-post: cato.fegri@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.
