PRIVATMEGLEREN

VESTSIDEVEGEN 1490

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Vestsidevegen 1490 , 3522 BJONEROA GRAN kommune

gnr. 2, bnr. 53

Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 15.10.2026 **Rapportdato:** 26.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22594-1151 **Eiendomsverdi ref nr:** UG3100

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

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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 vestsiden av Randsfjorden, ca. 25 km nord for Jevnaker sentrum. Området har spredt bebyggelse bestående av boliger, fritidseiendommer og mindre landbrukseiendommer. Eiendommen ligger i landlige omgivelser med nærhet til skog, natur- og friluftsområder. Randsfjorden og nærliggende naturområder gir gode muligheter for turer og friluftsaktiviteter.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Fritidsbolig med 1. etasje og kjeller
Oppført på støpt grunnmur med kjeller.
Yttervegger i murte blokker av lettporebetong med pusset utførelse. Tak som saltakkonstruksjon i tre tekket med profilerte metall takplater, metall takrenner m/nedløp og beslag.

BEBYGGELSEN:
Fritidsbolig med bruksareal på 59 m², inklusiv anneks og utedo.
Terrasse mot sørvest.

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

OM TOMTEN:
Eiet tomt på ca. 1079 m² som er flat/skrånende. Tomten er omgitt av naturlig vegetasjon, lyng og fjell. Gruset innkjøring/parkering.

Fritidsbolig

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med profilerte metall takplater. Taktekking er opplyst å være fra 2016. Saltakkonstruksjon i tre med innvendig skråhimling i stue/kjøkken. Flat himling med kaldt loft over soverom. Det er ingen adkomst til kaldtloftet. Luftespalte ved takfot.

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

Yttervegg i murte blokker av lettporebetong med pusset utførelse.

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2021.

Ytterdøren er i treverk. Dør har profilert utførelse.

Terrasse mot sørvest ved inngangspartiet. Konstruksjonen er delvis overbygget og fundamentert på punktfundamenter og stablesteinsmur. Konstruksjoner og overflater er utført i treverk, med terrassebord på gulvflater. Synlig fjell enkelte steder. Rekkverk i treverk og stål.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Korkvinyl og tregulv.
Vegger: Malt puss/mur/betong.
Himlinger: Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

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

Pipe i teglstein.
I stue/kjøkken er det peisovn. Fliser på gulv i tilknytning til ildsted.

Synlig grunnmurskonstruksjon mot terreng.
Kjeller har delvis støpt dekke med synlig fjell i dagen. Adkomst via luke i utvendig mur.
Krypkjeller under badet med stablesteinsmur.

Innvendige dører består av enkle, panelte tredører uten låskasser.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje med utvendig adkomst.
Baderomsplater og panel på vegger og i himling.
Gulvflater med vinylfliser. Dusjhjørne med dusjkar fra dusjkabinett.
Våtrommet har ikke sluk i gulv.
Membran/tettesjikt: Baderomspanel på deler av våtrommet.
Utstyrt med: Utslagsvask og vegghengt speil. Elektrisk forbrenningstoalett og dusjhjørne med dusjopplegg på vegg med glassdør til dusj.
Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate og stål benkebeslag med kum. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, kjøleskap og fryseskap.
Naturlig avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

I kjeller er det synlig plast hovedvannledning med stoppekran under terrassen.
Synlige vannføringer i: Kobber/metall og plast.
Synlige avløpsrør i plast. Gråvann ført til grunn.

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.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter opplyst fra 2022.

El-anlegg med automatsikringer.
Strømmåler med fjernavlesning.
I hovedsak åpent ledningsnett.

- Røykvarsler

Beskrivelse av eiendommen

- 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 sparesteinsbetong.

Skrånende tomt.

Eiendommen har privat vann fra brønn. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.

Synlige avløpsrør i plast, med avløp ført ut i grunnen.
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløpsanlegg. Eiendommer som ligger i nærheten av offentlig avløpsnett, kan bli pålagt tilknytning etter plan- og bygningsloven. Det anbefales å innhente opplysninger fra kommunen om avløpsanleggets godkjenningsstatus og eventuelle krav om tilknytning.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	59 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	43 m²
Totalpris	1 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

I 2010 ble det gitt en tillatelse til fradeling av festetomt nummer 4. Fradelt fra 2/7.
Det foreligger ikke plantegninger for eiendommens bebyggelse.
Historiske flyfoto indikerer at bebyggelsen ble oppført i perioden mellom 1957 og 1971.

Anneks

• Det foreligger ikke tegninger

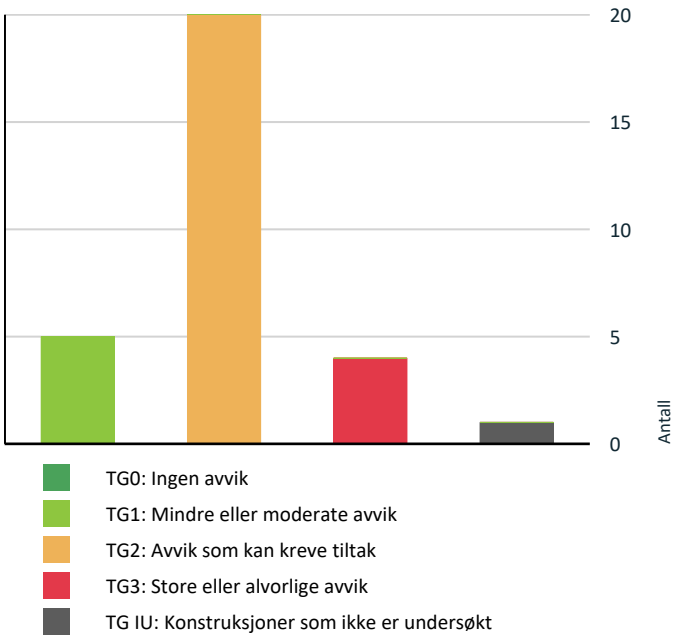
Utedo

• Det foreligger ikke tegninger

Kartgrunnlaget indikerer at utedo kan være delvis oppført over eiendomsgrensen. Forholdet er ikke nærmere undersøkt. Kjøper oppfordres til å avklare plasseringen mot eiendomsgrensen.

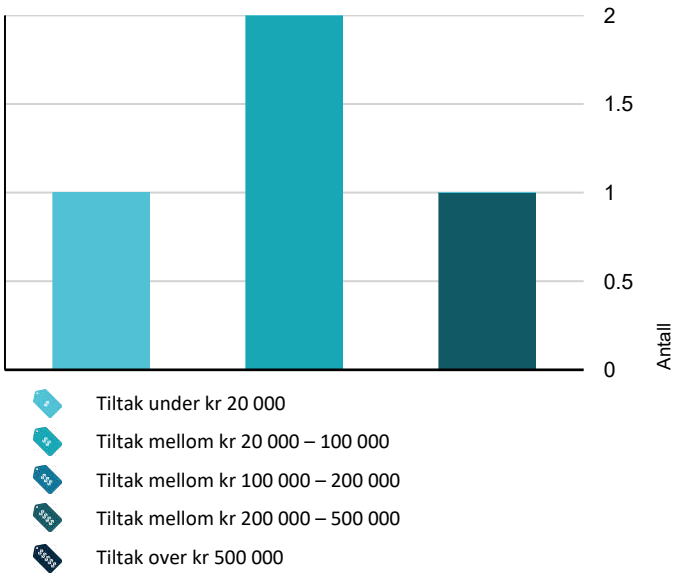
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk**	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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk på terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
⚠	Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.	
⚠	Deler av eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.	

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Kommentar
Byggeår er ukjent, ifølge kart. 1881.no og historiske flyfoto er bygget oppført mellom 1957 og 1971.

Anvendelse

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 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med profilerte metall takplater. Taktekking er opplyst å være fra 2016.

Taktekking og utvendig del av takkonstruksjon er kun observert fra bakkenivå. Vurderingen er begrenset. Høyden til takfot overstiger sikker grense for inspeksjon uten fast sikring. Manglende stigesikring og/eller fravær av godkjente festepunkter for personlig fallsikring gjør adkomst uforsvarlig i henhold til gjeldende HMS krav og interne sikkerhetsrutiner. En inspeksjon på taket vil kunne gi en oversikt over eventuelle skader/avvik som inspeksjonen fra bakkenivå ikke vil kunne avdekke. Det oppfordres til ytterligere undersøkelse av taket på visning, sammen en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er ukjent om undertak ble skiftet i forbindelse med legging av nye takplater i 2016. På grunn av usikker alder kan det ikke utelukkes at mer enn halvparten av erfaringsbasert funksjonstid på undertak er oppnådd. Ved fornyning av undertak må tekking fjernes.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av ukjent alder og tilstand må det påregnes utskifting av undertaket på sikt. Ved utskifting må taktekkingen demonteres. Svekket tetthet i undertaket kan medføre fuktinntrengning og skader på underliggende takkonstruksjoner. Videre undersøkelser må påregnes for å kartlegge eksakt tilstand til undertak.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mangelfull avslutning av forkantbeslag mot vindskie. Trekantlekt er ført for langt ut ved takfoten, noe som gir en uheldig detaljløsning for bortledning av takvann.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avslutningen av forkantbeslaget og tilpasse trekantlekten slik at takvann ledes kontrollert til takrennen. Mangelfull utførelse kan medføre økt fuktbelastning og risiko for fukt- og råteskader i tilstøtende trekonstruksjoner.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon i tre med innvendig skråhimling i stue/kjøkken. Flat himling med kaldt loft over soverom. Det er ingen adkomst til kaldtloftet. Luftespalte ved takfot.

Utvendige deler av takkonstruksjon er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg.
• Yttertaket har nedbøying.
• Det er påvist mangelfull tetting av dampsperren rundt dragere i takkonstruksjonen i stue, noe som svekker dampsperrens funksjon.
• Ingen inspeksjonsmulighet av kaldt loft over soverom.

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. Når inspeksjonsmulighet er etablert, må det påregnes videre undersøkelser for å kartlegge takkonstruksjonens tilstand og eventuelle avvik. Manglende inspeksjonsmulighet øker risiko for at det er avvik i konstruksjonen som kunne blitt oppdaget hvis det var inspeksjonsmulighet på befaring.
• Mangelfull tetting av dampsperren bør utbedres for å sikre tilstrekkelig lufttetthet. Utettheter kan medføre transport av fuktig inneluft inn i takkonstruksjonen, med risiko for kondens og påfølgende fuktskader.





TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i murte blokker av lettporebetong med pusset utførelse.



Det er registrert ujevnheter i pussen enkelte steder. Forholdet vurderes å være av kosmetisk karakter.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2021.

Vurdering av avvik:
• Avvik for innsettingsdetaljer/omramming til vindu. Økt risiko for fuktinntregning/fuktopptrekk.

Konsekvens/tiltak
• 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. Tiltak må utføres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

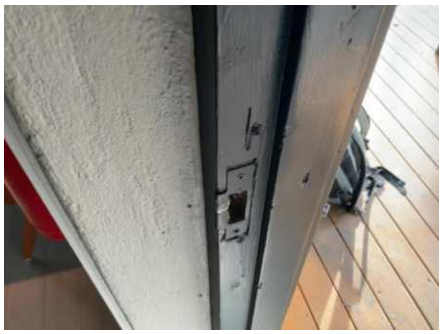
Ytterdøren er i treverk. Dør har profilert utførelse.

Vurdering av avvik:

• Skjevhet mellom dørblad og karm registrert.
Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.

Konsekvens/tiltak

• Stedvis vedlikehold må påregnes. Det er ellers ikke behov for strakstiltak siden ytterdør fungerer i dag.





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse mot sørvest ved inngangspartiet. Konstruksjonen er delvis overbygget og fundamentert på punktfundamenter og stablesteinsmur. Konstruksjoner og overflater er utført i treverk, med terrassebord på gulvflater. Synlig fjell enkelte steder. Rekkverk i treverk og stål.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverket oppfyller ikke dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.






Konstruksjoner har stedvis noe vedlikeholdsbehov.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Korkvinyl og tregulv.
Vegger: Malt puss/mur/betong.
Himlinger: Panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist enkelte bruks- og slitasjemerker ved gulvflater på soverom.
- Det er registrert enkelte sprekkdannelser i overflater for vegger i stue.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for strakstiltak, men dette avhenger om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater.
- Det anbefales å følge med på videre utvikling av sprekkdannelser og utbedre ved behov. Nærmere undersøkelser bør foretas dersom sprekkene øker i omfang.

Tilstandsrapport






TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

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:
- I stue/kjøkken ble det målt høydeforskjeller på ca. 27 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 46 mm.
- På soverom ble det målt høydeforskjeller på ca. 6 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 8 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.

• Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Dette gjelder spesielt over grunnmur/ringmur.
• Bjelkelag over krypekjeller er en typisk risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand kan ikke kartlegges uten fysisk inngrep i konstruksjonen.
• Fuktmåling ble foretatt på undersiden av bjelkelag fra krypkjeller under bad. Ved fuktmåling registrerte jeg forhøyede verdier.
Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.
• Det er observert glipper/åpninger der skadedyr kan komme inn i etasjeskille.
• Det er registrert treverk med synlige forkullings- og brannskader i etasjeskillet. Årsaken til skadene er ukjent.
• Det er registrert ekstra understøttelser ved enkelte bærepunkter for bjelkelaget i kjeller og krypkjeller. Utførelsen fremstår som provisorisk og med mangelfull håndverksmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Ytterligere undersøkelser for kartlegging av eventuelle skader anbefales vedrørende registrert fuktverdier. Skjulte skader med behov for tilak kan ikke utelukkes.
• Det er registrert nyere treverk inntil de brannskadde konstruksjonsdelene, trolig som følge av tidligere forsterkningsarbeider. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare skadeomfanget og om bjelkelagets bæreevne er tilstrekkelig ivaretatt. Brannskadet treverk kan ha redusert bæreevne, og ytterligere forsterkning eller utskifting kan bli nødvendig.
• Det anbefales at glipper/åpninger tettes igjen for å hindre at skadedyr har tilgang i etasjeskille. For å kartlegge eventuelle skader fra skadedyr må det påregnes videre undersøkelser.

• Det anbefales å undersøke forholdet vedrørende målte høydeforskjeller nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av rådgivende ingeniør.
• 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.

Kostnadsestimatet er gitt kun for videre undersøkelser for å avklare om de registrerte høydeforskjellene skyldes svikt i konstruksjonen. Omfanget av nødvendige tiltak må fastsettes på bakgrunn av resultatet fra undersøkelsene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









Radon

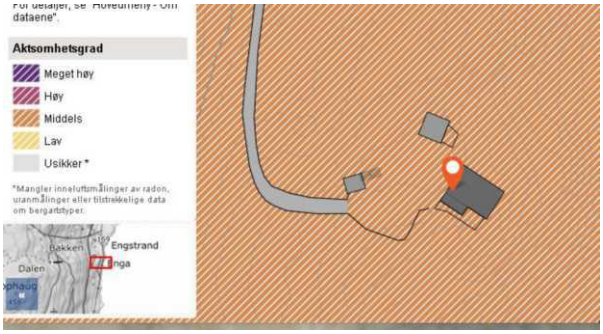
Beskrivelse

Boligen ligger i område med middels 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 gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i teglstein.
I stue/kjøkken er det peisovn. Fliser på gulv i tilknytning til ildsted.

Vurdering av avvik:
• Pipe er av eldre dato.
• Sprekker i ildfast stein for ildsted registrert.

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.
• Det anbefales å skifte ut skadde ildfaste plater for å opprettholde tilfredsstillende beskyttelse av ildstedets konstruksjon.



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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Synlig grunnmurskonstruksjon mot terreng.
Kjeller har delvis støpt dekke med synlig fjell i dagen. Adkomst via luke i utvendig mur.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktindikasjoner og spor etter vanntilsig fra synlig fjell.
• Det er utført fuktsøk med fuktindikator som indikerer forhøyede fuktverdier i grunnmur.
• Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag/stubbeloft enkelte steder, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader. Mulighet for inspeksjon er begrenset.
• Det er registrert misfarging på undersiden av etasjeskillet, noe som kan indikere fuktpåvirkning.
• Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand.
• Det er mangelfull ventilering av kjeller.
• Konstruksjon er ikke sikret mot skadedyr (mus e.l). Grunnet utførelse/alder må det påregnes at det er spor etter skadedyr i tilliggende konstruksjoner til kjeller.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Om registrerte merknader skyldes defekt/mangelfull drenering, kapilærsug gjennom fundament/gulv, mangelfull bortføring av takvann/vann på terreng eller innvendig kondens er ved visuell besiktigelse ikke mulig å vurdere med sikkerhet. Det kan også være en kombinasjon.
• Det anbefales nærmere undersøkelser av misfarging og fuktpåvirkning i etasjeskillet. Vedvarende fuktbelastning kan medføre råte- og soppskader i trekonstruksjoner.
• Konstruksjonen bør sikres mot skadedyr, videre undersøkelser må påregnes. Skadedyr kan forårsake skader/skjulte skader i bygningskonstruksjon, for eksempel i isolasjon. Behov for tiltak utover sikring mot skadedyr og undersøkelser av omfang avhenger av resultat fra videre undersøkelser.
områder med lav høyde til grunn bør inspiseres ofte for å sjekke om det er skadelig luftfuktighet. Ytterligere undersøkelser anbefales av områder med begrenset inspeksjonsmulighet.

• Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon for kjeller.
• For å begrense risiko for fuktproblematikk i uinnredet kjeller med årsak i kondens er det viktig med riktig ventilering gjennom året.
-Ventiler skal være plassert slik at det unngås stillestående luft (kryssventilering) i deler av konstruksjonen.
-Det er viktig med god ventilering av uinnredet kjeller vinterstid. Temperatur og luftfuktighet i kjeller vil i kalde perioder normalt være høyere enn uteluft. Ved mangelfull ventilering vil det kunne oppstå kondens på innsiden av grunnmur, dette vil kunne skape fuktlig klima i kjeller.
-På sommeren vil bruk av ventilering variere. Temperaturer i kjeller vil ofte være lavere enn utetemperatur, dette kan føre til at varmt og fuktig uteluft kondenserer når den kommer inn i kjelleren. Ved fuktig klima i kjeller og behov for utlufting vil det da kunne være hensiktsmessig å åpne ventiler på natten når utetemperaturer er lavere og begrense/unngå ventilering på dagtid.

Det gjøres oppmerksom på at riktig bruk av ventilering avhenger av flere faktorer og vil kunne variere fra bygg til bygg. Faktorer kan også endre seg over tid, det er derfor viktig med jevnlig tilsyn av kjeller og at man tilpasser ventilering basert på observasjoner.






TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under badet med stablesteinsmur.

Vurdering av avvik:
• Krypkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon med høy skadefrekvens, erfaringsmessig grunnet fukt- og kondensproblematikk. Med fukt og kondens kan det oppstå skader for konstruksjoner tilknyttet krypkjeller, der årsakssammenheng og grad av risiko vil variere gjennom året og avhenge av faktorer som for eksempel utvendig fuktpåkjenning og riktig bruk av ventilering.
• Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag/stubbeloft enkelte steder, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader. Mulighet for inspeksjon er begrenset.
• Terrenget heller inn mot ringmur. Dette øker fuktpåkjenning for konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig inspeksjon av krypekjeller for å oppdage unormale forhold tidlig, da dette er en risikokonstruksjon.
• Videre undersøkelser av områder med begrenset inspeksjonsmulighet anbefales. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Vedvarende fuktbelastning kan medføre kondens, sopp- og råteskader i tilstøtende trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av enkle, panelte tredører uten låskasser.



Skjevhet mellom dørblad og karm

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etasje med utvendig adkomst.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater og panel på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:
• Dør og vindu er plassert i våtsonen.
• Det er uegnede materialer i våtsonen.
• Baderomplater er ikke riktig montert etter anvisning.

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 og vindu 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 og vinduet ved fuktpåkjenning. Vann i område rundt dør og vindu bør unngås/begrenses.
• Det vil ofte ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre feilmonteringen av baderomsplater, brukstiden kan reduseres som følge av feilmontering.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvflater med vinylfliser. Dusjhjørne med dusjkar fra dusjkabinett.

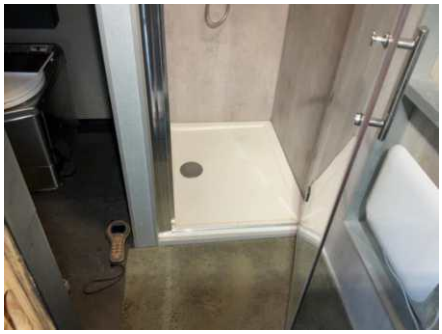
Vurdering av avvik:
• Det er registrert motfall på gulv mot hjørnet til servant.
• Våtrommet har ikke sluk i gulvet, kun avløp tilknyttet dusjkaret. Eventuelt lekkasjevann kan derfor renne ut av våtrommet. Dette gis TG3 iht. NS3600.
• Det er registrert manglende ferdigstillelse av vinylfliser på gulvet bak toalettet.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes etablering av sluk og nødvendig fuktsikring av våtrommet. Manglende sluk medfører risiko for at lekkasjevann renner ut av rommet og forårsaker fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
• 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.
• Manglende ferdigstillelse av gulvflater bak toalettet bør utbedres.

Kostnadsestimat er gitt for fjerning av dusjkar og utbedring av slukløsningen.
Kostnadsestimat for full oppgradering av våtrommet er gitt under bygningsdelen «Vanntett sjikt, membran og sluk».

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har ikke sluk i gulv.
Membran/tettesjikt: Baderomspanel på deler av våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.

• Rommet har ikke sluk i gulv, kun lukket avløpsforbindelse fra dusjkar og servant.

Konsekvens/tiltak

• Vanntett sjikt som ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Bruk av dusjkabinett med tett avløp er en forutsetning for videre bruk av våtrom, da vann på overflater må unngås. 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.

• Ved oppgradering av våtrom må det påses at løsningen oppfyller gjeldende krav. Sluk må etableres, samt tettesjikt og røropplegg må oppgraderes og dokumenteres.
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: Utslagsvask og vegghengt speil. Elektrisk forbrenningstoalett og dusjhjørne med dusjopplegg på vegg med glassdør til dusj.





Forbrenningstoalettet er ikke funksjonstestet av takstmannen. Det er ikke opplyst om kjente avvik ved anlegget.

1. ETASJE > 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.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner i betong.
For fuktsøk, se "Sluk, membran og tettesjikt".

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate og stål benkebeslag med kum. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, kjøleskap og fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.

Konsekvens/tiltak
• Ingen strakstiltak er nødvendig, men dette avhenger av brukskrav og krav til estetikk for kjøper.









1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke mekanisk avtrekk fra kokesone på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

I kjeller er det synlig plast hovedvannledning med stoppekran under terrassen.
Synlige vannføringer i: Kobber/metall og plast.

Vurdering av avvik:

- Røropplegg er ikke lagt frostsikkert.
- Det er registrert lavt vanntrykk i fritidsboligen. Vannforsyningen kommer fra privat brønn med naturlig falltrykk, uten vannpumpe.

Konsekvens/tiltak

- Vannrøropplegget er ikke egnet for bruk i vinterhalvåret uten ytterligere frostsikring. Hele anlegget må tømmes for vann før frost inntreffer for å unngå frostskader og påfølgende vannlekkasjer.
- Lavt vanntrykk skyldes trolig vannforsyning med naturlig falltrykk fra brønn. Forholdet kan medføre redusert kapasitet ved bruk av tappesteder. Oppgradering av anlegget kan vurderes ved behov for bedre vanntrykk.









TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast. Gråvann ført til grunn.

Vurdering av avvik:

- Deler av røropplegget bærer preg av ufagmessig utførelse.
- Røropplegg er ikke lagt frostsikkert.

Konsekvens/tiltak

- Gråvannsavløp fra våtrom er tilkoblet taknedløp. Det bør etableres en egnet avløpsløsning for gråvannet.
- Avløpsrørene er ikke frostsikret og er derfor utsatt for frostskader ved bruk i vinterhalvåret. Frostsikring må påregnes dersom anlegget skal benyttes i perioder med frost. Ved vinterstenging må det sikres at vann ikke blir stående i frostutsatte deler av anlegget.

Tilstandsrapport





Gråvann fra våtrommet er koblet på takrenne.

TG 1 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.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter opplyst fra 2022.

Vurdering av avvik:

• Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være fast tilkoblet koblingsboks med servicebryter, eventuelt fast tilkobling til separat kurs for v-v-bereder. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Varmtvannsberederen må tømmes for vann før frost inntreffer for å unngå frostskader.



⚠ 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

El-anlegg med automatsikringer.
Strømmåler med fjernavlesning.

Tilstandsrapport

I hovedsak åpent ledningsnett.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er fremvist samsvarserklæring for:
- Lagt opp strøm i campingvogn, Lagt opp til lys i kjeller, Sett over anlegg i anneks
- Opplegg strøm til ovn og stikk i utebod.

Det er ellers ikke fremvist samsvarserklæringer/dokumentasjon på tidligere arbeider.

På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Dersom dette mangler, kan det innebære en mangel ved eiendommen, med risiko for at det utført ufaglært arbeid eller arbeider utenfor godkjent el-virksomhet. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el -virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register.
https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok.

• 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.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i sparesteinsbetong.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert lokale sprekkdannelser og synlig sparestein i grunnmuren. Betongen er av eldre dato og har stedvis ujevn utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på eventuelle utviklinger i sprekkdannelsene. Ved tegn til bevegelser eller ytterligere nedbrytning bør konstruksjonen undersøkes nærmere.







TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

• Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Forhold gis TG3 iht. NS3600. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).
• Det er stedvis bratt terreng på eiendommen. Sikring anbefales på utsatte områder i tilknytning til terrassen.
• Deler av eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig at overvann ledes bort fra bygningen for å redusere fuktbelastningen på grunnmur og kjeller.
• Dersom det blir stående vann på terrenget under eller rundt bygningen ved kraftig nedbør eller snøsmelting, bør det vurderes tiltak for å forbedre bortledningen av vann.

Kostnadsestimat er gitt for ytterligere undersøkelser med hensyn til behov for terrengjusteringer og tiltak for bortledning av overvann.

• Aktsomhetskart er overordnede kart som viser områder hvor det potensielt er eller kan bli fare for skred/flom. Reell fare er ikke utredet, men må påregnes utredet ved eventuelle bygg- og anleggstiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Eiendommen har privat vann fra brønn. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.

Synlige avløpsrør i plast, med avløp ført ut i grunnen.
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløpsanlegg. Eiendommer som ligger i nærheten av offentlig avløpsnett, kan bli pålagt tilknytning etter plan- og bygningsloven. Det anbefales å innhente opplysninger fra kommunen om avløpsanleggets godkjenningsstatus og eventuelle krav om tilknytning.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Utslippstillatelse er ikke fremvist. Se "Lovlighet" for mer informasjon vedrørende manglende utslippstillatelse.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Vannkvalitet må dokumenteres

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:
• Åpninger i rekkverk på terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
• Deler av eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket oppfyller ikke dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det er fremvist samsvarserklæring for:
- Lagt opp strøm i campingvogn, Lagt opp til lys i kjeller, Sett over anlegg i anneks
- Opplegg strøm til ovn og stikk i utebod.

Det er ellers ikke fremvist samsvarserklæringer/dokumentasjon på tidligere arbeider.

På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Dersom dette mangler, kan det innebære en mangel ved eiendommen, med risiko for at det utført ufaglært arbeid eller arbeider utenfor godkjent el-virksomhet. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el -virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register.
https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok.

• 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.
• Aktsomhetskart er overordnede kart som viser områder hvor det potensielt er eller kan bli fare for skred/flom. Reell fare er ikke utredet, men må påregnes utredet ved eventuelle bygg- og anleggstiltak.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

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

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

Bygningsstruktur
Frittstående anneks fundamentert på punktfundamenter av betong, stedvis på synlig fjell. Gulvkonstruksjon i tre og yttervegger som trekonstruksjon med liggende utvendig trekledning.
Tilnærmet flat takkonstruksjon med ensidig fall, tekket med profilerte metallplater. Takrenner og nedløp i metall.
Vinduer og dører med med 2 - lags isolerglass.
Innvendige overflater med parkett på gulv, trepanel på vegger og i himling.
Terrasse i trekonstruksjon på begge kortsider av bygningen, med terrassebord på gulvflater. Terrasse mot utsiktssiden med rekkverk i treverk og metall. Delvis overbygget terrasse ved inngangsparti.

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









Utedo



Anvendelse

Byggeår
2023

Kommentar
Opplyst av rekvirent.

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

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

Bygningsstruktur
Frittstående utedo fundamentert på punktfundamenter av betong. Gulvkonstruksjon i tre. Yttervegger i trekonstruksjon med liggende utvendig trekledning. Pulttak tekket med profilerte metallplater.
Vinduer og ytterdør med 2-lags isolerglass. Utvendig trapp med vanger i treverk og inntrinn av strekkmetall. Terrasse ved inngangspartiet med terrassebord på gulvflater og rekkverk i treverk og metall.
Innvendige overflater med korkvinyl på gulv, synlig bindingsverk i yttervegger og panelt himling. Innredet med to toalettseter over oppsamlingsbeholdere.





Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

43 m²/41 m²

Fritidsbolig: Stue/kjøkken, Bad, 2 Soverom, Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Anneks, Utedo
Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 400 000

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 1 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 400 000**

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

Offentlige avgifter, estimert	Kr.		7 000
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.		30 000
Stipulert forsikringspremie, estimert	Kr.		5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**42 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	700 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**1 350 000**

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	70 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.		**100 000**

Utedo

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 000
Sum teknisk verdi - Utedo	Kr.		**50 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 500 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**1 500 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

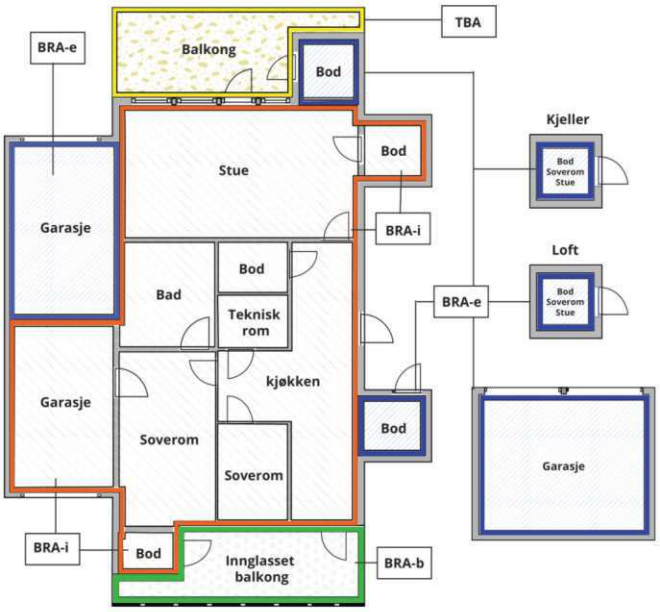
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	41	2		43	29
Kjeller					
SUM	**41**	**2**			**29**
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2	Bad	
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

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 2,02 m ved yttervegg og skråhimling.

Kjeller og deler av bad er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

I åpent areal (TBA) er følgende medtatt:
Terrasse mot sørvest ved inngangspartiet på ca. 29 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I 2010 ble det gitt en tillatelse til fradeling av festetomt nummer 4. Fradelt fra 2/7.
Det foreligger ikke plantegninger for eiendommens bebyggelse.
Historiske flyfoto indikerer at bebyggelsen ble oppført i perioden mellom 1957 og 1971.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:
- Det er ikke lov med innlagt vann i boligen uten godkjent utslippstillatelse for eiendommen.
- Utslippstillatelse er ikke fremvist.

- Vanntilførsel som går inn i boligen må fjernes. Ved dagens bruk må det søkes utslippstillatelse hos kommunen, der det må påregnes krav om etablering av privat avløpsanlegg.
For å lovlig benytte vanninstallasjoner inne i boligen kan det benyttes vanntank/vannkanne, der vann bæres inn eller fylles opp med slange fra utvendig tilkoblingspunkt. Fra vanntank/vannkanne kan det f.eks benyttes enkel sugepumpe fra vanntank/vannkanne som kobles til vanninstallasjoner.
På miljødirektoratets sider under «Spørsmål og svar om avløp - Utslipp av gråvann» står det blant annet følgende "Små innvendige beholdere/tanker på 20-25 liter oppfattes ikke som innlagt vann. Utslipp av gråvann fra bygning uten innlagt vann, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse, jf. forurensningsloven § 8 tredje ledd.».
Benytt vedlagt link for utfyllende informasjon:
https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/forurensning/avlop/regulering-avlop/sporsmal/

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		11		11	15
SUM		**11**			**15**
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Allrom	

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:
Terrasse mot øst på ca. 10 m².
Terrasse ved inngangsparti på ca. 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Utedo

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	3
SUM		**5**			**3**
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

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:
Terrasse ved inngangspartiet på ca. 3 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kartgrunnlaget indikerer at utedo kan være delvis oppført over eiendomsgrensen. Forholdet er ikke nærmere undersøkt. Kjøper oppfordres til å avklare plasseringen mot eiendomsgrensen.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2026	Kenneth Johnsrud Aure	Takstingeniør
	Ian Scott Fraser	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3446 GRAN	2	53		0	1079 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vestsidevegen 1490

Hjemmelshaver
Fraser Ian Scott

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vann fra brønn. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Regulering

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende Ras- og skredfare.
Forbud i områder inntil 100 meter langs vassdrag

Tinglyste/andre forhold

Rett: Gnr 2 Bnr. 53 har rett til å ha båtfeste samt legge båten inn til bryggen v/båthuset på Gnr 2 Bnr. 7.
Gnr 2 Bnr. 53 har adkomstrett over hovedbøle Gnr. 2 Bnr. 7 og jordet ned til brygge v/fjorden.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	13.10.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	13.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	23.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.10.2026	

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.

Vestsidevegen 1490

VINTERSPORT

Langrenn



DAGLIGVARE

Bunnpris Jevnaker	20 min
Kiwi Jevnaker	21 min

AVSTAND TIL BYER

Hønefoss	34 min
Gjøvik	1 t 7 min
Sandvika	1 t 16 min
Oslo	1 t 28 min

AKTIVITETER

Bjoneroa skole	11 min
Bjoneroa idrettsanlegg	12 min
Furukollen multibane	18 min
Jevnaker stadion	21 min
Møteplassen Håndballbinge	21 min
Jevnakerhallen flerbrukshall	21 min
Jevnaker kunstgressbane	22 min
Bergerbakken skole	22 min

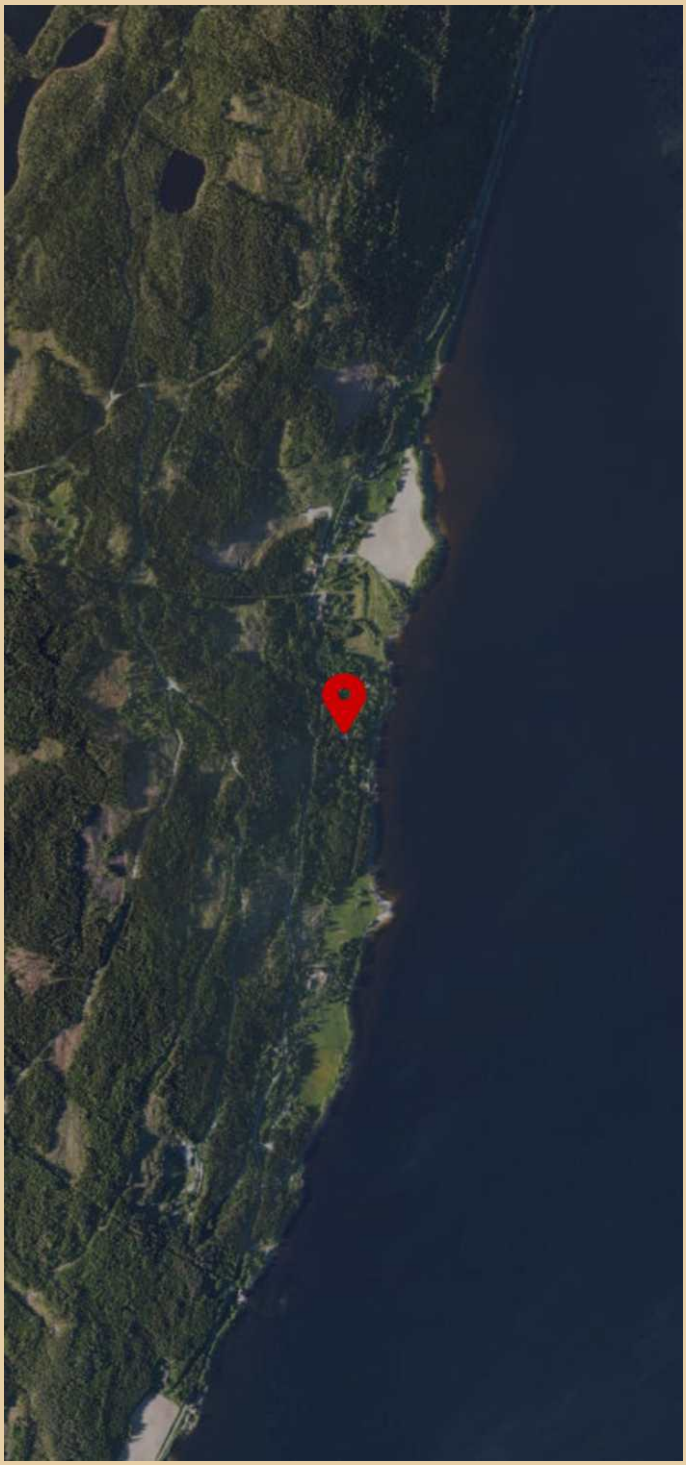
SPORT

Bjoneroa skole	11 min
Bjoneroa idrettsanlegg	12 min
Innersvingen Jevnaker	20 min
Jevnaker Fysikalske Institutt	21 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ødegårdsbråten	Linje 450	9 min 0.8 km
Nordre Toverud	Linje 450	14 min 1.3 km
Oslo Gardermoen		1 t 13 min

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





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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Privatmegleren Hønefoss AS Oppdragsnr.: 14260166

Adresse: Vestsidevegen 1490

Postnr.: 3522 Sted: Gran / Bjoneroa

Er det dødsbo? [X] Nei [ ] Ja

Salg ved fullmakt? [X] Nei [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen? [ ] Nei [X] Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 2021 Hvor lenge har du bodd i boligen? ___År ___Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? [ ] Nei [X] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? IF FORSIKRING Polise/avtalenr.:

Selger 1 Fornavn: Ian Scott Etternavn: Fraser

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

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

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

   [X] Nei [ ] Ja Beskrivelse: NYTT DUSJKABINETT OG NYE RØR AV RØSTAD RØR

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

   [X] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

   Beskrivelse: 2022 NYTT DUSJKABINETT OG NYE RØR FRA RØSTAD

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

   [X] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

   Beskrivelse: RØSTAD RØR - VESTSIDEVEGEN - BJONEROA - RØR

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

   [X] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** [X] Nei [ ] Ja

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

   [X] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

   [X] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse JEVNAKER ELEKTRISKE — RUSTAD RØR

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse JEVNAKER ELETRISKE

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 02/10/26		Sted Hønefoss

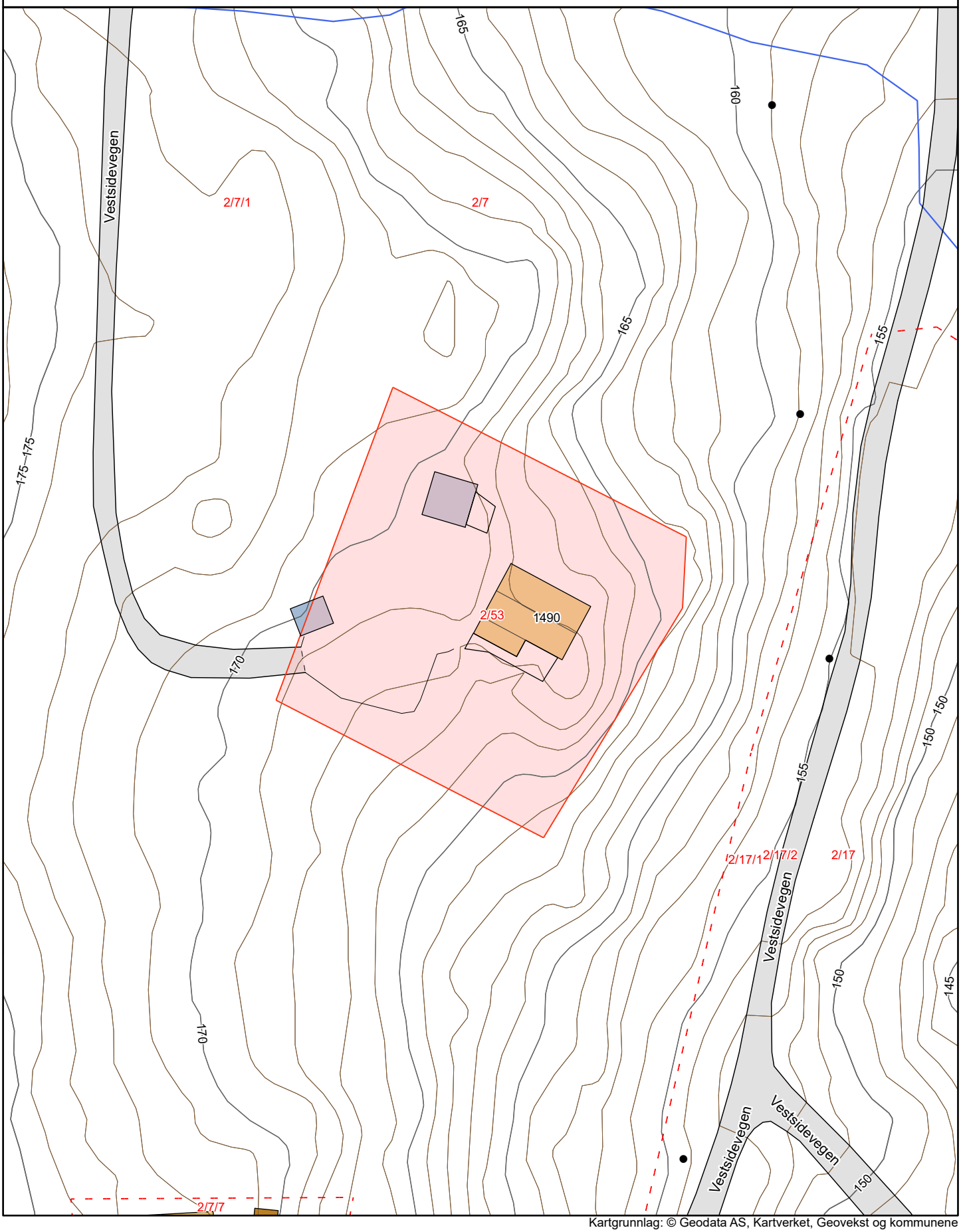
Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Oversiktskart

Adresse: **Vestsidevegen 1490, 3522 Bjoneroa**
Gnr/Bnr: **3446/2/53/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1079 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.10.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Matrikkelkart

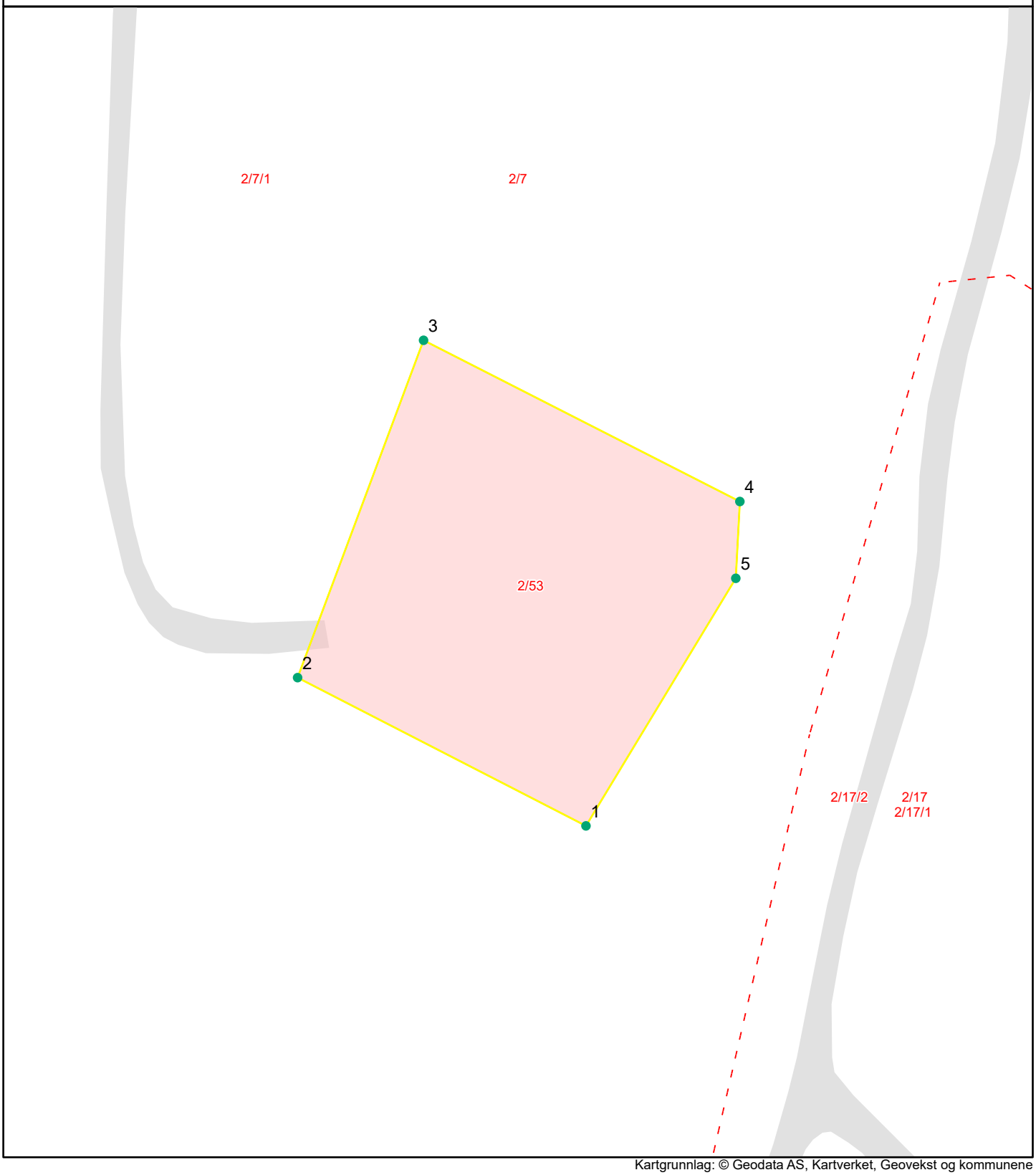
Adresse: **Vestsidevegen 1490, 3522 Bjoneroa**
Gnr/bnr: **3446/2/53/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1079 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.10.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1079 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6700698.2	576393.42	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Kodemåling, enkeltmålinger	13	29.93	0
2	6700711.86	576366.8	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Kodemåling, enkeltmålinger	13	33.2	0
3	6700742.93	576378.43	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Kodemåling, enkeltmålinger	13	32.77	0
4	6700728.08	576407.62	Fjell	Kors	GPS Kodemåling, enkeltmålinger	13	7.09	0
5	6700721.01	576407.24	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Kodemåling, enkeltmålinger	13	26.69	0

Gran kommune

Ledningskart

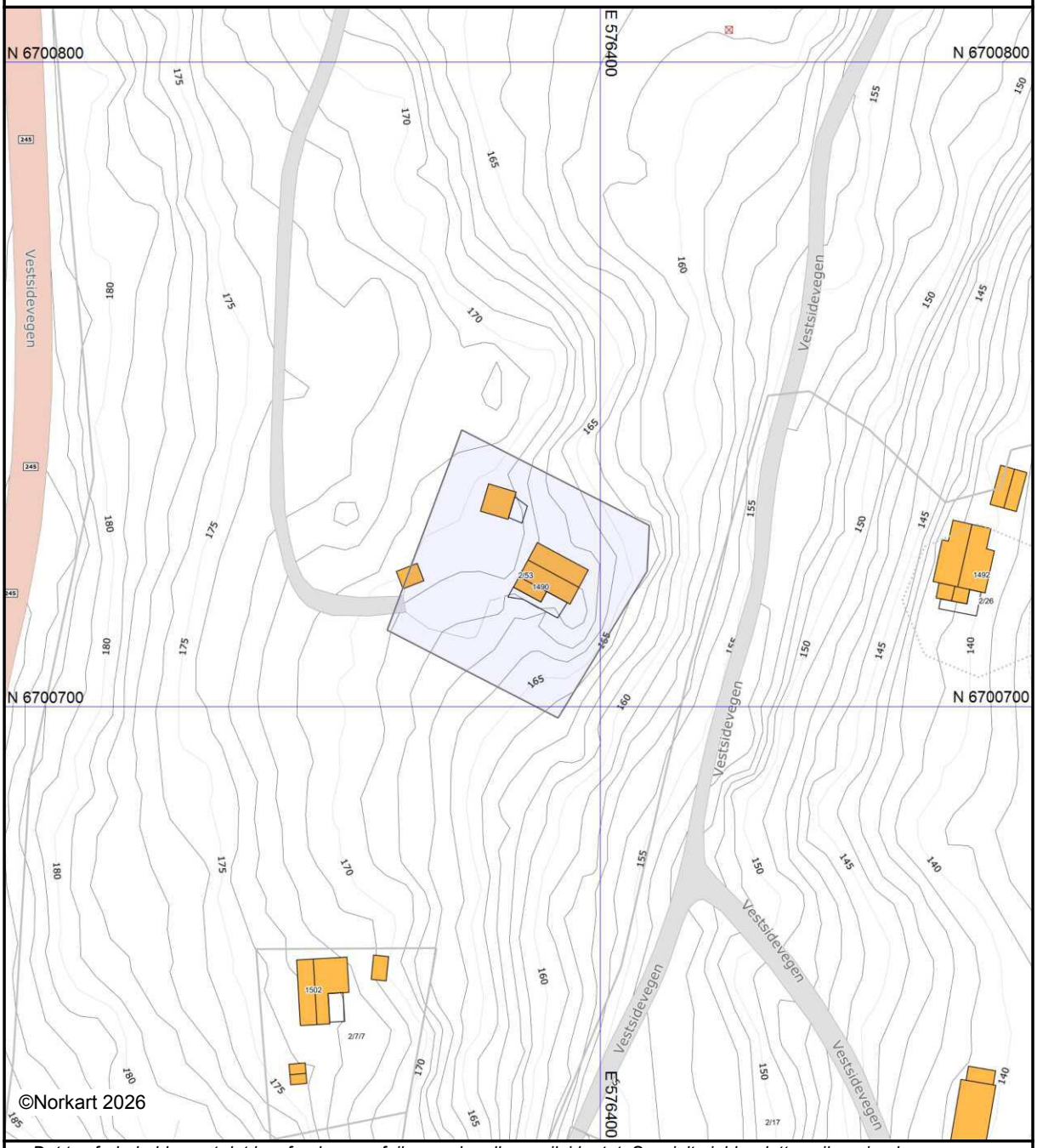
Eiendom: 2/53
Adresse: Vestsidevegen 1490
Dato: 05.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

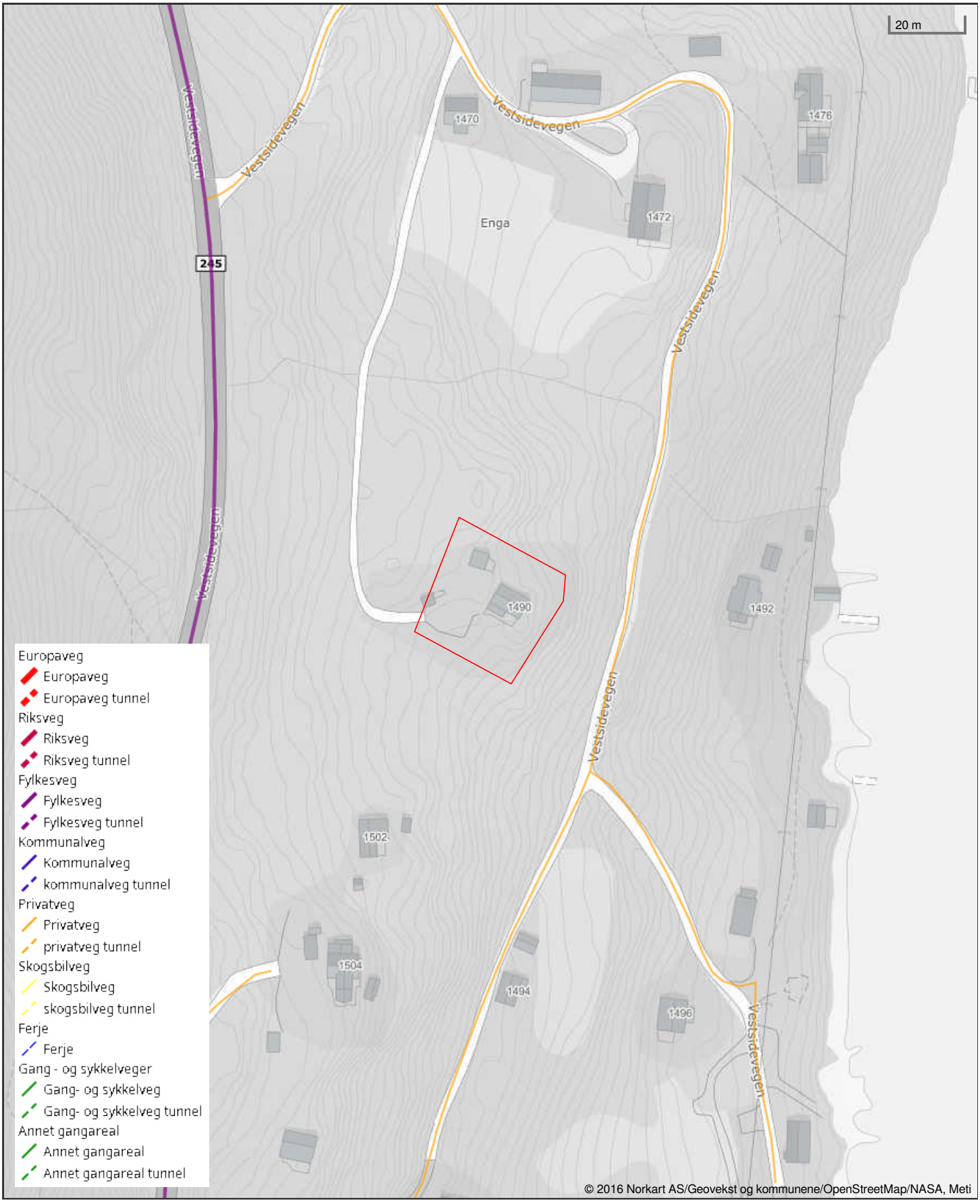
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 05.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 3446 - 2/53//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

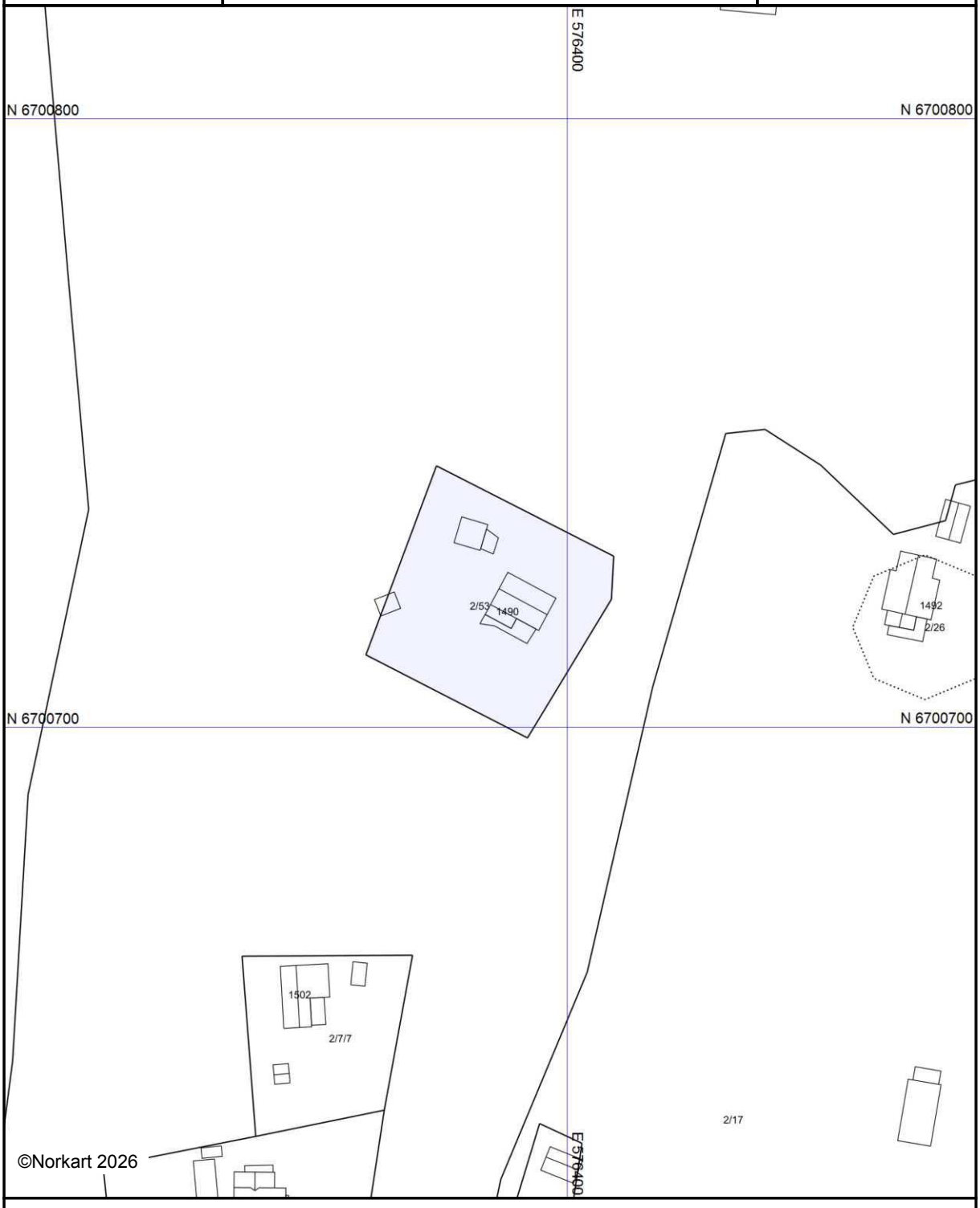
Gran kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/53
Adresse: Vestsidevegen 1490
Dato: 05.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 05.10.2026 10:36

Eiendom 3446-2/53

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	29.06.2010	Andel	
Kommunenr	3446	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	2	Beregnet areal	1079	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	53	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Vestsidevegen 1490	3522 Bjoneroa	Bergheim	Bjoneroa	Bjoneroa

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
29.06.2010	Kart- og delingsforretning	3446-2/7	Avgiver	-1079
		0534-2/7	Tidligere festegrunn	0
		3446-2/53	Mottaker	1079
01.01.2020	Omnummerering	3446-2/53	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb

Bygningsnr	301471279			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Fritatt for søknadsplikt			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	9/10	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	9/10	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	10/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	9/10	9/10

Bygg 2 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	157453610			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	30/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	30/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	30/0	30/0

Gran kommune
Postadresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN
Telefon: 61 33 84 00
E-post: postmottak@gran.kommune.no

Dato: 07.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

7113 Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**2**	Bnr:	**53**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Vestsidevegen 1490, 3522 BJONEROA**						

Er det utstedt ferdigattest for bygningen(e)? (kopi av denne sendes da)	Ja ☐ Nei ☒
Er det utstedt midlertidig brukstillatelse? (kopi av denne sendes da)	Ja ☐ Nei ☒

Merknader

Hadeland og Ringerike Avfallsselskap AS

E-post: firmapost@hra.no
Telefon: 61 31 47 20
Dato: 06.10.2026

RENOVASJONSAVGIFT- BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 3446.2.53.0.0

Adresse: Vestsidevegen 1490

Eierkontakt Fraser Ian Scott

Renovasjonsgebyr 2026	kr 2 952,50 *

Hovedfakturering av renovasjonsgebyret skjer i mars og september. Vi tilbyr også månedsfaktura for de som ønsker dette.

Vi sender faktura til den som står som eier på faktureringstidspunktet. Ved kjøp og salg må mottaker selv dele fakturaen med ny/tidligere eier.

Jevnaker, dato: 06.10.2026

Saksbehandler HRA

* Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende avtale. Beløpet kan bli endret i løpet av året hvis størrelsen på beholdere endres.

For mer info se hra.no

Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vestsidevegen 1490, 3522 BJONEROA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2022
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.05.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3446/dokumenter/1617/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%20mai%202025%20(med%20riktig%20sidetall).pdf
Delarealer	**Delareal** 962 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #11 **KPBestemmelseHjemmel** forbud i områder inntil 100 meter langs vassdrag
	Delareal 1 079 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 3 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_2023 **KPFare** Ras- og skredfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2022
Navn	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Utskriftsdato: 05.10.2026

Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vestsidevegen 1490, 3522 BJONEROA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 05.10.2026

Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vestsidevegen 1490, 3522 BJONEROA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	489,00 kr
Feiing	460,00 kr
Sum	**949,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Ekstra tilsyn av bolig og feiing av skorstein	0%	1 stk	494.00	1/1	0 %	494,00 kr	370,50 kr
Eiendomsskatt fritidseiendommer	0%	170500 0/00	1.90	1/1	0 %	324,00 kr	242,25 kr
					Sum	**818,00 kr**	**612,75 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

2/53.

I 2010 ble det gitt en tillatelse til fradeling av festetomt nummer 4. Fradelt fra 2/7.

Det foreligger ingen dokumentasjon av plantegninger på denne eiendommen.
Visninger fra flyfoto viser bebyggelse mellom 1970-1980 årene.

07.10.2026
Elisabeth Bakken-Lundgård
Byggesaksbehandler

Utskriftsdato: 05.10.2026

Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN
Telefon: 61 33 84 00

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vestsidevegen 1490, 3522 BJONEROA								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	315 000,00 kr
Skatt	323,00 kr
Bunnfradrag	50 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	18.02.2011
Eiendomsstype	Fritidseiendom
Promillesats	1.9 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 05.10.2026

Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	6489746321	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	301471279	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Fritatt for søknadsplikt	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6489746321.

BruksenhetId	69947191	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	157453610	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Vestsidevegen 1490, 3522 BJONEROA

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue:	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
18.07.2022	tilsyn med fyringsanlegg	20.06.2025	feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 69947191

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Opplysninger om rekvirent (innsender) [2]	Plass for tinglysingstempel
Navn: Tove D. Engen og Ole M. Engen Adresse: Rassumsgatua 35 Postnr: 2760 Poststed: Brandbu Fødselsnr./Org.nr: 090555 - [redacted] Referansenr:	Doknr: 925233 Tinglyst: 24.11.2010 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Tove D. Engen	090555 [redacted]
Ole M. Engen	131055 - [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0534	GRAN	2	7		

3. Rettighetshaver – kryss av alternativ

☒ Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). [4] Fyll ut pkt. 4.

eller

☐ Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse). Fyll ut pkt. 5.

4. Rettighetshaver - eiendom

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0534	GRAN	2	53		

5. Rettighetshaver – person

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Tove D. Engen	090555 [redacted]
Ole M. Engen	131055 - [redacted]

Dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [5]
22/11 -10	Tove Døhlie Engen Ole M. Engen

6. Beskrivelse av rettigheten [6]

Rettighet adkomst over hovedbølet G.nr 2 og B.nr. 7 til tomt gnr. 2 Bnr. 53

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

7. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

8. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
22/11-10	Jan Dahlie Engen Ole-M. Engen.

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

ts

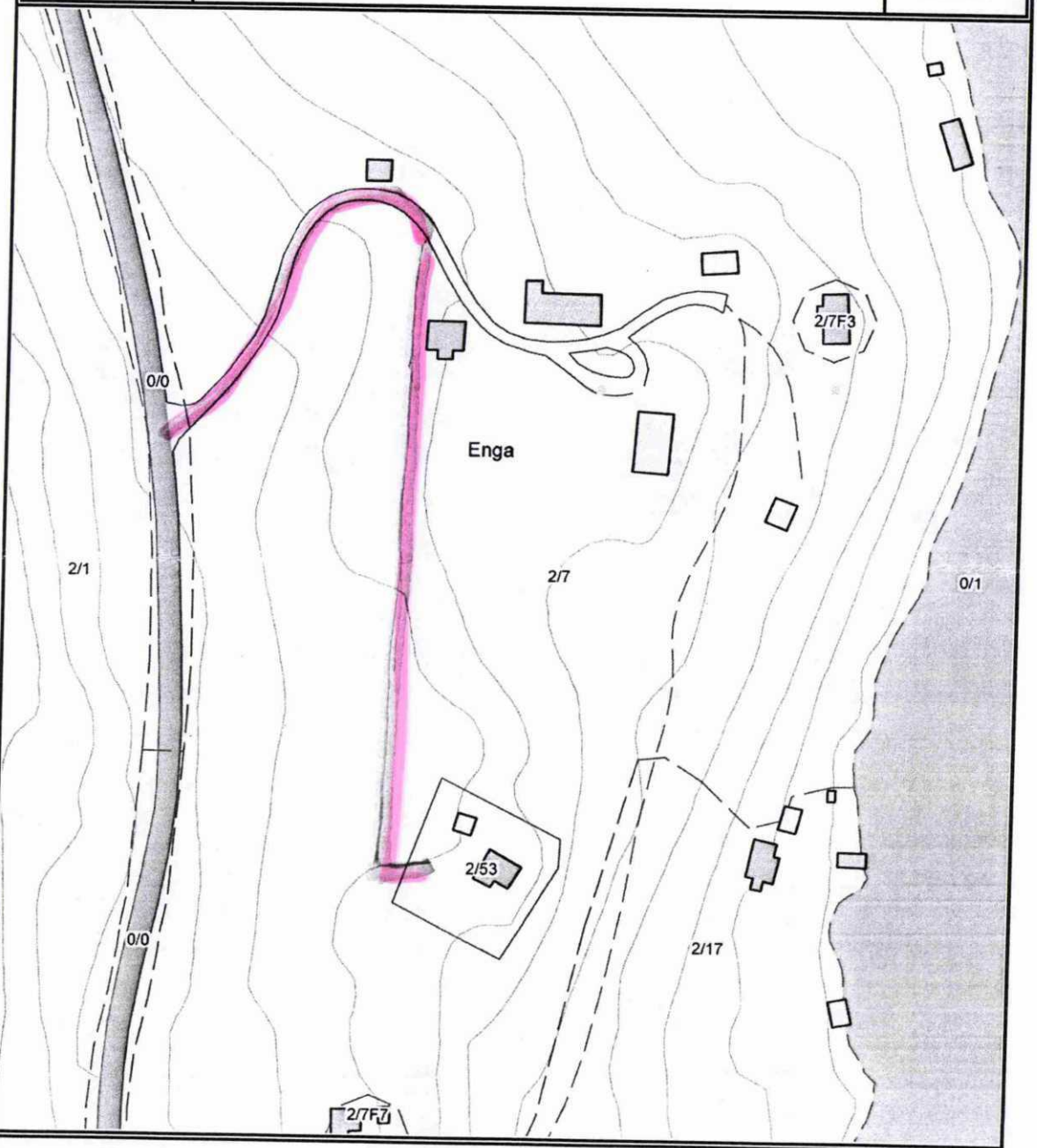
KARTSKISSE

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 53	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: VESTSIDEVEGEN 1490, 3522 BJONEROA			
Hj.haver/Fester:				

GRAN KOMMUNE

Dato: 16/11-2010 Sign:

Målestokk 1:1500



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.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Jove Dahlie og Ole M. Engen	Doknr: 497660 Tinglyst: 18.06.2013 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Vestsideveien 1470	
Postnummer: 3522 Poststed: Bjoneroa	
Fødselsnr./Org.nr. 090555 og 131055 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Jove D. Engen	090555 - [redacted]
Ole M. Engen	131055 - [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0534	GRAN	2	7		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0534	GRAN	2	53		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
6/6-2013	Jove D. Engen og Ole M. Engen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Rett: Gnr 2 Bnr. 53 har rett til å ha båtfeste samt legge båten inn til bryggen v/båthuset på Gnr 2 Bnr. 7.
Gnr 2 Bnr. 53 har adkomstrett over hovedtomt Gn. 2 Bnr. 7 og jordet ned til brygge v/fjorden.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Bjørnevåa 6/6-2013	Jove D. Engen og Ole-M. Engen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

12/6-13
Dokumentet kan tinglyses
Heidi Spildrejordet - Etter fullmakt
EiendomsMegler1
Heidi Spildrejordet

Hadeland

Side 1 av 1

GRAN KOMMUNE

Verktøy Standard kart

Standardkart

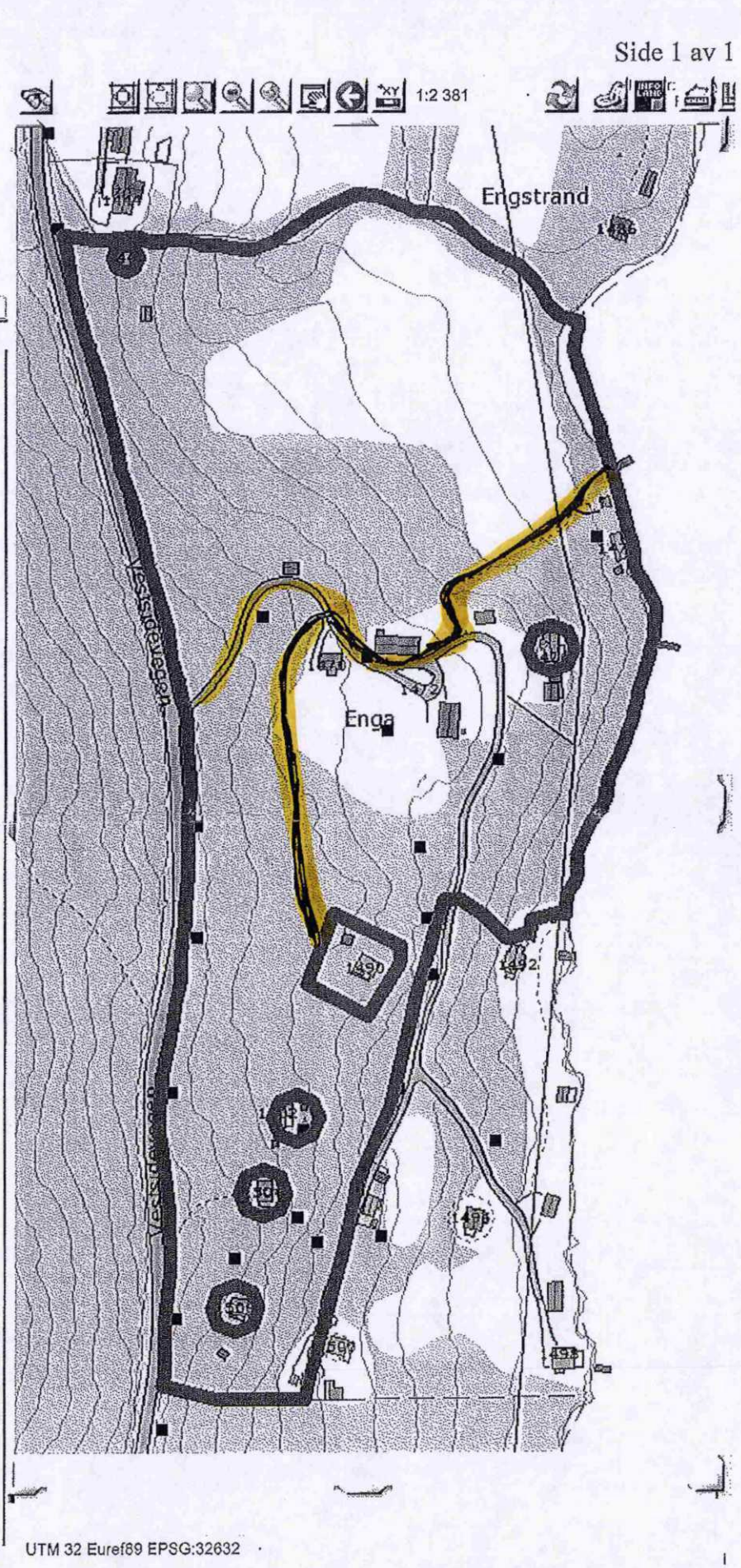
Søk i eiendomskart
Resultat 1-6 av 6

2/7/0/0
2/7/2/0
2/7/3/0
2/7/5/0
2/7/6/0
2/7/7/0

Merk at utgåtte eiendommer ikke finnes i kartet, men kan hentes ved å søke i Matrikkelen.

Søk i Matrikkelen

Søkeresultat kan slås av i tegnforklaringen.



UTM 32 Euref89 EPSG:32632

http://kart2.nois.no/hadeland/Content/Main.asp?layout=hadeland&time=1369228... 22.05.2013

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:
Vestsidevegen 1490, 3522 Bjoneroa
Gnr. 2, Bnr. 53, Gran kommune.

Oppdragsnummer:
14260166

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Gunn Margit Andreassen

Mobil: 905 44 235

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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