PRIVATMEGLEREN

RANDSBORGGATA 13

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Randsborggata 13 , 3520 JEVNAKER

JEVNAKER kommune

gnr. 150, bnr. 56

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12701-1191 **Eiendomsverdi ref nr:** WA1834

Foretak: TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS **Takstingeniør:** Olav Larsplass

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.

Takstmann Olav Larsplass AS

OLAV LARSPLASS AS. Medlem i NITO.

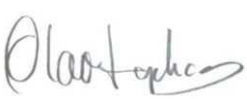
Takstforetak i Jevnaker, delt kontorfelleskap med- Ing. Jan Erik Gauksrud AS.
Fagutdannet, bygningskyndig, Takstmann. Bygg-og Tømrermester med 40 års erfaring i byggebransjen . Kundebehandling, prosjektering, utførelse og tilstandsanalyse. Jobber i dag med fulltidstaksering for bedrifter og private.
Har lang erfaring med tilstandsanalyse på boliger og utfører alle typer Takstrapporter. Basen er på Jevnaker men Jobber på hele østlandet . Olav har jobbet som tømrer/ byggmester i 35 år, og har med dette opparbeidet
en solid erfaring på bygg og bygninger i alle varianter. Sammen med flere studier og spesialisering på bolig og eiendom, danner dette det aller beste grunnlaget for å drive med boligtaksering . Jeg deler også med gledenoen gode historier.

BESØKSADRESSE:

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS.
Storgata 12 , 3520 Jevnaker .
Telefon : 98090998.
Org nr: 928 187 780
E.post : olav.lpl@hebb.no
www.boligtakster.no



Rapportansvarlig



Olav Larsplass
Uavhengig Takstingeniør
olav.lpl@hebb.no
980 90 998

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

FORSIKRING:
Tryg Hansa Avtalenr: 8888816 Årlig premie: 8916,-

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Eier opplyser om:
År 2021 Gjenopprettet vegg til soverom i 1. etasje.
År 2023 Innredet to rom i kjeller. Dokumentert
År 2023 Installert el- billader i garasje.Dokumentert.
År 2023 Oppført vegg i loftsetasje.
År 2024 Flyttet varmepumpe til loftsetasje. Dokumentert.
År 2024 Installert ny varmepumpe i spisestue. Dokumentert.
År 2025 Oppført nytt søppelskur.
År 2025 Byttet noen kjellervinduer. Dokumentert.
År 2025 Drenert tre sider av bygget. Dokumentert.
År 2025 Forsterket grunnmur på kortvegg mot vest. Dokumentert
År 2025 Nytt gulv, underdel og rekkverk til inngangsparti. Dokumentert
År 2025 Oppført ny veranda utenfor stuen. Dokumentert.
År 2025 Innglasset front på hagestuen. Egen regi.

RADON:
Der ikke opplyst.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Frittstående enebolig oppført i 1½ etasjes trekonstruksjon over murkjeller.
Det er støpt kjellergulv og grunnmur. Etasjeskillere i trebjelkelag.
Yttervegger oppført som bindingsverk og utvendig kledd med liggende trepanel.
Saltakkonstruksjon med ark mot nord, innredet loftsetasje.
Røstet mønetak og kneloft på langsider i etasjen.
Yttertaket er tekket med opplektet takstein.
Vinduer og ytterdører med 2- lag glass.

GARASJE:
Frittstående dobbelgarasje 1979.
Garasje ble løftet/forhøyet med ringmur i 2008,
opplyst ved tidl. salg 2021.

Garasjen er fundamentert med støpt dekke og ringmur.
Vegger av tre/ bindingsverk, uisolert og utvendig kledd med panel.
Saltak, tekket med pappshingel. Takrenner og nedløp av aluminium.
2 leddporter av tre, hvor en med automatisk portåpner.
Vinduer m/ enkle glass. Innlagt strøm, tavle med skrusikringer.
El- billader. Dagens eier har innredet er enkel bod i del av garasje.
Garasjen er på c. 39m². Romhøyde under takstoler er 2,31m.
Garasjeportåpning: 2,24m x 2,11m (bxh).
-
På utvendig langvegg er det oppført vedskjul på ca. 8m².
Vedskjulet virket litt forfallent.

BELIGGENHET:
Boligen har en sentral beliggenhet med noe utsikt til Randsfjorden og deler av Jevnaker.
Fra eiendommen er det kort avstand langs gangveier til barnehager, skoler, idrettshall, kunstisbane,
Jevnaker sentrum og bussholdeplass. Fine muligheter for friluftsaktiviteter i skogen.
Det går sti i åsen ovenfor boligen til bl.a. utsiktsposten Loftsberget derfra kan man eks.
gå videre til bl.a. Buttentjern og andre vann på Veståsen.
Kort avstand til lysløype som går i området rundt Eggemoen.
Skiløypen går også videre opp på Veståsen med stort løypenett.
Gangavstand til populære Kistefoss-museet og ærverdige Hadeland Glassverk som kan
by på mange aktiviteter, severdigheter, servering og fabrikkutsalg.
Det er flere badestrender ved Randsfjorden som benyttes til bading, fiske og annen vannsport.
Avstander med bil: 10 min til Hønefoss, 20 min til Gran og 50 min til Oslo/Gardermoen.

BEBYGGELSEN:
Boligområde med tilsvarende bebyggelse

OM TOMTEN:
Tomten er flat og har en del som er skrånet.
Det er opparbeidet med gruslagt gårdsplass,
Hage med plen og beplantning.
Parkering i garasje og gårdsplass

OVERFLATER:
Innvendige overflater består hovedsakelig av:

GULV:
1. etasje: Laminat, tregulv, fliser.
Loftsetasje: Tregulv, laminat.
Kjeller: Fliser, malt mur, laminat.

VEGGER:
1. etasje: Panelplater, tapet, malt panel/brystning, fliser på bad.
Kjeller: Malt mur, panel, "walls 2 paint", fliser og mur i vaskerom.
Loftsetasje: Malt panel.

TAK/HIMLING:
1. etasje: Panel med pyntebjelker, himlingsplater.

Beskrivelse av eiendommen

Kjeller: Panel, malt murpusset tak i vaskerom.
Loftsetasje: Malt panel.

OPPVARMING AV BOLIG:
Elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad, varmefolie under laminat på 2 rom i kjeller.
Varmepumpe luft til luft i 1 etasje og loftsetasje.
Vedfyrt peis med innsats i stuen.

GODE ENERGIVANER:
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

TV OG INTERNETT:
Innlagt fiber (Altibox)

SENTRALSTØVSUGER:
Boligen er ikke rigget med sentralstøvsuger.

ALARMANLEGG:
Installert opplegg fra Verisure.

EL-ANLEGG:
El-tilførsel er ført via jordkabel, med sikringsskap plassert i kjeller.
Systemspenning er 230V.
Sikringsskapet inneholder kurser med automatsikringer, hovedsikring på 63 ampere, digital måler og kursfortegnelse på døren.
Det er egen kurs for ladestasjon til el-bil på 32A.
Boligen har både skjult og åpent elektrisk anlegg.

UTSTYR FOR VARSLING OG SLUKKING AV BRANN:
Det er installert røykvarslere, samt tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.
Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Enebolig - Byggeår: 1959

VÅTROM Gå til side

BAD:
Bad/wc med flislagt gulv og varmekabler.
Fliser på vegger. Takess i himling.
Utstyrt med:
- Gulvmontert toalett
- Dusjhjørne med ramme i gulv og folde-glassdører
- Dusjarmatur og sluk i dusjsonen
- Baderomsinnredning 60 cm med heldekkende servant over skapseksjon
- Speilskap og LED-lys
- Mekanisk luftavtrekk og ingen tilluftspalte under dørblad
- Vindu med 2-lags glass og spalteventil fra 1996

VASKEROM:
Vaskerommet er utformet med:
- Dusjhjørne med ramme i hardplast.
- Slukrenne fra dusj, sluk.
- Fliser på gulv, delvis flis på vegg.
- Malt murpusset tak/himling.
- Helfliset dusjhjørne
- Vinduer av PVC fra 2025
- Åpent røropplegg
- Vegghengt utslagsvask
- 200 liters varmtvannsbereder
- Opplegg for vaskemaskin

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i separat rom med spiseplass og vinduer.
Alder på kjøkkenet er ukjent.
Innredning montert i L-form.
Kjøkkenfronter i malt profilert furu.
Benkeplate i laminat med flislagt bakvegg.
Nedfelt oppvaskkum med høy kran.
Integrert oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.
Frittstående komfyr og kjøkkenventilator med avtrekk ut på vegg.
Kobber vanntilførsler i benk, plastavløp.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	236 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	197 m²
Totalpris	3 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen hos Jevnaker kommune. -
-
Ferdigattest 05.10.2026. Bruksendring: Godkjent soverom i kjeller.
Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

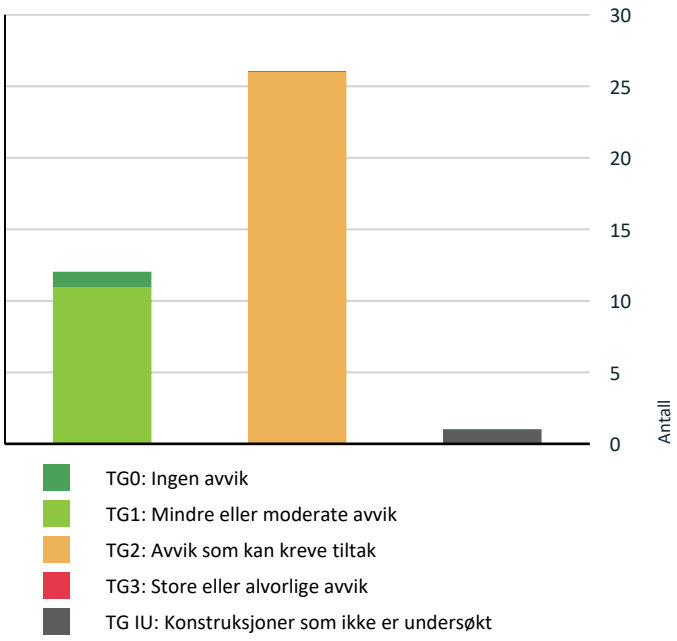
Garasje

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

Det foreligger avvik mellom kommunale bygningstegninger og garasjens faktiske, fysiske utførelse.
Garasjen er opplyst endret i 2008 ved at den ble løftet/forhøyet med ringmur.
-
Endringen er normalt ikke søknadspliktig: Mønehøyde under 4 meter.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > 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 > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar
Opplyst ved tidl. salg

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Boligen fremstår normalt vedlikeholdt,
men har bygningsdeler som har utlevd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
Kostnader for vedlikehold/oppgraderinger må påregnes, men omfang avhenger av kjøpers preferanser.

Eier opplyser om:
År 2021 Gjenopprettet vegg til soverom i 1. etasje.
År 2023 Innredet to rom i kjeller. Dokumentert
År 2023 Installert el- billader i garasje.Dokumentert.
År 2023 Oppført vegg i loftsetasje.
År 2024 Flyttet varmepumpe til loftsetasje. Dokumentert.
År 2024 Installert ny varmepumpe i spisestue.
År 2025 Oppført nytt søppelskur.
År 2025 Byttet noen kjellervinduer. Dokumentert.
År 2025 Drenert tre sider av bygget. Dokumentert.
År 2025 Forsterket grunnmur på kortvegg mot vest. Dokumentert
År 2025 Nytt gulv, underdel og rekkverk til inngangsparti. Dokumentert
År 2025 Oppført ny veranda utenfor stuen. Dokumentert.
År 2025 Innglasset front på hagestuen. Egen regi.

Tilbygg / modernisering

1997	Tilbygg og påbygg mot vest	Byggeår basert på fremlagte godkjente tegninger
	Tilbygg, hagestue mot øst	Ukjent alder, ikke opplyst om

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med opplektet takstein fra ca. år 2000 (opplyst ved salg i 2021). Alder på underlaget/papptekkingen er ukjent.

Fra bakkenivå og takfot ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i tekkingen. Tekkingen er vurdert ut fra alder og observasjoner gjort i innvendige himlinger i loftsetasjen. Visuell kontroll og fuktsøk på tilfeldig valgte områder fra innvendige himlinger på loftsetasjen ga ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Taktekkingen vurderes å være i god stand i forhold til alder.

Vurderingen er begrenset fordi taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot med bruk av stige. Dette skyldes at det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket under befaringen. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge

Tilstandsrapport

skader som kun kan avdekkes ved en nærmere inspeksjon på taket. Det anbefales å få utført en undersøkelse på taket av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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

Utvidet taksjekk anbefales utført



Det kan se ut som undertekkingen (papp, lekter og sløyfer er fra byggeåret)

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

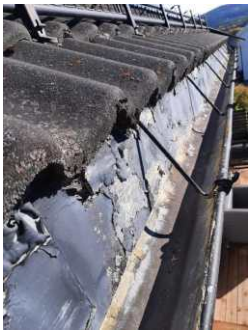
Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp er utført i metall. Takrenner, forkantbeslag, overligger og nedløp er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• TG 2 er satt på grunn av alder og avflassing på beslag og takrenner.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å bytte eller utbedre beslag og takrenner for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningen.
Alder og avflassing kan føre til redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov.
Tiltak vil også gi et penere uttrykk.

Tilstandsrapport



Malte takrenner og beslag flasser



Vindskien har synlig skjevheter



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av trekonstruksjoner fra byggeår, med isolert kneloft på langvegger i loftsetasjen.
Det er etablert luftespalter i skråtakene.
Konstruksjonen er visuelt undersøkt fra bakkeplan og innvendig loftsetasje.
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, og det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Det er viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet, da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Kneloft/kott:
Tilgang til kott via isolert loftsluke i knevegger, og det er delvis gangbart gulv. Kottene er isolert og påmontert asfaltimpregnerte plater på kald side av kneveggene. Det ble registrert svak isolering og lite ventilering mot raft/gesimskasser. Det ble utført fuktsøk med elektroder i undertak og taksperrer uten tegn på fukt eller lekkasje.
Det ble registrert stedvis noe skjolder og svertesopp i undertaket.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er mangelfull kondensisolering av rør fra toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Det anbefales å etterisolere rør, for å redusere kondensdannelse, frost og fuktbelastning.

Tilstandsrapport









Røropplegg fra toalettrom

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført som bindingsverk. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen.

Ytterveggene er kledd utvendig med liggende trepanel fra byggeåret. Det registreres minimalt med luftespalte i underkant av kledningen, med en utforet lekt og musesteng som hindrer tilgang for mus (metode fra byggeåret).

Det ble utført stikkprøvekontroller på kledningen (trefasade) for å avdekke skader, sprekker og råte.

Utvendig panel er av normal kvalitet i henhold til byggeår, men det må påregnes rens og maling, samt regelmessig vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Stedvis er det noe slitt eller avflasset panel.
Omramminger ved vinduer ligger for nær beslag.
Belistning mot vannbrettbeslag er montert utenpå vinduskarm, noe som kan indikere at vannbrettbeslaget ikke er tilfredsstillende montert under vinduskarmen.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes rens og maling, samt regelmessig vedlikehold.

Omramminger ved vinduer og belistning mot vannbrettbeslag bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å sikre korrekt montering og hindre vanninntrenging.
Konsekvensen av mangelfull montering er økt risiko for fuktskader og råte i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer består av tre med isolerglass og utv. sprosseramme fra 1996. Vindu fra 2015 på innredet rom i loftsetasje.
Noen nyere PVC-vinduer i kjeller, med unntak av vindu i matbod fra byggeår, av malt tre og doble med to enkle glass.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Rømningsvindu i kjeller er innadslående, PVC, 2-lags glass fra 2021. Lysmål: 140 cm x 110 cm.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Tilstandsgraden settes med referanse til alder og levetidsbetraktninger.

Vurdering av avvik:

• Vedlikehold som justering, rens, sliping og maling må påregnes på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres nødvendig vedlikehold som justering, rens, sliping og maling på aktuelle vinduer for å hindre ytterligere forringelse og sikre vinduenes funksjon og levetid. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje, redusert isolasjonsevne og behov for utskifting på et tidligere tidspunkt.



Eksempel på Pvc vindu fra 2025 i vaskerom.
Her er det ikke ferdig belistet.



Utvendig omramming av vinduer med vedlikeholdsmangler

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Standard inngangsdør av tre med 2-lags glass og sidefelt, fra 1996.
Døren er utstyrt med elektrisk kodelås.
Balkongdør i stue av tre med 2-lags glass, fra 1996.
Balkongdør til innredet rom i loftsetasje fra 1997.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Balkongdøren i loftsetasjen går tregt igjen.

Konsekvens/tiltak
• Balkongdøren i loftsetasjen bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skade på døren over tid.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Ved adkomst er det i 2025 delvis oppført et nytt overbygget inngangsparti på ca. 6 m² (rekonstruert).
Det er nytt fundament, trebjelkelag, trapp og rekkverk i impregnerte materialer.

Ut fra stuen er det i 2025 oppført en ny veranda på ca. 22 m².
Denne er fundamentert på betongsøyler med impregnert trebjelkelag festet til vegglivet.
Verandaen har omrammet spaltegulv av terrassebord og rekkverk langs kanten.
Deler av veranda er utstyrt med manuell markise.
Det er også en flerveis tretrapp ned til terreng/hage.


Veranda ut fra stue, fører bort til sommerstuen.


Inngangspartiet




Fundamenteringen på veranda

TG 1 Utestue

Beskrivelse

Sommerstue på ca. 11 m² (3,71 m x 3,02 m), plassert inntil endevegg av boligen.
Oppført i trekonstruksjon på fundament av betong og søyler. Vegger er kledd med malt panel. Taket har ensidig fall og er tekket med metalltakplater.
Gulvet består av betong og treverk, tildekket med nålefilt.
Det er to vinduer med isolerglass fra 1972.

Tilstandsrapport

Skyvedør av aluminium med enkelt glass.
Nye skyveglassvinduer i front.



Bulker i takplater over sommerstuen

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
GULV:
1. etasje: Laminat, tregulv, fliser.
Loftsetasje: Tregulv, laminat.
Kjeller: Fliser, malt mur, laminat.

Overflater på gulv har variert utførelse og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mykt underlag i gang i 1. etasje, samt bomfliser (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fugene.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at gulvet i gangen utbedres eller erstattes med en egnet løsning.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for at fliser løsner eller sprekker ytterligere, noe som kan føre til skader på gulvet og redusert levetid.

Det bemerkes at originale tregulv i loftsetasjen har krympesprekker.
Øvrige rom fremstår med normal slitasjegrad i henhold til alder.



Sprekk i fliser i gangen



Gloper i tregulvet i loftsetasje

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Tilstandsrapport

VEGGER:
1. etasje: Panelplater, tapet, malt panel/brystning, fliser på bad.
Kjeller: Malt mur, panel, "walls 2 paint", fliser og mur i vaskerom.
Loftsetasje: Malt panel.

TAK/HIMLING:
1. etasje: Panel med pyntebjelker, himlingsplater.
Kjeller: Panel, malt murpusset tak i vaskerom.
Loftsetasje: Malt panel.

Det er variert alder og utførelse på overflatene.
Ved normalt bruk må det påregnes enkelte bruksmerker, riper samt hull etter bildeinnfesting,

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

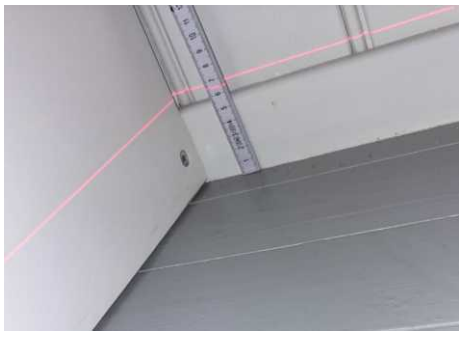
Beskrivelse

Boligen har etasjeskillere i trebjelkelag. I kjelleren er det støpt gulv mot grunn.
Gulvflater ble målt med laser på tilgjengelige steder.
1. etasje: Høydeforskjell på gulv gjennom gangen er 15 mm.
Loftsetasje: Loftsetasjen henger noe på pipesatsen og har et gulvavvik på 20 mm gjennom rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Årsaken til avviket er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes om det er behov for utbedring av høydeforskjellene, spesielt dersom dette påvirker bruk.
Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes nermere.
Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert brukskomfort og utfordringer ved eventuell oppussing eller tilpasning av gulvflater.
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes nermere.


Høydeforskjell gjennom gangen i 1. etasje 15 mm.


Loftsetasje henger litt på pipesatsen og har avvik på 20mm gjennom rommet.



Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om måling av radon og inneklima på boligen.
Boligen ligger i ett område merket med usikker forekomst av 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.

Radon skal måles mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.





Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

1½-løps teglsteinspipe, pusset og malt, vedfyrt peisovn i stue, sotluke i kjeller.
Pipen har utvendige stigetrinn til feier og er sokkelbeslått over tak.
Pipen er utbedret over tak. Årsak og alder er ukjent.
Opplyst av Jevnaker kommune:
Feiing:15.05.2024
Tilsyn: 07.02.2025
Ingen anmerkninger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Brennbart materiale må fjernes eller flyttes slik at det er minimum 300 mm avstand fra sotluke/feieluke, for å redusere risikoen for antennelse og brannfare, og dermed ivareta sikkerheten til liv og helse.

Alternativt kan det settes inn sotlukestein.





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

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I kjelleren er det støpte gulv.
Kjellerrommene ble opprinnelig bygget som uoppvarmede rom.
På grunn av byggets alder er det usikkert om gulvet på grunn er isolert, og det er også usikkert om gulvet har dampsperre.

Kjellerboder i to rom er innredet etter byggeåret. Det er påforede vegger og lagt gulv. Trapperom, bod, matbod og vaskerom har sin opprinnelse fra byggeåret.
Romhøyden er ca. 2,05 m. Ett av rommene er innredet til kjellerstue, men her er det ikke tilstrekkelig dagslys.

Det ble utført hulltaking (73 mm) i utforede vegger, og måling med elektroder viste ingen utslag på fukt.









Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig lakkert tretrapp mellom begge etasjene. Rekkverk på 1. side.

Vurdering av avvik:

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

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

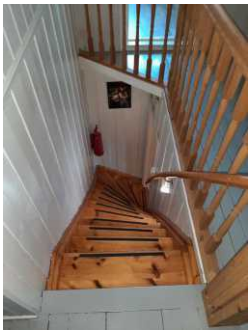
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

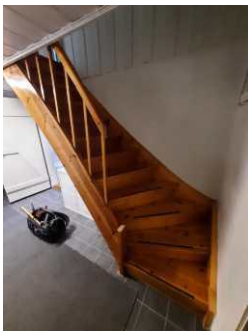
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport





Loftstrapp





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har et variert utvalg av innvendige dører. Det er malte, profilerte dører, noen eldre og noen av nyere dato. Det finnes én glatt, finert dør og to labankdører i kjelleren.

Tidvis justering av dører kan påregnes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Ukjent alder. Ikke opplyst om.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på baderommets oppbygning.

Bad/wc med flislagt gulv og varmekabler.
Fliser på vegger. Takess i himling.
Utstyrt med:
- Gulvmontert toalett
- Dusjhjørne med ramme i gulv og folde-glassdører
- Dusjarmatur og sluk i dusjsonen
- Baderomsinnredning 60 cm med heldekkende servant over skapseksjon
- Speilskap og LED-lys
- Mekanisk luftavtrekk og ingen tilluftspalte under dørblad
- Vindu med 2-lags glass og spalteventil fra 1996

Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Alder på våtrommet er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon.

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/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er takess. Fliser på vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke synlig smøremembran ved rørgjennomføringer under servant. Det er registrert sprukne fliser over dør, og mykfuger er stedvis misfarget og refuget. Det er normal bruksslitasje på overflater med referanse til alder, med noe mer slitasje i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres lukket dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på overflater, spesielt i dusjsonen.

Sprukne fliser og misfargede/refugede mykfuger bør utbedres for å hindre vanninntrengning og videre forringelse av konstruksjonen.

Manglende synlig smøremembran ved rørgjennomføringer medfører økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det anbefales nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring for å sikre tilstrekkelig tetting og redusere risiko for skjulte skader.



1 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er flislagt gulv med varmekabler. Det er sjekket fall mot sluk i dusj.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert svakt fall mot sluk utenfor sone og noe gradering på flisene.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men dersom det er krav til bedre fall eller estetikk, bør gulvet utbedres.
Svakt fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for vannansamling og fuktskader over tid.

1 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsonen med synlig slukmansjett festet til klemring.
Det registreres fall på gulv mot sluk.
Det er målt 1,5 cm fall fra overkant sluk til underkant dørterskel. Kravet er minimum 2,5 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.









1 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har gulvmontert toalett.
Baderomsinnredning på 60 cm med heldekkende servant over skapseksjon.
Speilskap med LED-belysning.
Dusjhjørne med glassfoldedører.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Baderomsinnredning:
Noe svelling/fuktskadet i nedre del, samt ett hakk i servant mot dusj.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med på utviklingen av skadene. Dersom svellingen eller hakket forverres, bør innredningen vurderes utbedret eller skiftet ut for å unngå ytterligere fuktskader og redusert levetid på innredningen.

1 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk på vegg, men det er ingen luftespalte under dørbladet som genererer tilluft.
Det er mulighet for tilluft fra vinduet, men dette er ikke en optimal løsning.



1 ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktsøk med eget måleutstyr på tilgjengelige overflater fra tilstøtende rom, ingen merknader. Det bemerkes at det ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende vegg for dusj (kjøkken) Måling med elektrode viste 8,2%. Ingen utslag på fukt i veggkonstruksjonen.





KJELLER > VASKEROM

Generell

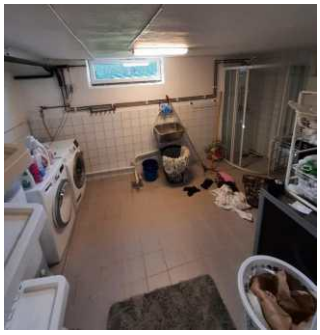
Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår, det kan ha vært gjort endringer etter dette.
Vaskerommet er utført i mur- og betongkonstruksjoner og er sannsynligvis uten membran.
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon.

Vaskerommet er utformet med:
- Dusjhjørne med ramme i hardplast.
- Slukrenne fra dusj, sluk.

Tilstandsrapport

- Fliser på gulv, delvis flis på vegg
- Helfliset dusjhjørne
- Malt murpusset tak
- Vinduer av PVC fra 2025
- Åpent røropplegg
- Vegghengt utslagsvask
- 200 liters varmtvannsbereder
- Opplegg for vaskemaskin







KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Vurdering av avvik:
• TG 2 er satt på grunn av overflatens alder.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene bør vurderes for oppgradering eller vedlikehold for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
Konsekvens/ mulig behov for mer omfattende utbedringer på sikt.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er flislagt gulv. Det er kontrollert og bekreftet tilfredsstillende fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Flisleggingen fremstår noe ufagmessig, med skarpe kanter ved avsatsen.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan medføre økt risiko for skader ved bruk og bør utbedres for å sikre tilfredsstillende brukssikkerhet.





KJELLER > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eldre soilsluk med noe rustdannelse. Ingen synlig slukmansjett festet til klemring.
Det registreres fall på gulv mot sluk.
Det er målt 3,5 cm fall fra overkant sluk til underkant dørterskel. Kravet er minimum 2,5 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.







Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med:
Dusjhjørne.
Vegghengt utslagsvask.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:
• Utslagsvask har løs brakett.

Konsekvens/tiltak
• Braketten til utslagsvasken bør festes eller byttes for å sikre stabilitet og forhindre at vasken løsner eller faller ned.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det vurderes til at våtrommet har naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk.
Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk bør etableres. Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rommet er utformet i mur/betong med våtsoner mot grunnmur. Hulltaking er ikke utført.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkken i separat rom med spiseplass og vinduer.
Alder på kjøkkenet er ukjent.
Innredning montert i L-form.
Kjøkkenfronter i malt profilert furu.
Benkeplate i laminat med flislagt bakvegg.
Nedfelt oppvaskkum med høy kran.
Integrert oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.
Frittstående komfyr og kjøkkenventilator med avtrekk ut på vegg.
Kobber vanntilførsler i benk, plastavløp.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Vanntrykk og avrenning er tilfredsstillende, og det er ingen tegn til kondens eller drypp fra koblinger/utstyr. Fuktkontroll utført med fuktindikator viste ikke unormale fuktverdier i områder hvor det anses å være fare for fuktvandring. Disse områdene er hovedsakelig i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkellist. Vannvakt anbefales i rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert en god del avskalet maling på kjøkkenfronter. Defekt funksjon på deksel til kjøkkenventilator. Svakt vanntrykk i kjøkkenkran

Konsekvens/tiltak
• Det kan påregnes utbedring av avskallet maling på kjøkkenfronter for å opprettholde estetikk.

Deksel til kjøkkenventilator med defekt funksjon bør repareres eller byttes for å sikre korrekt avtrekk og redusere risiko for dårlig luftkvalitet.

Svakt vanntrykk i kjøkkenkran bør undersøkes og utbedres for å sikre tilfredsstillende bruk og unngå eventuelle underliggende problemer med rør eller armatur.







Front på ventilator er defekt

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert over komfyr.
Avtrekket fungerer tilfredsstillende ved papirtest.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Private stikkledninger vedlikeholdes for eiers regning.
Hoed vannledning lagt til utforet grunnmur og føres inn til vaskerom.
Inkasset stoppekran og vannmåler i vegg.
Synlige kobberrør for vanntilførsler i bolig.
Private bunnledninger utenfor boligen er ikke besiktiget.
Ikke registrert aktive lekkasjer i boligen på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende merking, tilgjengelighet eller funksjon kan føre til forsinket avstenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
- Det anbefales å sørge for at hovedstoppekranen er funksjonell, tydelig merket og lett tilgjengelig for betjening.
- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





Stoppekraner for kjøkken og bad

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.
Ikke kontrollert, utover at det fungerer normalt ved befaring.
-
Det er ukjent utlufting av kloakk. Ble ikke registrert utlufting over tak?
Det ble registrert durgoventil i loftsetasje.

Vurdering av avvik:

- Durgoventil (vakuumventil) er som regel ikke godt nok alene som eneste lufting av kloakken

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende utlufting av avløpsanlegget over tak, da durgoventil alene vanligvis ikke gir tilstrekkelig lufting.
Konsekvensen av mangelfull utlufting kan være dårlig avrenning, luktproblemer og økt risiko for feil på avløpssystemet.



Avløpsrør i plast med stakeluke



Lufting av kloakk med durgoventil i loftsetasje.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger/tak og lufting med vinduer/dører.
Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Luftbehandling, generelt:
Ventilasjonen er i henhold til tidligere forskriftskrav, og tilfredsstiller ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Behov for ventilasjon vil variere ut fra bruk av bolig og det må
påregnes at det kan være behov for ytterligere ventilering

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe luft-til-luft fra 2017, plassert i loftsetasjen i 2024.
Service på varmepumpen 2026 er utført.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft fra 2024, plassert i spisestue.
Utført service på varmepumpa i 2026.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har 200 liters varmtvannsbereder fra år 2022. Berederen er sikret med avrenning til sluk i gulv.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



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-tilførsel er ført via jordkabel, med sikringsskap plassert i kjeller.
Systemspenning er 230V.
Sikringsskapet inneholder kurser med automatsikringer, hovedsikring på 63 ampere,
digital måler og kursfortegnelse på døren.
Det er egen kurs for ladestasjon til el-bil på 32A.
Boligen har både skjult og åpent elektrisk anlegg.
-
Fremlagt elsikkerhetsdokumentasjon:
*Samsvarserklæring 2022. Komplettering av kjellerstue/gulvvarme.
*Samsvarserklæring 2023. Installert ladestasjon for el- bil i garasje.
- Ny sikring i sikr. skap og mont. av overspenningsvern.
*Samsvarserklæring 2021/2026. Nytt rom i kjeller og ny 13A i skap.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det utarbeides samsvarserklæring for hele anlegget.

Tilstandsrapport







Branntekniske forhold

Beskrivelse

UTSTYR FOR VARSLING OG SLUKKING AV BRANN:
Det er installert røykvarslere (verisure), samt tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.
Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen er opplyst drenert i 2002.
I 2025 ble det drenert rundt huset på tre sider med isolering og plast. Dette er dokumentert 04.08.2025.
Drenering utført i 2025, da. inkl. med nedføring av taknedløp i egne rør ut av eiendommen.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

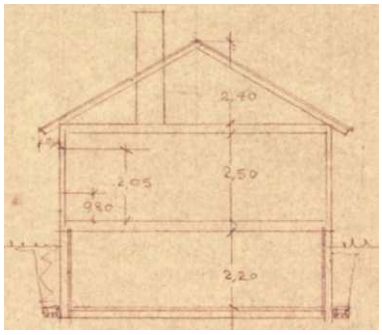
Tilstandsrapport

Støpte betongvegger med innvendig påforet tresonitt, pusset og malt.
Delvis også innvendig påforet og kledd med plater.
Tilbygg med leca grunnmur, nylig forsterket med betong mot gårdsplass.
Støpt kjellergulv. Fundamenteringen er ikke dokumentert.
Kjellerrommene ble bygd som uoppvarmede rom. På grunn av byggets alder er det usikkert om gulvet på grunn er isolert, og det er også sannsynlig at gulvet mangler dampsperre.

Utvendig overflatebehandling av grunnmur kan påregnes (rent utseendemessig).

Vurdering av avvik:
• En sprekk på mur langside nord

Konsekvens/tiltak
• Sprekken på murens nordside bør kontrolleres/ utbedres for å hindre videre oppsprekking og redusere risikoen for vanninntrenging og frostskader i konstruksjonen.







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det registreres ikke tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå?
unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Tilstandsrapport





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

Beskrivelse

Kommunalt tilkoblet vann og avløp.
Ikke undersøkt utover at det fungerer ok ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan avrenning fra vaskerom er håndtert, men eier opplyser at avrenning fra vaskerom går til grunn. Dette medfører usikkerhet rundt løsningen og eventuell risiko for forurensning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør innhentes dokumentasjon på hvordan avrenning fra vaskerom er håndtert. Manglende dokumentasjon og ukjent løsning medfører usikkerhet og økt risiko for forurensning av grunn og eventuelle pålegg fra kommunen.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Eier opplyser:
Etter ekstremværet Hans i 2023, sank noe av skråning nord på eiendommen. Dette ble utbedret etter godkjenneste fra forsikringsselskap. Masse ble byttet ut og alt ok etter dette.



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:

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

Tilstandsrapport

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

• Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Brennbart materiale må fjernes eller flyttes slik at det er minimum 300 mm avstand fra sotluke/feieluke, for å redusere risikoen for antennelse og brannfare, og dermed ivareta sikkerheten til liv og helse.

Alternativt kan det settes inn sotlukestein.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

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

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

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

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det utarbeides samsvarserklæring for hele anlegget.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1979

Kommentar
Byggeår basert på godkjente tegninger

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

Vedlikehold
Bygget er holdt i orden, men fremstår med noe oppgraderingsbehov. Alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

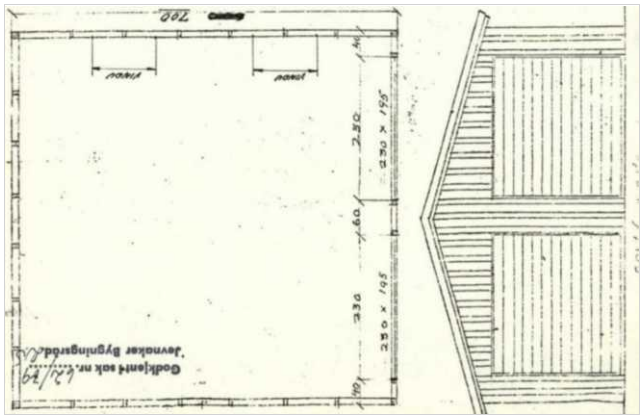
Beskrivelse
GARASJE:

Frittstående dobbelgarasje 1979.
Garasje ble løftet/forhøyet med ringmur i 2008,
opplyst ved tidl. salg 2021.

Garasjen er fundamentert med støpt dekke og ringmur.
Vegger av tre/ bindingsverk, uisolert og utvendig kledd med panel.
Saltak, tekket med pappshingel. Takrenner og nedløp av aluminium.
2 leddporter av tre, hvor en med automatisk portåpner.
Vinduer m/ enkle glass. Innlagt strøm, tavle med skrusikringer.
El- billader. Dagens eier har innredet er enkel bod i del av garasje.
Garasjen er på c. 39m². Romhøyde under takstoler er 2,31m.
Garasjeportåpning: 2,24m x 2,11m (bxh).

Det er registrert noe svinnriss i betongsåle.
Vekst av mose, samt slitasje på taktekking.
Det ble registrert skjev portåpning (bygget er skjevt i front).
-
På utvendig langvegg er det oppført vedskjul på ca. 8m².
Vedskjulet virket litt forfallent.

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



Tilbygg / modernisering		
2008	Garasje ble løftet/forhøyet med ringmur	Opplyst ved tidl. salg i 2021

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

197 m²/197 m²

Enebolig: Entré, Gang, 5 Soverom, Bad, Stue, Spisestue, Kjøkken, 2 Bod, 2 Trapperom, Matkjeller, Vaskerom, Innredet rom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 39 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 500 000**

Markedsvurdering
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.

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordhagenvegen 11 ,3520 JEVNAKER 139 m² 1965 3 sov	27-04-2025	3 300 000	**3 300 000**		3 300 000	**23 741**
2	Bogavegen 11 ,3520 JEVNAKER 145 m² 1988 4 sov	26-05-2026	3 100 000	**3 200 000**		3 200 000	**22 069**
3	E G Borchs gate 3 ,3520 JEVNAKER 140 m² 1958 2 sov	22-09-2025	3 500 000	**3 600 000**		3 600 000	**20 930**
4	Blinken 1 ,3520 JEVNAKER 161 m² 1970 2 sov	22-12-2025	3 290 000	**3 200 000**		3 200 000	**19 876**
5	E G Borchs gate 6 ,3520 JEVNAKER 149 m² 1951 2 sov	04-06-2025	2 990 000	**2 990 000**		2 990 000	**17 692**
6	Bergergata 3 ,3520 JEVNAKER 178 m² 1951 3 sov	22-12-2025	3 190 000	**3 100 000**		3 100 000	**17 416**
7	Skyttervegen 2 ,3520 JEVNAKER 200 m² 1969 3 sov	07-01-2026	3 300 000	**3 200 000**		3 200 000	**16 000**
8	Dalstubben 6 ,3520 JEVNAKER 117 m² 1927 3 sov	04-11-2025	2 500 000	**2 425 000**		2 425 000	**14 877**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt	Kr.	17 875
Renovasjonsgebyr 2026. Standard abonnement 5.917,50	Kr.	5 917
Tv/internett. Altibox estimert pris	Kr.	18 000
Strømforbruk ink. el- billader ca. 20 600 kWt. pr. år.	Kr.	26 000
Husforsikring	Kr.	8 916
Avsetning til vedlikehold (Tommelfingerregel: Det anbefales å sette av mellom 0,5 % og 1 % av bygningens verdi årlig)	Kr.	36 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**112 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 600 000**

Garasje

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

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 800 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

Kommentar
Med tomteverdi menes: Summen av råtomt, opparbeidelse og beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 600 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

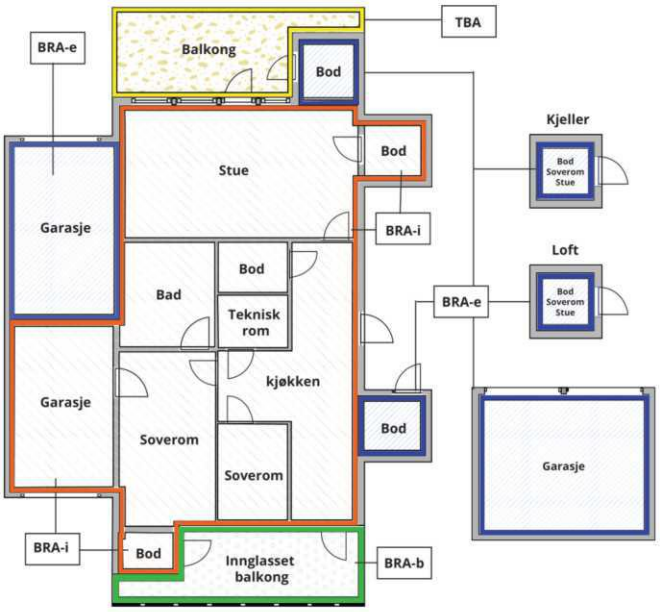
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1 Etasje	87			87	39		87
Kjeller	80			80			80
Loftsetasje	30			30		20	50
SUM	**197**				**39**	**20**	**217**
SUM BRA	**197**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré, gang m/trapp opp og ned, soverom, soverom, bad/wc, stue m/utg veranda, spisestue, kjøkken, bod		
Kjeller	Trapperom/gang, bod, matbod, vaskerom, innredet rom, soverom		
Loftsetasje	Trapperom/gang, innredet rom, soverom		

Kommentar

ROMHØYDER:
1 Etasje: 2,39m
Loftsetasje: Mønehøyde 2,11m- knevegg 1,16m.
(skråtak, med kun ca. 88cm bredde over 1,9m)
Kjeller: 2,05m (litt variabelt)

I tillegg til medregnet areal er det:
Loftsetasje: Toalettrom og kott (ikke målbart areal).
Loftsetasje har skråhimlinger og areal er målt etter måleregler 1,90m + 0,6m
slik at gulvarealer noe større enn angitt areal
Ca. 20m² av gulvareal i loftsetasje bortfaller grunnet lav romhøyde.

Terrasser:
Overbygget inngangsparti: Ca. 6m²
Hagestue glasset: Ca.11m²
Veranda: Ca. 22m²

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.
Den nyeste målestandarden,
Norsk Standard (NS) 3940:2023 for arealmåling av bygninger,
trådte i kraft 1. januar 2024 og erstattet den forrige standarden fra 2012.

Alle innvendige vegger, sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Areal målingen er utført med laser og basert på innvendige målinger(oppmåling og kontrollmåling).
Det er bruken av rommene på befarings dagen som defineres, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Tomtearealet ble ikke oppmålt på befaringen, kun visuelt besiktiget.
Det er ikke kontrollert om inngjerding stemmer med tomte grenser.
Opplysninger om tomteareal er hentet fra matrikkelen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen hos Jevnaker kommune. -
-
Ferdigattest 05.10.2026. Bruksendring: Godkjent soverom i kjeller.
Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008,
ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: År 2023 Innredet to rom i kjeller. Dokumentert
År 2023 Installert el- billader i garasje.Dokumentert.
År 2023 Oppført vegg i loftsetasje.
År 2024 Flyttet varmepumpe til loftsetasje. Dokumentert.
År 2024 Installert ny varmepumpe i spisestue.
År 2025 Oppført nytt søppelskur.
År 2025 Byttet noen kjellervinduer. Dokumentert.
År 2025 Drenert tre sider av bygget. Dokumentert.
År 2025 Forsterket grunnmur på kortvegg mot vest. Dokumentert
År 2025 Nytt inngangsparti. med unntak av overbygg. Dokumentert.
År 2025 Oppført ny veranda utenfor stuen. Dokumentert.
År 2025 Innglasset front på hagestuen. Egen regi.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Siden det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse
eller ferdigattest for boligen hos Jevnaker kommune.
Byggets lovlighet må derfor vurderes opp mot de sist
godkjente tegningene, som daterer seg til tilbygg/påbygg i 1997.
Ved kontroll mot de godkjente tegningene fra 1997
er det avdekket tre vesentlige avvik (ulovlige byggetiltak).

1. Loftsetasje:
Verandaen er kledd inn og innredet til rom
(areal for varig opphold).

2. Kjelleretasje:
Det er innredet rom for varig opphold i kjelleren.
Tiltaket er opplyst omsøkt eller godkjent som
bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
Det foreligger ferdigattest på soverom og kjellerstue.
Soverom har godjent røningsvindu og tilfredstiller krav.
Kjellerstue tilfredstiller ikke godkjente lysforhold.

3. Utestue: Det er oppført en utestue på ca. 12 m²
på endevegg mot øst.
Tiltaket var meldepliktig da det ble oppført,
men er ikke opplyst byggemeldt til kommunen.

Ettersom tiltakene er søkt om før 1. januar 1998, er det i henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 ikke lenger mulighet til å søke om ferdigattest for disse. De godkjente tegningene fra 1997 blir stående som de endelige og gjeldende dokumentene fra kommunen. Nåværende og fremtidig eier overtar det fulle ansvaret for ulovlighetene og risikoen for eventuelle kommunale pålegg om tilbakeføring eller krav om ettergodkjenning.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1Etasje		39		39	
SUM		**39**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1Etasje		Garasje	

Kommentar

ROMHØYDER:

Garasje: 2,31m.
Portmål: 2,24m x 2,11m (bxh)

I tillegg til medregnet areal er det:
Lavt vedskjul ca. 8m² på garasjens langside.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.
Areal målingen er utført med laser og basert på innvendige målinger(oppmåling og kontrollmåling).
Det er bruken av rommene på befarings dagen som defineres, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger avvik mellom kommunale bygningstegninger og garasjens faktiske, fysiske utførelse.
Garasjen er opplyst endret i 2008 ved at den ble løftet/forhøyet med ringmur.
-
Endringen er normalt ikke søknadspliktig: Mønehøyde under 4 meter.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: År 2023 installert El- billader (dokumentert)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Olav Larsplass	Takstingeniør
	Knut Gunnar Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3236 JEVNAKER	150	56		0	1713.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Randsborggata 13

Hjemmelshaver
Larsen Knut Gunnar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet med noe utsikt til Randsfjorden og deler av Jevnaker.
Fra eiendommen er det kort avstand langs gangveier til barnehager, skoler, idrettshall, kunstisbane, Jevnaker sentrum og bussholdeplass. Fine muligheter for friluftsaktiviteter i skogen.
Det går sti i åsen ovenfor boligen til bl.a. utsiktsposten Loftsberget derfra kan man eks. gå videre til bl.a. Buttentjern og andre vann på Veståsen.
Kort avstand til lysløype som går i området rundt Eggemoen.
Skiløypen går også videre opp på Veståsen med stort løypenett.
Gangavstand til populære Kistefoss-museet og ærverdige Hadeland Glassverk som kan by på mange aktiviteter, severdigheter, servering og fabrikkutsalg.
Det er flere badestrender ved Randsfjorden som benyttes til bading, fiske og annen vannsport.
Avstander med bil: 10 min til Hønefoss, 20 min til Gran og 50 min til Oslo/Gardermoen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

GJELDENDE REGULERING:
Berger (25.8.1992).
RELATERTE PLANER:
Jevnaker Ungdomskole (12.2.2026.
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN:
Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplanens arealdel Jevnaker kommune (25.3.2021).

Om tomten

Tomten er flat og har en del som er skrånet.
Det er opparbeidet med gruslagt gårdsplass,
Hage med plen og beplantning.
Parkering i garasje og gårdsplass

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken
Kommune: 3236 JEVNAKER Data uthentet: 28.09.2026 kl. 13:35
Grunneiendom: Gnr: 150 Bnr: 56 Oppdatert per: 28.09.2026 kl. 13:35
-
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.
-
Rettighetshavere til eiendomsrett:
2021/1149457-1/200 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
Larsen Knut Gunnar
.
Leieavtaler og rettigheter med heftelser:
1939/1301-7/20 RETTIGHET
22.06.1939 RETTIGHETSHAVER: JEVNAKER KOMMUNE
ORG.NR: 961381363
LEIEAVTALE
RETT TIL ANLEGG AV VANNRESERVOAR OG LEDNING
OPPRINNELIG GNR.150/1 TOMT NR.52
1998/4088-7/20 TRANSPORT AV RETTIGHET
17.07.1998 GJELDER: RETTIGHET 1939/1301-7/20
FRA: Bergergrina/-Bakken Vannv
LØPENR: 1650780
TIL: JEVNAKER KOMMUNE
ORG.NR: 961381363
.
Servitutter i eiendomsrett:
1946/1079-1/20 BESTEMMELSE OM GJERDE
06.07.1946
1946/162-1/20 REGISTRERING AV GRUNN
04.02.1946 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3236 GNR:150 BNR:52
1949/1340-1/20 REGISTRERING AV GRUNN
13.05.1949 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3236 GNR:150 BNR:65
.
2020/95792-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00:00 TIDLIGERE: KNR:0532 GNR:150 BNR:56
.
2024/497080-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2024 00:00 TIDLIGERE: KNR:3053 GNR:150 BNR:56

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg husforsikring gjennom Nito	8888816	Fullverdi		8 916

Kommentar
Opplyst av eier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	24.09.2026	Lagret	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	24.09.2026	Lagret	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.10.2026	Lagret	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	01.10.2026	Lagret	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2026	
2	07.10.2026	
3	07.10.2026	

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.»*

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Forutsetninger

• Dokumentasjon:
Samsvarserklæringer og Ferdigattester var ikke fremlagt før befaringen.
Takstmann har begjært innsyn i byggesakshistorikken hos Jevnaker kommune, og svar på dette avventes.
• Befaringsforhold:
Eiendommen ble besiktiget i dagslys.
Boligen var møblert under befaringen,
noe som medførte at tilgangen for kontroll stedvis var begrenset.
Tunge og fastmonterte møbler, samt annet inventar, er ikke flyttet på.
• Opplysninger om alder:
Informasjon og opplysninger vedrørende alder på bygningsdeler og installasjoner er basert på eiers egne opplysninger.
• Generelle forhold:
Ved kjøp av brukt bolig må det påregnes mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er spesifisert i rapporten.
Dette er vurdert som normal slitasje og elde ut fra boligens alder.
• Garasje og uthus:
Garasje, carport, uthus og lignende sekundærbygninger er ikke teknisk vurdert på lik linje med hovedboligen.
Det er ikke satt tilstandsgrad (TG) på disse byggene,
kun foretatt en visuell besiktigelse og en enkel vurdering.
• Heftelser:
Eventuelle heftelser eller tinglyste anmerkninger på eiendommen er ikke vurdert, med mindre dette er spesifikt angitt i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hønefoss	Oppdragsnr.	14260160
Addresse	Randsborggata 13		
Postnr.	3520	Sted	JEVNAKER
Selgers navn	Knut Gunnar Larsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

September 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg Hansa

Polise/avtalenr.:

8888816

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Drenering utført i 2025, da inkl med nedføring av taknedløp i egne rør ut av eiendommen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Drenering utført i 2025, da inkl med nedføring av taknedløp i egne rør ut av eiendommen. Utført av Bratvold AS. Se kopi av faktura vedlagt

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

En sprekk på mur langside nord.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt inngangsparti og veranda i 2025

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

I forbindelse med drenering rundt huset, ble nytt inngangsparti og veranda oppført i 2025

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Drenering utført i 2025. Ser vedlagte kopier av fakturaer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bratvold AS utførte jobbene. Se vedlegg

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Laget bruksrom nede. Godtkjent soverom + kjellerstue/oppholdsrom

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Søkt og godkjent for bruk i Jevnaker kommune i 2023

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny varmepunke mars 2024. Service begge varmepunper mars 2026

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Gravermoen Klima har utført installasjon og service

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Soverom og kjellerstue / oppholdsrom i kjeller

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

En liten ting, men garasjeport slår seg litt på det kaldeste på vinteren. Dette slik at den trenger et "puff" nede på høyre side når den lukkes. Dette skjer bare noen dager på det kaldeste på vinteren.

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Alt skal være ok

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Etter ekstremværet Hans i 2023, sank noe av skråning nord på eiendommen. Dette ble utbedret etter godkjenneste fra forsikringsselskap. Masse ble byttet ut og alt ok etter dette

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 01.10.2026

Signert av *Knut Gunnar Larsen*

Initialer selger:
K G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Randsborggata 13

Nabolaget Randsborg/Berger - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bergerbakken skole (1-7 kl.) 262 elever, 15 klasser	20 min 1.7 km
Jevnaker ungdomsskole (8-10 kl.) 246 elever, 12 klasser	13 min 1.1 km
Ringerike videregående skole 684 elever	17 min 12.6 km
Hønefoss videregående skole 675 elever	19 min 13.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Randsfjord stasjon Linje 450	4 min 0.4 km
Hønefoss stasjon Linje F4	17 min 13 km
Oslo Gardermoen	55 min

BARNEHAGER

Nesbakken barnehage (1-5 år) 49 barn	10 min 0.9 km
Bergerbakken barnehage (1-5 år) 70 barn	23 min 1.9 km
Nordby gardsbarnehage (1-5 år) 45 barn	3 min 2.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Jevnaker	6 min
Rema 1000 Jevnaker	10 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	17 min
Apotek 1 Jevnaker	10 min
Jevnaker Vinmonopol	12 min

SPORT

Møteplassen Håndballbinge	11 min
Jevnaker stadion	12 min
Innersvingen Jevnaker	9 min
Jevnaker Fysikalske Institutt	11 min

«Det er fredelig, men likevel sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



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

enova

Energiattest



Adresse **Randsborggata 13, 3520 JEVNAKER**	
Dato for energimerking **21.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357041**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **157247174**
Gårdsnummer **150**	Bruksnummer **56**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1959**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **215,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **227,34**

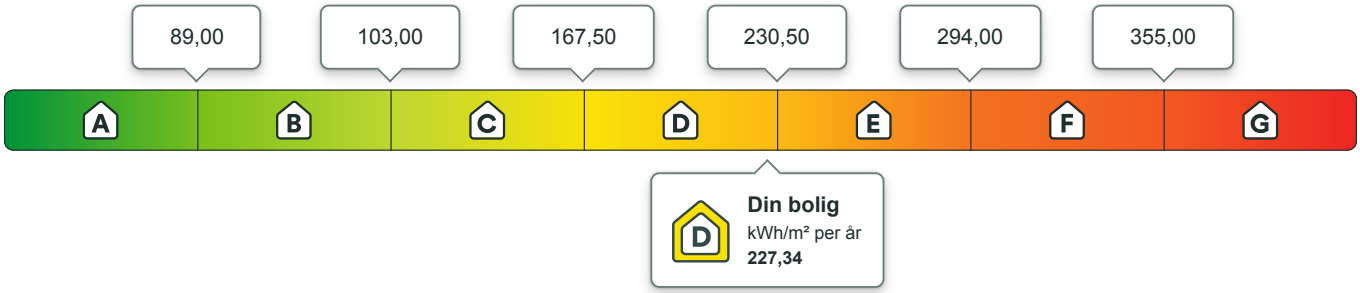
Randsborggata 13, 3520 JEVNAKER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
57 084,19	**264,61**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Randsborggata 13, 3520 JEVNAKER

Detaljering

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

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

Randsborggata 13, 3520 JEVNAKER

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

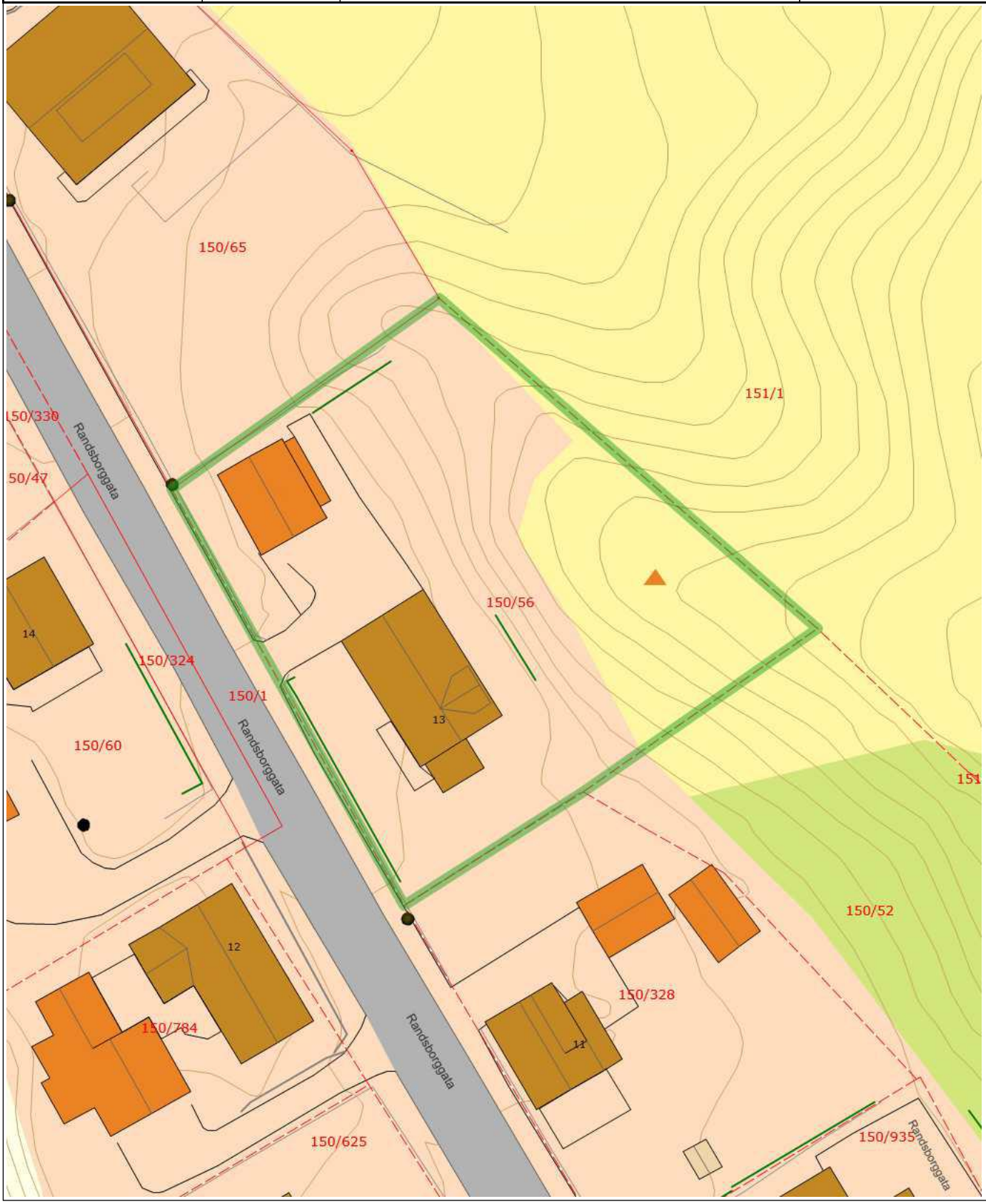
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Jevnaker kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 150	Bnr: 56	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Randsborggata 13 3520 JEVNAKER			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk 1:500

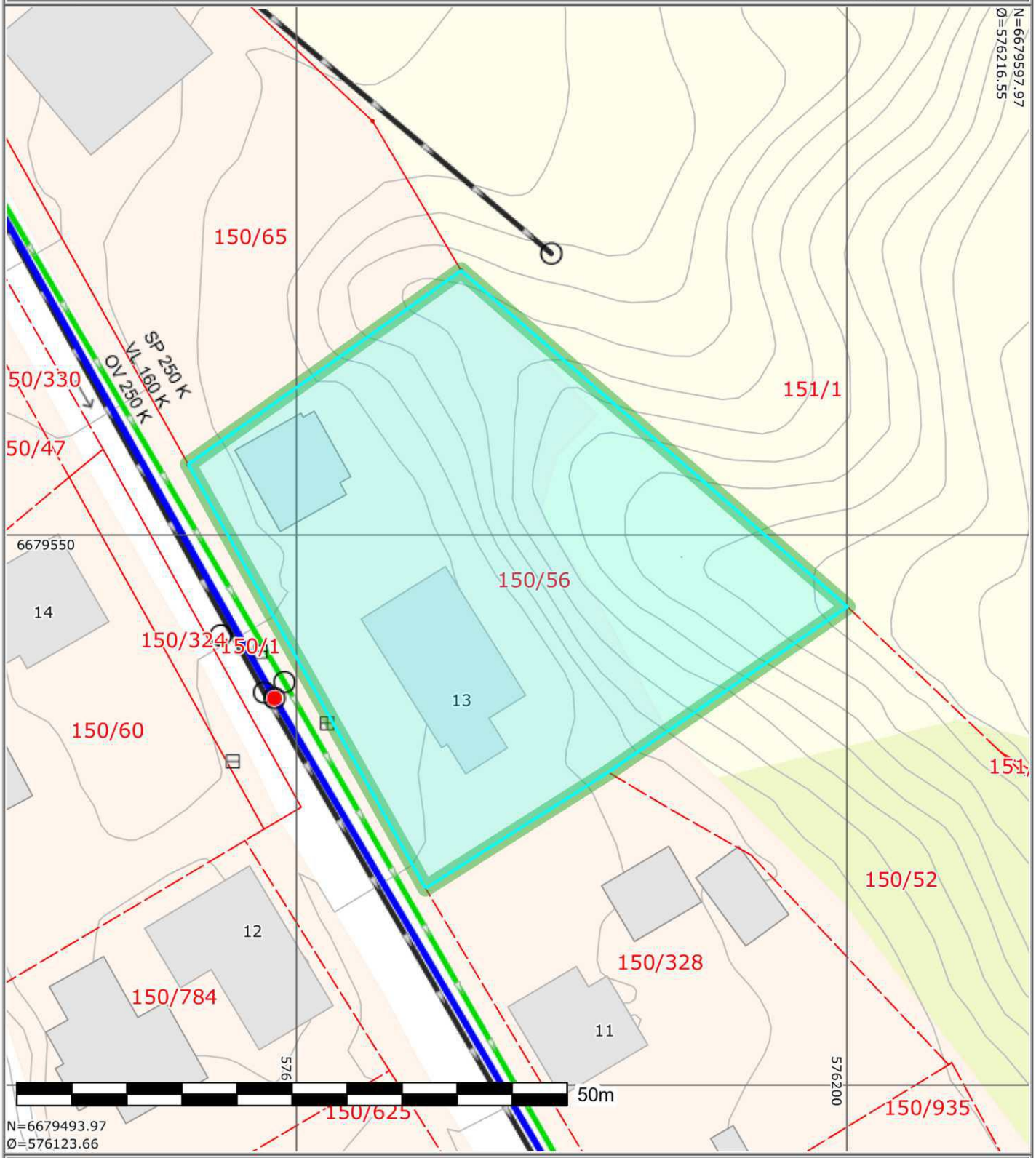


Tegnforklaring

Hekk	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet (21 cm eller bedre)	Teiggrense dårlig nøyaktighet (dårligere enn 21 cm)
Gjerde	Loddrett mur	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Veranda	Bolig	Garasje og uthus
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Veg
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Høydekurve Jevnaker	Eiendom	Bebygd område
Dyrka mark	Skog	Annet

SITUASJONSKART

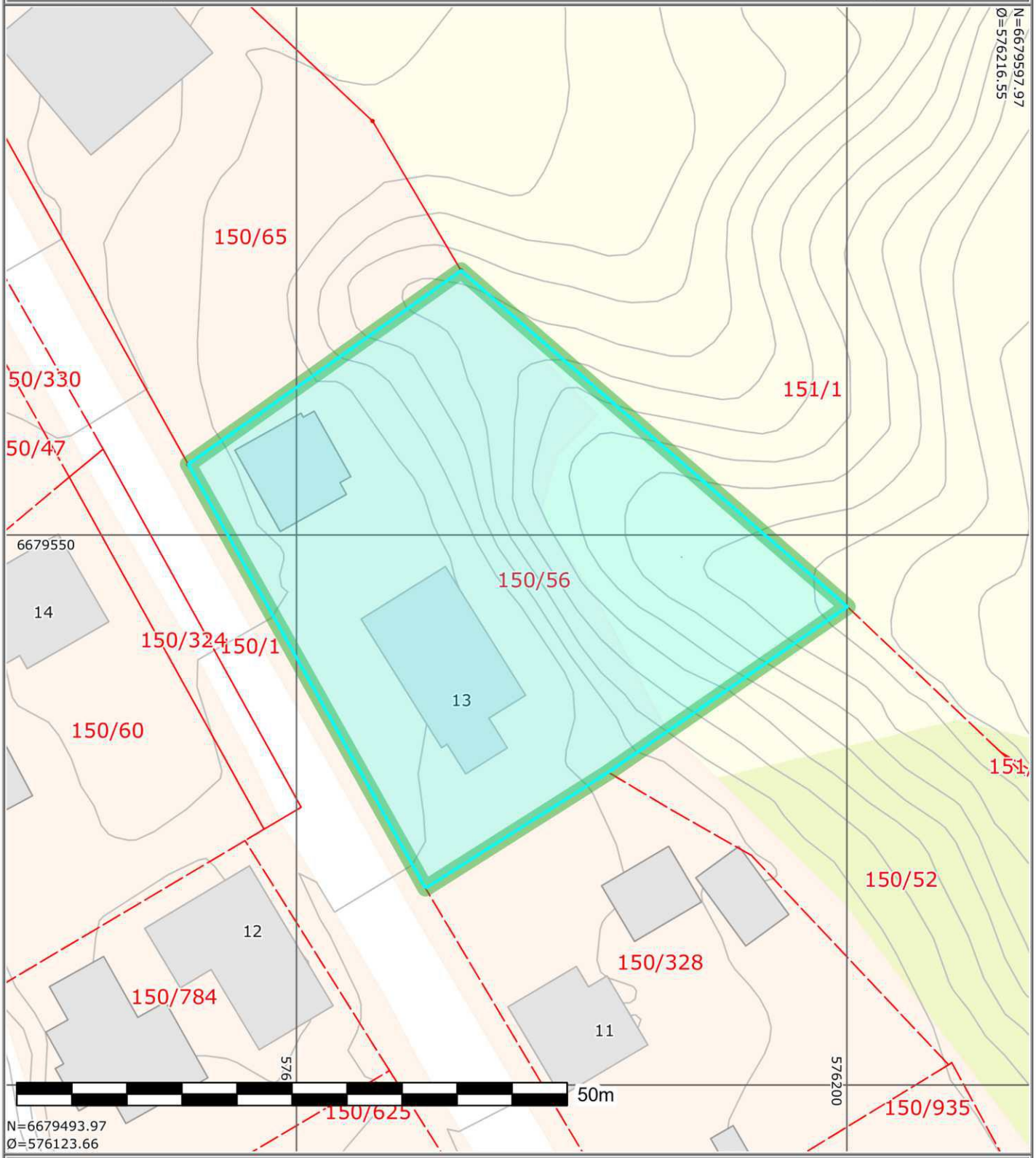
Eiendom:	Gnr: 150	Bnr: 56	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Randsborggata 13, 3520 JEVNAKER			
Hj.haver/Fester:	LARSEN KNUT GUNNAR, Randsborggata 13, 3520 JEVNAKER			
JEVNAKER KOMMUNE	Dato: 24/9-2026 Sign:			Målestokk 1:500



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

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 150	Bnr: 56	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Randsborggata 13, 3520 JEVNAKER			
Hj.haver/Fester:	LARSEN KNUT GUNNAR, Randsborggata 13, 3520 JEVNAKER			
JEVNAKER KOMMUNE	Dato: 24/9-2026 Sign:			Målestokk 1:500



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

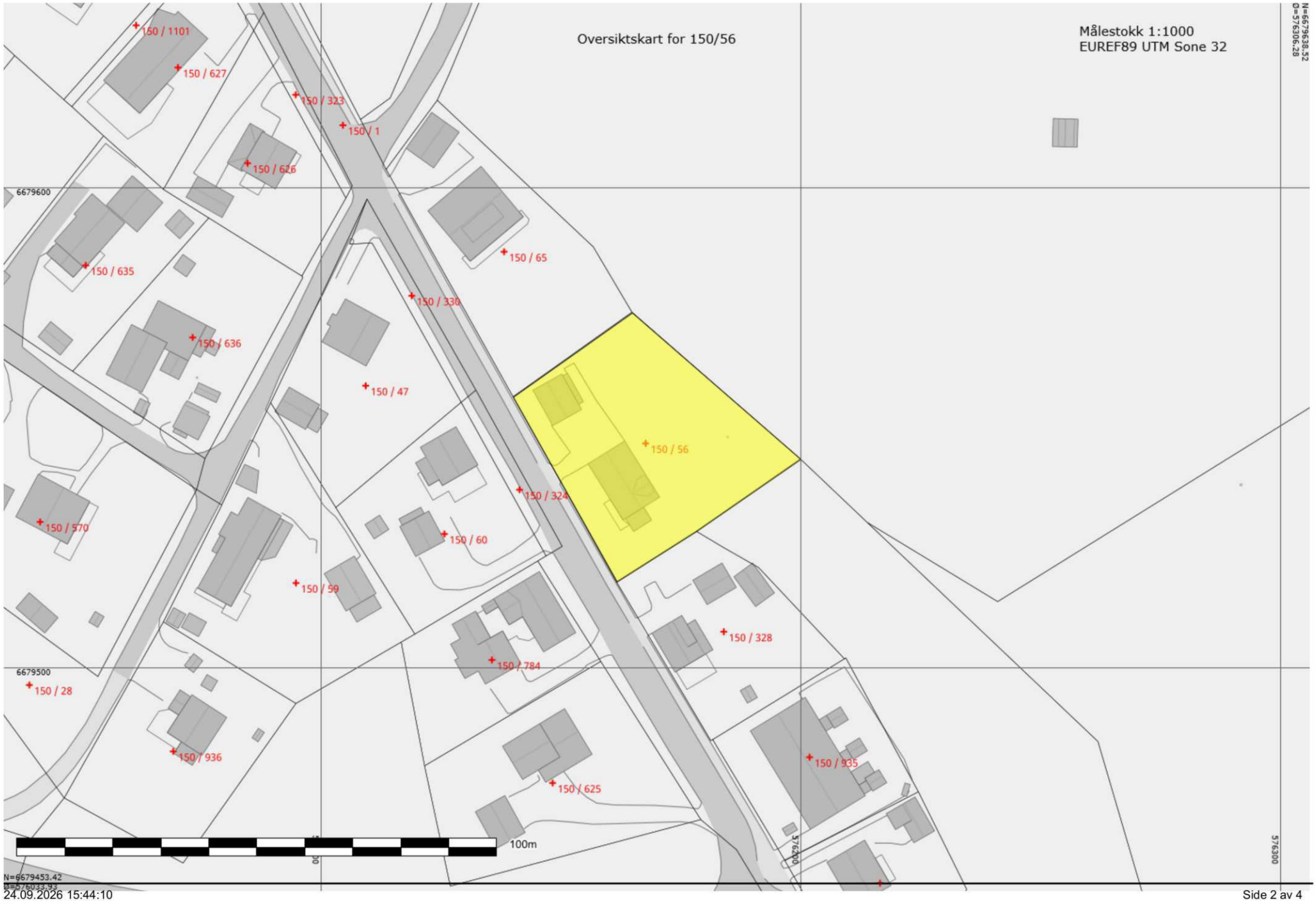
Jevnaker kommune

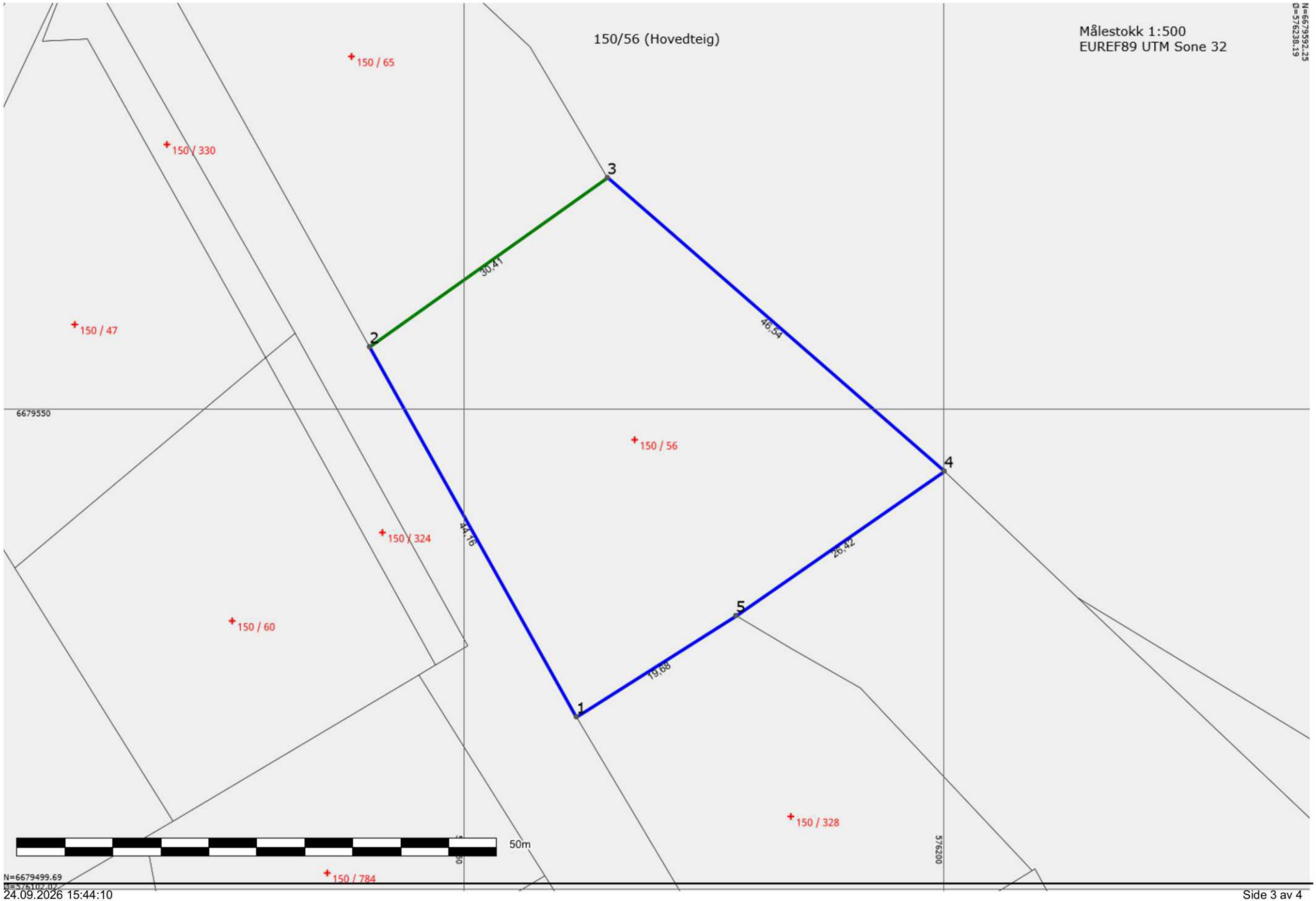
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3236 - Jevnaker kommune	**150**	**56**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 150/56
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6679638.52
Ø=576306.28
150 / 1101
150 / 627
150 / 323
150 / 1
150 / 626
6679600
150 / 635
150 / 65
150 / 330
150 / 636
150 / 47
150 / 56
150 / 324
150 / 570
150 / 60
150 / 59
150 / 328
150 / 784
6679500
150 / 28
150 / 936
150 / 935
150 / 625
100m
576200
576300
N=6679453.42
Ø=576033.32


150/56 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6679592.25
Ø=576238.19
150 / 65
150 / 330
150 / 47
150 / 56
150 / 324
150 / 60
150 / 328
150 / 784
1
2
3
4
5
30.41
46.54
34.16
26.42
19.68
6679550
576200
50m
N=6679499.69

Areal og koordinater

Areal: 1713,30 Arealmerknad:

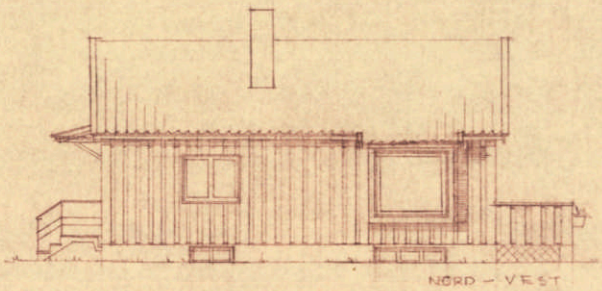
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6679546,72 Øst: 576167,81

Ytre avgrensning

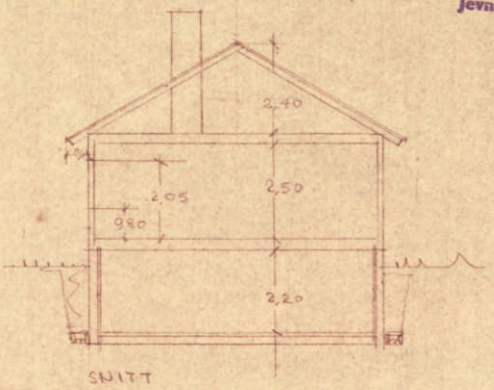
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6679517,89	576161,72	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			44,16	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
2	6679556,43	576140,16	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			30,41	Ikke hjelpelinje		13	
3	6679574,05	576164,95	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			46,54	Ikke hjelpelinje		36	
4	6679543,49	576200,05	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			26,42	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
5	6679528,43	576178,34	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			19,68	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	

JEVNAKER BYGN.RÅD
Ank 17. FEB. 1959
J.nr. 54

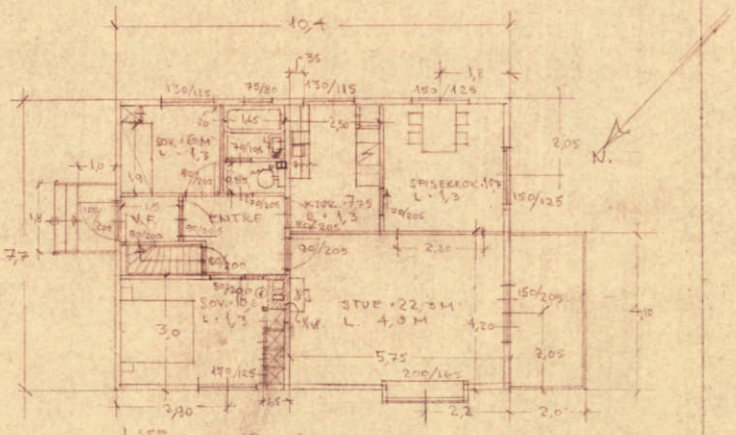
Godkjent i sak nr. 18/59
Jevnaker Bygningsråd,



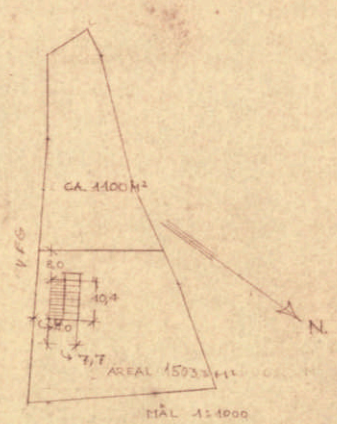
NORD – VEST



SNITT



1 STK ETG. 80 M²



AREAL 1503 M²

MÅL 1:1000

RANDSBORG – NESBAKK KOMM.
EIENDOM FOR HERR JUST JOHANSEN
GÅR. 150 BNR. 56 JEVNAKER
MÅL 1:100 OSLO 22.1.59

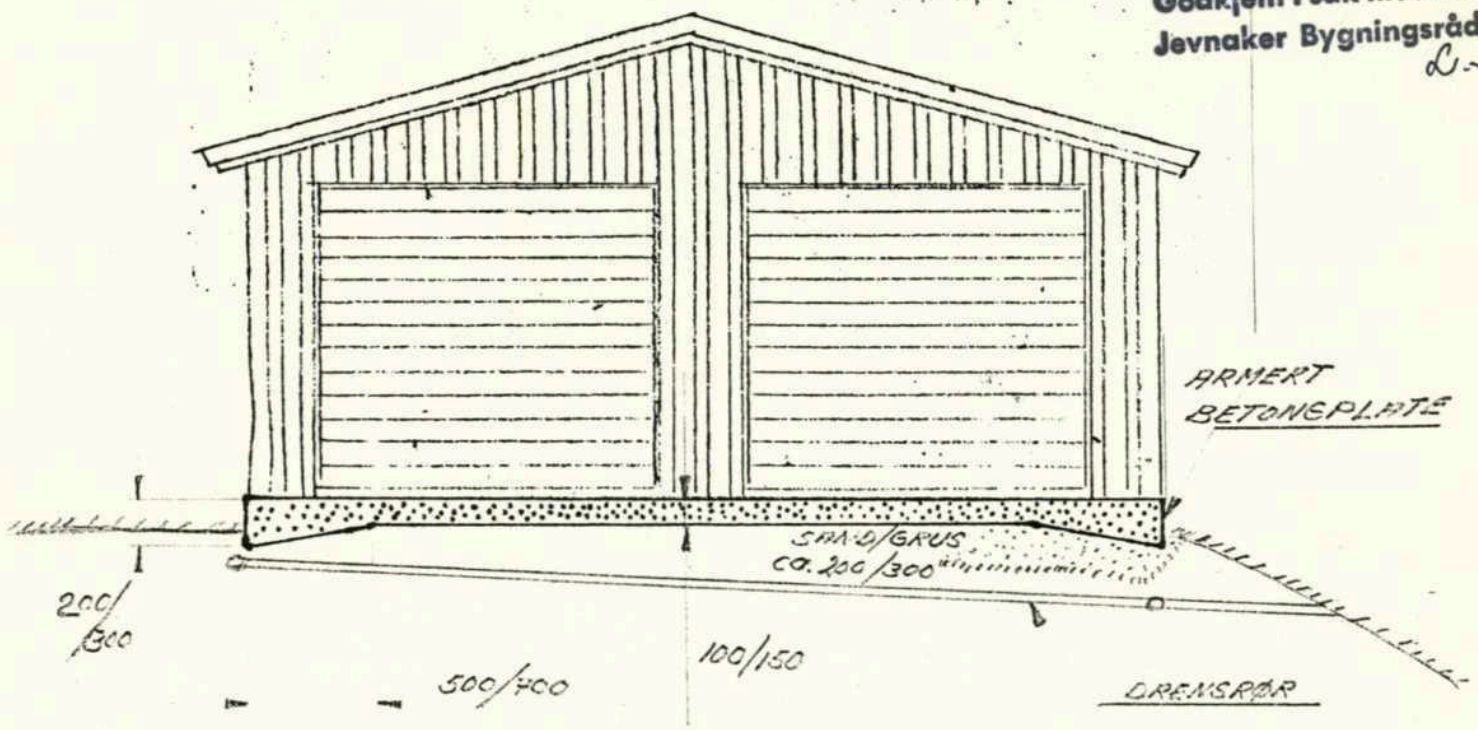
Arkt. N.T.H.

FUNDAMENTERING AV GARASJE.

JEVNAKER BYGNINGSRÅD
ANK 20. APR. 1979
Løpenr. 358

Arkiv nr GD3/1

62/79
Godkjent i sak nr. .....
Jevnaker Bygningsråd.
L.S.



SKALA 1:50

GARASJE FOR
JUST JOHANSEN
GR.NR. 150 BR.NR. 56

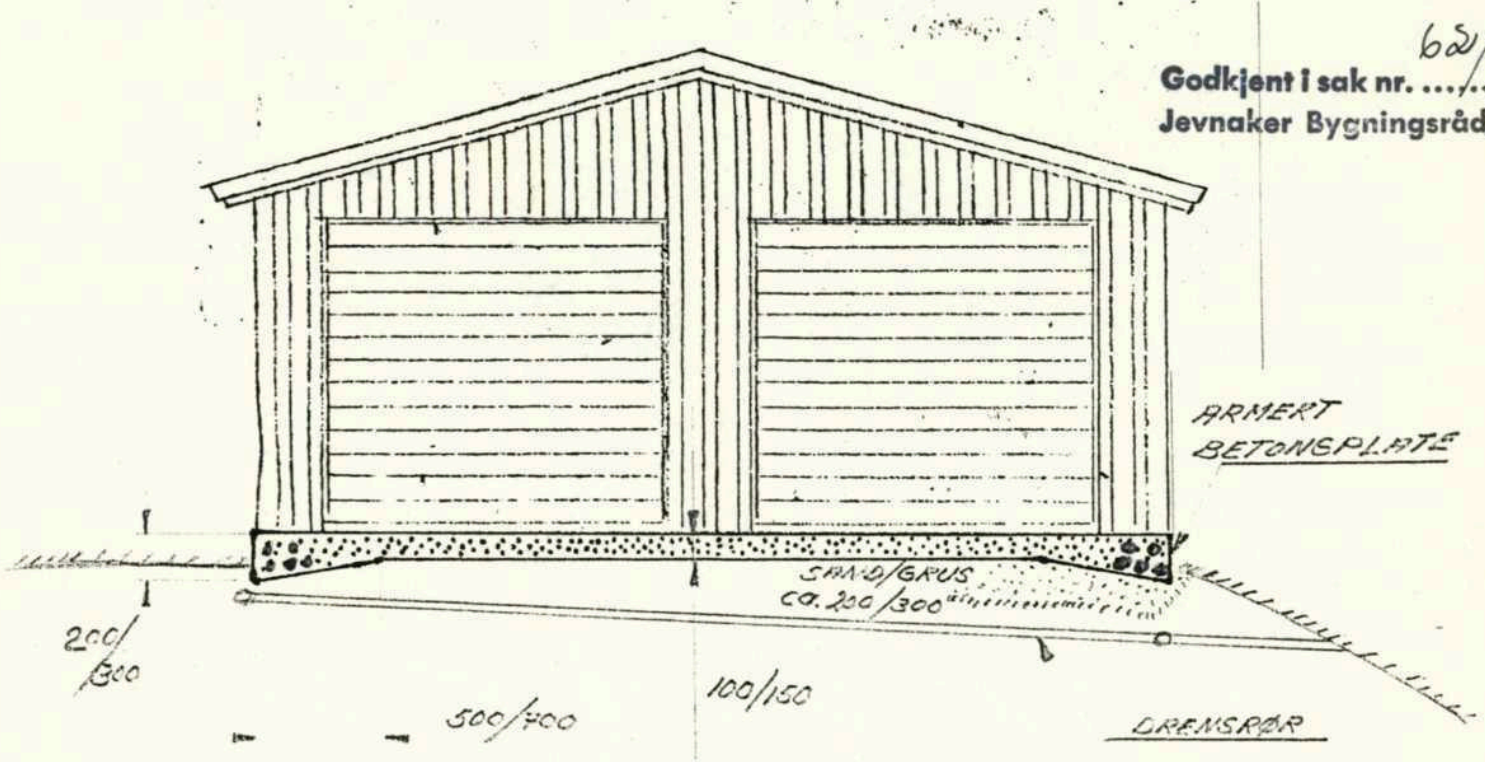
V. 1 13/11-79

FUNDAMENTERING AV GARASJE

JEVNAKER BYGNINGSRÅD
ANK 23. APR. 1979
J.nr. 358

Arkiv nr 503/1

62/79
Godkjent i sak nr. .../...
Jevnaker Bygningsråd L.S.



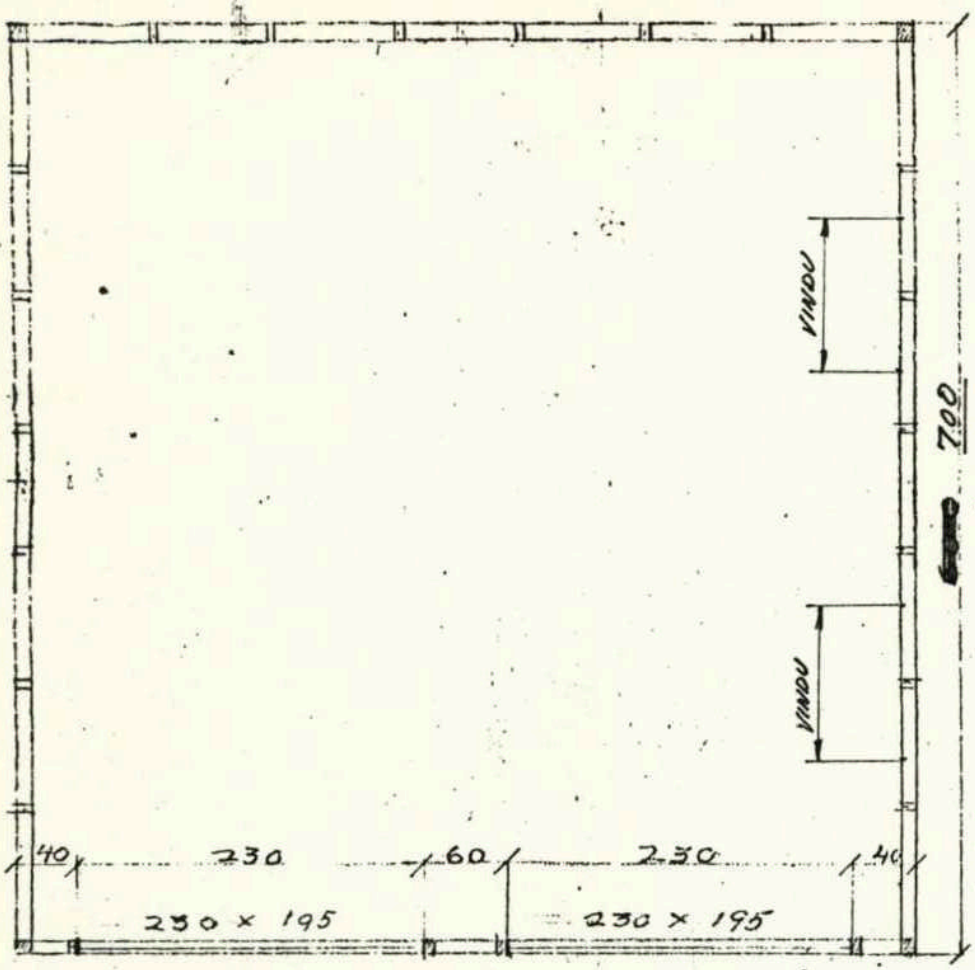
SKALA 1:50

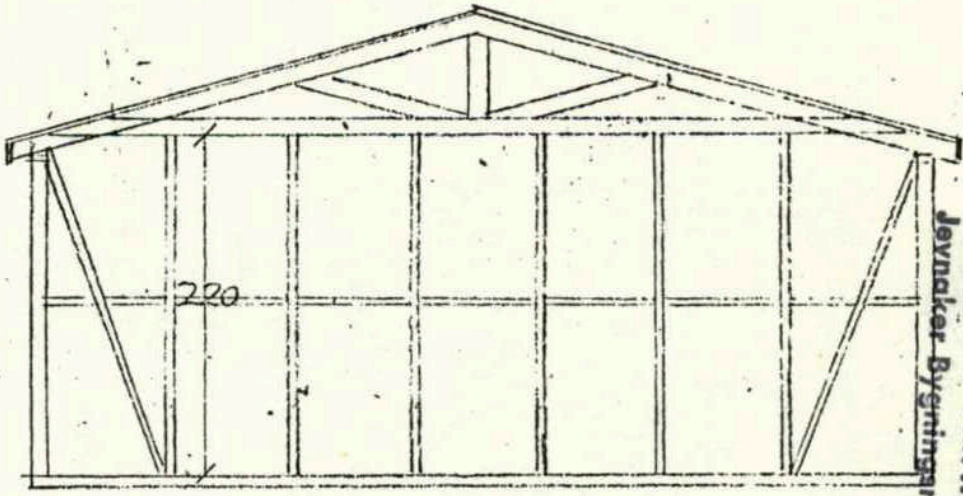
GARASJE FOR
JUST JOHANSEN
GR.NR. 150 BR.NR. 56

v. 1 12/11-79

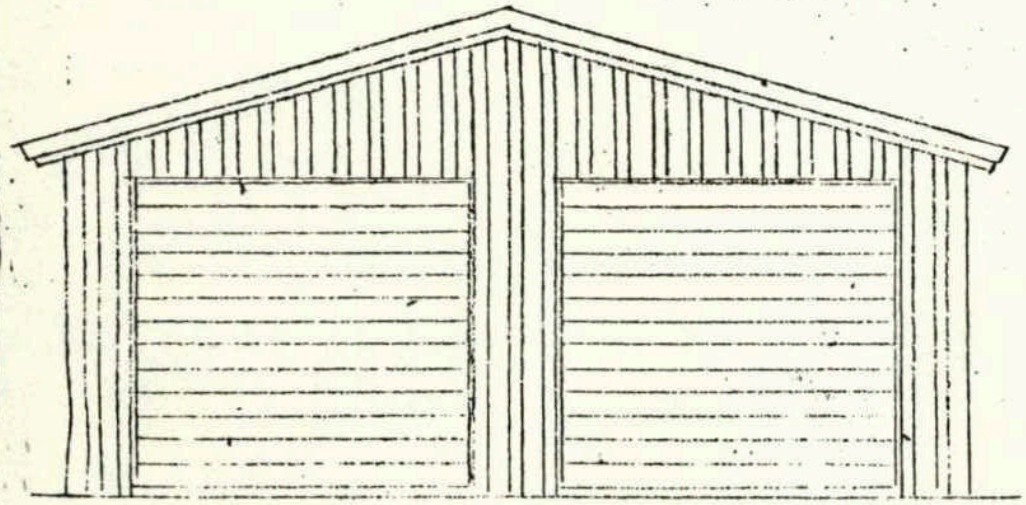
Vestre Gran trei industri.

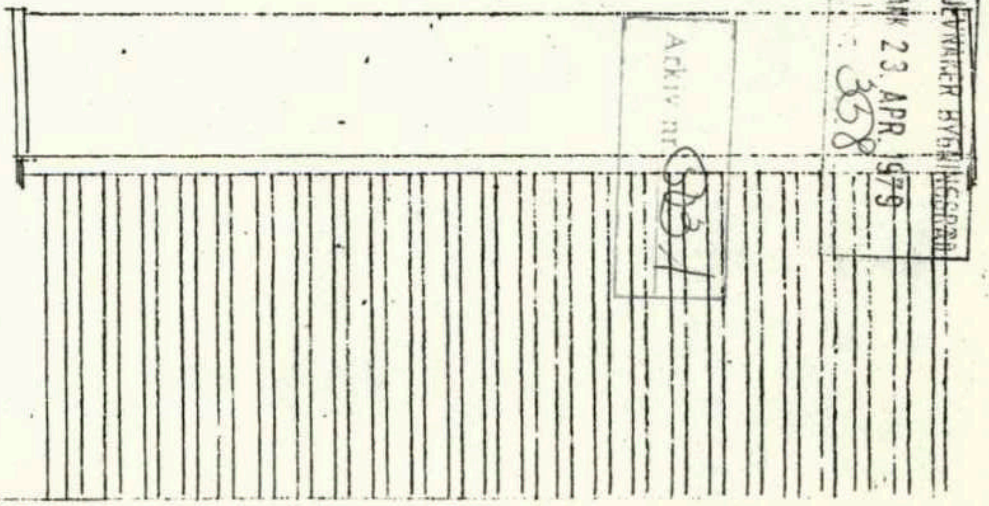
dobbelt garasje i mål. 1:50
plan, snitt og fasader i
roa 7-5-71.
endret møne-feldt, arkitekt m.fl.





tverrsnitt.



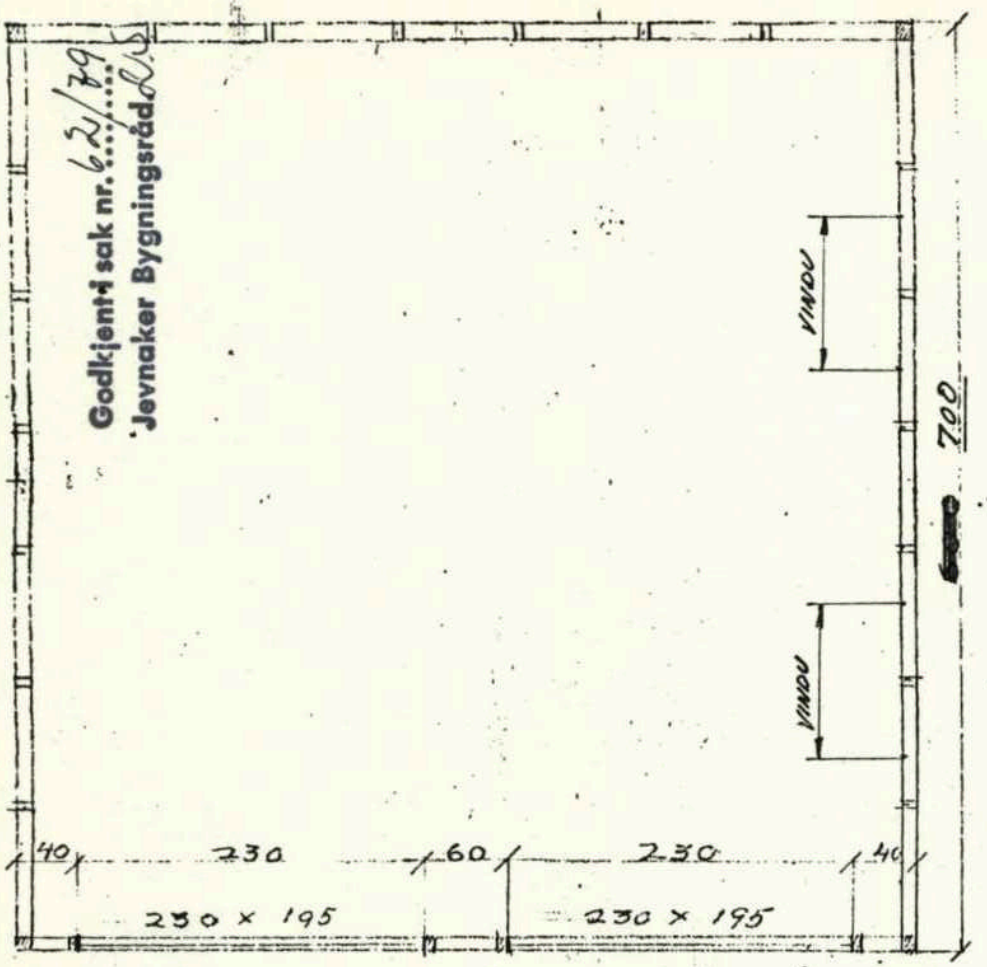


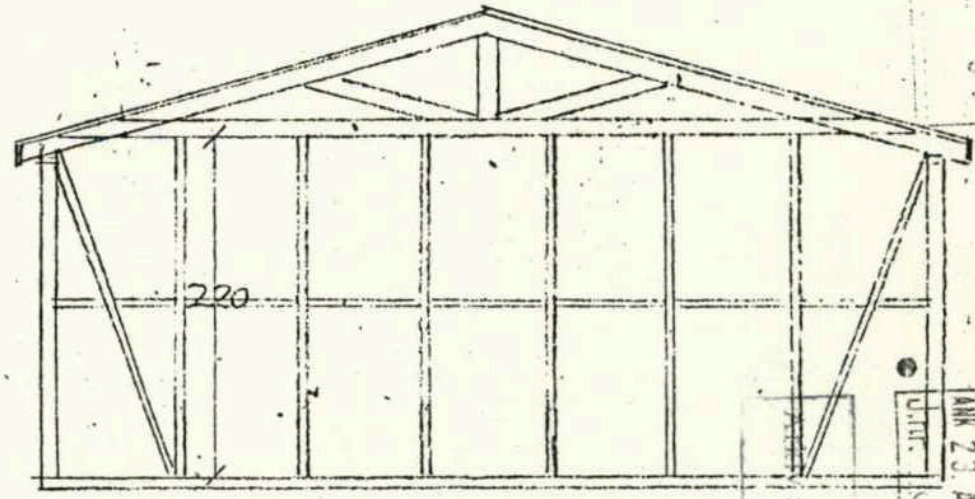
Godkjent i sak nr. 42/72
Jevnaker Byggningsråd
JEVNAKER BYGNINGSRÅD
MOTTATT 23. APR. 1972
358
Arkiv nr. 203

Godkjent i sak nr. 62/79
Jevnaker Bygningsråd

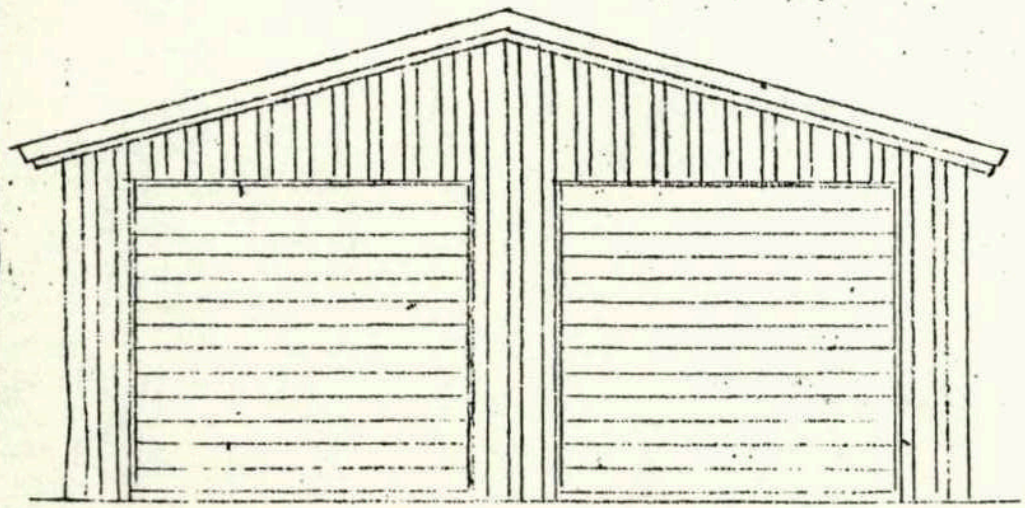
Vestre Gran Treindustri.

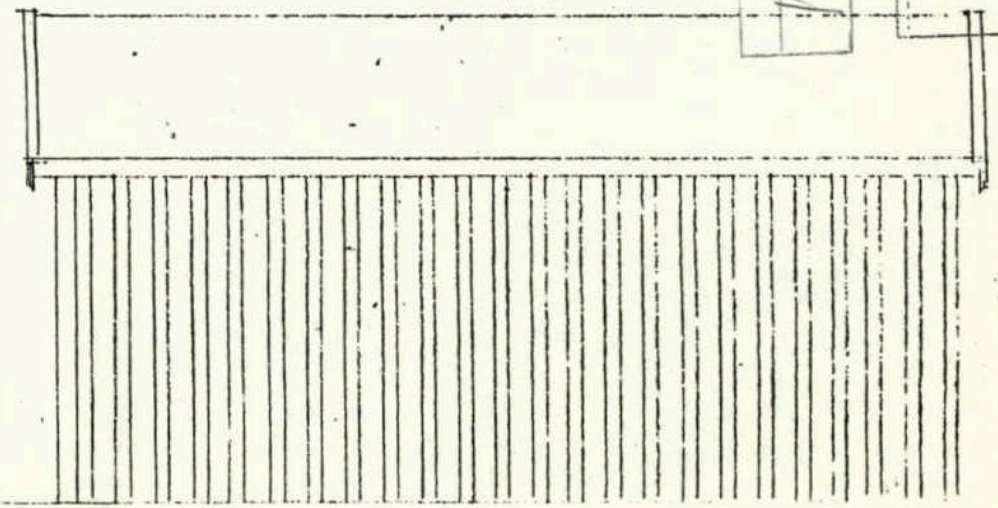
dobbeltgarasje i mål. 1:50
plan, snitt og fasader
Tegn 7-5-79
ernst metzfeldt, arkitekt m.n.h.



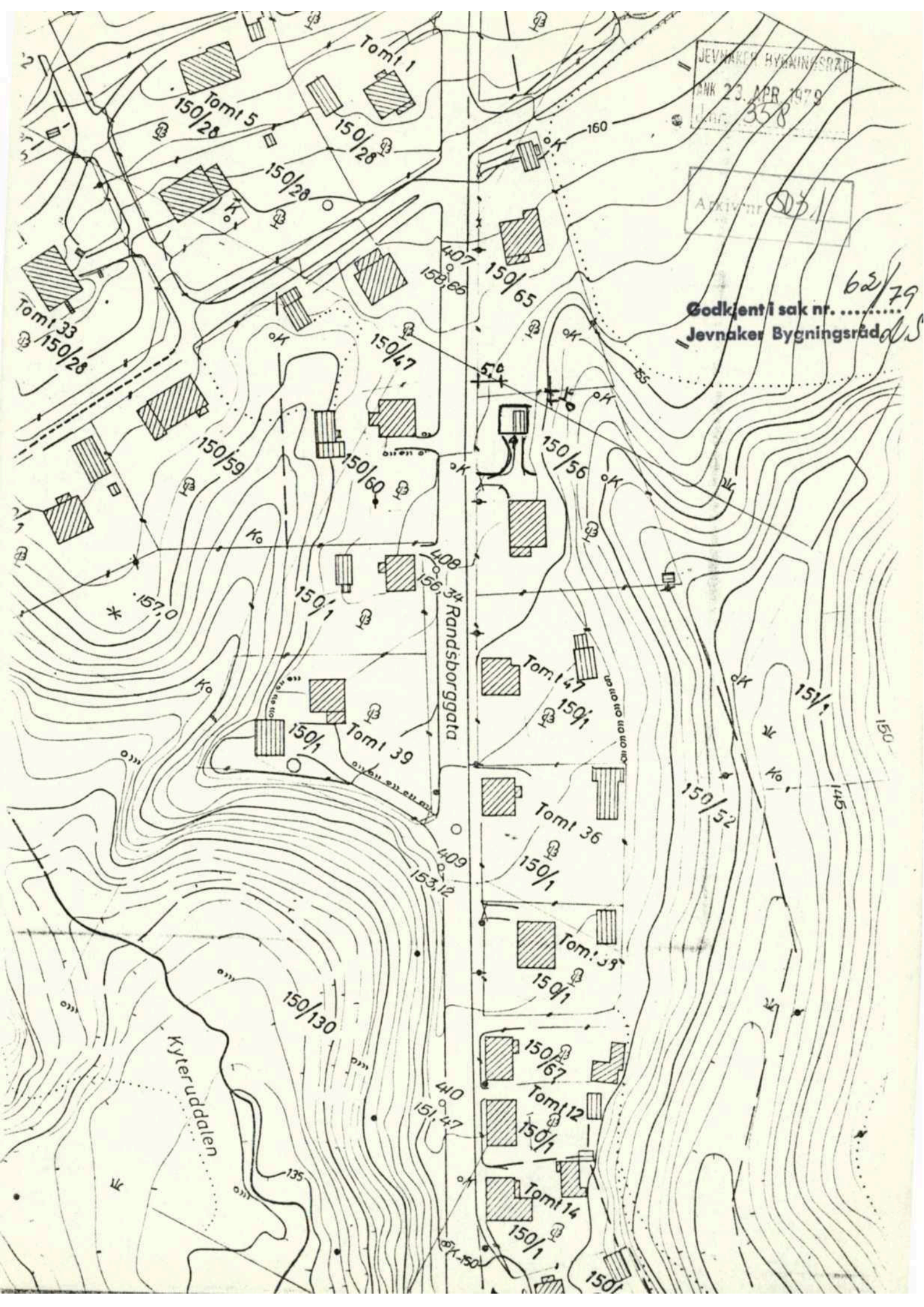


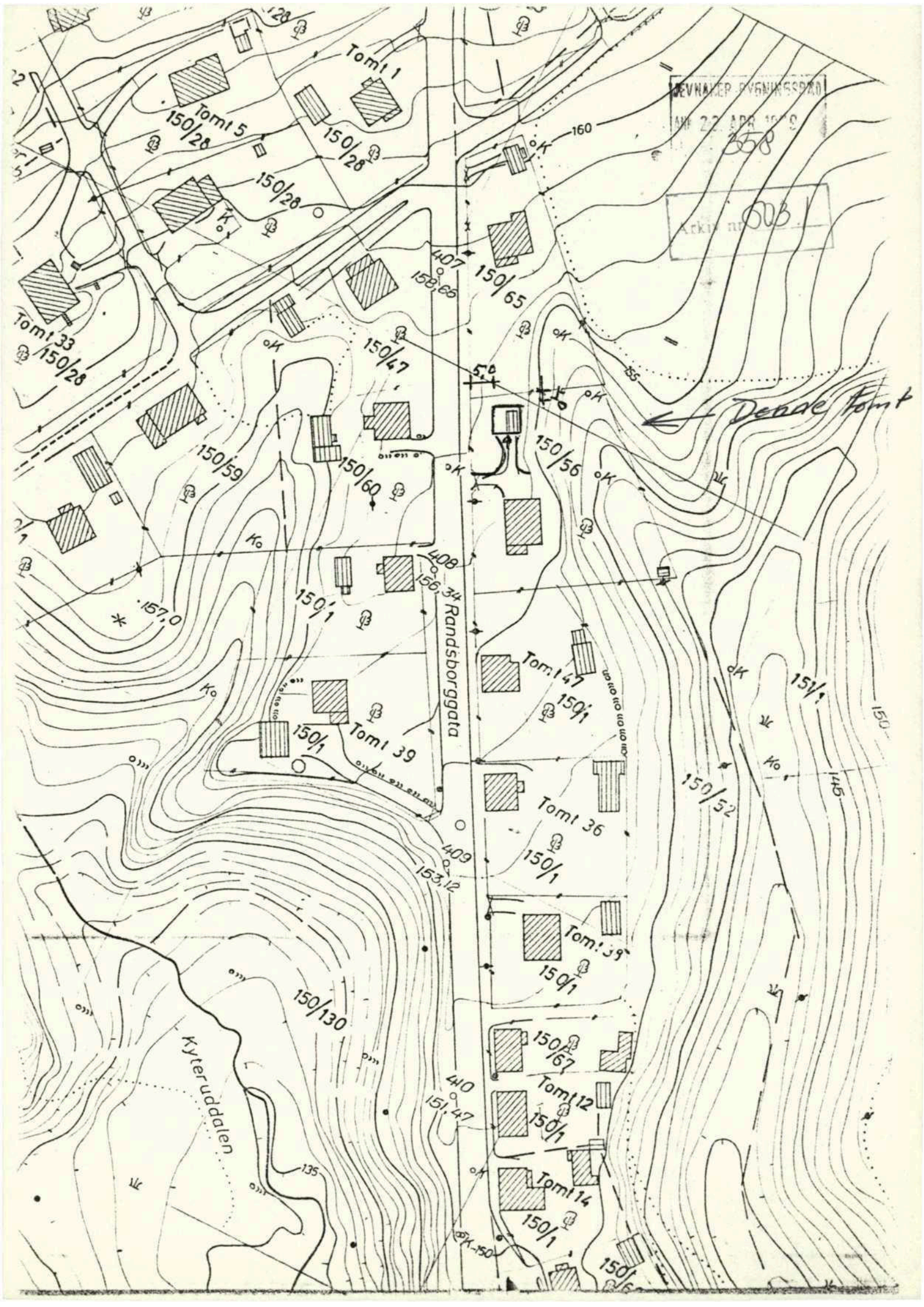
tverrsnitt.

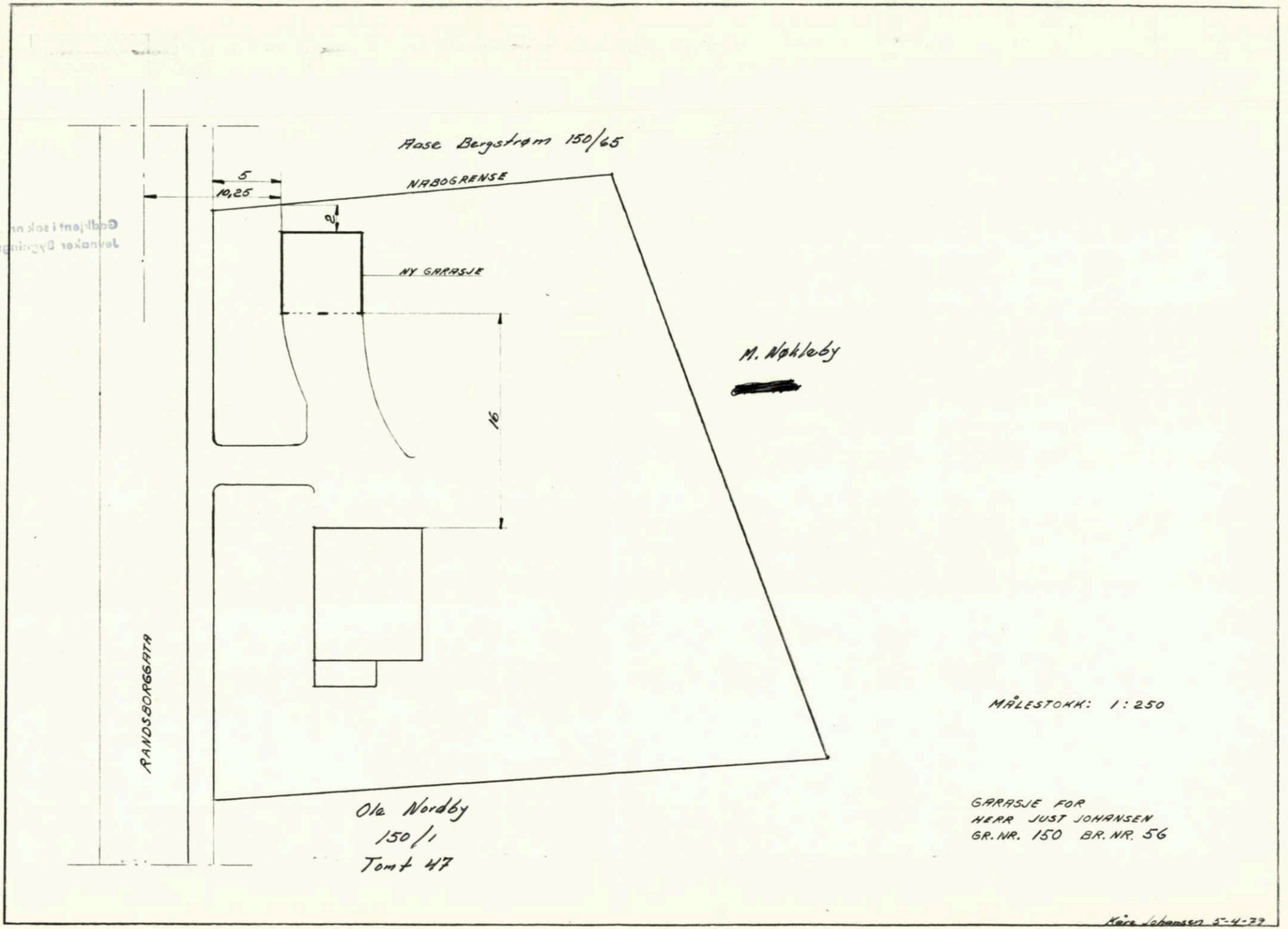


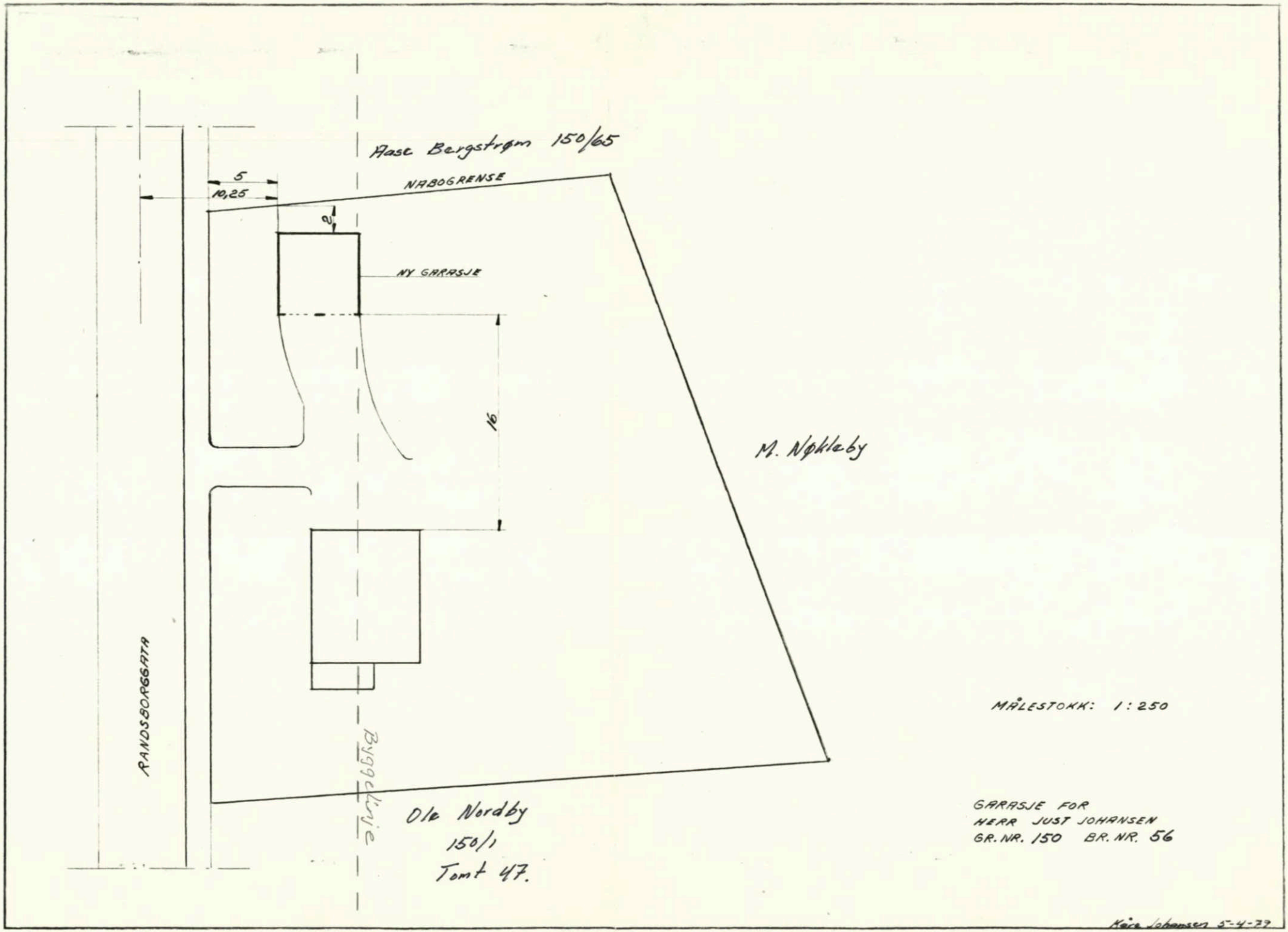


JEVNAKER BYGNINGSRÅD
MOTT. 23 APR 1979
328
831

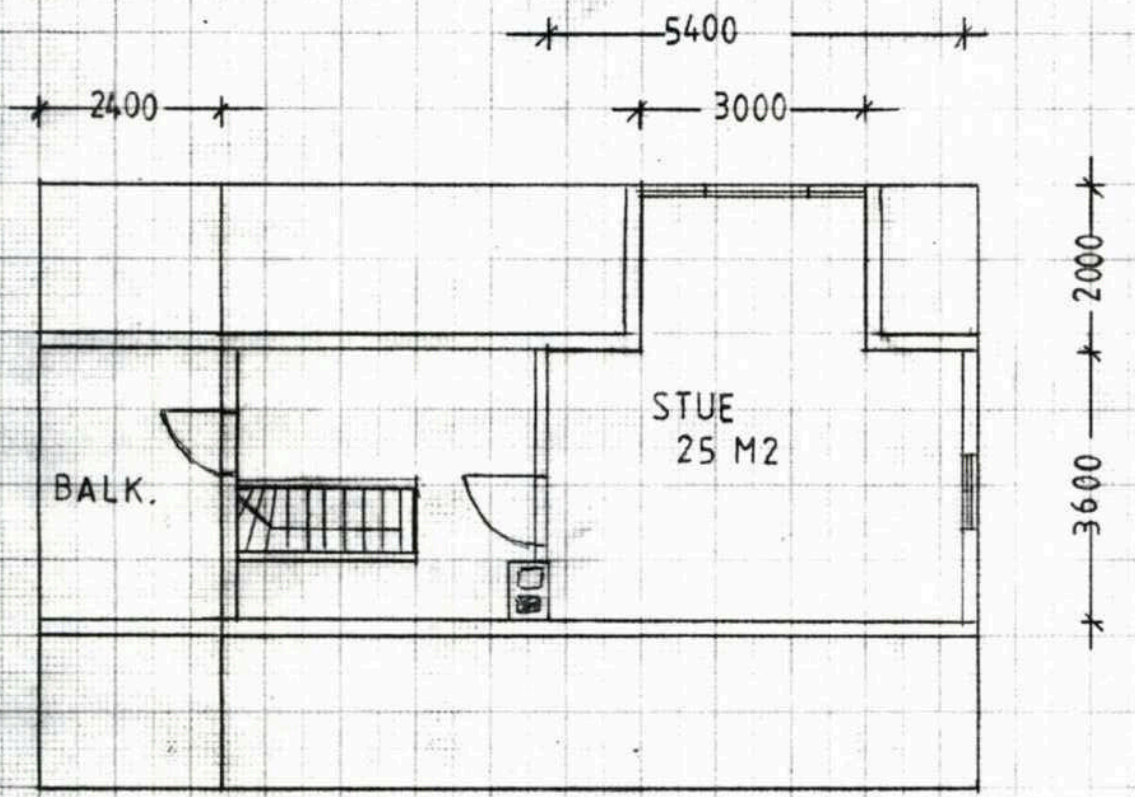

Tomt 1
Tomt 5
150/28
150/28
150/28
150/28
Tomt 33
150/28
150/47
150/65
150/59
150/60
150/56
150/1
Tomt 47
150/1
Tomt 39
150/1
Randsborggata
Tomt 36
150/1
150/52
Tomt 39
150/1
150/130
Kyteruddalen
150/67
Tomt 12
150/1
Tomt 14
150/1
160
158,66
157,0
156,34
153,12
151,47
JEVNAKER BYGNINGSRÅD
INNK 23. APR 1979
Godkjent i sak nr. 62/79
Jevnaker Bygningsråd


Tomt 1
Tomt 5
150/28
150/28
150/28
160
K
407
158,66
150/65
Tomt 33
150/28
150/47
155
Denne Tomt
150/59
150/60
150/56
408
156,34
Randsborggata
157,0
150/1
Tomt 47
150/1
Tomt 39
150/1
Tomt 36
150/1
150/52
409
153,12
Tomt 39
150/1
150/130
Kyteruddalen
150/67
Tomt 12
150/1
410
151,47
135
Tomt 14
150/1
150/6
151/1
150
145


Aase Bergstrøm 150/65
NABOGRENSE
5
10,25
2
NY GARASJE
16
M. Nøkleby
RANDSBORGGATA
Ole Nordby
150/1
Tomt 47
MÅLESTOKK: 1:250
GARASJE FOR
HERR JUST JOHANSEN
GR. NR. 150 BR. NR. 56
Kåre Johansen 5-4-77


Aase Bergstrøm 150/65
NABOGRENSE
5
10,25
2
NY GARASJE
16
M. Nøkleby
RANDSBORGGATA
Byggelinje
Ole Nordby
150/1
Tomt 47.
MÅLESTOKK: 1:250
GARASJE FOR
HERR JUST JOHANSEN
GR. NR. 150 BR. NR. 56
Kåre Johansen 5-4-77

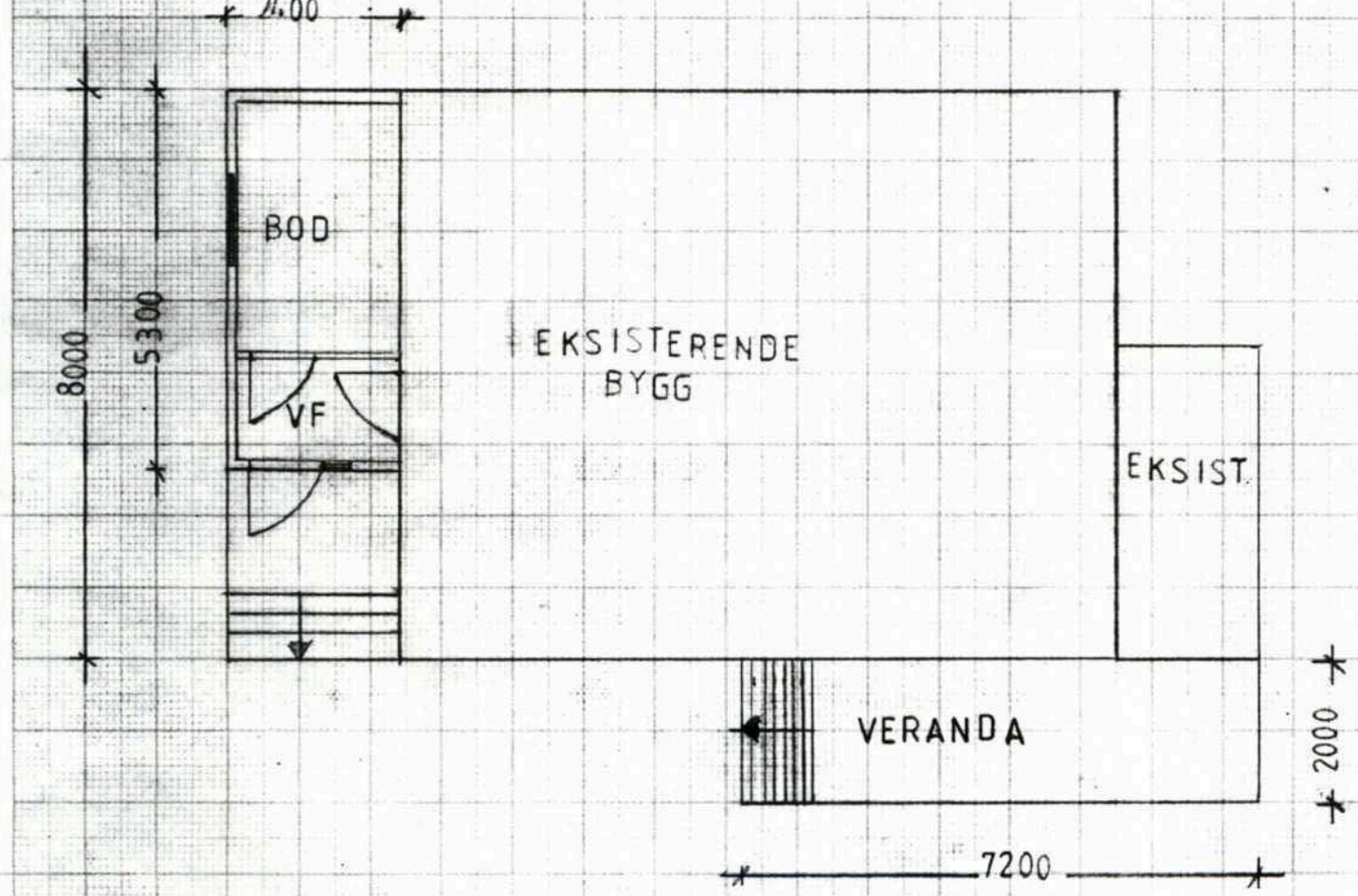
TILBYGG OG INNREDNING 2ETG



RANDSBORG GT. 13. M=1:100

JEVNAKER KOMMUNE
EIENDOM, DRIFT OG UTVIKLING
Reg.nr.
Saksbeh.
12 MAI 197
Ark.kode P 150/56
Ark.kode S
J.nr. 1025
Dok.nr.
Klassesign

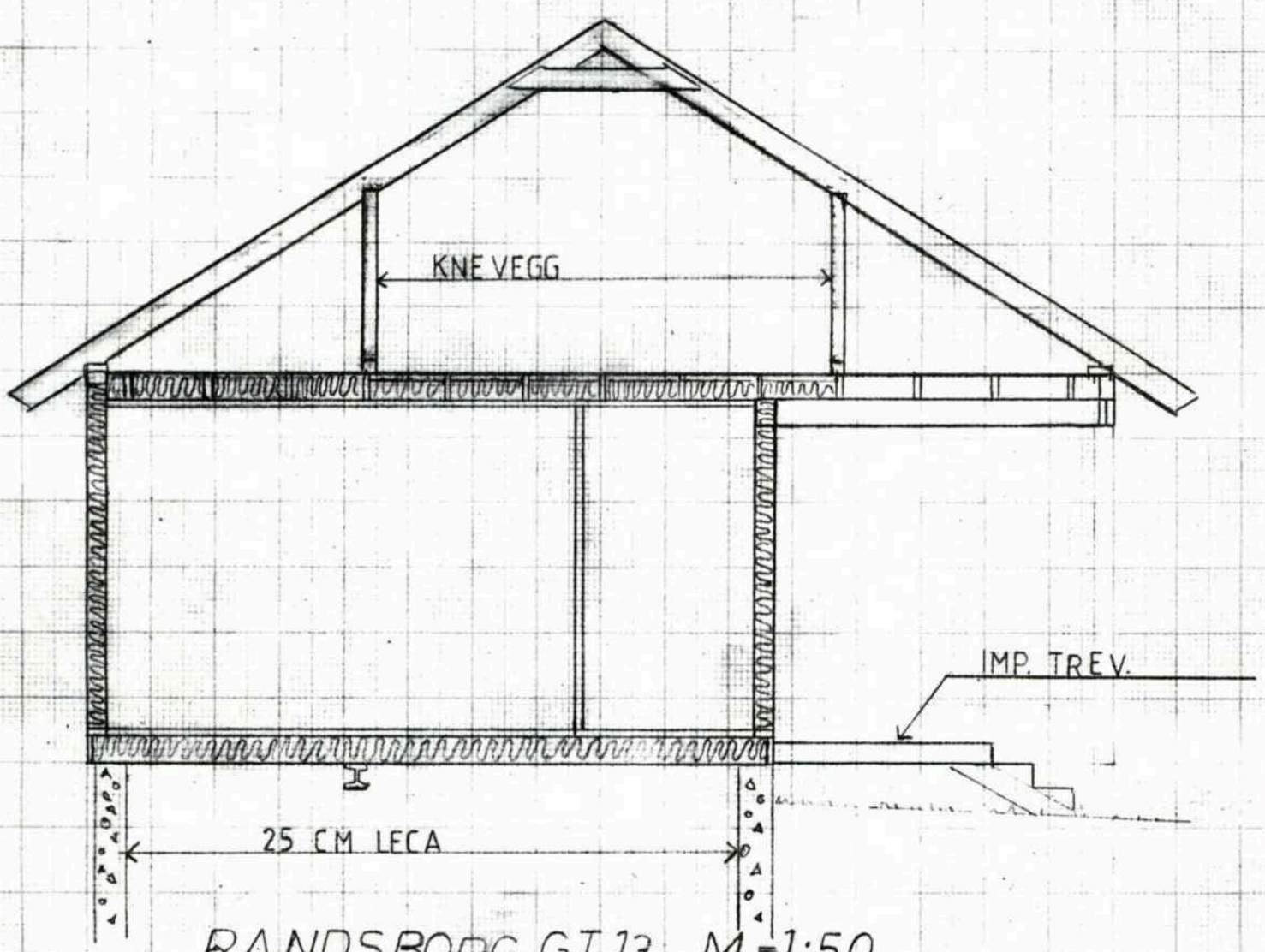
TILBYGG 1ETG



RANDSBORG GT. 13. M=1:100

JEVNAKER KOMMUNE
EIENDOM, DRIFT OG UTVIKLING
Dato mott Saksbeh.
12 APR 1997
Arkivkode P 150/56
Arkivkode S
J.nr. 1025 Dok.nr.
Kassasjon

SNITT AV TILBYGG

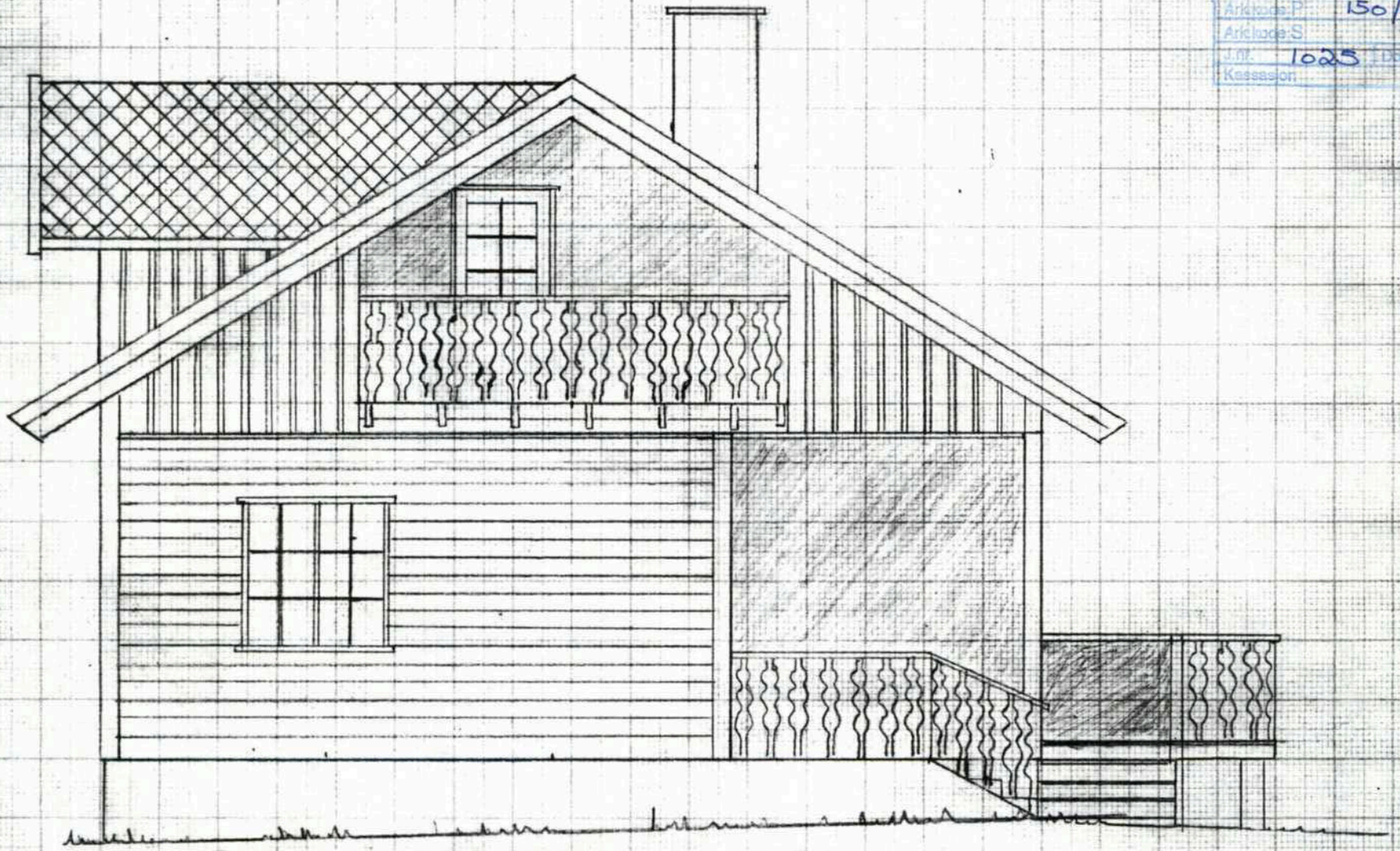


RANDSBORG GT. 13. M=1:50

JEVNAKER KOMMUNE
EIENDOM, DRIFT OG UTVIKLING
Reg.nr. Saksbeh.
12 MAI 1997
Ark.kode P 150/156
Ark.kode S
J.nr. 1625 Dok.nr.
Kessesjon

JEVNAKER KOMMUNE
EIENDOM, DRIFT OG UTVIKLING
Dep.nr. Saksbeh.
12 MAI 1997
Arkivkode P 150/56
Arkivkode S
Lnr. 1025
Kassasjon

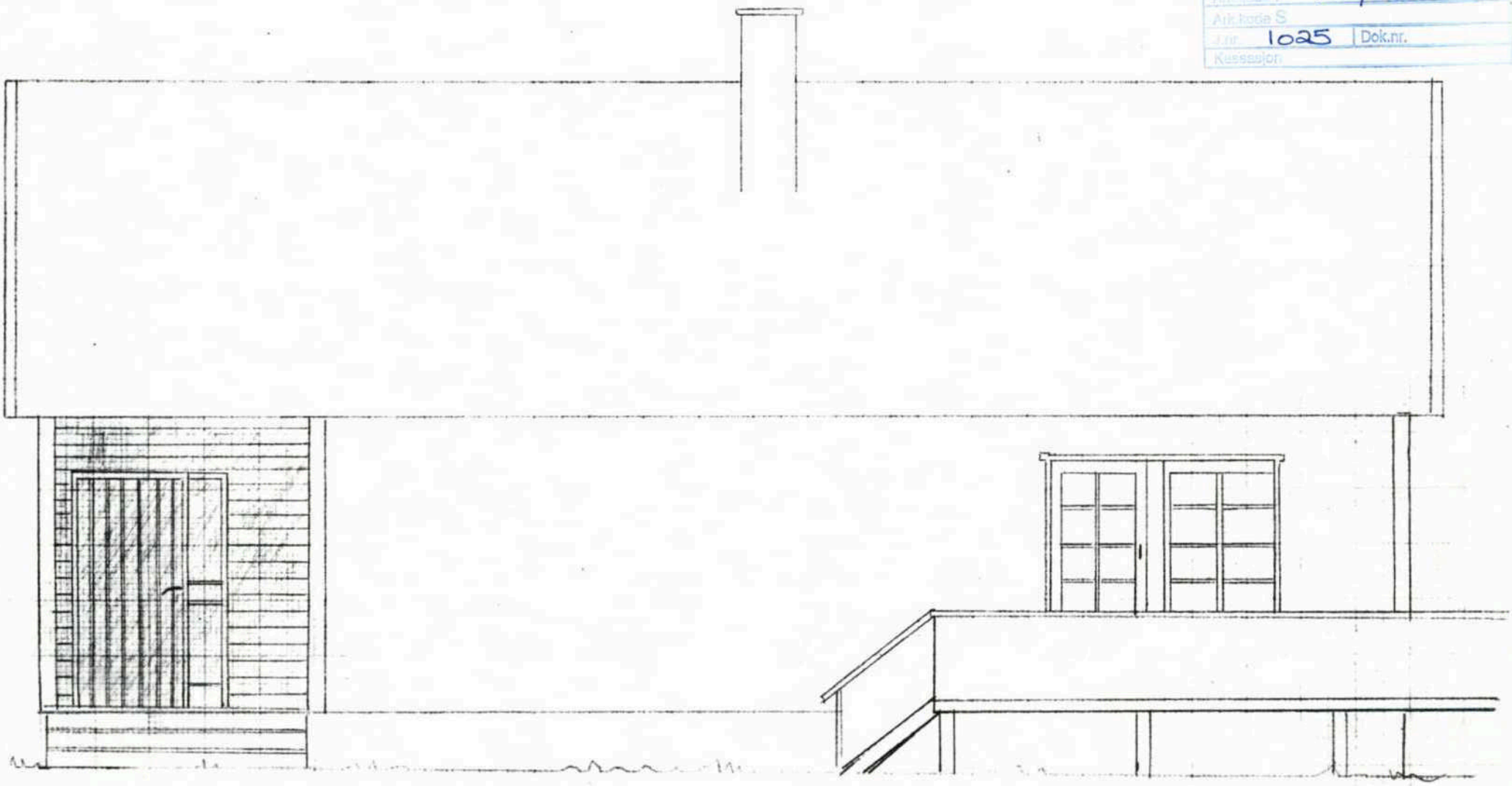
FASADE MOT N.V.



RANDSBORG GT. 13 M = 1:50

JEVNAKER KOMMUNE
EIENDOM, DRIFT OG UTVIKLING
Reg.nr. | Saksbeh.
12 MAI 1997
Ark.kode P 150/56
Ark.kode S
J.nr. 1025 | Dok.nr.
Kassasjon

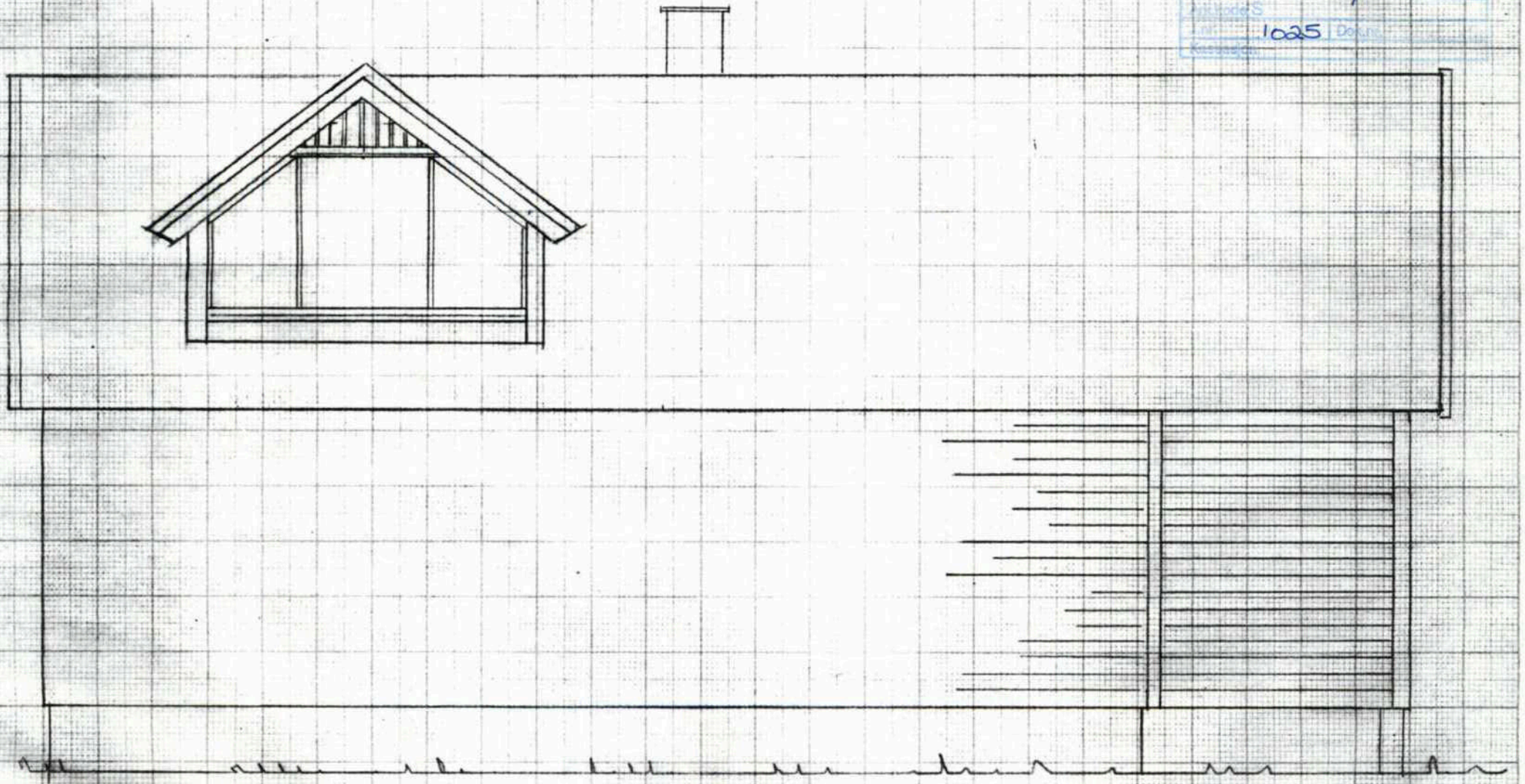
FASADE MOT S.V.



RANDSBORG GT.13. M=1:50

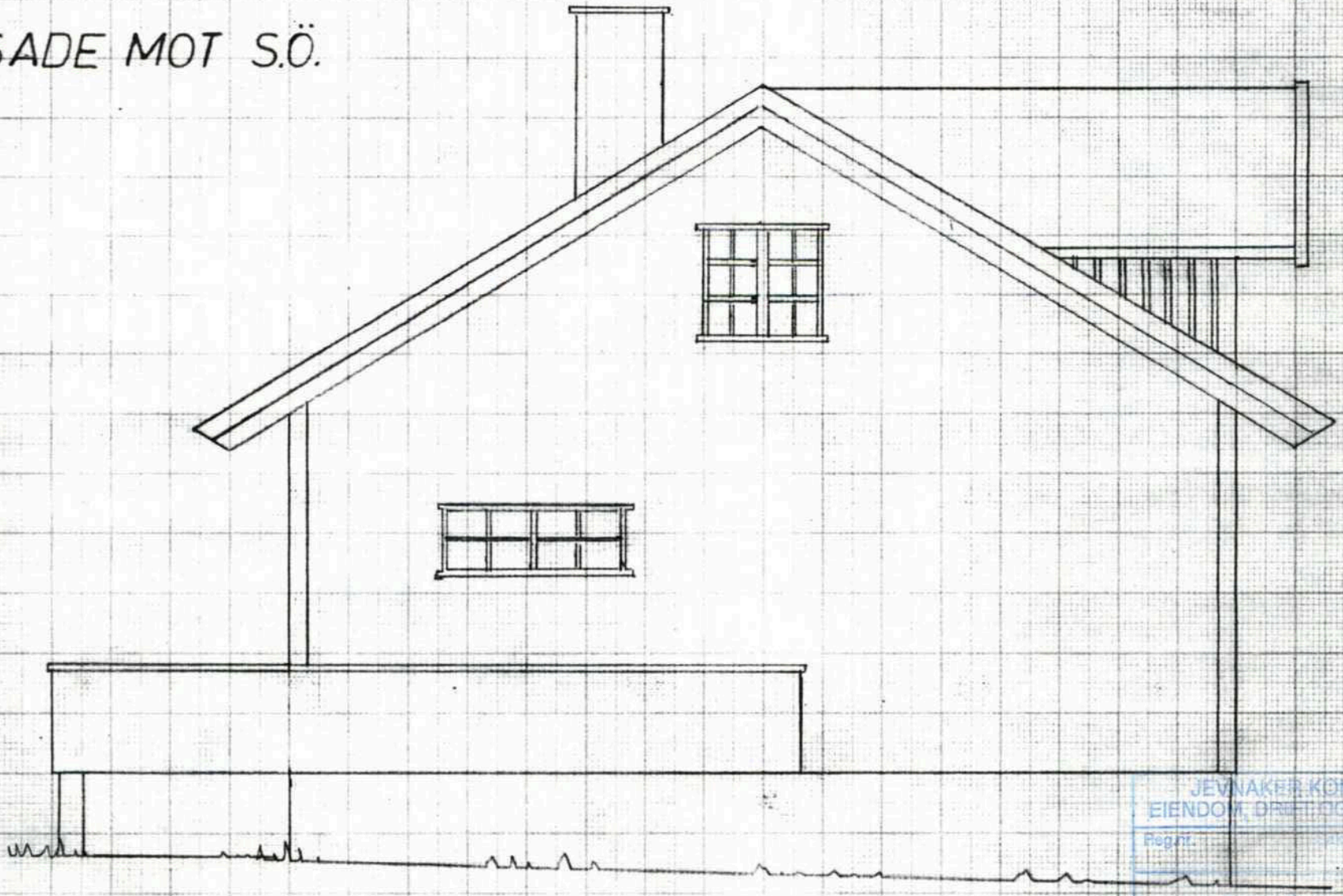
JEVNAKER KOMMUNE
EIENDOM, DRIFT OG UTVIKLING
Reg.nr. Saksbeh.
12 MAI 1987
150/56
1025

FASADE MOT N-Ö.



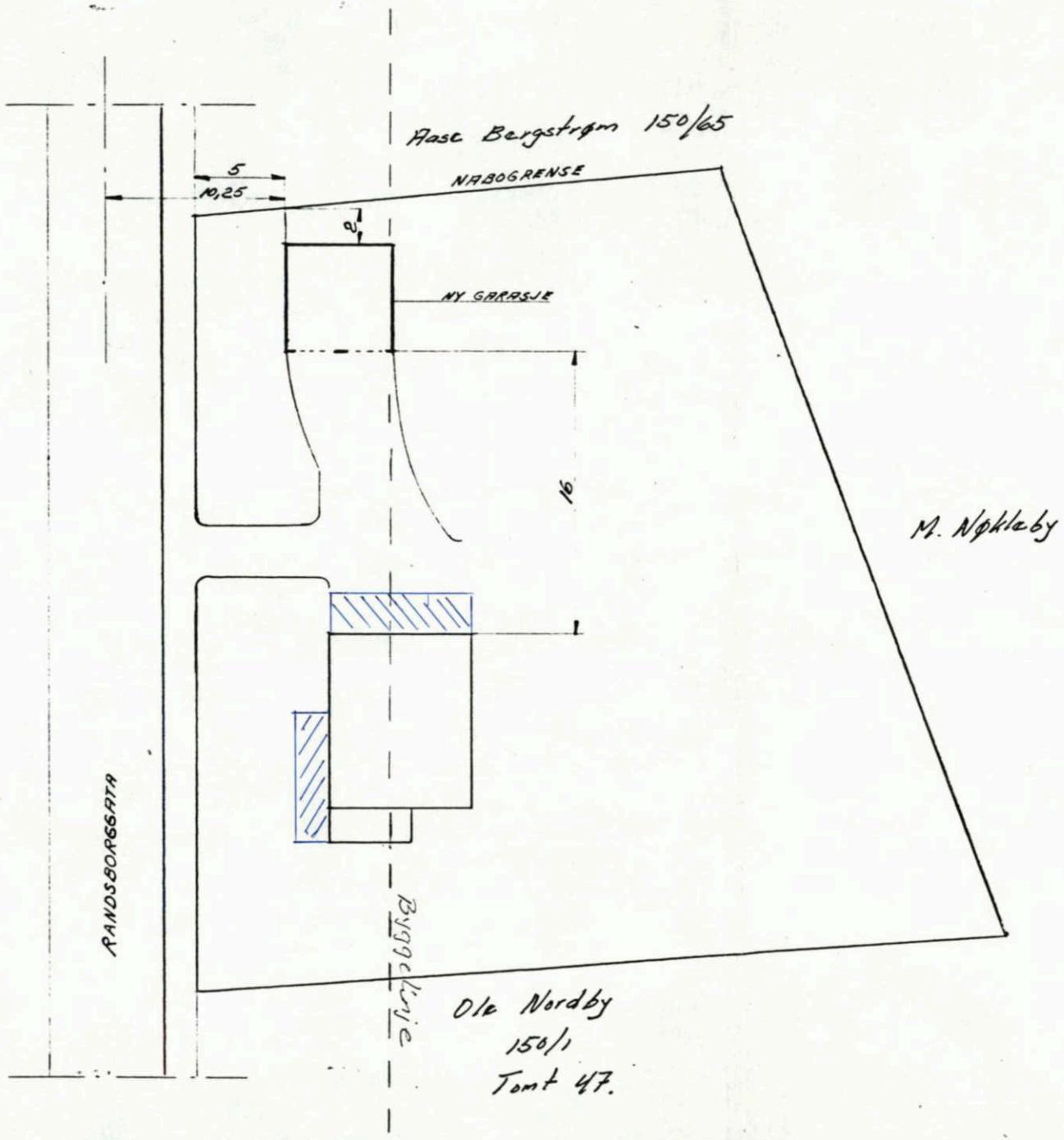
RANDSBORG GT. 13. M=1:50

FASADE MOT S.Ö.



RANDSBORG GT. 13 M=1:50

JEVNAKER KOMMUNE
EIENDOM, BYGG OG UTVIKLING
Reg.nr. [illegible]
1 2 MAI 1997
Ark.kode P 150/56
Ark.kode S
J.nr. 1025 Dok.nr.
Kassasjon



JEVNAKER KOMMUNE
EIENDOM, DRIFT OG UTVIKLING
Reg.nr. | Saksbeh.
12 MAI 1997
Ark.kode P 150/56
Ark.kode S
J.nr. 1025 | Dok.nr.
Kassasjon

MÅLESTOKK: 1:250

GARASJE FOR
HERR JUST JOHANSEN
GR.NR. 150 BR.NR. 56

Kåre Johansen 5-4-77

3 Konstruksjon av ark og opplett

Selve takoppbygget må være stabilt og ha tilstrekkelig bæreevne. Det må dessuten være utformet slik at det ikke gir horisontale krefter til hovedtaket med mindre det er tatt hensyn til dette, f.eks. ved skivevirkning i taktroa.

31 Saltaksark

Bæresystemet for saltaksarken er vanligvis at veggene står på doble sperrer eller takstoler. Man bygger opp taket i arken som et saltak av takbind, se fig. 31 a. Dette er den mest vanlige konstruksjonen hvis arken skal ha horisontal himling.

Himling som er parallell med takflata (mønt himling), forutsetter at man bruker sperrer i arken. Sperrene er som regel lagt opp på en mønsås, se fig. 31 b.

32 Takopplett

Bæresystemet for takopplettet kan være sperretak, åstak eller ev. skivetak. Valg av bæresystem avhenger av størrelsen på takopplettet og bæresystemet i hovedtaket samt de mulighetene og begrensningene som finnes for innvendige oppleggspunkter på søyler og bærende innervegger.

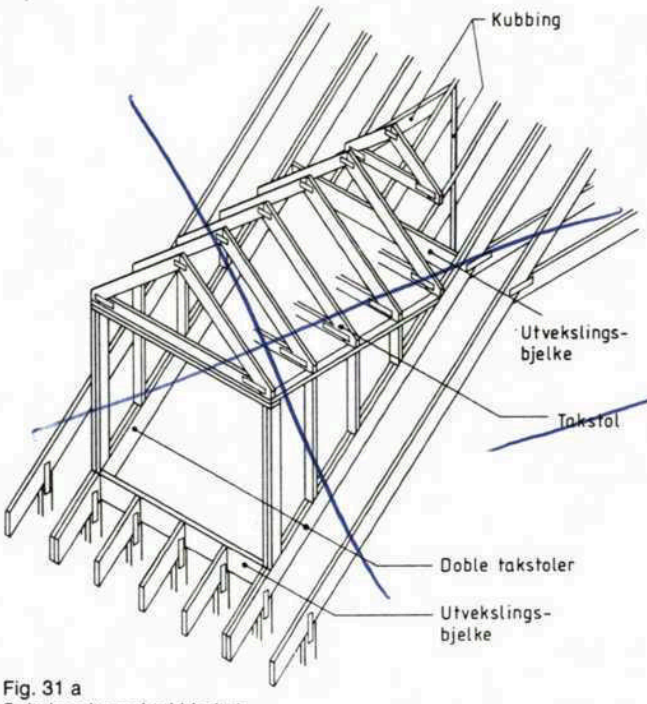


Fig. 31 a
Saltaksark med takbindtak

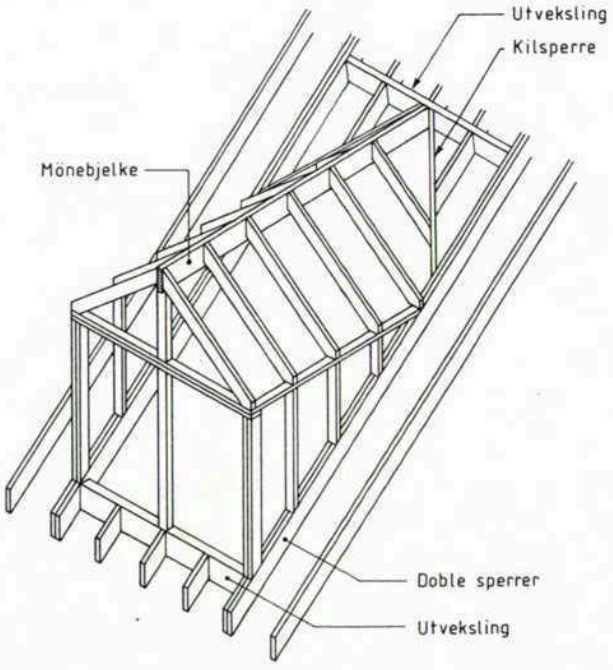
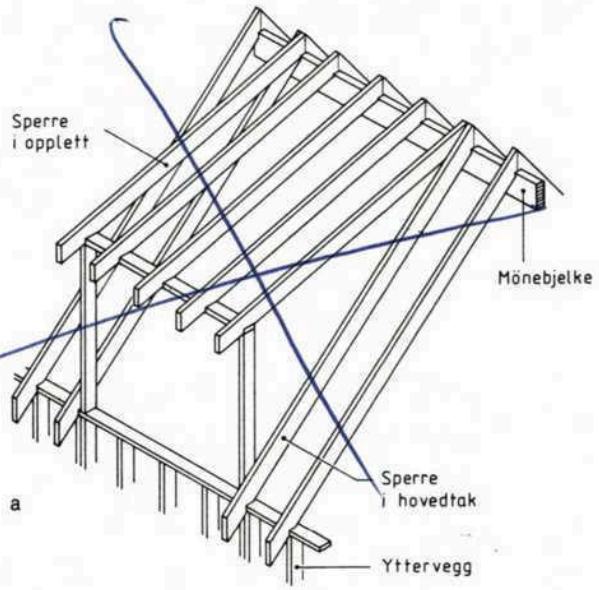


Fig. 31 b
Saltaksark med mønebjelke



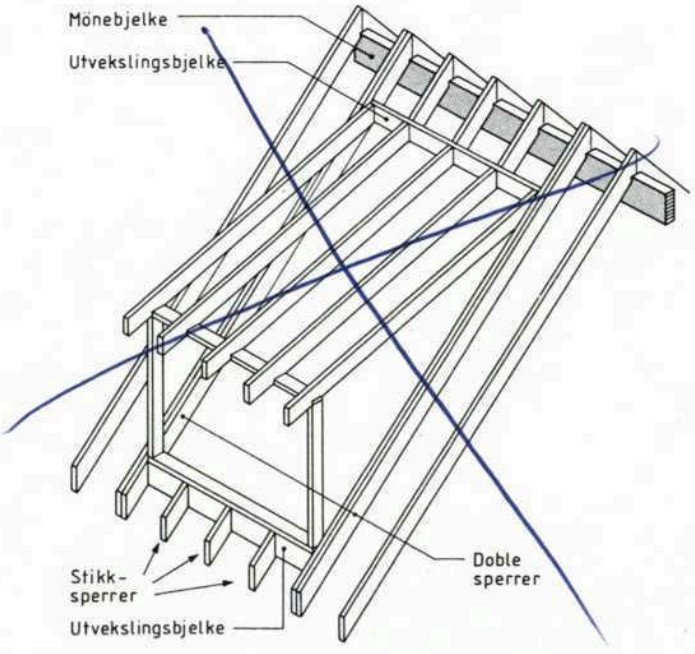


Fig. 32 a og b
a. Takopplett med sperrer lagt opp på mønsås og yttervegger
b. Takopplett med sperrer lagt opp på utvekslingsbjelker

Ordre: **98941**

Eiendom: **3236-150/56/0**
Randsborggata 13
3520 Jevnaker

K32360008 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

HAAB@JEVNAKER.KOMMUNE.NO, 30.09.2026 14:00:

Under behandling

Det finns ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

JEVNAKER KOMMUNE

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 26/21910

Tiltakshaver:
Knut Gunnar Larsen
Randsborggata 13
3520 JEVNAKER

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse : Randsborggata 13	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	150	56		

Tiltakets/byggets art
Bruksendring

Vedtaksdato	
05.10.2026	

Dato for søknad om ferdigattest:	01.10.2026

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl §20-4).

Merknader:

- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato	Underskrift
Jevnaker	05.10.2026	Kristine Hagen *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Jevnaker kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3236 - Jevnaker kommune	**150**	**56**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuthus anneks til bolig	157247166	0	Tatt i bruk		0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6679557 Øst: 576152 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		22.02.2008	

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	157247174	0	Tatt i bruk	Bolig	140	80	0	140

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6679535 Øst: 576165 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		22.02.2008	
EB-Endre bygningsdata	10.05.2021	10.05.2021	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	140	3	Kjøkken	1	1	Randsborggata 13	150	56	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	70	0	70

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	70	0	70

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuthus anneks til bolig	157286463	0	Tatt i bruk		0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6679548 Øst: 576185 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		22.02.2008	

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Det foreligger per i dag ingen søknader om ytterligere boenheter.

Jevnaker kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3236 - Jevnaker kommune	**150**	**56**	**0**	**0**	Grunneiendom	SOLHEIM	Ja	1713,3	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
04.02.1946	Nei	Nei	Nei			Nord: 6679546.72 Øst: 576167.81 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			150/56	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			150/56	0
Skylddeling	13.05.1949				150/56	0
					150/65	0
Skylddeling	04.02.1946				150/52	0
					150/56	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
157247166	Garasjeuthus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	0	0
157247174	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	140	0	140
157286463	Garasjeuthus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Randsborggata	13			Nord: 6679535 Øst: 576165 System: EPSG:25832		Postnummerområde 3520-JEVNAKER Tettsted 1652-Jevnaker SKOLEKRETS 1-VESTSIDEN Stemmekrets 1-Jevnaker Grunnkrets 302-Randsborg-Frydenlund Kirkesokn 1-Jevnaker

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1713,3	Nord: 6679546,72008062 Øst: 576167,80999662 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Jevnaker kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3236 - Jevnaker kommune	**150**	**56**	**0**	**0**	Randsborggata 13, 3520 JEVNAKER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel Jevnaker kommune (25.3.2021)	1709.69m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Ja

3236 29	Berger (25.8.1992)

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
90	Jevnaker Ungdomskole (12.2.2026)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

JEVNAKER KOMMUNE

Delegert sak

Knut Gunnar Larsen
Randsborggata 13
3520 JEVNAKER

Deres ref.:	Vår ref.:	Vedtaksdato:
	23/1299 - 3 / KHAG	27.06.2023

150/56 - Randsborggata 13 - Bruksendring - Tillatelse til tiltak

Tiltak:
Byggested: Gnr/Bnr: /
Tiltakshaver:

Vedtak
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-4 og 21-4 gir Jevnaker kommune tillatelse til bruksendring fra to kjellerrom til soverom og kjellerstue.

Tillatelse gis på følgende vilkår:

1. Tiltaket skal utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dette innebærer blant annet at de tekniske krav til rømningsveier skal være ivaretatt.
2. Ved gravearbeider skal berørte myndigheter/ansvarlige parter kontaktes før det graves, dersom rørledninger, kabler, tekniske innretninger m.m. kommer i konflikt med tiltaket.
3. Dersom det i forbindelse med tiltaket blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidene straks stanses, Jf. Lov om kulturminner § 8. Kulturminnemyndigheten skal varsles.

Saksopplysninger
Det søkes om bruksendring fra to kjellerom til ett soverom og en kjellerstue. Soverommet er oppgitt å være på 15.6 m2 og kjellerstuen er oppgitt å være på 17.7 m2. Søker opplyser om at soverommet skal utvides med et rømningsvindu på 125*110 cm2.

Naboer er ikke varslet, ettersom tiltaket ikke berører naboers interesser.

Tegningsdokumentasjon

Vedtaket er basert på vedlagte tegninger og situasjonsplan.

Forutsetninger iht lovverket

- Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.
- Bygningen/ tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. pbl § 23-2.
- Det er tiltakshavers ansvar selv å påse at bygget blir oppført i tråd med bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende teknisk forskrift og dimensjoneringsstandarder.
- Mindre endringer underveis må normalt avklares med kommunen på forhånd. Om tiltaket inneholder korreksjoner ut fra godkjente tegninger, så må disse forevises ved søknad om ferdigattest.
- Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen via anmodning om dette fra søker/tiltakshaver jf. pbl §21-10.

Med hilsen

Kristine Hagen
saksbehandler, jurist

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg
Tegninger
15056 - Randsborggata 13 - Situasjonskart

Orientering om klageadgang

Vedtaket kan påklages, jf plan- og bygningsloven § 1-9 jf forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag vedtaket ble mottatt. Klagen må være postlagt innen fristens utløp. En eventuell klage skal sendes til postmottak@jevnaker.kommune.no eller Jevnaker kommune, Kirkegata 6, 3520 JEVNAKER.

Dersom det klages så sent at det kan være uklart om det er klaget i rett tid, bes det oppgitt når vedtaket kom frem. Om det er særlige grunner til det, kan du få forlenget klagefristen ved forespørsel, jf forvaltningsloven §§ 29-32. Dersom klagen blir sendt etter 3 uker fra vedtaket ble mottatt, kan den bli avvist. Du bør derfor opplyse hvorfor du ikke kan lastes for en eventuell forsinkelse.

Klagens innhold og form
Klagen må være undertegnet. Angi hvilket vedtak det klages over, hvilke endringer som eventuelt ønskes, og hvilke grunner som anføres for klagen, jf forvaltningsloven § 32. Klagen bør også nevne eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelsen av klagen.

Anmodning om utsatt iverksettelse for gjennomføring av tiltaket
Selv om det er klagerett kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er adgang til å søke om å få utsatt iverksettelse av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf forvaltningsloven § 42.

Innsyn i saksdokumentene
Med de begrensninger som fremgår av forvaltningsloven §§ 18 og 19, har du rett til å se dokumentene i saken.

JEVNAKER KOMMUNE

Ordre: 98941 21.09.2026

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
150	56	0	0

Adresse: Randsborggata 13 3520 Jevnaker

Eiendomsskatt - bolig			kr	4 302	
Vann abonnement	1	stk	kr	2 153	Kr. 2 153 pr. boenhet
Avløp abonnement	1	stk	kr	2 286	Kr. 2 286 pr. boenhet
Vann akonto forbruk	99	m3	kr	3 096	31,27 pr. m3 inkl. mva
Avløp akonto forbruk	99	m3	kr	5 291	53,44 pr. m3 inkl. mva
Målerleie	1	stk	kr	150	kr. 150 pr. måler
Feiing/tilsyn	1	stk	kr	598	598,- pr. pipe
Totalt:			**kr**	**17 875**	

Kommunale avgifter/eiendomsskatt utgjør kr 17 875 inkl. mva. pr. år.
ved årsforbruk vann/avløp 99 m3
Kunden bestemmer selv fakturahyppigheten, dvs. 4 eller 12 terminer

JEVNAKER KOMMUNE

Ordre: **98941** **21.09.2026**

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
150	56	0	0	
Adresse:	Randsborggata 13			3520 Jevnaker

Tilknytning til offentlig vann og kloakk

	JA	NEI
Vann	X	
Kloakk	X	
Vannmåler:	X	
Septikktank:		X

Feiing:15.05.2024

Tilsyn: 07.02.2025

Ingen anmerkninger

Du har søkt på: Knr.: 3236 Gnr.: 150 Bnr.: 56 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Randsborggata 13
Gatenr:	1808
Kommune:	JEVNAKER
Postkrets:	3520 JEVNAKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:21.09.2026 kl. 11.13

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1149457-1/200	HJEMMEL TIL
16.09.2021 21:00	EIENDOMSRETT
	[redacted]

PENGEHEFTELSER

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

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

[redacted]



Leieavtaler:

1939/1301-7/20 22.06.1939	RETTIGHET Rettighetshaver: JEVNAKER KOMMUNE ORG.NR: 961 381 363 LEIEAVTALE RETT TIL ANLEGG AV VANNRESERVOAR OG LEDNING OPPRINNELIG GNR.150/1 TOMT NR.52
1998/4088-7/20 17.07.1998	** TRANSPORT AV RETTIGHET TIL: JEVNAKER KOMMUNE ORG.NR: 961 381 363 FRA: BERGERGRINA/-BAKKEN VANNV LØPENR: 1650780

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1946/1079-1/20 06.07.1946	BESTEMMELSE OM GJERDE

GRUNNDATA

1946/162-1/20 04.02.1946	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3236 GNR: 150 BNR: 52
1949/1340-1/20 13.05.1949	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3236 GNR: 150 BNR: 65

2020/95792-1/200	01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0532 GNR: 150 BNR: 56
2024/497080-1/200	01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3053 GNR: 150 BNR: 56

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Randsborggata 13, 3520 Jevnaker
Gnr. 150, Bnr. 56, Jevnaker kommune.

Oppdragsnummer:
14260160

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Cato Fegri

Mobil: 975 33 470

E-post: cato.fegri@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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