PRIVATMEGLEREN

# PRESTLIA 27

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Enebolig

Prestlia 27, 3520 JEVNAKER

JEVNAKER kommune

gnr. 141, bnr. 129

## Markedsverdi

### 3 200 000

**Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 203 m²**



**Befaringsdato:** 20.08.2026 **Rapportdato:** 21.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22594-1127 **Eiendomsverdi ref nr:** OA4934

**Foretak:** Norm AS **Takstingeniør:** Kenneth Johnsrud Aure

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

# Norm AS – Din trygghet - vår fagkompetanse

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

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

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

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

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



**Rapportansvarlig**

Kenneth Johnsrud Aure
Uavhengig Takstingeniør
kenneth@norm.as
480 89 383

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen ligger på Prestmoen boligfelt, ca. 4 km nordøst for Jevnaker sentrum. Skrånet, syd-vestvendt med utsikt til Toso og Øståsen. Gang og sykkelsti til Nesbakken og Jevnaker med blant annet Hadeland. Det er ca. 3 km til barneskole i Toso og 5 km til ungdomsskolen på Bergerbakken. Kort kjøreavstand til Randsfjorden og til kistefos museum med bl.a. skulpturpark, kunsthall, kafè og butikk. Fra Jevnaker er det kort vei til Nordmarka med løypenett og sykkelstier.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Enebolig fra 1972 med 1. etasje og sokkeletasje.
Oppført på grunnmur i betong med støpt dekke for sokkeletasje.
Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med stående utvendig trekledning.
Tak som saltakkonstruksjon i tre, tekket med betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag i metall.

BEBYGGELSEN:
Bolig med bruksareal på 268 m², inklusiv garasje og utvendig bod.
Terrasse mot nordvest og nordøst. Veranda mot sør.
Garasje med to biloppstillingsplasser.

STANDARD:
Boligen fremstår med normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer/skrusikringer og i hovedsak åpent anlegg.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på ca. 1081,3 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass.

**Enebolig - Byggeår: 1972**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Tak som saltakkonstruksjon i tre. Kaldt loft uten adkomst. Lufteventiler i gavl.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i trevirke.

Yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med stående utvendig trekledning.
Sokkeletasje forblendet med naturstein.

Trevinduer med 1+1 lags glass (kobla vinduer) fra byggeår.
Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1971.
Trevinduer i stue som fastkarm med 2-lags isolerglass 2014.

Ytterdør i tre med profilert utførelse og sidefelt med flere glassfelt.
2-fløyet terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2014.
Terrassedør med 2-lags isolerglass fra 1984 og 2014.
Terrassedør som hevedør med 2-lags isolerglass fra 1972.

Altan/takterrasse over garasje med støpt dekke og fliser på gulvflater. Tettesjikt over underliggende konstruksjon. Utførelse og oppbygging av tettesjiktet er ikke kjent. Rekkverk av murte blokker, forblendet med naturstein/bruddskifer og med pusset overflate. Veranda mot sør med adkomst fra soverom. Konstruksjonen er overbygget og innfestet i bygningskonstruksjonen. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Rekkverk i trevirke.

Terrasseplatting mot nordvest med adkomst fra stue, sammenbygd med terrasseplatting mot nordøst. Konstruksjonen er delvis overbygget av boligens takkonstruksjon. Terrassen er fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater.
I tilknytning til terrassen er det oppført en utestue med murt peis med åpen grue.

Trapper i støpt betong med flislagte inntrinn.
Trapp i strekkmetall til kjøkken.

Utestue i tilknytning til terrasse

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvflater hovedsakelig preget av fliser, tregulv og prakett.

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Vegger: Panel, naturstein og brystningspanel.
Himlinger: Panel og takplater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Støpt gulv på grunn i sokkeletasje.

Boligen ligger i område med høye radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.

Pipe i teglstein med to pipeløp.
I sokkeletasjen og 1. etasje er det murte peiser med åpen grue, samt vedovner.

Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Ellers synlig grunnmurskonstruksjon.

Trapp av treverk med flislagte inntrinn. Rekkverk på én side av trapp.

Profilerte tredører og lettdører.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje med ukjent alder.
Fliser på vegger og takplater for himling.
Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.
Plastsluk.
Ukjent utførelse for membran/tettesjikt.
Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp, speil og vegghengt skap med tilhørende belysning. Dusjhjørne med dusjopplegg på vegg, dusjterskel med skyvedører og fastkarmer.

# Beskrivelse av eiendommen

Toalett.
Naturlig avtrekk.

Bad i underetasje med ukjent alder.
Fliser på vegger og panelt himling.
Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.
Plastsluk (2 stk.).
Utførelse av membran/tettesjikt er ukjent.
Utstyrt med: Servantinnredning med benkeplate og servant, speil og vegghengt skap med tilhørende belysning. Toalett og dusjhjørne med dusjopplegg på vegg.
Naturlig avtrekk.

Vaskerom i sokkeletasje med etablert dusjhjørne. Ukjent alder.
Malte plater, fliser og malte/pussede flater for vegger.
Malte plater i himling.
Malt betongdekke samt fliser i dusjsone.
To plastsluk.
Membran/tettesjikt: Det er ikke registrert membran/tettesjikt på øvrige gulvflater. Det er ukjent om det er etablert membran/tettesjikt i dusjsonen.
Utstyrt med: Dusjhjørne med dusjopplegg på vegg, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Ingen ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, samt flislagt benkeplate ved kum og platetopp. Benkebeslag i stål med 1½ kum. Flislagt bakvegg over benkeplate og belysning under overskap. Integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn.
Innredning er ellers beregnet for frittstående hvitevarer.
Kjøkkenventilator med utkast ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstue i tilknyttning til vaskerom i sokkeletasjen.
Glassdør mellom badstue/vaskerom
Fliser på gulv.
Panel på vegger og himling.
Utstyrt med plassbygget sittebenk i trevirke og badstueovn.

Tylö badstueovn

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

På vaskerom er det synlig metall hovedvannledning med stoppekran og vannmåler.
Synlige vannføringer i: Kobber/metall.
Synlige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Todelt varmtvannsbereder for både forbruksvann og oppvarming. Berederen er plassert på vaskerom. Ukjent alder.

Hovedsikringsskap plassert på vaskerom, med skrusikringer og strømmåler med fjernavlesning.
Underskap plassert i gang, med automatsikringer.

I hovedsak åpent ledningsnett.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eksakt byggegrunn er ikke kjent og grunnundersøkelser er ikke foretatt. Tilstandsgrad er ikke vurdert.

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Grunnmur i betong.

Støttemur forblendet med naturstein/bruddskifer.

Skrånende tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 268 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 203 m² |
| Totalpris | 3 200 000 |

## Arealer Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 3 600 000 |

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

**Enebolig**

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

Sokkeletasje:
- På byggemeldte tegninger er det vist et større vaskerom i sokkeletasjen. Rommet er senere inndelt i tre rom, som på befaring fremstår som vaskerom, bod og badstue.
- Rom merket «matbod» på byggemeldte tegninger er senere oppdelt og består i dag av en mindre bod (tidligere kjølerom) og gang.
- Rom merket «hobbyrom» på byggemeldte tegninger fremstår som kjellerstue på befaring.

1. etasje:
- Yttervegg mot veranda er flyttet ut sammenlignet med byggemeldte tegninger, slik at deler av inntegnet veranda er innlemmet i stue/spisestue.

Ferdigattest for nybygg enebolig datert 12/1973.

**Bodbygg**

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

Godkjent søknad om oppføring av bodbygg 15.10.1977. Ferdigattest er ikke fremvist. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10.

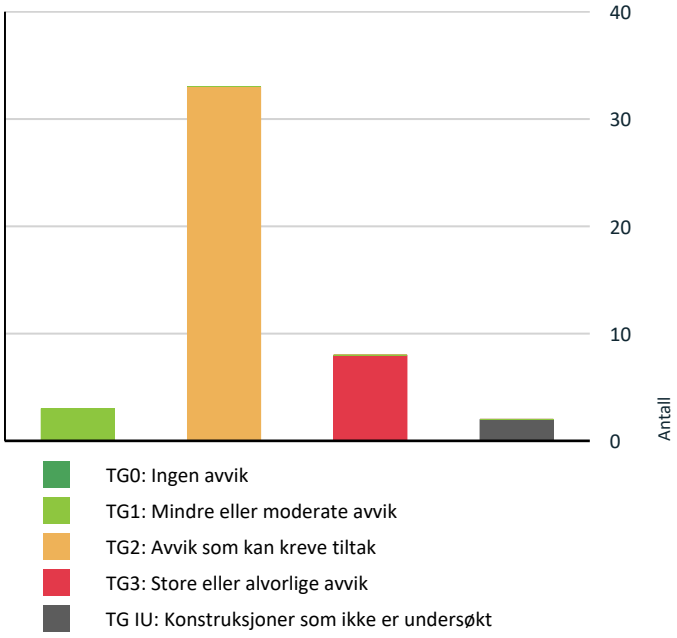
**Garasje**

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

Godkjent søknad om oppføring av garasje 19.06.1975. Ferdigattest er ikke fremvist. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10.

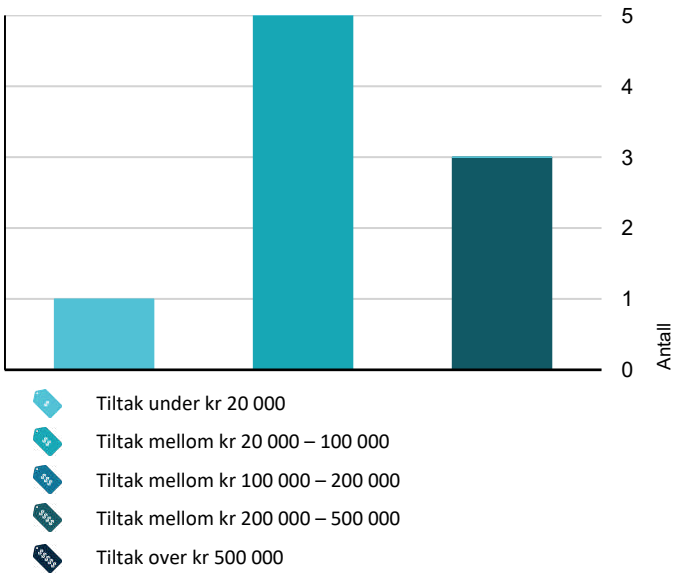
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Utvendig > Utestue** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** — Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg** — Gå til side


## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. — Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet iht. dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk eller annen sikring mot fall fra taket. Takkonstruksjonen er lett tilgjengelig for ferdsel fra utearealet.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1972

**Standard**
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Se "Konstruksjoner" for informasjon om boligens tilstand.

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

## UTVENDIG

### TG 3 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med betongtakstein.

Tak inspisert fra bakkenivå og fra takfot i stige

**Vurdering av avvik:**
• Taktekking er eldre enn 18 år.
• Taktekking er stedvis mosegrodd.
• Det er registrert ujevnheter/forskyvninger for takstein. Dette øker risiko for fuktpåkjenning for undertak.
• Det er registrert slitasje for synlige overflater til taktekking.
• Takstein er ikke lagt helt ut til vindski mot nordvest.
• Det er registrert råteskader på lekter, samt utettheter i underlagspapp mot vindski på takoverbygget til terrassen mot nordvest. Forholdet gis TG3 iht. NS 3600.

**Konsekvens/tiltak**
• Mose bør fjernes, da denne forkorter levetiden til tekkingen og øker risiko for fuktpåkjenning for undertak.
• Når tekking begynner å bli gammel øker risikoen for at det kan oppstå lekkasjer. Hvis det ikke utføres tiltak før lekkasjer oppstår vil dette kunne føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og årsak til utettheter. Tiltak utføres basert på resultat fra videre undersøkelser.
• Lokale utbedringer av tekking må utføres. Hvis det ikke utføres utbedringer av tekking må det påregnes at det vil oppstå utvikling av skader for underliggende konstruksjoner grunnet fukt.
Kostandsestimat er gitt for lokale utbedringer av tekking. Komplett utskifting bør allikevel vurderes, om dette vurderes hensiktsmessig ved videre undersøkelser.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport







## TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i trevirke.

**Vurdering av avvik:**

• Slitasje for vindskier og toppbord.
• Råteskadet treverk for i vindskier registrert. Forhold gis TG3 iht. NS3600.
• Diverse organisk materiale i takrenner. Dette vil kunne føre til at takrenner oversvømmes, noe som øker fuktpåkjenning for grunnmur og øker risiko for fuktsprut på bygningsdeler over terreng.
• Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Forhold øker risiko for at funksjon ikke er tilfredstillende, noe som øker risiko for skader.
• Takrenne har lekkasje enkelte steder. Forhold gis TG3 iht. NS3600.

**Konsekvens/tiltak**

• Stedvis vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold øker risiko for utvikling av skader og vil kunne forkorte levetiden til bygningsdel.
• Organisk materiale i takrenner må fjernes. Avvik vil kunne føre til at takrenner oversvømmes, noe som øker fuktpåkjenning for grunnmur og øker risiko for fuktsprut på bygningsdeler over terreng. Etter rensing av takrenner bør det utføres gjennomgang av fallforhold for takrenner.
• Råteskadet vindski må utbedres for å hindre videre skadeutvikling. Hvis forhold vedrørende råte ikke blir utbedret øker risko for utvikling av skadeomfang, også for tilstøtende konstruksjoner. Videre undersøkelser av tak- og veggkonstruksjonen anbefales utført samtidig med utskifting av råteskadet trevirke.
• Lokal utbedring av utettheter for takrenner må utføres for å lukke TG3 avvik.

Visuell kontroll av beslag og takrenner, samt rens av takrenner og nedløp anbefales utført årlig.
Kostnadsestimatet gjelder utskifting av råteskadet vindski, samt lokale utbedringer av utettheter ved takrenner.

Punktet må sees i sammenheng med 'Taktekking' og 'Takkonstruksjon/loft'

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport






## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Tak som saltakkonstruksjon i tre. Kaldt loft uten adkomst. Lufteventiler i gavl.

**Vurdering av avvik:**

• Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg.
• Yttertaket har nedbøying.
• Hele takkonstruksjonen er bygget igjen/lukket. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder, observasjoner fra underliggende etg. og utvendige observasjoner.
• Inspeksjonsluke var spikret igjen, loft er derfor ikke inspisert.
• Det er registrert vesentlige svekkelser/deformasjoner i bærekonstruksjonen ved takoverbygg mot nordvest. Forhold gis TG3 iht. NS 3600.

**Konsekvens/tiltak**

• Bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (snølaster) og nedbøyninger kan forekomme vinterstid. Ved store snølaster vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og at tak må kontrolleres og måkes.
• Adkomst til kaldt loft bør etableres.
• Videre undersøkelser må påregnes for å kartlegge tilstand/avvik for takkonstruksjon etter at inspeksjonmulighet er etablert. Manglende inspeksjonsmulighet øker risiko for at det er avvik i konstruksjonen som kunne blitt oppdaget hvis ved var inspeksjonsmulighet på befaring.

• Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt eksakt tilstand og omfanget på skader/svekkelser ved takoverbygget. Omfanget av nødvendige tiltak vil avhenge av resultatet av undersøkelsene, og dette vil også kunne påvirke kostnadsestimatet.
Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for videre deformasjoner og ytterligere svekkelse av konstruksjonen.
Forholdet må ses i sammenheng med «Taktekking» og «Nedløp og beslag».
Kostnadsestimatet gjelder videre undersøkelser, da konstruksjonen må åpnes for å kartlegge tilstand og skadeomfang.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport





## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med stående utvendig trekledning.
Sokkeletasje forblendet med naturstein.

**Vurdering av avvik:**

• Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.
• Utvendig kledning har ingen/begrenset lufting.
• Endeved på utvendig kledning er ikke malt, dette forkorter kledningens levetid.
• Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.
• Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje.
• Småsprekker nederst på kledning er registrert.
• Det er registrert råteskader nederst på kledning enkelte steder. Forhold gis TG2 grunnet begrenset omfang.

**Konsekvens/tiltak**

• Videre undersøkelser må påregnes for å kartlegge eksakt tilstand. Dette vil normalt innebære bygningsmessige inngrep. Eventuelle tiltak baseres på resultat fra videre undersøkelser.
• Før jevnlig tilsyn med konstruksjoner for å tidligere registrere eventuelle avvik som oppstår i konstruksjonen.
• Det er begrenset/ingen lufting ift. dagens anbefalte løsning, men ikke dårligere enn standarden fra byggeåret. Mangelfull lufting av yttervegger øker risiko for at det kan oppstå fuktskader, spesielt for boliger i fuktig klima (kyststrøk e.l). Ved eventuell utskifting av kledning/etterisolering utvendig bør det etableres lufting etter dagens krav.
• Endeved på kledning bør overflatebehandles.
• Forhold vedrørende kledningens avstand til grunn krever skjerpet grad av tilsyn/vedlikehold.
• Vedlikehold og eventuelt lokale utbedringer av kledning må påregnes. Manglende vedlikehold/utbedringer forkorter kledningens levetid.
• Råteskadet kledning må skiftes ut. Hvis forhold vedrørende råte ikke blir utbedret øker risko for utvikling av skadeomfang, også for tilstøtende konstruksjoner. Videre undersøkelser av veggkonstruksjon anbefales utført samtidig med utskifting av råteskadet trevirke.

# Tilstandsrapport







## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Trevinduer med 1+1 lags glass (kobla vinduer) fra byggeår.
Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1971.
Trevinduer i stue som fastkarm med 2-lags isolerglass 2014.

**Vurdering av avvik:**

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.
- Punktert isolerglass er registrert. Alder på øvrige isolerglass tilsier at punkteringer kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
- Avvik for innsettingsdetaljer/omramming til vindu. Økt risiko for fuktinntregning/fuktopptrekk.
- Vinduer/karmer er noe værslitt utvendig.
- Enkelte vinduer har kondensmerker.

**Konsekvens/tiltak**

- Vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold forkorter levetiden til vindu og øker risiko for fuktskader.
- Forhold vedrørende innsettingsdetaljer/omramming til vinduer krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse. Konsekvens kan være nedsatt levetid for vindu og at fukt trenger inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader på tilliggende konstruksjoner. Tiltak må utføres for å lukke avviket.
- Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre vinduer skiftes ut.

# Tilstandsrapport







## TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Ytterdør i tre med profilert utførelse og sidefelt med flere glassfelt.
2-fløyet terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2014.
Terrassedør med 2-lags isolerglass fra 1984 og 2014.
Terrassedør som hevedør med 2-lags isolerglass fra 1972.

**Vurdering av avvik:**

- Bruks- og slitasjemerker registrert.
- Slitasje på vrider/lås.
- Dører/karmer er værslitt utvendig.
- Fuktsvellinger/skader på dørblad til terrassedør på soverom registrert.
- Isolerglass har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må påregnes noe vedlikehold og eventuell utskifting av enkelte dører.

# Tilstandsrapport






## TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Altan/takterrasse over garasje med støpt dekke og fliser på gulvflater. Tettesjikt over underliggende konstruksjon. Utførelse og oppbygging av tettesjiktet er ikke kjent. Rekkverk av murte blokker, forblendet med naturstein/bruddskifer og med pusset overflate.

Veranda mot sør med adkomst fra soverom. Konstruksjonen er overbygget og innfestet i bygningskonstruksjonen. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Rekkverk i trevirke.

**Vurdering av avvik:**

- Slitasje for overflater registrert.
- Konstruksjoner/overflater har vedlikeholdsbehov.
- Det er registrert sprekkdannelser i murpuss for rekkverk over garasje.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

- Vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold vil kunne forkorte levetiden til konstruksjonen og kan føre til utvikling av skader.
- Følg med på videre utvikling av sprekker/riss. Ved videre utvikling må det påregnes videre undersøkelser, der tiltak må vurderes ut i fra disse undersøkelsene.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport







## TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Terrasseplatting mot nordvest med adkomst fra stue, sammenbygd med terrasseplatting mot nordøst. Konstruksjonen er delvis overbygget av boligens takkonstruksjon. Terrassen er fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater.
I tilknytning til terrassen er det oppført en utestue med murt peis med åpen grue.

**Vurdering av avvik:**
- Slitasje for overflater registrert.
- Konstruksjoner/overflater har vedlikeholdsbehov.
- Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.
- Trevirke direkte på terreng har nedsatt levetid og er utsatt for skader.
- Råteskader registrert, se vedlagt bilde. Forhold øker risiko for skader i skjulte konstruksjoner, videre undersøkelser anbefales.

**Konsekvens/tiltak**
- Vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold vil kunne forkorte levetiden til konstruksjonen og kan føre til utvikling av skader.
- Konstruksjonen må frostsikres hvis man ønsker en stabil konstruksjon uten bevegelser/skjevheter.
- Trevirke direkte på terreng krever jevnlig tilsyn og økt grad av vedlikehold. Tiltak for å hindre fuktopptrekk i trevirke bør vurderes.
- Råteskadet trevirke må skiftes ut. Hvis forhold vedrørende råte ikke blir utbedret øker risko for utvikling av skadeomfang, også for tilstøtende/skjulte konstruksjoner. Kostnadsestimat er gitt for dette forholdet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport






## TG 2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Trapper i støpt betong med flislagte inntrinn.
Trapp i strekkmetall til kjøkken.

**Vurdering av avvik:**

- Det er registrert stedvis slitasje på overflater, samt noe rustdannelse på metalltrapp.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet iht. dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for strakstiltak.
- Håndløper anbefales montert, men er ikke et krav.




## Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen over utvendig bod flukter tilnærmet med nivået på utearealet ved boligens 1. etasje.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke montert rekkverk eller annen sikring mot fall fra taket. Takkonstruksjonen er lett tilgjengelig for ferdsel fra utearealet.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Det anbefales å etablere rekkverk eller annen tilfredsstillende sikring mot fall. Takkonstruksjonen er lett tilgjengelig fra utearealet, og manglende fallsikring medfører risiko for fall og personskade.



## TG IU Utestue

**Beskrivelse**

Utestue i tilknytning til terrasse
Utestue med åpen gavl mot terrasse. Yttervegger i mur- og trekonstruksjoner, med stående utvendig trekledning.
Saltakkonstruksjon i tre, tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp i metall.
Trevinduer med sprosser.
Innvendige veggflater med trepanel og synlig murverk.
Murt peis med åpen grue.
Gulvflater belagt med utendørs teppe.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert og det er ikke satt tilstandsgrad.



# INNVENDIG

## TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Innvendige gulvflater hovedsakelig preget av fliser, tregulv og prakett.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist bruks- og slitasjemerker på overflater.
• Knirk er registrert på enkelte gulv.

**Konsekvens/tiltak**
• Knirk kan indikere underliggende problemer. Knirk i gulvet kan tyde på feil montering av overflater/underlag/skjevheter i underliggende konstruksjon. Videre undersøkelser må påregnes vedrørende eventuelle tiltak for å fjerne knirk.
• Det er ikke behov for strakstiltak, men dette avhenger om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater.

# Tilstandsrapport







## TG 2 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Vegger: Panel, naturstein og brystningspanel.
Himlinger: Panel og takplater.

**Vurdering av avvik:**

- Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, møbler, TV e.l. Påregnelig ved normalt bruk.
- Tapet på soverom har løsnet fra veggen enkelte steder.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for strakstiltak, men dette avhenger om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater.



## TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Støpt gulv på grunn i sokkeletasje.

Avhendingslova krever at det måles etter skjevheter i to relevante rom for hver etasje. Målingene er stikkprøvebasert og er begrenset av møbler/invetar o.l. ved befaring. Det kan derfor være større skjevheter enn det som er registrert. Det kan heller ikke utelukkes skjevheter i rom som ikke er målt.

1. etasje:

# Tilstandsrapport

- I stue ble det målt høydeforskjeller på ca. 10 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 16 mm.
- På kjøkken ble det målt høydeforskjeller på ca. 16 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 20 mm.

Sokkeletasje:
- I gang m/trapp ble det målt høydeforskjeller på ca. 9 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 10 mm.
- På soverom ble det målt høydeforskjeller på ca. 7 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 10 mm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Knirk er registrert.

**Konsekvens/tiltak**
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ved legging av nye gulvflater må det påregnes behov for mindre opprettinger.

## Radon

**Beskrivelse**

Boligen ligger i område med høye radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å utføre radonmålinger, men dette er kun et krav ved utleie.

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling. Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft. Radon kan være farlig når nivået overskrider grenseverdiene som er satt av DSA. Hvis du har målinger på over 100 Becquerel per kubikkmeter (Bq/m3) bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Du bør uansett ikke overskride 200 Bq/m3.




## TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Pipe i teglstein med to pipeløp.
I sokkeletasjen og 1. etasje er det murte peiser med åpen grue, samt vedovner.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ved enkel besiktigelse ikke registrert avvik som krever strakstiltak. For eldre piper kan allikevel oppstå feil, eller bli avdekket forhold ved f.eks tilsyn som tilsier at pipe må renoveres eller anbefales å utbedres med nye røykrørsforinger e.l.
• Takgjennomføring for pipe er ikke undersøkt, da det ikke var adkomst til loftet ved befaring.

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke registrert forhold som må utbedres som strakstiltak. For eldre piper må det påregnes at det kan oppstå behov for utbedring, f.eks. med montering av piperørsforing, reparasjon av pipe over tak, utskifting av sotluke osv.
• Videre undersøkelser må foretas for å kartlegge tilstand og eventuelle avvik ved gjennomføringen i takkonstruksjonen.

## TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Ellers synlig grunnmurskonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**
• Fuktsperre ble ikke brukt under fundamenter for grunnmur og støpt gulv ved byggeåret. Fuktopptrekk grunnet kapillæroppsug fra grunn må påregnes.
• Det er utført fuktsøk med fuktindikator som indikerer forhøyede fuktverdier i støpt gulv.
• Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og gir kun indikasjoner på fukt i nærheten til området der målingen er utført.
• Innvendig utforede vegger under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.
• Hulltaking og fuktmåling ble foretatt. Nederst i yttervegg mot bunnsvill ble det målt fuktverdier i øvre sjikt av det som vurderes som tørre verdier.
• Om registrerte merknader skyldes defekt drenering eller kapilærsug gjennom fundament/gulv er ved visuell besiktigelse ikke mulig å vurdere med sikkerhet. Det kan også være en kombinasjon av disse.
• Det er registrert maur med vinger i bod mot øst i sokkeletasjen.

**Konsekvens/tiltak**
• Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Sokkeletasjen er delvis innredet og det er påregnelig med fremtidig tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.
• Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tilltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.
• Innvendige isolerte vegger mot terreng i kombinasjon med uisolert grunnmur utvendig øker risiko for kondensering på innsiden av grunnmur, dette øker risiko for skader i skjulte konstruksjoner. Eksakt tilstand kan ikke vurderes med sikkerhet uten at konstruksjoner åpnes opp. Risiko for kondensering vil variere gjennom årstidene, derfor er det viktig å føre jevnlig tilsyn med konstruksjoner for å kartlegge eventuell fuktproblematikk grunnet kondens. Det må påregnes at det er behov for drenering/utvendig isolering av grunnmur ved dagens utførelse for vegger mot terreng.
• Videre undersøkelser anbefales for å avklare maurart og omfang. På befaringsdagen var det satt ut maurlokkebokser, og samtlige synlige maur var døde. Det kan ikke utelukkes mauraktivitet skjult i konstruksjonen. Eventuelle tiltak må vurderes på bakgrunn av resultatet fra videre undersøkelser.







## TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Trapp av treverk med flislagte inntrinn. Rekkverk på én side av trapp.

**Vurdering av avvik:**
- Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.
- Det er registrert enkelte løse fliser i trapp.
- Det er lav adkomsthøyde i trapp mellom etasjer.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**
- Krav til behov for utskiftning/utbedringer avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.





## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Profilerte tredører og lettdører.

**Vurdering av avvik:**
- Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.
- Enkelte dører subber i karm/terskel.

**Konsekvens/tiltak**
- Stedvis vedlikehold må påregnes. Det er ellers ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag.
- Justering av dører som subber må påregnes. Når dører subber kan dette føre til skader på dører/hengsler.

# Tilstandsrapport







## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Bad i 1. etasje med ukjent alder.
Selger opplyser at det ble lagt flis på flis da våtrommet ble oppgradert.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert av bygningssakskyndig om krav til installasjoner er ivaretatt.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

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

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

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Fliser på vegger og takplater for himling.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Dør er plassert i våtsonen.
• Sprang/dybdeforskjell mellom fliser registert.
• Det er registrert skruehull i vegger enkelte steder, også i dusjsonen. Hullene er tettet med silikon.

Våtrommet er mindre enn 4 m² og det er da krav til at alle deler av rommet er å betrakte som våtsone.

**Konsekvens/tiltak**
• Dør er ikke utsatt for direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan i teorien føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen hvis ikke forhold er hensyntatt ved utførelse. Forhold vil også kunne forkorte levetiden til døren ved fuktpåkjenning. Vann i område rundt dør bør unngås/begrenses.
• Skruehull har sannsynligvis punktert membran og fukt kan trenge inn i veggkonstruksjonen gjennom hull. Det kan ikke verifiseres om hull har ført til skade inne i konstruksjon, det vil på denne bakgrunn kunne være risiko for skade inne i konstruksjonen. Det anbefales å kontrollere tettingen av hullene og sikre at de er fagmessig utført. Ved usikkerhet bør området utbedres med egnet løsning for våtsone.







## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

**Vurdering av avvik:**
• List/profil på gulvet mot dusjen, dette hindrer eventuelt lekkasjevann å renne uhindret til sluket.
• Eventuelt lekkasjevann vil renne ut av våtrommet i stedet for ned i sluk. Dette gis TG3 iht. NS3600.
• Slitasje for fuger registrert.

Rørgjennomføringer i gulv for våtsone er en risikokonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for strakstiltak for overflater, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting av overflate.
• Lag spalte nederst på dusjvegger, så eventuellt lekkasjevann ledes til sluk. Det er viktig at spalte er stor nok til å kunne ta unna lekkasjevann.

Kostnadsestimat er gitt for etablering av spalte nederst på dusjveggene.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport





## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Plastsluk.
Ukjent utførelse for membran/tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Utførelse for membran ikke kjent/dokumentert.
- Ved enkel besiktigelse er ikke mulig å kontrollere klemming av membran for denne sluktypen.
- Slukløsning er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Brukstiden til våtrommet vil kunne forlenges ved å gjøre tiltak som hindrer vann direkte på overflater. Dette vil likevel bare sikre mot skader i forhold til bruksvann, ved lekkasje fra rør/ installasjoner vil det være fare for skade på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**







# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp, speil og vegghengt skap med tilhørende belysning. Dusjhjørne med dusjopplegg på vegg, dusjterskel med skyvedører og fastkarmer. Toalett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig avtrekk.

**Vurdering av avvik:**

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er tilluft til våtrom, men denne vurderes som ikke tilfrestillende.

**Konsekvens/tiltak**

- Mekanisk avtrekksvifte må etableres for å lukke TG2 avvik iht. NS3600, men dette er ikke et krav.
- Større tilluftsåpning bør etableres.





## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold.
Stikkprøvebasert. Hulltaking med fuktsøk/fuktmåling kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen. Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600.



## UNDERETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Bad i underetasje med ukjent alder.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert av bygningssakskyndig om krav til installasjoner er ivaretatt.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

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

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

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Fliser på vegger og panelt himling.

**Vurdering av avvik:**
• Sprekker/riss i fuger registrert enkelte steder.
• Slitasje for fuger registrert.
• Malingsflass for himling registrert.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting av overflate.
• Riss/sprekker i flis/fug kan være en indikasjon på avvik i bakenforliggende konstruksjon. Det vil være viktig å vurdere eventuell skade på underliggende membran ved å utbedre/ ikke utbedre avviket. Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring.







# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

**Vurdering av avvik:**

• Det er målt 16 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved dør. Kravet er 25 mm fra topp slukrist til topp membran ved dør. Ukjent om membran er ført opp ved terskel slik at krav er tilfredsstilt.
• Fall er ikke i henhold til preaksepterte løsninger, men tilfredstiller funksjonskrav.
• Slitasje for fuger registrert.
• Det er registrert ujevn utførelse av silikonfuger i overgang mellom gulv og vegg, samt enkelte slipp i fugene.

Rørgjennomføringer i gulv for våtsone er en risikokonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting av overflate.
• Dokumentasjon på membranens utførelse ved terskel bør innhentes om mulig.
Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.







## UNDERETASJE > BAD

### TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Plastsluk (2 stk.).
Utførelse av membran/tettesjikt er ukjent.

**Vurdering av avvik:**

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

# Tilstandsrapport

• Utførelse for membran ikke kjent/dokumentert.
• Ved enkel besiktigelse er ikke mulig å kontrollere klemming av membran for denne sluktypen.
• Sluk er montert lavere enn tettesjikt på gulv. Det var ikke mulig å kontrollere nedsenkning av membran/tettesjikt grunnet fugemasse.
• Arbeider ved slukløsning bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse.
• Slukløsning er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg forhøyede verdier, dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil med konstruksjonen. Se mer info under tiltak.

**Konsekvens/tiltak**
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagperson vedrørende utførelse av slukløsning.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Fuktsøk med fuktindikator kan gi utslag med forhøyede verdier grunnet gulvvarme eller andre strømførende materialer som er skjult i konstruksjonen. Indikator kan også gi utslag på fukt som er på riktig side av membran. Fuktsøk med fuktindikator er derfor ingen sikker eller god kilde for å påvise avvik i konstruksjonen, men kan gi indikasjoner på at videre undersøkelser kan være hensiktsmessig.
• Membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Grunnet alder anbefales det å etablere dusjkabinett med tett avløp til sluk.
• Brukstiden til våtrommet vil kunne forlenges ved å gjøre tiltak som hindrer vann direkte på overflater. Dette vil likevel bare sikre mot skader i forhold til bruksvann, ved lekkasje fra rør/ installasjoner vil det være fare for skade på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom.
Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**






## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Utstyrt med: Servantinnredning med benkeplate og servant, speil og vegghengt skap med tilhørende belysning. Toalett og dusjhjørne med dusjopplegg på vegg.

**Vurdering av avvik:**
• Mindre fuktsvellinger på fronter til servantinnredning.
• Det er registrert fuktsvellinger på vegghengt hylle ved dusj.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Det anbefales å smøre silikon eller utføre vedlikehold der det er fuktsvellinger for å begrense videre utvikling av disse.





UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig avtrekk.

**Vurdering av avvik:**

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Mekanisk avtrekksvifte må etableres for å lukke TG2 avvik iht. NS3600, men dette er ikke et krav.



UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt fra bod (tidligere kjølerom), uten å påvise unormale forhold.
Stikkprøvebasert. Hulltaking med fuktsøk/fuktmåling kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen. Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600.



# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Vaskerom i sokkeletasje med etablert dusjhjørne. Ukjent alder.
Malte plater, fliser og malte/pussede flater for vegger.
Malte plater i himling.
Malt betongdekke samt fliser i dusjsone.
To plastsluk.
Membran/tettesjikt: Det er ikke registrert membran/tettesjikt på øvrige gulvflater. Det er ukjent om det er etablert membran/tettesjikt i dusjsonen.
Utstyrt med: Dusjhjørne med dusjopplegg på vegg, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Ingen ventilasjon.

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

Vaskerom er ikke utformet som vanntett våtrom og må brukes deretter.

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

• Våtrommet fungerer med dagens utførelse så lenge det unngås vann på overflater. Dette vil likevel bare sikre mot skader i forhold til bruksvann, ved lekkasje fra rør/ installasjoner vil det være fare for skade på tilstøtende konstruksjoner. Hvis det ikke etableres tettesjikt på vaskerom iht. dagens krav anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostandsestimat er gitt for full oppgradering med enkel utførelse.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**









## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner mot bruksvannsone. Takstmann mener hulltaking ved dør ikke er hensiktsmessig.

Ved eventuell renovering av våtrom bør kapillærsug fra grunn hensyntas ved prosjektering

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, samt flislagt benkeplate ved kum og platetopp. Benkebeslag i stål med 1½ kum. Flislagt bakvegg over benkeplate og belysning under overskap. Integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn. Innredning er ellers beregnet for frittstående hvitevarer.

**Vurdering av avvik:**
- Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.
- Fuktskader/svelling i bunnplate i benkeskap.

**Konsekvens/tiltak**
- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Det anbefales å smøre silikon eller utføre vedlikehold der det er fuktsvellinger/skader for å begrense videre utvikling av disse.









### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator med utkast ut.

**Vurdering av avvik:**
- Usikker fremtidig funksjon grunnet alder for kjøkkenventilator.

**Konsekvens/tiltak**
- Det er ingen strakstiltak ut i fra at ventilator fungerer i dag, men grunnet alder er det påregnelig at det vil kunne komme behov for utskifting.

## PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

### UNDERETASJE > BADSTUE

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Badstue i tilknyttning til vaskerom i sokkeletasjen.
Glassdør mellom badstue/vaskerom
Fliser på gulv.
Panel på vegger og himling.
Utstyrt med plassbygget sittebenk i trevirke og badstueovn.

Da oppbygning for badstue ikke er kjent er det forhøyet risiko for at det kan oppstå skader ved hulltaking i konstruksjonen. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert synlige fuktmerker på overflater.
• Fuktmåling ble foretatt i innvendig trepanel på vegg i badstue. Det ble målt tørre verdier på befaringsdagen.

**Konsekvens/tiltak**
• Fuktmerkene kan indikere tidligere fuktpåvirkning. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, kan tidligere eller periodevis fuktpåvirkning ikke utelukkes.
• Området bør holdes under oppsyn, og ved tegn til videre fuktpåvirkning må ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak påregnes.







## UNDERETASJE > BADSTUE

### TG 2 Teknisk anlegg

**Beskrivelse**

Tylö badstueovn

**Vurdering av avvik:**
• Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.
• Det anbefales å følge opp anlegget med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør også påregnes utskifting eller oppgradering på sikt for å sikre stabil og tilfredsstillende drift.

Badstueovnen er ikke funksjonstestet av takstmann.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

På vaskerom er det synlig metall hovedvannledning med stoppekran og vannmåler.
Synlige vannføringer i: Kobber/metall.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre vannføringer har økt risiko for lekkasje, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



### TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlige avløpsrør i: Plast.

**Vurdering av avvik:**
• Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er registrert mangelfull klamring av avløpsrør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for strakstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Avløpsrøret bør klamres og festes i henhold til gjeldende anbefalinger for å sikre tilfredsstillende stabilitet. Mangelfull innfesting kan medføre bevegelser i røret, økt belastning på skjøter og koblinger samt risiko for lekkasjer over tid.

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

# Tilstandsrapport



## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Todelt varmtvannsbereder for både forbruksvann og oppvarming. Berederen er plassert på vaskerom. Ukjent alder.

**Vurdering av avvik:**

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for strakstiltak siden bereder fungerer, men ut i fra at forventet funksjonstid kan være oppnådd eller nært forestående vil det være påregnelig med reparasjon utskifting.
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

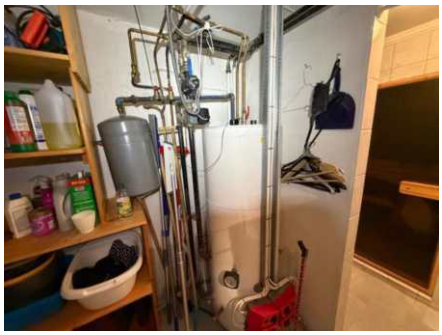
# Tilstandsrapport



Rustdannelser registrert.



Åpen forgrening til radiatorer.



## 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**

Hovedsikringsskap plassert på vaskerom, med skrusikringer og strømmåler med fjernavlesning.
Underskap plassert i gang, med automatsikringer.
I hovedsak åpent ledningsnett.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

• Da det ikke er fremvist samsvarserklæring for alle arbeider (også før 01.01.1999 da krav kom) skal det iht. NS3600 anbefales utvidet el-kontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El-sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.

## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

**Beskrivelse**

Eksakt byggegrunn er ikke kjent og grunnundersøkelser er ikke foretatt. Tilstandsgrad er ikke vurdert.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

**Vurdering av avvik:**

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for dreneringen er oppnådd. Usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

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

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmur i betong.

**Vurdering av avvik:**

• Grunnmur er delvis innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset.
• Sprekkdannelser i overgang grunnmur og tegelsteinsforblending registrert.
• Det er registrert mangelfull avslutning av slemming/puss på grunnmur mot støpt trapp.

**Konsekvens/tiltak**

• Følg med på videre utvikling av sprekker/riss. Ved videre utvikling må det påregnes videre undersøkelser, der tiltak må vurderes ut i fra disse undersøkelsene.

# Tilstandsrapport





## Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**

Støttemur forblendet med naturstein/bruddskifer.

## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Skrånende tomt.

**Vurdering av avvik:**

• Stedvis manglende fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man leder vann bort fra bygningen . Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur / kjeller.
• Hvis det blir stående vann på terreng rundt bygningskonstruksjon ved større regnbørsmengder/snøsmelting må det vurderes tiltak.



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

**Beskrivelse**

Utvendige vann- og avløpsledninger tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

**Vurdering av avvik:**

• Halvparten av forventet funksjonstid kan være oppnådd, for utvendige vann- og avløpsledninger. Usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for strakstiltak utifra at vann og avløp fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vann- og avløpsanlegg.

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

# Tilstandsrapport

## TG 2 Oljetank

**Beskrivelse**

Det er registrert påfyllingsrør ved boligens yttervegg.
Selger har ingen kjennskap til hvorvidt det fortsatt finnes oljetank på eiendommen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på sanering av gammel oljetank.

**Konsekvens/tiltak**
• Innhent informasjon om mulig.



## 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:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet iht. dagens krav.
• Det er ikke montert rekkverk eller annen sikring mot fall fra taket. Takkonstruksjonen er lett tilgjengelig for ferdsel fra utearealet.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Håndløper anbefales montert, men er ikke et krav.
• Det anbefales å etablere rekkverk eller annen tilfredsstillende sikring mot fall. Takkonstruksjonen er lett tilgjengelig fra utearealet, og manglende fallsikring medfører risiko for fall og personskade.
• Det anbefales å utføre radonmålinger, men dette er kun et krav ved utleie.

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling. Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft. Radon kan være farlig når nivået overskrider grenseverdiene som er satt av DSA. Hvis du har målinger på over 100 Becquerel per kubikkmeter (Bq/m3) bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Du bør uansett ikke overskride 200 Bq/m3.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Da det ikke er fremvist samsvarserklæring for alle arbeider (også før 01.01.1999 da krav kom) skal det iht. NS3600 anbefales utvidet el-kontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El-sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.

# Bygninger på eiendommen

## Bodbygg



**Anvendelse**

**Byggeår** **Kommentar**
1977

**Standard**
Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygningen er ikke teknisk vurdert, se "Konstruksjoner".

**Bygningsstruktur**
Frittstående bodbygg oppført med støpt gulv på grunn og vegger i mur-/betongkonstruksjon.. Utvendige veggflater er forblendet med naturstein/bruddskifer.
Tilnærmet flat takkonstruksjon i betong. Utførelse og oppbygging av tettesjikt er ikke kjent.
Ytterdør og vindu i treverk.
Ytterdør i tre og trevindu.
Innvendig er det plassbygde hylleseksjoner i tre.
Ventilering med veggventiler.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert og det er ikke satt tilstandsgrad.
Det nevnes allikevel:
Det er registrert saltutslag på vegger mot terreng.



## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår** **Kommentar**
1975

**Standard**
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygningen er ikke teknisk vurdert, se "Konstruksjoner". Bygningen er ikke teknisk vurdert, se "Konstruksjoner".

**Bygningsstruktur**
Garasje med to separate garasjerom.
Garasjen er delvis innbygget i terrenget og oppført med støpt gulv på grunn og vegger i mur-/betongkonstruksjon. Yttervegg og rekkverk for takterrasse forblendet med naturstein/bruddskifer utvendig.
Tilnærmet flat takkonstruksjon i betong med takterrasse over. Utførelse og oppbygging av tettesjikt over takkonstruksjonen er ikke kjent.
To separate leddporter i tre.
Innlagt strøm.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert og det er ikke satt tilstandsgrad
Det nevnes allikevel:
Det er registrert sprekker/riss, samt fuktmerker og misfarging på innvendige betongvegger i garasjen. Selger opplyser at fuktmerkene er av eldre dato og stammer fra før det ble utført tiltak på takterrassen og lagt nye fliser.





Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

203 m²/203 m²

*Enebolig:* 2 Bad, Kjøkken, 4 Soverom, 5 Gang, 2 Stuer, Badstue, Bad/vaskerom, 2 Bod, Entré

*Andre bygg:* Bodbygg, Garasje
*Bruksareal andre bygg:* 65 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 3 200 000

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

Kr 3 600 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

| | |
|---|---|
| **Markedsverdi** | **3 200 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **3 200 000** |

**Markedsvurdering**
Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Opplysninger gitt i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Norm AS sine interne verktøy.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi nederst i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning.

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | | |
|---|---|---|---|
| Stipulert forsikringspremie, estimert | Kr. | | 10 000 |
| Offentlige avgifter, estimert | Kr. | | 22 000 |
| Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.) og oppgaver som omfatter f.eks. maling og overflatebehandling, fordelt over flere år) | Kr. | | 40 000 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **72 000** |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 6 550 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 3 350 000 |
| **Sum teknisk verdi - Enebolig** | Kr. | | **3 200 000** |

### Bodbygg

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 200 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 100 000 |
| **Sum teknisk verdi - Bodbygg** | Kr. | | **100 000** |

### Garasje

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 550 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 270 000 |
| **Sum teknisk verdi - Garasje** | Kr. | | **280 000** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **3 580 000** |

## Teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | | **3 600 000** |

# 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

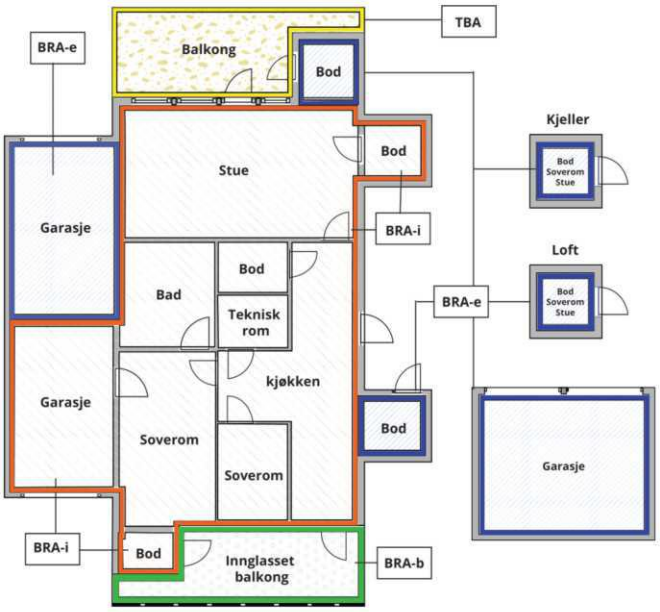
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 | 119 | | | 119 | 83 |
| Underetasje | 84 | | | 84 | |
| **SUM** | **203** | | | | **83** |
| **SUM BRA** | **203** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Bad, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, gang m/trapp, stue, gang 3 | | |
| Underetasje | Bad, badstue, bad/vaskerom, bod, gang, gang m/trapp, soverom, entré, bod 2, stue | | |

**Kommentar**

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,33 m i stue og 2,36 m og skråhimling på soverom.
Målt takhøyde sokkeletasje: Varierende, men målt 2,26 m.

I åpent areal (TBA) er følgende medtatt:
Veranda mot sør med adkomst fra soverom på ca. 4 m².
Terrasseplatting mot nordvest med adkomst fra stue og kjøkken på ca. 79 m².

I tillegg til medregnet areal er det:
Utestue i tilknytning til terrasse på ca. 14 m².
Hellebelagt overbygget inngangsparti.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

Sokkeletasje:
- På byggemeldte tegninger er det vist et større vaskerom i sokkeletasjen. Rommet er senere inndelt i tre rom, som på befaring fremstår som vaskerom, bod og badstue.
- Rom merket «matbod» på byggemeldte tegninger er senere oppdelt og består i dag av en mindre bod (tidligere kjølerom) og gang.
- Rom merket «hobbyrom» på byggemeldte tegninger fremstår som kjellerstue på befaring.

1. etasje:
- Yttervegg mot veranda er flyttet ut sammenlignet med byggemeldte tegninger, slik at deler av inntegnet veranda er innlemmet i stue/spisestue.

Ferdigattest for nybygg enebolig datert 12/1973.

## Bodbygg

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 21 | | 21 | |
| **SUM** | | **21** | | | |
| **SUM BRA** | **21** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Bod | |

**Kommentar**

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Godkjent søknad om oppføring av bodbygg 15.10.1977. Ferdigattest er ikke fremvist. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10.

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Underetasje | | 44 | | 44 | 46 |
| **SUM** | | **44** | | | **46** |
| **SUM BRA** | **44** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Underetasje | | Garasjerom, garasjerom 2 | |

**Kommentar**

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

I åpent areal (TBA) er følgende medtatt:
Takterrasse på ca. 46 m².

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Godkjent søknad om oppføring av garasje 19.06.1975. Ferdigattest er ikke fremvist. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 20.8.2026 | Kenneth Johnsrud Aure | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3236 JEVNAKER | 141 | 129 | | 0 | 1081.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Prestlia 27

**Hjemmelshaver**
Erlandsen Bjørn Kristian

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

**Regulering**

Boligbebyggelse - Nåværende

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Del med takstmann | | | Gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 21.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 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.»*

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser

# Forutsetninger

av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

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

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

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

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

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.08.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Hønefoss | Oppdragsnr. | 14260142 |
| Addresse | Prestlia 27 | | |
| Postnr. | 3520 | Sted | JEVNAKER |
| Selgers navn | Bjørn Kristian Erlandsen | | |
| Selgers navn | Anne Marit Braaten | | |
| Selgers navn | Steinar Erlandsen | | |
| Selgers navn | Torkil Erlandsen | | |
| Selgers navn | Anja Sørby Erlandsen | | |
| Selgers navn | Martine Sørby Erlandsen | | |

### 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

**Avdødes navn:**

Bjørn Kristian Erlandsen

**Salg ved fullmakt?**

☐ Nei ☑ Ja

**Navn på fullmektig:**

Torkild Erlandsen

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 25.08.2026

Signert av *Torkil Erlandsen*

Initialer selger:
T E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Prestlia 27

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Toso skole (1-7 kl.)<br>256 elever, 14 klasser | 6 min<br>3.6 km |
| Bergerbakken skole (1-7 kl.)<br>262 elever, 15 klasser | 11 min<br>7.2 km |
| Jevnaker ungdomsskole (8-10 kl.)<br>246 elever, 12 klasser | 11 min<br>6.8 km |
| Ringerike videregående skole<br>684 elever | 23 min<br>17.8 km |
| Hønefoss videregående skole<br>675 elever | 26 min<br>18.9 km |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Ragnhildrud | 5 min |
| Toso skole | 6 min |
| Jevnaker Fysikalske Institutt | 8 min |
| Innersvingen Jevnaker | 9 min |

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Kuben Senter | 23 min |
| Eikeli Senteret | 27 min |
| Vitusapotek Jevnaker | 9 min |
| Apotek 1 Jevnaker | 9 min |
| Jevnaker Vinmonopol | 9 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Prestmoen<br>Linje 103, 451, 452 | 9 min<br>0.8 km |
| Lunner stasjon<br>Linje RE30, R31 | 14 min<br>11.6 km |
| Oslo Gardermoen | 49 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Hovsenga barnehage (1-5 år)<br>53 barn | 6 min<br>3.7 km |
| Nesbakken barnehage (1-5 år)<br>49 barn | 9 min<br>5.4 km |
| Stortjernet barnehage (1-6 år)<br>34 barn | 10 min<br>8 km |

## DAGLIGVARE

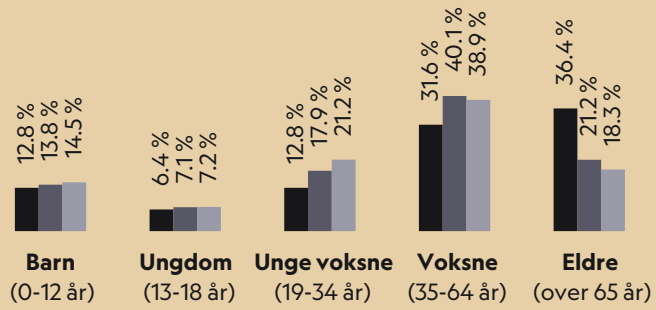
| | |
|---|---|
| Coop Extra Jevnaker | 7 min |
| Kiwi Jevnaker | 8 min |

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

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

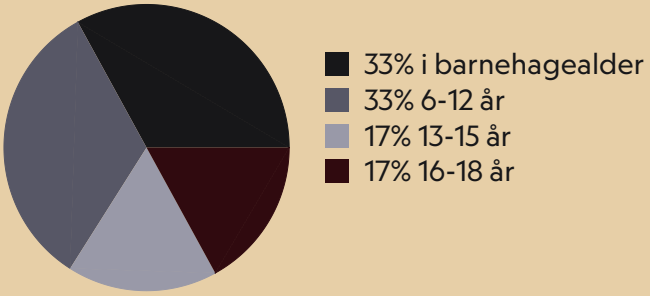
| | |
|---|---|
| Coop Extra Jevnaker | 7 min |
| Kiwi Jevnaker | 8 min |

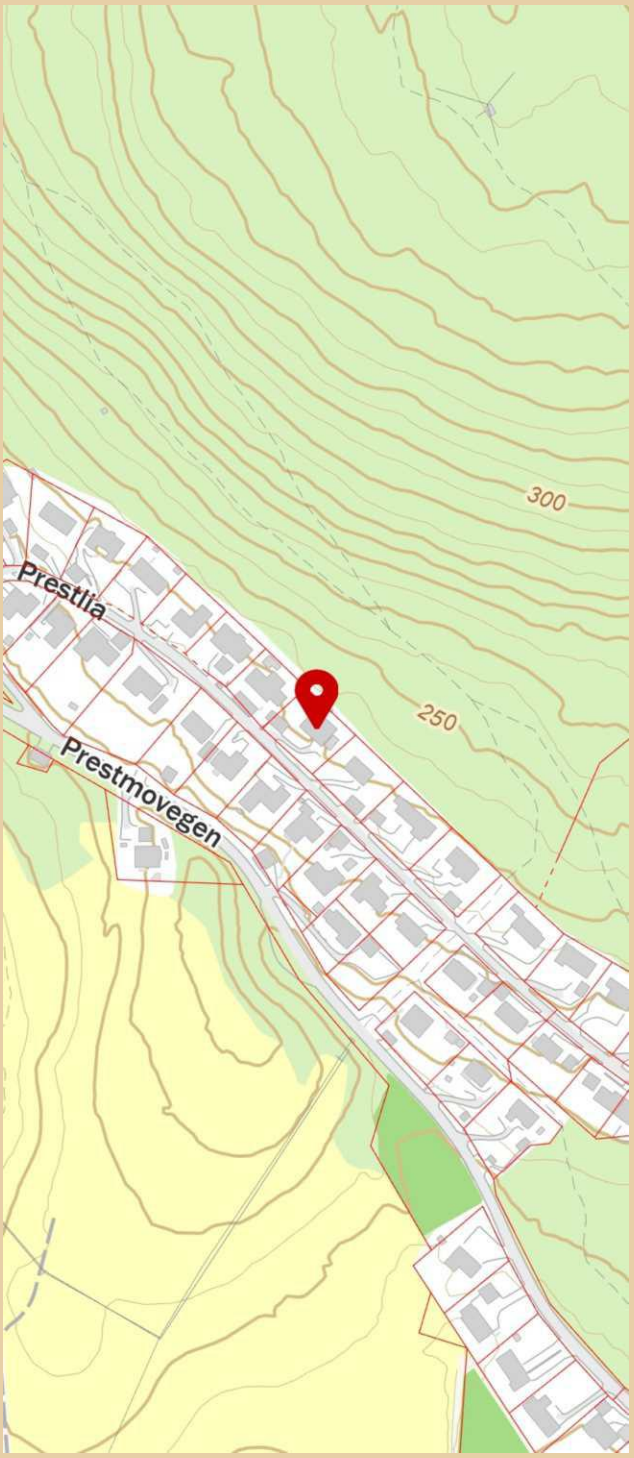
## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Prestmoen | 187 | 88 |
| Kommune: Jevnaker | 6 908 | 3 368 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




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

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Prestlia 27, 3520 JEVNAKER** | |
| Dato for energimerking<br>**02.09.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-343209** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**157256432** |
| Gårdsnummer<br>**141** | Bruksnummer<br>**129** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1972** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**203,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**203,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**291,70** |

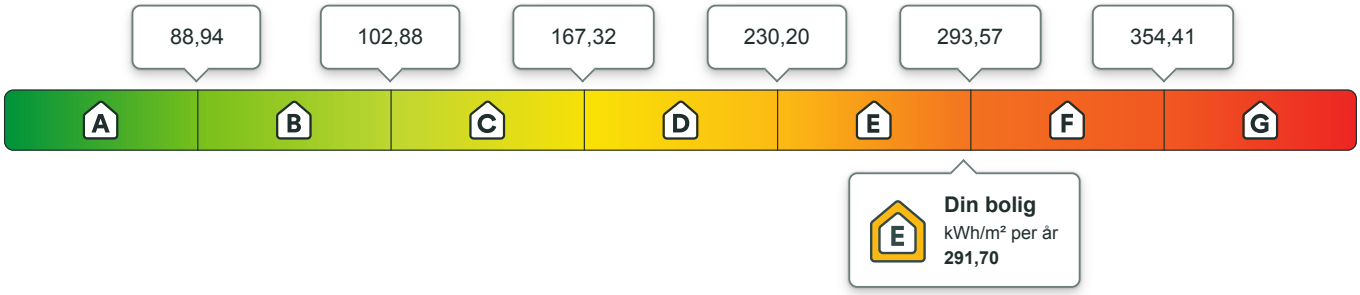
# Prestlia 27, 3520 JEVNAKER

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **69 785,85** | **343,77** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Prestlia 27, 3520 JEVNAKER

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |

# Prestlia 27, 3520 JEVNAKER

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 12: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

### Tiltak 13: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

### Tiltak 14: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

### Tiltak 15: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 16: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 17: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

### Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Bygningsmessige tiltak

### 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 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.

### Tiltak 25: 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 26: Isolering av gulv mot grunn

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

### Tiltak 27: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 28: 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 29: 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 30: 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 31: Montere urbryter på motorvarmer

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

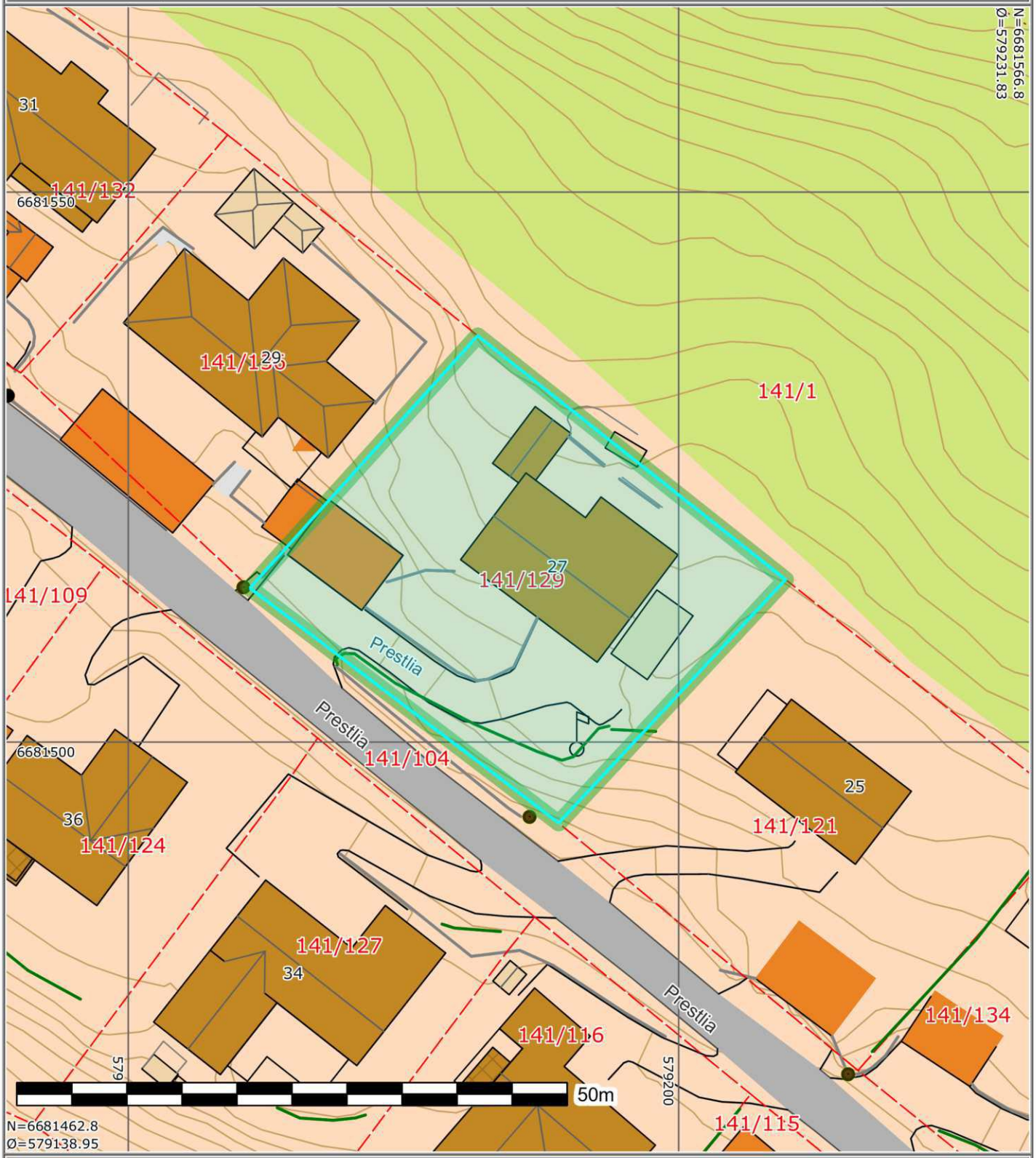
# SITUASJONSKART

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 141 | Bnr: 129 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: Prestlia 27, 3520 JEVNAKER | | | |
| Hj.haver/Fester: | ERLANDSEN BJØRN KRISTIAN (død), | | | |

**JEVNAKER KOMMUNE**

Dato: 26/8-2026 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

# Vegadkomst

| Eiendom: | Gnr: 141 | Bnr: 129 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Prestlia 27<br>3520 JEVNAKER | | | |
| Adkomst: | Har adresse knyttet til privat og offentlig veg. | | | |

Målestokk 1:500



# Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (dårligere enn 21 cm)
- Loddrett mur
- Takkant
- Veranda
- Trapp
- Bolig
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Høydekurve Jevnaker
- Skog
- Gatelys (belysningspunkt)
- Flaggstang
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Bolig
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Sti
- Kommunalveg gatenavn.
- Eiendom
- Annet
- Mast
- Gjerde
- Mønelinje
- Taksprang
- Garasje og uthus
- Udefinerte bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Veg
- Privatveg gatenavn.
- Bebygd område

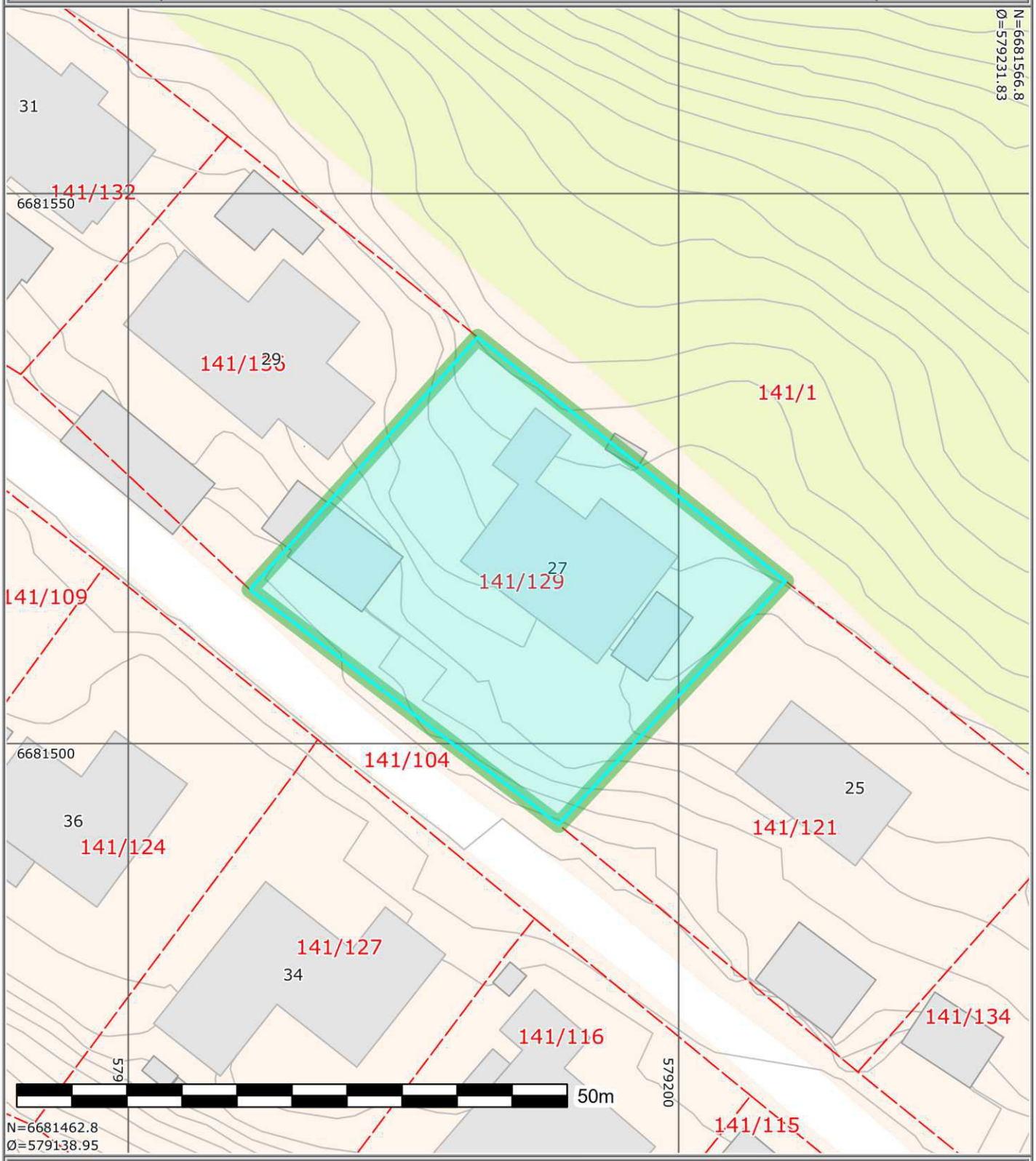
# SITUASJONSKART

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 141 | Bnr: 129 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: Prestlia 27, 3520 JEVNAKER | | | |
| Hj.haver/Fester: | ERLANDSEN BJØRN KRISTIAN (død), | | | |

**JEVNAKER KOMMUNE**

Dato: 26/8-2026 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.**

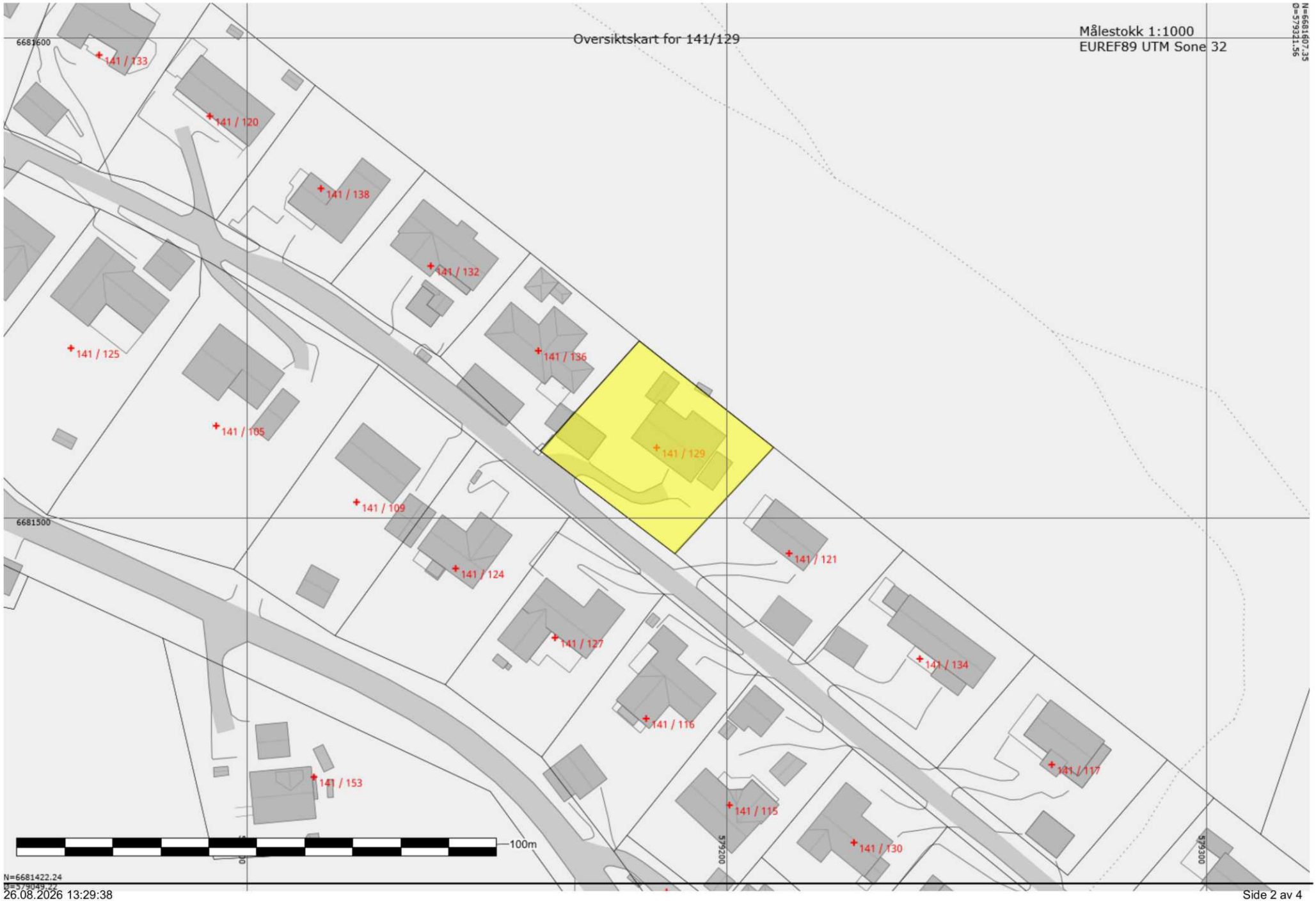
Jevnaker kommune

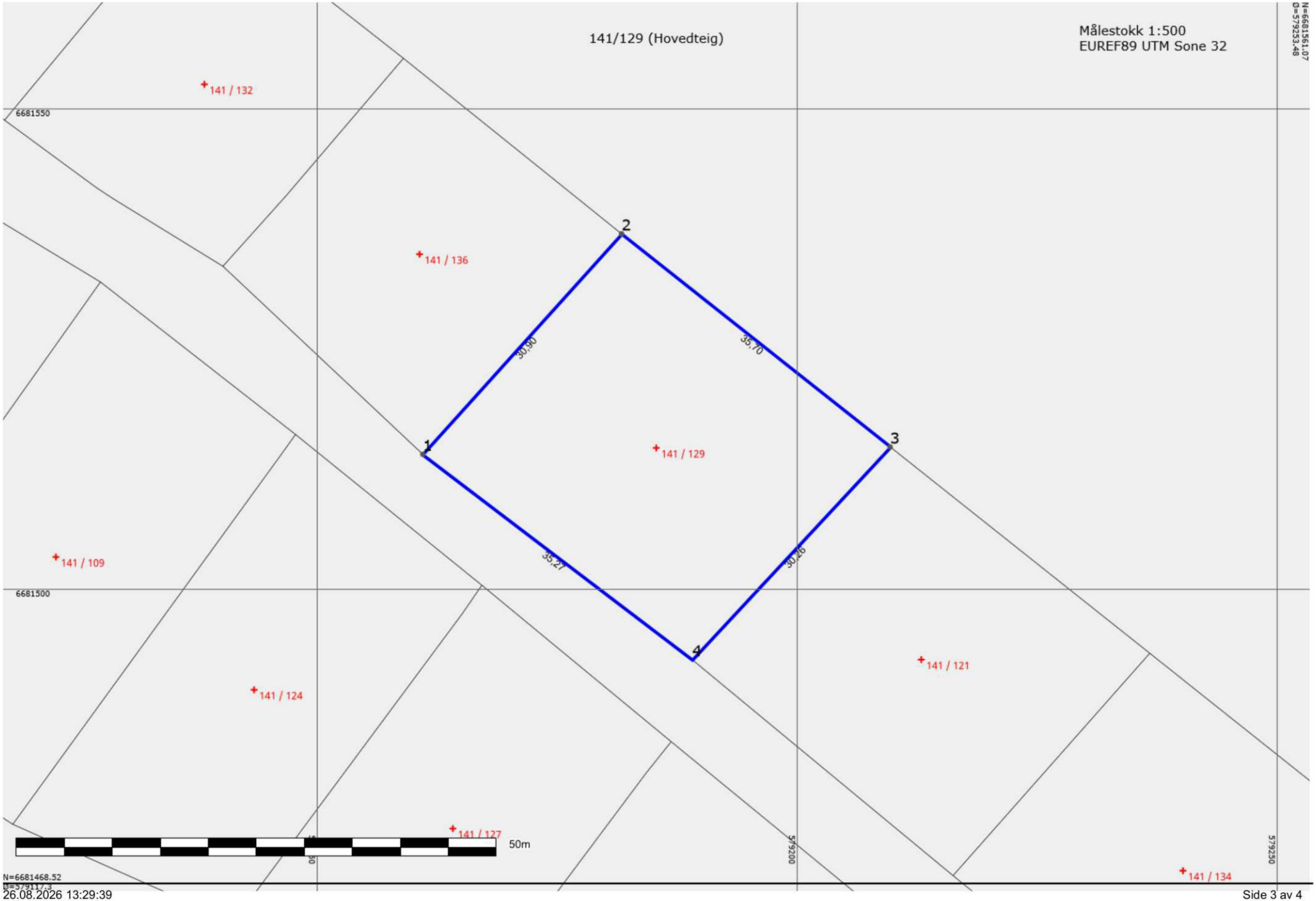
# Matrikkelkart

| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 3236 - Jevnaker kommune | **141** | **129** | **0** | **0** |

## Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 141/129
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6681607.35
Ø=579331.56
6681600
6681500
141 / 133
141 / 120
141 / 138
141 / 132
141 / 125
141 / 136
141 / 105
141 / 129
141 / 109
141 / 124
141 / 121
141 / 127
141 / 134
141 / 116
141 / 117
141 / 153
141 / 115
141 / 130
579200
579300
100m
N=6681422.24
Ø=579049.22


141/129 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6681561.07
Ø=579253.48
141 / 132
6681550
141 / 136
2
30,90
35,70
1
3
141 / 129
141 / 109
35,27
30,26
6681500
4
141 / 121
141 / 124
141 / 127
50m
579200
579250
N=6681468.52
Ø=579117.3
141 / 134

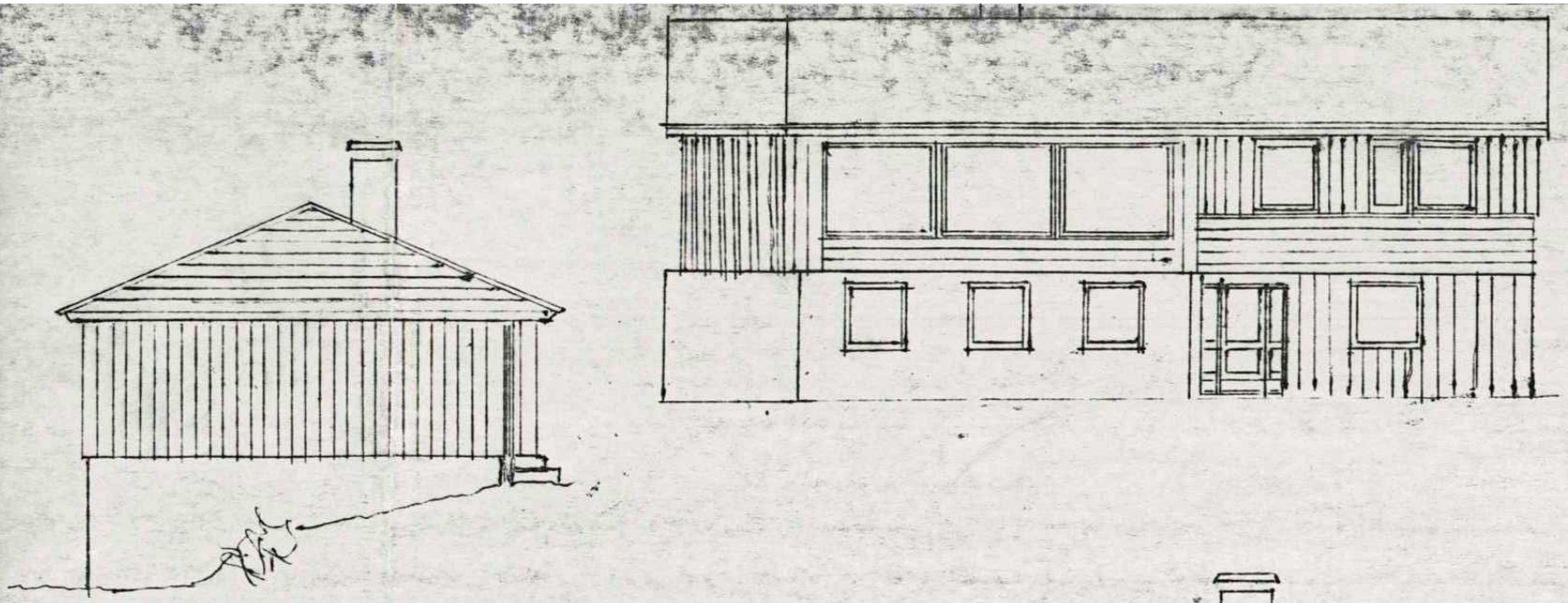
## Areal og koordinater

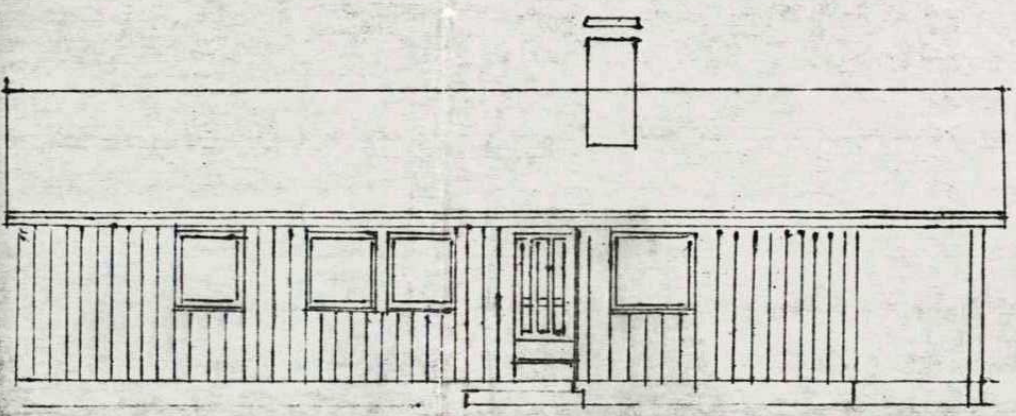
Areal: 1081,30 Arealmerknad:

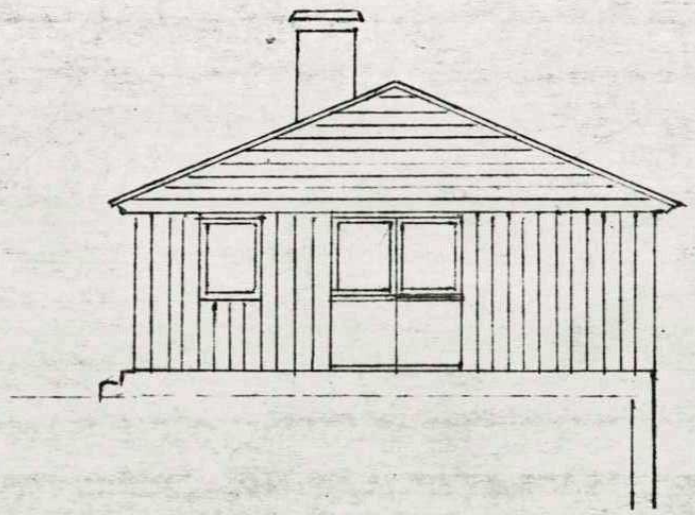
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6681514,66 Øst: 579185,38

### Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje | | | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Løpenr | Nord | Øst | Lengde | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
| 1 | 6681514,01 | 579161,05 | Ikke spesifisert | Ukjent | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: | 36 | |
| | | | 30,90 | Ikke hjelpelinje | Papirkopi | 36 | |
| 2 | 6681536,95 | 579181,75 | Ikke spesifisert | Ukjent | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: | 36 | |
| | | | 35,70 | Ikke hjelpelinje | Papirkopi | 36 | |
| 3 | 6681514,78 | 579209,73 | Ikke spesifisert | Ukjent | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: | 36 | |
| | | | 30,26 | Ikke hjelpelinje | Papirkopi | 36 | |
| 4 | 6681492,64 | 579189,11 | Ikke spesifisert | Ukjent | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: | 36 | |
| | | | 35,27 | Ikke hjelpelinje | Papirkopi | 36 | |







Godkjent i sak nr. K 19/72
Jevnaker Bygningsråd. a.m.

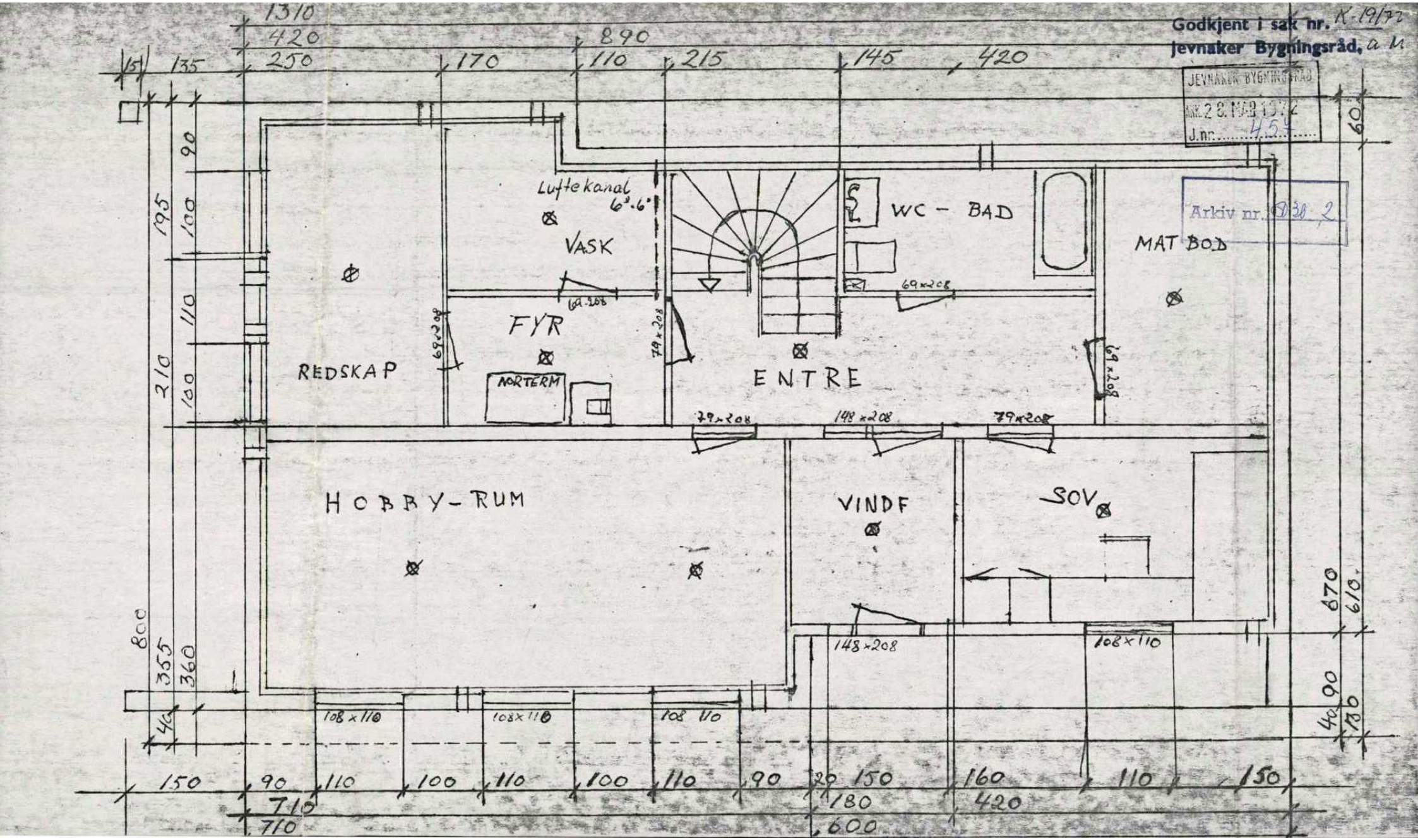
JEVNAKER BYGNINGSRÅD
MOTT. 28. MAR 1972
J.nr. 434

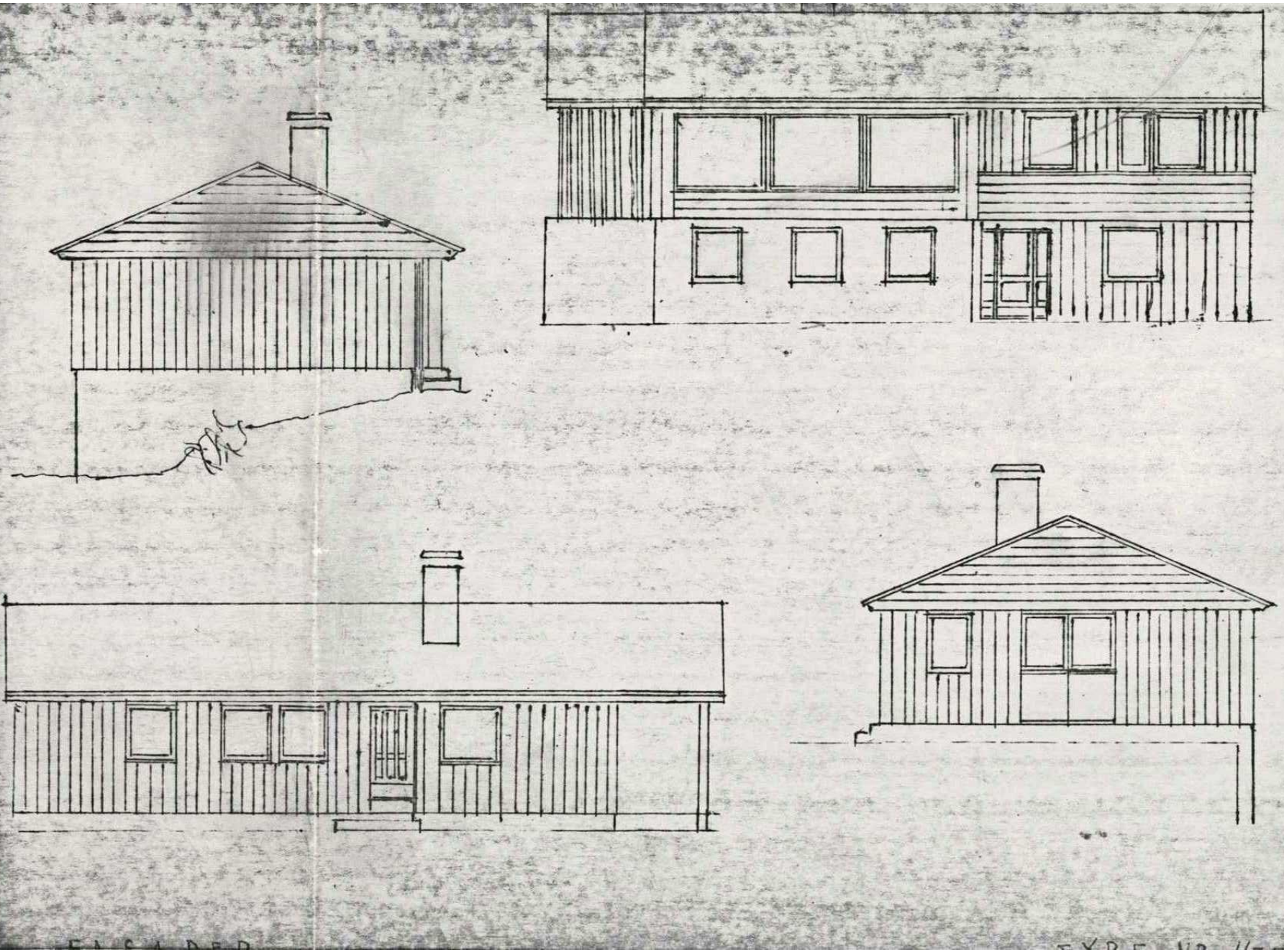
Arkiv nr. 5031-2

ENEBOLIG FOR
BJØRN ERLANDSEN
M 1:100

FASADER

TYPE NR. 1


Godkjent i sak nr. K-19/72
Jevnaker Bygningsråd, a.m.
JEVNAKER BYGNINGSRÅD
MOTT 28. MAR 1972
J.nr. 454
Arkiv nr. 6038/2
1310
420
250
890
170
110
215
145
420
135
90
195
100
110
210
100
Luftekanal 6".6"
VASK
WC - BAD
MAT BOD
FYR
REDSKAP
NORTERM
ENTRE
69×208
79×208
148×208
HOBBY-RUM
VINDF
SOV
108×110
800
355
360
670
610
90
180
150
90
110
100
110
100
110
90
20
150
160
110
150
180
420
715
710
600

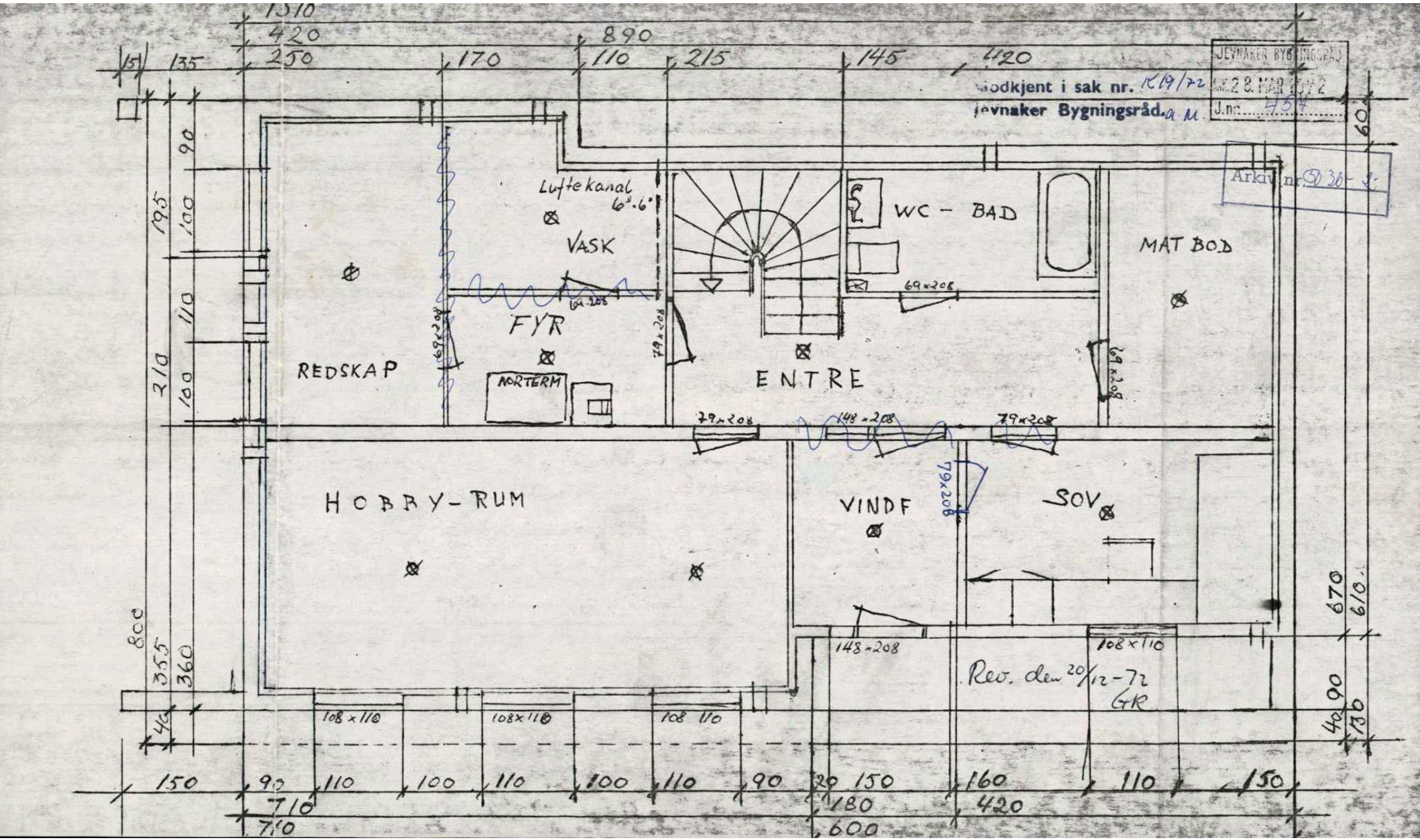


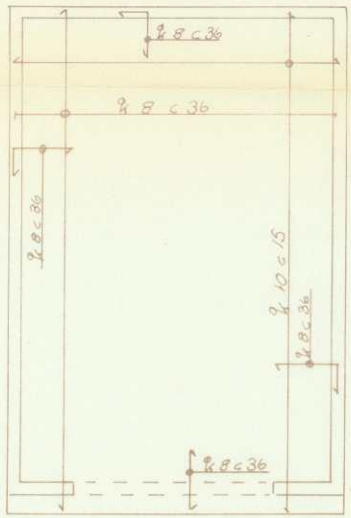
Godkjent i sak nr. K19/72
Jevnaker Bygningsråd. a.m.

JEVNAKER BYGNINGSRÅD
AK 28. MAR 1972
J.nr. 454

Arkiv nr. 0 36-1

ENEBOLIG FOR
BJØRNERLANDSEN
M 1:100


Godkjent i sak nr. K19/72
Jevnaker Bygningsråd.
J.nr. 454
Arkiv nr. 9 36 - 2
Luftekanal 6"x6"
VASK
FYR
REDSKAP
NORTERM
WC - BAD
ENTRE
MAT BOD
HOBBY-RUM
VINDF
SOV
69x208
79x208
148x208
108x110
Rev. den 20/12-72
GK

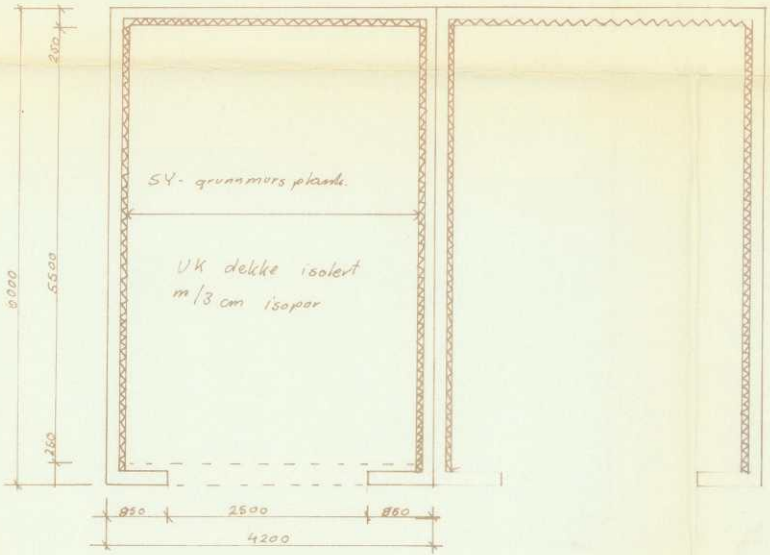



ARMERINGS TEGNING.

I vegger:

Horisontal arm:
Ø 10 c/c 26 cm

Vertikal arm:
Ø 10 c/c 30 cm



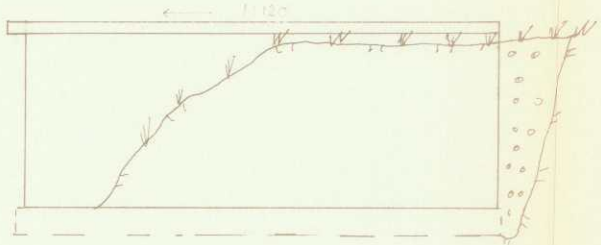

SNITT

GARASJEN BYGGES INN I TERRENGET.

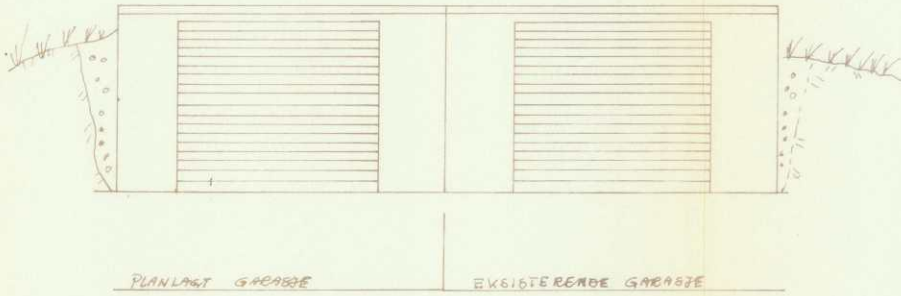
Godkjent i sak nr. 163/75
Jevnaker Bygningsråd. K.S.

Arkiv nr. 503.1

JEVNAKER BYGNINGSRÅD
INNK 19. JUNI 1975
J.nr. 592



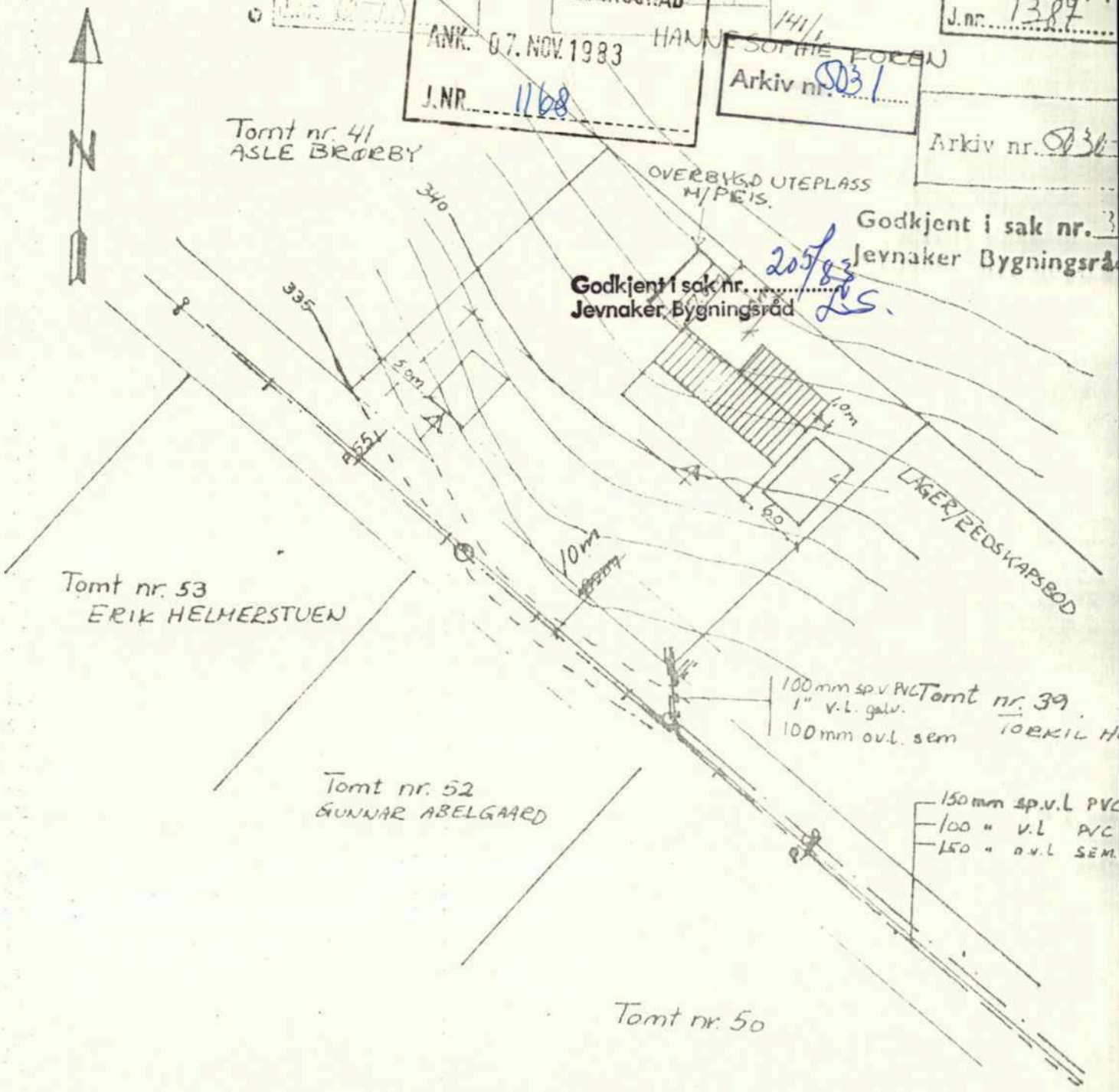
FASADE ØST/VEST




FASADE SYD.

Anmeldelses tegning for garasje M 1:50
Bjørn Erlandsen Tomt 40 Peestigen.

Jevnaker 18/6 1975




JEVNAKER BYGNINGSRÅD
ANK. 01. AUG 19[illegible]
[illegible]

JEVNAKER BYGNINGSRÅD
ANK. 07. NOV. 1983
J.NR. 1168

GURE VANG
1
141/1
HANNE SOFIE EGGEN
Arkiv nr. 031

JEVNAKER BYGNINGSR
ANK. - 1. OKT 1971
J.nr. 1387

Arkiv nr. 036

Godkjent i sak nr. 3
Jevnaker Bygningsrå

Godkjent i sak nr. 205/83
Jevnaker Bygningsråd
LS.

Godkjent i sak nr. 128/78
Jevnaker Bygningsråd.

REV. 26.9.1977. THovde Påtegnet uteplass og leger

BJØRN ERLANDSEN, TOSO
SITUASJONSPLAN
TOMT NR. 40 – PRESTMOEN

JEVNAKER KOMM.ING. KONTOR

MÅLESTOKK 1:500

TEGN. 30.9.77

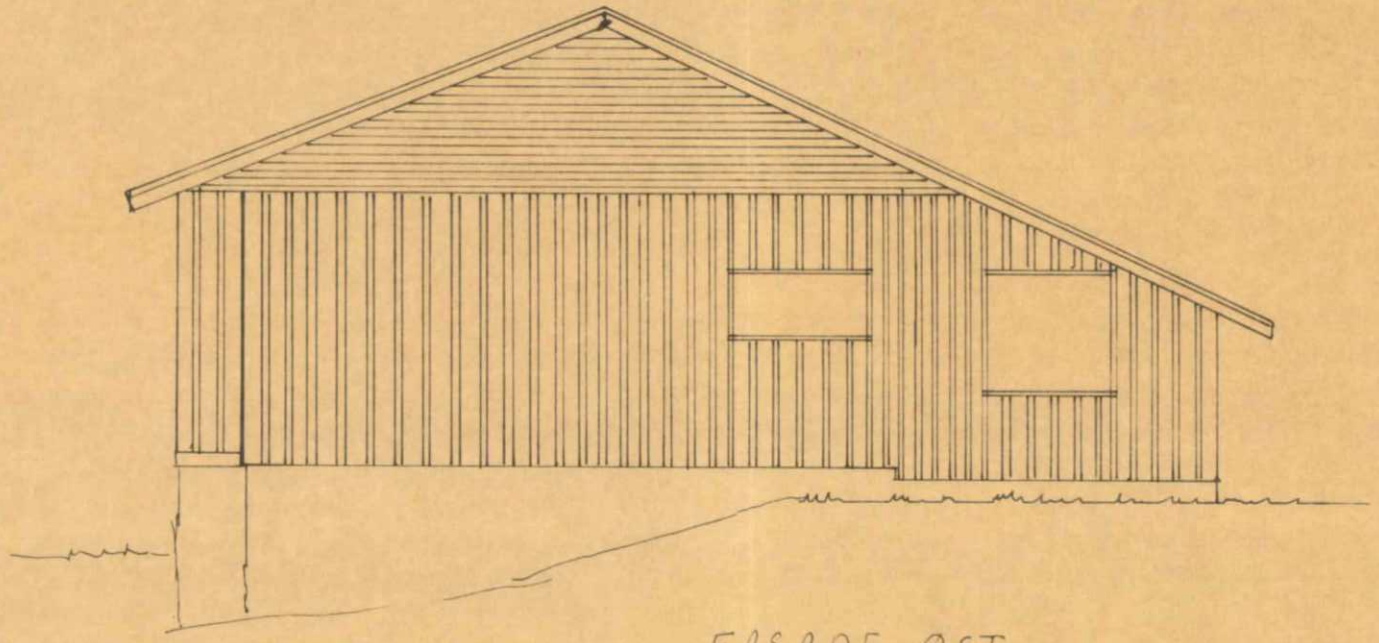
TRAC.

Kfr.

Erstatning for:

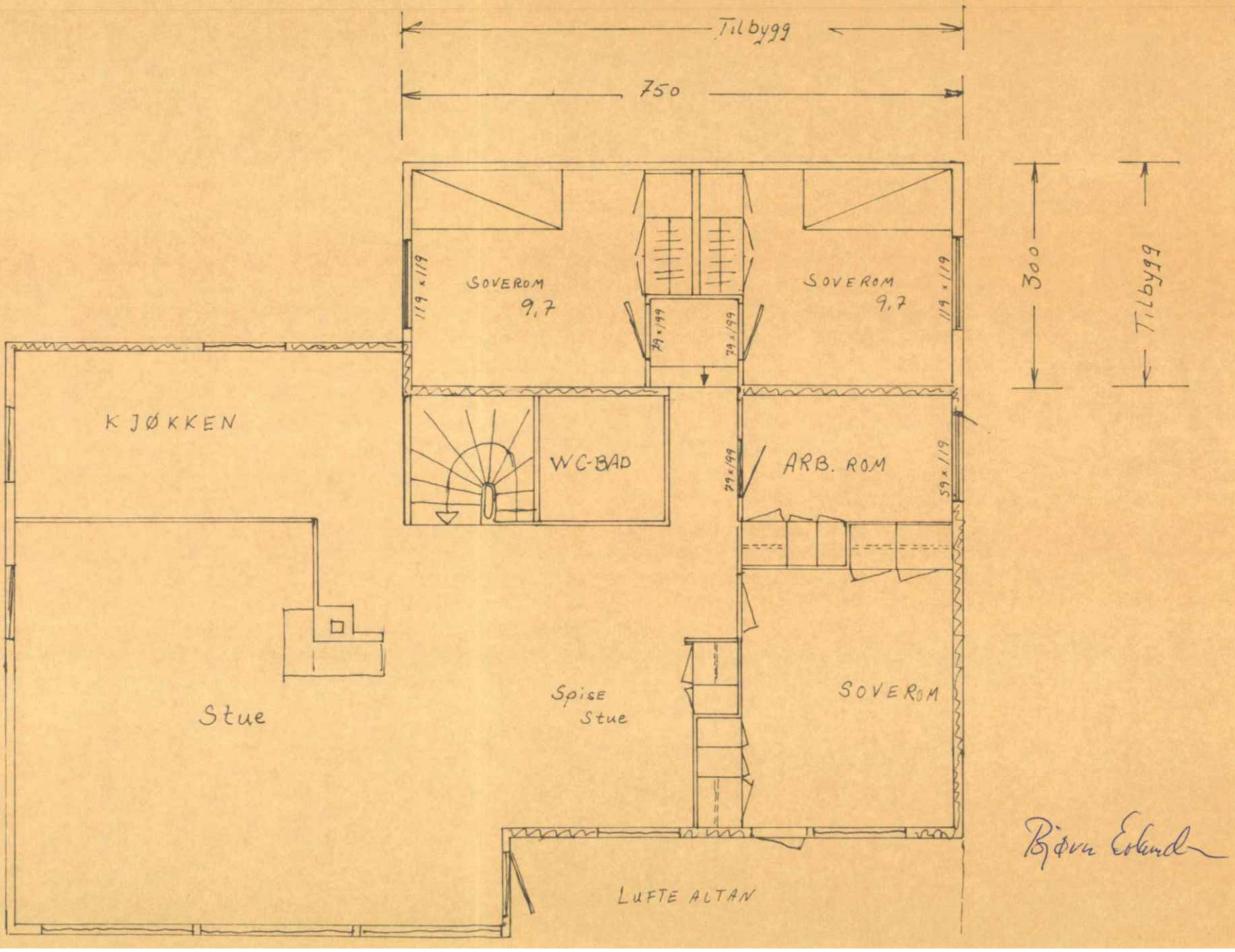
B-338

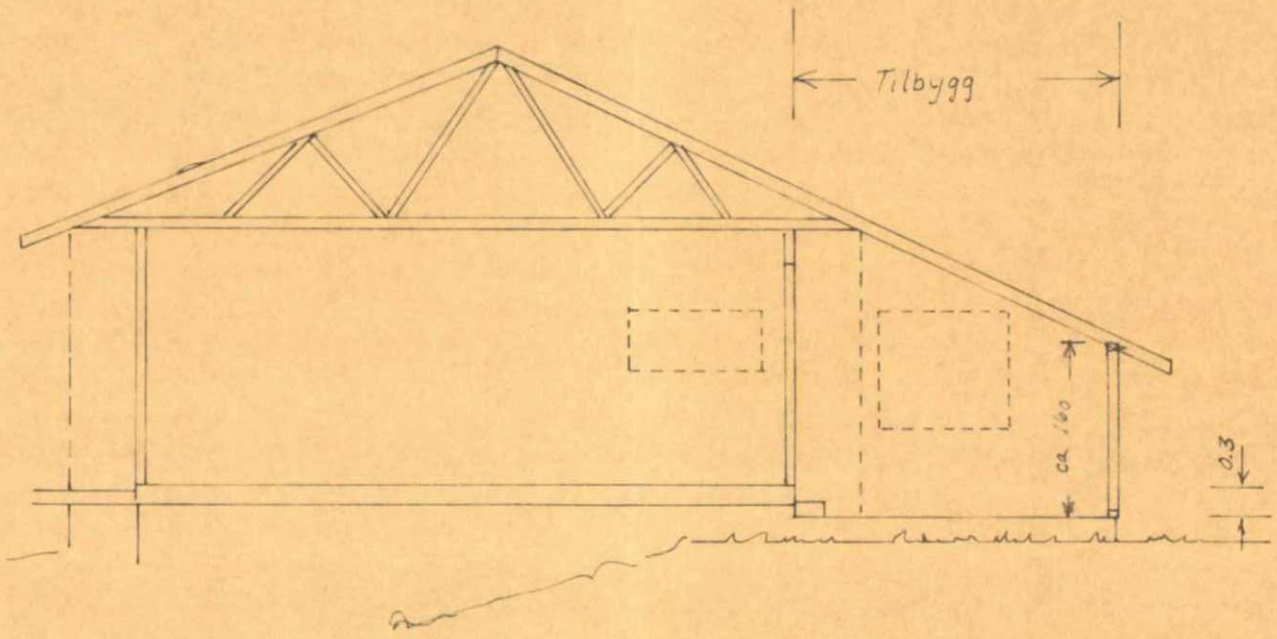
Erstattet av:



FASADE ØST

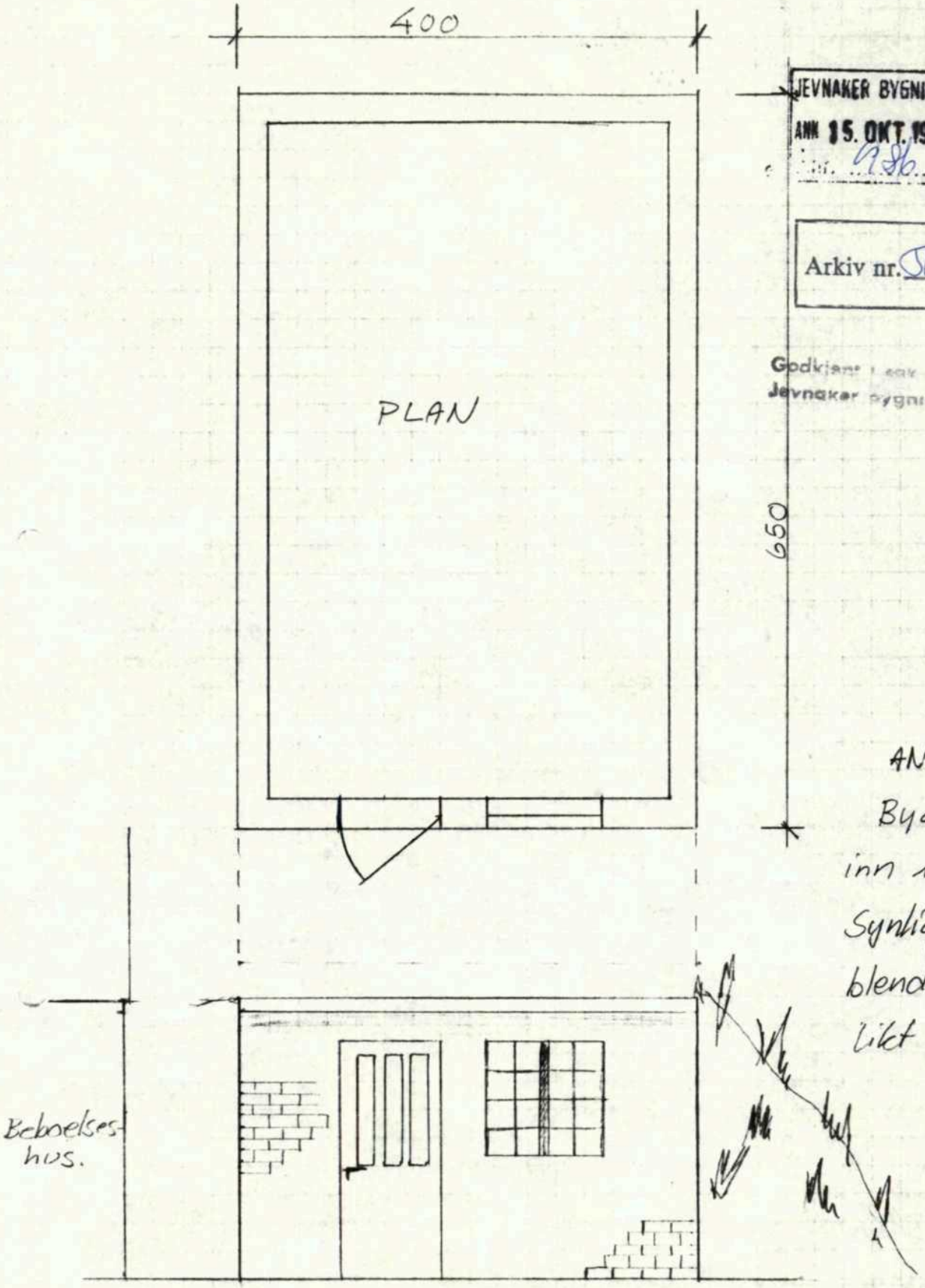
Bjørn Eeland


Tilbygg
750
SOVEROM
9,7
SOVEROM
9,7
119 x 119
119 x 119
29 x 199
29 x 199
300
Tilbygg
KJØKKEN
WC-BAD
ARB. ROM
59 x 119
29 x 199
Stue
Spise
Stue
SOVEROM
LUFTE ALTAN
Bjørn Eeland




Snitt

Björn Eklund




JEVNAKER BYGNINGSRÅD
ANK 15. OKT. 1977
nr. 986

Arkiv nr. 5231

Godkjent i sak nr. 168/78
Jevnaker bygningsråd.

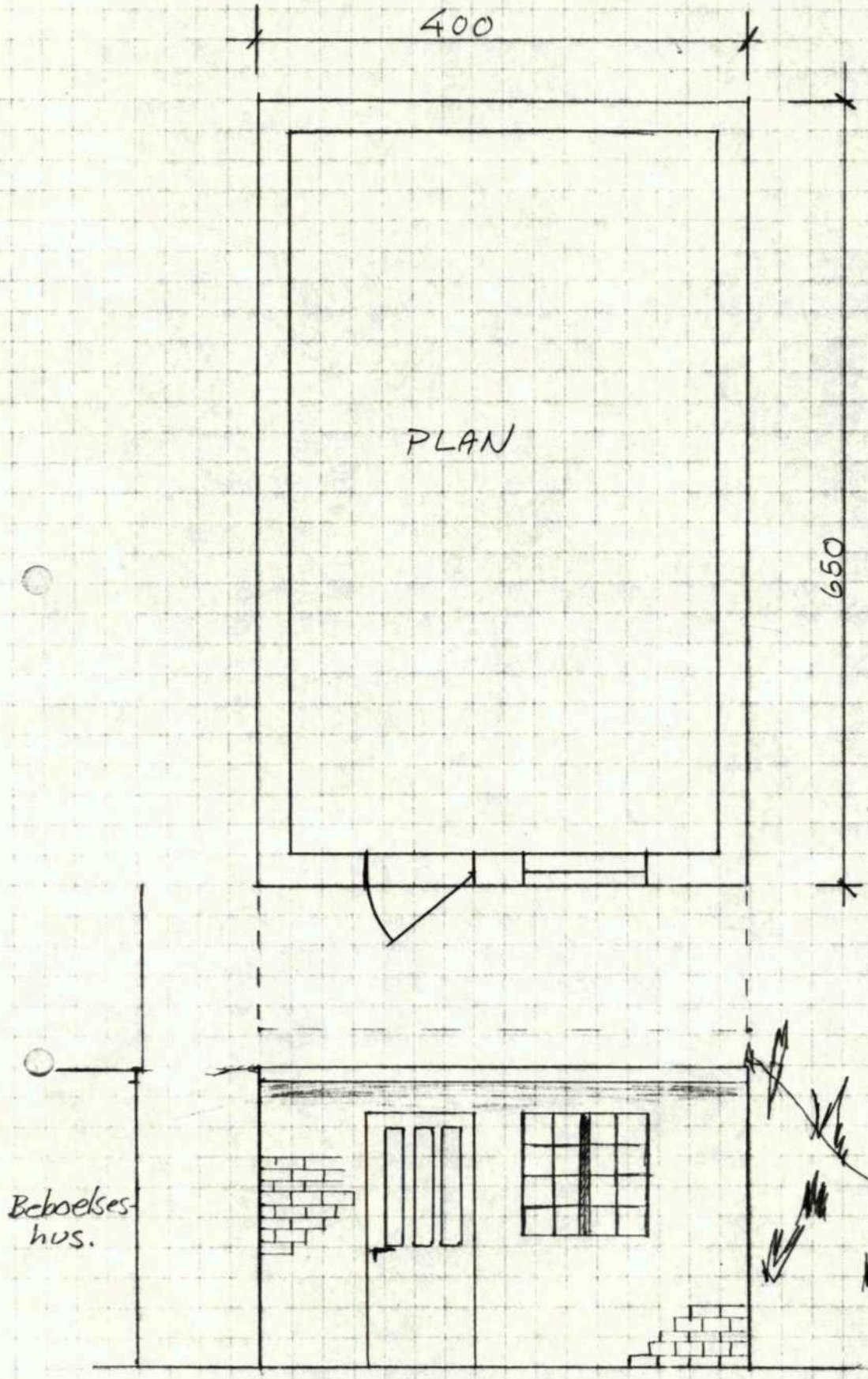
ANM.

Bygget skal bygg
inn i terrenget.
Synlig fasade for-
blendes med tegl
likt beboelseshuset

FASADE SØRVEST

BJØRN ERLANDSEN
LAGER/REDSKAPSBOD M 1:50.
PRESTLIA 27.

Jevnaker 12/9-1977
TH




JEVNAKER BYGNINGSRÅD
ANM 15. OKT. 1977
986

Arkiv nr. 031

ANM.

Bygget skal bygg
inn i terrenget.
Synlig fasade for-
blendes med tegl
likt beboelseshuset

FASADE SØRVEST

BJØRN ERLANDSEN

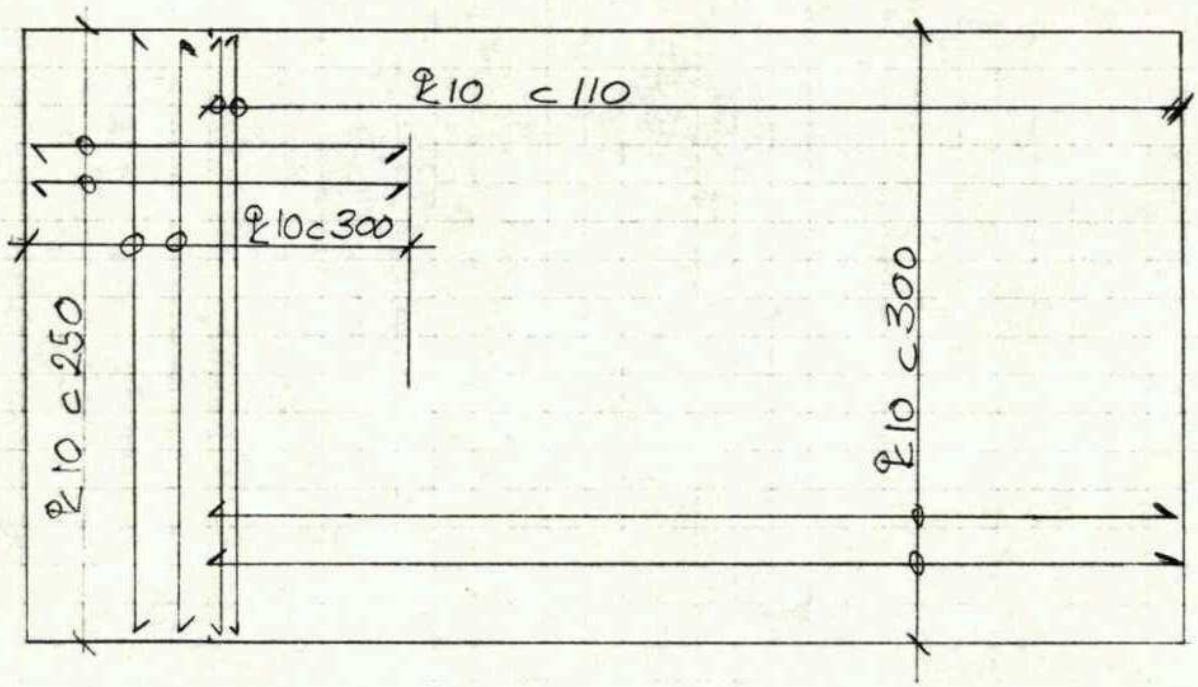
LAGER/REDSKAPSBOD M 1:50.

PRESTLIA 27.

Jevnaker 12/9-1977
TH

JEVNAKER BYGNINGSRÅD
AK 15. OKT. 1987
986

Arkiv nr. 031

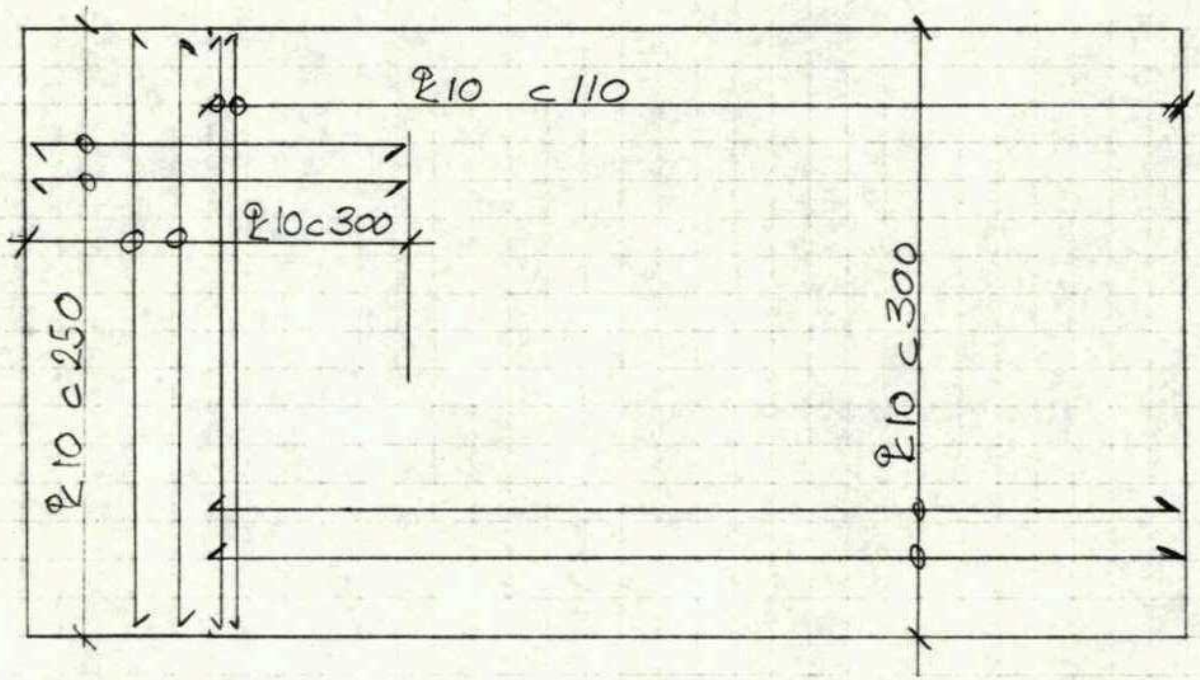



ANM.
Betongkvalitet C25
Armering Ks 40

BJØRN ERLANDSEN
PRESTLIA 27.

ARMERING AV DEKKE
OVER LAGER M 1:50

JEVNAKER BYGNINGSRÅD
ANK 15. OKT. 1977
Arkiv nr. 803.1




ANM.
Betongkvalitet C25
Armering Ks 40

BJØRN ERLANDSEN
PRESTLIA 27.

ARMERING AV DEKKE
OVER LAGER M 1:50

JEVNAKER BYGNINGSRÅD
ANK 15. OKT. 1977
986

OVREVANG

JEVNAKER BYGNINGSRÅD
ANK. - 1. OKT 1977
J.nr. 1387

141/1
HANNE SOPHIE KOREN

Arkiv nr. 903 X

Arkiv nr. 903-2

Tomt nr. 41
ASLE BRØRBY

OVERBYGD UTEPLASS M/PEIS.

Godkjent i sak nr. 357-
Jevnaker Bygningsråd.

Godkjent i sak nr. 175/77A
Jevnaker bygningsråd
L.S.

340
335
7.0m
5.0m
1.0m
6.0
10m
LAGER/REDSKAPSBOD

Tomt nr. 53
ERIK HELMERSTUEN

100 mm sp.v PVC
1" v.l. galv.
100 mm o.v.l. sem

Tomt nr. 39
TORKIL HOVD

Tomt nr. 52
GUNNAR ABELGAARD

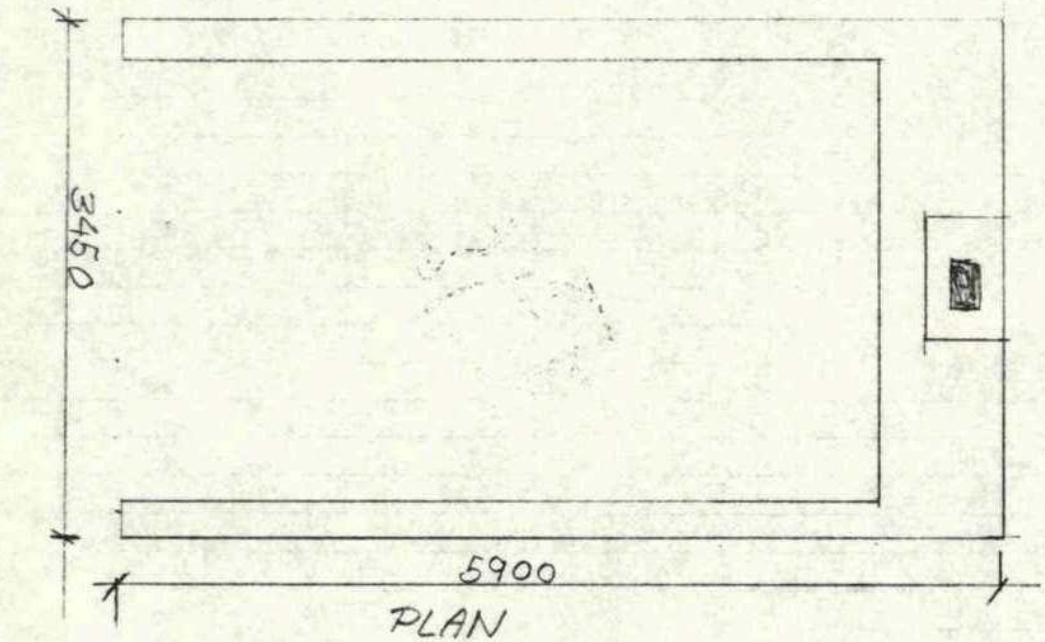
150 mm sp.v.l PVC
100 " v.l PVC
150 " o.v.l SEM

Tomt nr. 50

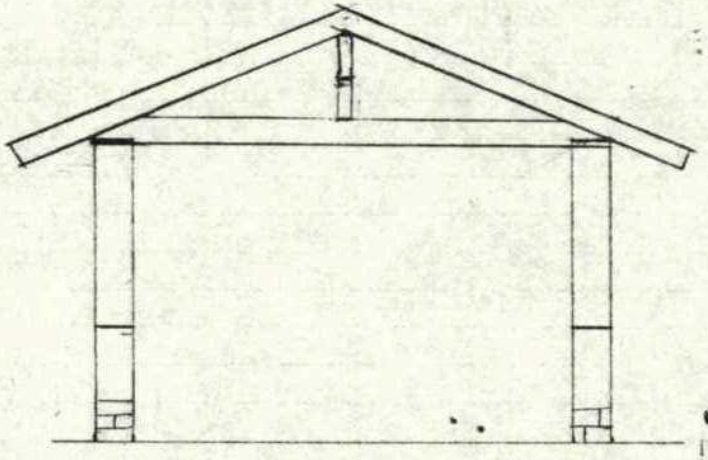
REV. 26.9.1977. THovde. Påtegnet uteplass og lager

| | | | |
|---|---|---|---|
| BJØRN ERLANDSEN, TOSO<br>SITUASJONSPLAN<br>TOMT NR. 40 – PRESTMOEN | MÅLESTOKK<br>1:500 | TEGN. 30.9.77<br>TRAC.<br>Kfr. | ÅR |
| | Erstatning for: | | |
| JEVNAKER KOMM. ING KONTOR | | B-339 | |
| | Erstattet av: | | |

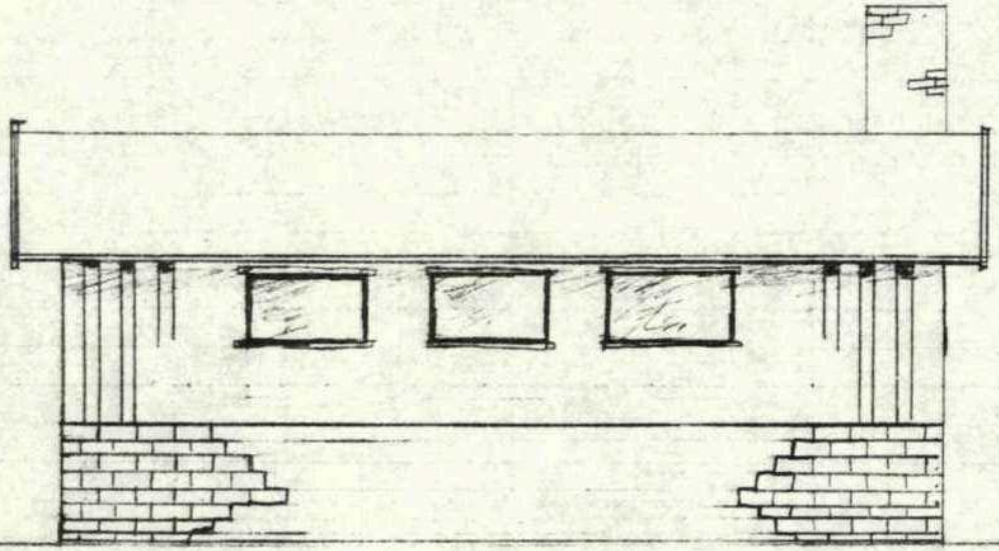
Godkjent i sak nr 175/77 A
Jevnaker bygningsråd. 2.9



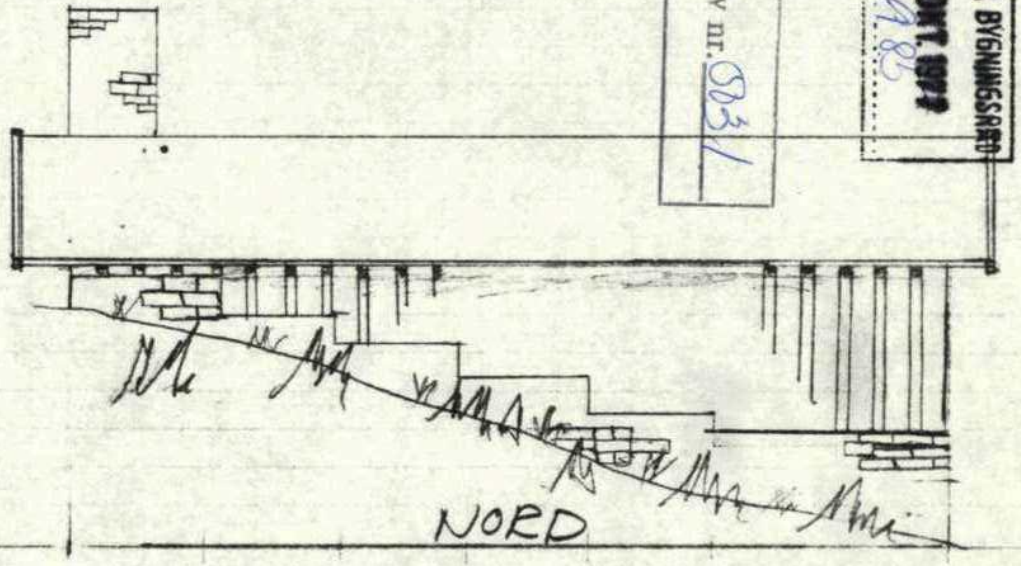

PLAN



VEST



SØR



NORD

JEVNAKER BYGNINGSRÅD
MOTTATT 05. OKT. 1977
Arkiv nr. 0831

BJØRN ERLANDSEN

OVERBYGD UTEPLASS M/PEIS

MÅLESTOKK 1:50

Skjema F

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

| Byggeplass (adresse) | Matr.nr. | G.nr. | B.nr. | Parsell nr. |
|---|---|---|---|---|
| Tomt nr. 40, Prestmoen | | | | |

| Arbeidets art | Byggets art | Søknadens dato | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |
|---|---|---|---|
| Nybygg | Boligbygg | 6/9-71 | dato 6/10-71 sak 357 |

| Byggherrens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Bjørn Erlandsen | 2700 Jevnaker | |

| Anmelderens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| — " — | — " — | |

| Ansvarshavendes navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Finn Kverndalen | Rute 2010, Hønefoss | |

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Sanitæropplegg og elektriske innstalasjoner på bad
2. Innpussing av vinduer i hobbyrom

Dette arbeid må være fullført innen 1/3-73

Jevnaker den 19/12-72

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

Jevnaker Kommune
Kommuneingeniøren

bygningssjef

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 679. Ettertrykk forbudt.

**FERDIGATTEST**
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

| Journalnr. |
| --- |
| Dato, avsluttende synsforr. |

| | |
| --- | --- |
| Arbeidssted | Tomt nr. 40, Prestmoen |
| Arbeidets art | Nybygg |
| Bygningens art | Boligbygg |
| Byggherre | Bjørn Erlandsen, Jevnaker |
| Byggemelder | — " — |
| Ansvarshavende | Finn Kverndalen, Hønefoss |

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Jevnaker den 12/1-73

**Nr. 2253** Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

Jevnaker kommune

# Eiendomsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Type | Bruksnavn | Tinglyst | Beregnet areal | Oppgitt areal | Arealkilde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3236 - Jevnaker kommune | **141** | **129** | **0** | **0** | Grunneiendom | | Ja | 1081,3 | 1082 | 1-Målebrev |

| Etablert dato | Utgått | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk | Representasjonspunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 28.09.1972 | Nei | Nei | Nei | | | Nord: 6681514.66 Øst: 579185.38 System: EPSG:25832 |

## FORRETNINGER

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.saksref | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | | 141/129 | 0 |
| Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | | 141/129 | 0 |
| Skylddeling | 28.09.1972 | | | Mottaker | 141/129 | 1082 |
| | | | | Avgiver | 141/104 | -1082 |

## BYGNINGER

| Bygningsnummer | Bygningstype | Næringsgruppe | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 157256424 | Garasjeuthus anneks til bolig | | Tatt i bruk | 0 | 0 | 0 |
| 157256432 | Enebolig | | Tatt i bruk | 0 | 0 | 0 |

## ADRESSER

| Gatenavn | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt | Adressetilleggsnavn | Kretser |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Prestlia | 27 | | | Nord: 6681516<br>Øst: 579189<br>System: EPSG:25832 | | Postnummerområde 3520-JEVNAKER<br>Grunnkrets 106-Prestmoen<br>SKOLEKRETS 2-ØSTSIDEN<br>Stemmekrets 1-Jevnaker<br>Kirkesokn 1-Jevnaker |

## KOMMUNAL TILLEGGSDEL

| Bruk av grunn | Referanser | Kommentarer |
|---|---|---|
| A-Annet | | |

## KULTURMINNER

| Lokalitetsnr | Art | Vernetype | Kategori | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter |
|---|---|---|---|---|---|

| GRUNNFORURENSING | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter | Vedtak |

| TEIGER | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Areal | Representasjonspunkt | Hovedteig | Tvist | Har flere matrikkelenheter |
| 1081,3 | Nord: 6681514,66007988 Øst: 579185,37999651 System: EPSG:32632 | Ja | Nei | Nei |

| ANLEGGSPROJEKSONSFLATER | | | |
|---|---|---|---|
| Areal | Representasjonspunkt | Hovedflate | Medium |

**Beregnet areal:** Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

**Oppgitt areal:** For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

**Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer:** Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Jevnaker kommune

# Bygningsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|
| 3236 - Jevnaker kommune | **141** | **129** | **0** | **0** |

## BYGNING

| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Garasjeuthus anneks til bolig | 157256424 | 0 | Tatt i bruk | | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 6681517 Øst: 579170 System: EPSG:25832 | Nei | 0 | | | |

| Energikilder | Oppvarming |
|---|---|

| Bygningstatushistorikk | Dato | Registrertdato | Slettetdato |
|---|---|---|---|
| TB-Tatt i bruk | | 22.02.2008 | |

## BYGNING

| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Enebolig | 157256432 | 0 | Tatt i bruk | | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 6681516 Øst: 579189 System: EPSG:25832 | Nei | 1 | | | |

| Energikilder | Oppvarming |
|---|---|

| Bygningstatushistorikk | Dato | Registrertdato | Slettetdato |
|---|---|---|---|
| TB-Tatt i bruk | | 22.02.2008 | |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | Bolig | 0 | 0 | | 0 | 0 | Prestlia 27 | 141 | 129 | 0 | 0 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hovedetasje | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Det foreligger per i dag ingen søknader om ytterligere boenheter.

Jevnaker kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 3236 - Jevnaker kommune | **141** | **129** | **0** | **0** | Prestlia 27, 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) | 1081.34m$^2$ |

## 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:

JEVNAKER KOMMUNE

**Ordre:** **97624** **26.08.2026**

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | |
|---|---|---|---|---|
| 141 | 129 | 0 | 0 | |
| Adresse: | Prestlia 27 | | | 3520 Jevnaker |

**Tilknytning til offentlig vann og kloakk**

| | JA | NEI |
|---|---|---|
| Vann | X | |
| Kloakk | X | |
| **Vannmåler:** | X | |
| **Septikktank:** | | X |

JEVNAKER KOMMUNE

**Ordre: 97624 26.08.2026**

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|
| 141 | 129 | 0 | 0 |

Adresse: Prestlia 27 3520 Jevnaker

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsskatt - bolig | | | kr | 5 233 | |
| Vann abonnement | 1 | stk | kr | 2 153 | Kr. 2 153 pr. boenhet |
| Avløp abonnement | 1 | stk | kr | 2 286 | Kr. 2 286 pr. boenhet |
| Vann akonto forbruk | 129 | m3 | kr | 4 034 | 31,27 pr. m3 inkl. mva |
| Avløp akonto forbruk | 129 | m3 | kr | 6 894 | 53,44 pr. m3 inkl. mva |
| Målerleie | 1 | stk | kr | 150 | kr. 150 pr. måler |
| Ekstra pipeløp | 1 | stk | kr | 291 | |
| Feiing/tilsyn | 1 | stk | kr | 598 | 598,-pr. pipe |
| **Totalt:** | | | **kr** | **21 639** | |

Kommunale avgifter/eiendomsskatt utgjør kr 21 639 inkl. mva. pr. år.
ved årsforbruk vann/avløp 129 m3
Kunden bestemmer selv fakturahyppigheten, dvs. 4 eller 12 terminer

05.03.26 Tilsyn – NEI

10.04.24 Feeing

Atkomst på tak er ikke god nok. Det skal være montert takstige, trinn eller takbru på alle tak som har helling.

Du har søkt på: Knr.: 3236 Gnr.: 141 Bnr.: 129 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Prestlia 27 |
| Gatenr: | 1802 |
| Kommune: | JEVNAKER |
| Postkrets: | 3520 JEVNAKER |
| Registreringsenhet: | |
| Statens Kartverk | Oppdatert per:20.08.2026 kl. 15.53 |

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

| | |
|---|---|
| 1972/6647-1/20 28.09.1972 | HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT |
| | [redacted] |

PENGEHEFTELSER

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

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

[redacted]



SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

| | |
|---|---|
| 1972/6647-2/20 28.09.1972 | BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.<br>Elektriske kraftlinjer<br>Med flere bestemmelser |

GRUNNDATA

| | |
|---|---|
| 1972/6646-1/20 28.09.1972 | REGISTRERING AV GRUNN<br>Denne matrikkelenhet utskilt fra:<br>KNR: 3236 GNR: 141 BNR: 104 |
| 2020/1471374-1/200 01.01.2020 00:00 | OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING<br>Tidligere:<br>KNR: 0532 GNR: 141 BNR: 129 |
| 2024/493703-1/200 01.01.2024 00:00 | OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING<br>Tidligere:<br>KNR: 3053 GNR: 141 BNR: 129 |

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Prestlia 27, 3520 Jevnaker
Gnr. 141, Bnr. 129, Jevnaker kommune.

**Oppdragsnummer:**
14260142


**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.

---