PRIVATMEGLEREN

# GRAVERENGVEGEN 1

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Enebolig

Graverengvegen 1 , 3520 JEVNAKER

JEVNAKER kommune

gnr. 146, bnr. 69

## Markedsverdi

### 2 400 000

**Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 172 m²**



**Befaringsdato:** 27.10.2026 **Rapportdato:** 30.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22594-1157 **Eiendomsverdi ref nr:** JT6682

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

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

# Norm AS – Din trygghet - vår fagkompetanse

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

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

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

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

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



**Rapportansvarlig**

Kenneth Johnsrud Aure

kenneth@norm.as

480 89 383

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2026

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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




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

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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




Tiltak under kr 20 000




Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000




Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000




Tiltak over kr 500 000

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

# Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendom beliggende på Toso i Jevnaker med gangavstand til skole og barnehager. Gangvei frem til Jevnaker sentrum. Flotte tur- og friluftsmuligheter med blant annet kort vei til Nordmarka og Randsfjorden.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Enebolig med 1. etasje, loftsetasje og kjeller.
Boligen er oppført på støpt grunnmur og punktfundamentering under tilbygget del mot øst. Det er kjeller med støpt gulv/dekke under opprinnelig del av boligen.
Yttervegger i trekonstruksjon med liggende utvendig trekledning. Tak utført som saltakkonstruksjon i tre, tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag i metall.

BEBYGGELSEN:
Bolig med bruksareal på 194 m², inklusiv garasje/uthus.
Terrasse mot vest og overbygget inngangsparti mot øst.
Frittstående garasje/uthus.

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

OM TOMTEN:
Eiet tomt på ca. 955,8 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (opplyst av kilde):
- Bad oppgradert med nye baderomsplater, nytt dusjkabinett, ny vask. Egeninnsats veggplater. Rørarbeid og elektrisk arbeid utført av firma.
- Skiftet sikringer i sikringsskap. Utført av firma.

**Enebolig - Byggeår: 1955**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, og undertaktekking er av takpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takfot i stige. Tak som saltakkonstruksjon i tre med innredet loftsetasje. Kaldt møneloft uten adkomst. Luftespalte ved takfot.

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

Yttervegger i trekonstruksjoner med liggende utvendig trekledning.

Trevinduer med 2-lags isolerglass 1986 og 1993.
Trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2010.
Trevinduer med 1+1 lags glass (doble vinduer) i kjeller.

Ytterdøren er i treverk.
Terrassedør med 2-lags isolerglass fra 1998.

Terrasse mot vest med adkomst fra stue. Konstruksjonen er delvis overbygget og fundamentert på punktfundamenter og utkraget betongdekke. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Deler av gulvflaten er teppebelagt. Rekkverk i trevirke.
Takoverbygget er utført som saltakkonstruksjon i tre, tekket med takstein. Horisontal, panelt himling med innfelte downlights. Konstruksjonen er understøttet av stolper i trevirke og er delvis innglasset, med skyvedør mot utvendig trapp. Takrenner og nedløp i metall.
Overbygget inngangsparti mot øst, fundamentert på punktfundamenter. Konstruksjoner og overflater i treverk, med terrassebord på gulvflater belagt med kunstgress. Rekkverk i trevirke.
Trapp i støpt betong med terrassebord på overflater. Rekkverk i treverk.

Trapp i treverk ved inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat.
Vegger: Panelplater, malt strie, brystningspanel og panel.
Himlinger: Formpresset panel, malt strie, panel og takplater.

Etasjeskiller i betong med tilfargergulv i 1. etasje.
Etasjeskiller i trekonstruksjon mellom 1. etasje og loftsetasje.
Støpt gulv på grunn i kjeller.

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

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

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

Kryperom med punktfundamentering.

Trapp fra 1. etasje til loftsetasje: Trapp av treverk. Rekkverk på én side og håndløper på vegg.
Trapp fra 1. etasje til kjeller: Teppebelagt tretrapp.

Formpressede profilerte innerdører.
Finerte lettdører og enkle tredører.

VÅTROM Gå til side

Bad i loftsetasje med ukjent alder. Våtrommet er delvis oppgradert i 2023.
Baderomsplater på vegger og malte glatte flater for himling.
Gulvbelegg med oppbrett på vegger.
Plastsluk.
Membran: Gulvbelegg og baderomsplater.
Utstyrt med: Servant, speilskap, skuffeinnredning og dusjkabinett.
Naturlig avtrekk.

Vaskekjeller i uinnredet kjeller.
Pussede flater for vegger og betong i himling. Enkelte vegger har åpen utforing mot terreng.

# Beskrivelse av eiendommen

Gulv i betong.
Støpejernsluk
Membran: Ingen membran/tettesjikt.
Utstyrt med: Skapinnredning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og dobbel kjøkkenkum i stål. Kjøkkenplater på bakvegg over benkeplate og belysning under overskap. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer.
Kjøkkenventilator med utkast ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom 1. etasje.
Toalettrom med laminat på gulv, panelplater og malte, pussede veggflater samt takplater i himling.
Utstyrt med servant, speilskap og toalett.
Naturlig ventilasjon.
Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

I kjeller er det synlig plast hovedvannledning med stoppekran og vannmåler.
Synlige vannføringer i: Kobber/metall.
Synlige avløpsrør i: Plast og soil/støpejern.

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

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2020.

El-anlegg med automatsikringer.
Strømmåler med fjernavlesning.
Åpent og skjult ledningsnett.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

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

Grunnmur i sparesteinsbetong med plater av treull og sement innvendig.

Flat/skrånende tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.
Utførelse for vann og avløpsrør under terreng er ikke kjent.

Oljetank av ukjent type.

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 194 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 172 m² |
| Totalpris | 2 400 000 |

## Arealer Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 2 800 000 |

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger fra kommunen.
Videre undersøkelser vedrørende lovlighet må påregnes.

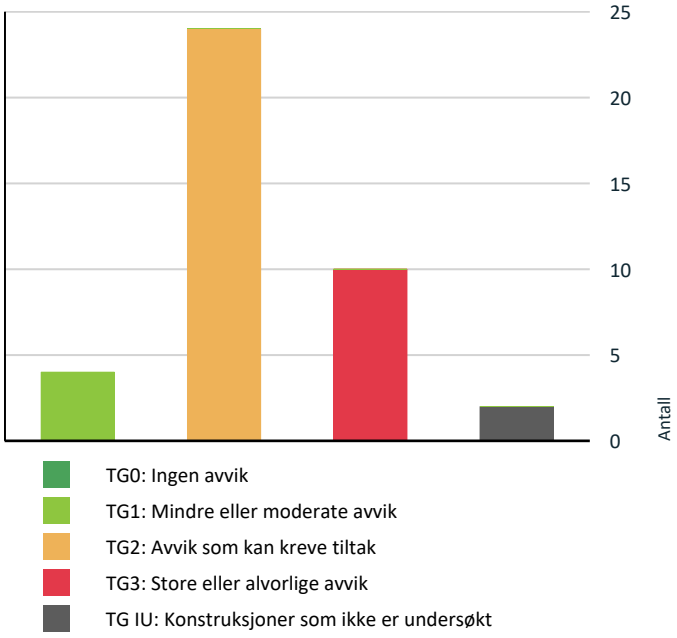
**Garasje**

- Det foreligger ikke tegninger

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

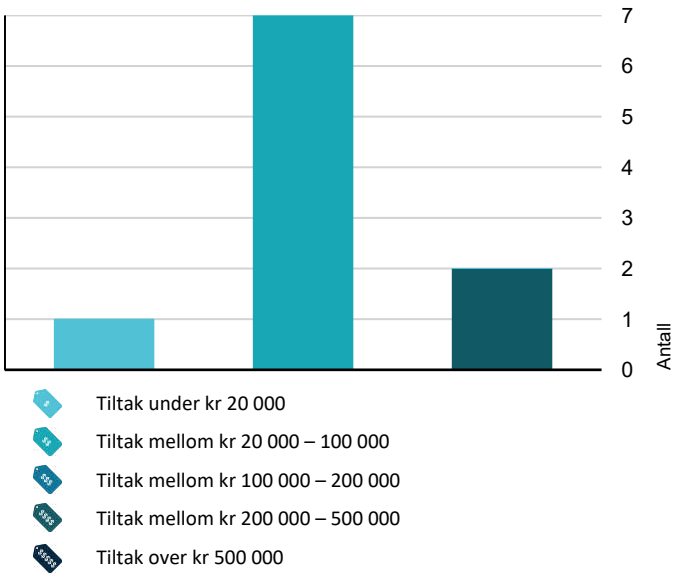
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, verandaer, terrasser og plattinger på terreng** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater - Innredet kjellerrom** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Oljetank** | Gå til side |
| **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Varme generelt** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** | Gå til side |
| **Utvendig > Ytterdører** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


| | | |
|---|---|---|
| ! | **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** | Gå til side |
| ! | **Innvendig > Krypkjeller** | Gå til side |
| ! | **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| ! | **Innvendig > Innvendige dører i kjeller.** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** | Gå til side |
| ! | **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| ! | **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |
| ! | **Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater gulv** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |


## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

| | | |
|---|---|---|
| ⚠ | Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. | Gå til side |
| ⚠ | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. | |
| ⚠ | 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 til kjeller. | |
| ⚠ | Det er ikke montert rekkverk på nedre del av kjellertrapp. | |
| ⚠ | Det er registrert at dekselet på stikkontakten ikke slutter tett mot vegg. | |
| ⚠ | Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. | |
| ⚠ | Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. | |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1955

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

**Anvendelse**

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

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

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

## UTVENDIG

### TG 3 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med betongtakstein, og undertaktekking er av takpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takfot i stige.

**Vurdering av avvik:**
• Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking og undertak er oppnådd.
• Taktekking er stedvis mosegrodd.
• Det er registrert enkelte sprukne og knuste takstein, samt takstein som har forskjøvet seg nedover takflaten.
• Det er registrert manglende mønestein på takoverbygget over terrassen.
• Det er registrert begynnende råteskader i taklektene, samt utettheter i underlagspappen ved overgangen mot vindskien. Forholdet gis TG3 i henhold til NS 3600

**Konsekvens/tiltak**
• Mose bør fjernes, da denne forkorter levetiden til tekkingen og øker risiko for fuktpåkjenning for undertak.
• Når tekking begynner å bli gammel øker risikoen for at det kan oppstå lekkasjer. Hvis det ikke utføres tiltak før lekkasjer oppstår vil dette kunne føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og omfang av råte og utettheter i tekkingen. Tiltak utføres basert på resultat fra videre undersøkelser.
• Manglende mønesteiner og toppbord medfører økt risiko for vann- og snøinntrengning, med påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det anbefales å montere manglende mønestein og toppbord samt kontrollere undertaket for eventuelle skader.
• Lokale utbedringer av tekking må utføres. Hvis det ikke utføres utbedringer av tekking må det påregnes at det vil oppstå utvikling av skader for underliggende konstruksjoner grunnet fukt.

Kostnadsestimat gitt for videre undersøkelser av taktekkingen i overgangene mot vindskiene, samt lokale utbedringer av taktekking og underlagspapp, herunder tilbakelegging av takstein. Omfanget av nødvendige tiltak vil avhenge av resultatene fra undersøkelsene og kan påvirke kostnadsestimatet.

Forholdet må ses i sammenheng med punktene «Takkonstruksjon/Loft» og «Nedløp og beslag».

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport






## TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er registrert slitasje på vindskier, samt manglende toppbord.
- Råteskadet treverk for i vindskie registrert. Forhold gis TG3 iht. NS3600.
- Frostsprengt takrennenedløp.

**Konsekvens/tiltak**

- Stedvis vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold øker risiko for utvikling av skader, økt risiko for utettheter og vil kunne forkorte levetiden til bygningsdel. Hvis det oppstår utettheter vil dette kunne føre til fukt- og skadeutvikling på tilstøtende/ underliggende konstruksjoner.
Behov for lokale utbedringer/utskiftninger kan ikke utelukkes ifbm. vedlikehold, der eventuelt tiltak baseres på videre undersøkelser.
- For å fjerne avvik vedrørende frostsprengt taknedløp må dette skiftes, men det vil normalt være stor sannsynlighet for at frostsprengning vil kunne oppstå igjen. Frostsprengning oppstår normalt som følge av at smeltevann fryser i taknedløp, eventuelt i drensledninger.

- Råteskadet vindski må utbedres for å hindre videre skadeutvikling. Hvis forhold vedrørende råte ikke blir utbedret øker risko for utvikling av skadeomfang, også for tilstøtende konstruksjoner. Videre undersøkelser av tak- og veggkonstruksjonen anbefales utført samtidig med utskifting av råteskadet trevirke.

Visuell kontroll av beslag og takrenner, samt rens av takrenner og nedløp anbefales utført årlig.
Kostnadsestimat gitt for utskifting av råteskadede vindskier.

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

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport






## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Tak som saltakkonstruksjon i tre med innredet loftsetasje. Kaldt møneloft uten adkomst. Luftespalte ved takfot.

**Vurdering av avvik:**

• Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg.
• Yttertaket har nedbøying.
• Takkonstruksjonen har begrenset lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult.
• Hele takkonstruksjonen er bygget igjen/lukket. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder, observasjoner fra underliggende etg. og utvendige observasjoner.
• Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen i forbindelse med utettheter ved overgangen mot vindski.

**Konsekvens/tiltak**

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

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

• Det må påregnes utskifting av fukt- og råteskadede deler av takkonstruksjonen.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt eksakt tilstand og omfanget på skader inn mot vindskier. Omfanget av nødvendige tiltak vil avhenge av resultatet av undersøkelsene, og dette vil også kunne påvirke kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat gitt for videre undersøkelser og lokal utskifting av fukt- og råteskadede deler av takkonstruksjonen.
Forholdet må ses i sammenheng med «Taktekking» og «Nedløp og beslag».

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger i trekonstruksjoner med liggende utvendig trekledning.

# Tilstandsrapport

Selger opplyser at ytterveggene ble etterisolert med 5 cm isolasjon på utsiden i forbindelse med utskifting av utvendig kledning.

**Vurdering av avvik:**
• Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.
• Utvendig kledning har ingen/begrenset lufting.
• Stedvis slitasje på overflater registrert.
• Feilmonterte beslag på vinduer registrert, dette øker risiko for fuktinntrekk og skjulte skader i konstruksjonen.
• Det er ikke tilstrekkelig musesikring ved hjørnekasser

**Konsekvens/tiltak**
• Videre undersøkelser må påregnes for å kartlegge eksakt tilstand. Dette vil normalt innebære bygningsmessige inngrep. Eventuelle tiltak baseres på resultat fra videre undersøkelser.
• Før jevnlig tilsyn med konstruksjoner for å tidligere registrere eventuelle avvik som oppstår i konstruksjonen.
• Det er begrenset/ingen lufting ift. dagens anbefalte løsning, men ikke dårligere enn standarden fra byggeåret. Mangelfull lufting av yttervegger øker risiko for at det kan oppstå fuktskader, spesielt for boliger i fuktig klima (kyststrøk e.l). Ved eventuell utskifting av kledning/etterisolering utvendig bør det etableres lufting etter dagens krav.
• Lokal utbedring av overgang panel/vannbrett bør utføres.
• Vedlikehold av kledning må påregnes. Manglende vedlikehold/utbedringer forkorter kledningens levetid.
• Det må etableres tilfredsstillende musesikring ved hjørnekassene.









## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Trevinduer med 2-lags isolerglass 1986 og 1993.
Trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2010.
Trevinduer med 1+1 lags glass (doble vinduer) i kjeller.

**Vurdering av avvik:**
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
• Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.
• Glipper mellom vannbrett og vinduer gir økt risiko for fukt-/vanninntrenging i konstruksjonene.
• Enkelte vinduer har kondensmerker.
• Vinduer/karmer er noe værslitt utvendig.

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

# Tilstandsrapport

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
• Vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold forkorter levetiden til vindu og øker risiko for fuktskader.
• Det anbefales å utbedre glipper mellom vannbrett og vinduskarmer for å sikre tilfredsstillende tetting og bortledning av vann. Konsekvens kan være nedsatt levetid for vindu og at fukt trenger inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader på tilliggende konstruksjoner. Tiltak må utføres for å lukke avviket.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre vinduer skiftes ut.
Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes.






## TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Ytterdøren er i treverk.
Terrassedør med 2-lags isolerglass fra 1998.

**Vurdering av avvik:**

• Bruks- og slitasjemerker registrert.

**Konsekvens/tiltak**

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

# Tilstandsrapport






## TG 3 Balkonger, verandaer, terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Terrasse mot vest med adkomst fra stue. Konstruksjonen er delvis overbygget og fundamentert på punktfundamenter og utkraget betongdekke. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Deler av gulvflaten er teppebelagt. Rekkverk i trevirke.
Takoverbygget er utført som saltakkonstruksjon i tre, tekket med takstein. Horisontal, panelt himling med innfelte downlights. Konstruksjonen er understøttet av stolper i trevirke og er delvis innglasset, med skyvedør mot utvendig trapp. Takrenner og nedløp i metall.

Overbygget inngangsparti mot øst, fundamentert på punktfundamenter. Konstruksjoner og overflater i treverk, med terrassebord på gulvflater belagt med kunstgress. Rekkverk i trevirke.

**Vurdering av avvik:**
- Konstruksjoner/overflater har vedlikeholdsbehov.
- Det er registrert råteskader i ytre del av bærende drager under terrassen.

**Konsekvens/tiltak**
- Vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold vil kunne forkorte levetiden til konstruksjonen og kan føre til utvikling av skader.
- Råteskadet trevirke må skiftes ut. Hvis forhold vedrørende råte ikke blir utbedret øker risko for utvikling av skadeomfang, også for tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat er gitt for lokal utskifting av råteskadede deler av den bærende drageren under terrassen. Omfanget av nødvendige tiltak vil avhenge av skadeomfanget og kan påvirke kostnadsestimatet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport







## TG 2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Trapp i støpt betong med terrassebord på overflater. Rekkverk i treverk.
Trapp i treverk ved inngangsparti.

**Vurdering av avvik:**

- Slitasje for overflater registrert.
- Trevirke direkte på grunn har nedsatt levetid grunnet fuktpåkjenning.
- Det er registrert råteskade i nedre del av utvendig trapp ved inngangsparti.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

**Konsekvens/tiltak**

- Vedlikehold må påregnes.
- Det må påregnes lokal utskifting av råteskadet treverk. Råteskadene kan utvikle seg videre og medføre redusert bæreevne og stabilitet i trappen dersom forholdet ikke utbedres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport






## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat.
Vegger: Panelplater, malt strie, brystningspanel og panel.
Himlinger: Formpresset panel, malt strie, panel og takplater.

**Vurdering av avvik:**
- Sprekkdannelser i himling i loftsetasje.
- Det er registrert avrevet tapet og åpne delevegger i kott.
- Det er påvist stedvis løsnet tapet i hjørner.

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

### TG 3 Overflater - Innredet kjellerrom

**Beskrivelse**

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat og gulvbelegg.
Vegger: Panel.
Himlinger:  Malte pussede flater.

**Vurdering av avvik:**
- Det er registrert omfattende skader på overflater. Forhold gis TG3.

**Konsekvens/tiltak**
- Overflater med skader må skiftes eller utbedres. Kostnadestimat er gitt for utbedring av overflater med skader, men vil variere avhengig av brukskrav og krav til estetikk på overflater.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport







## TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskiller i betong med tilfarergulv i 1. etasje.
Etasjeskiller i trekonstruksjon mellom 1. etasje og loftsetasje.
Støpt gulv på grunn i kjeller.

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

1. etasje:
- I stue ble det målt høydeforskjeller på ca. 9 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 10 mm.
- På entre ble det målt høydeforskjeller på ca. 26 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 31 mm.

Loftsetasje:
- På soverom ble det målt høydeforskjeller på ca. 15 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 16 mm.
-I gang ble det målt høydeforskjeller på ca. 20 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 25 mm.

Innredet del av kjeller:
- I gang ble det målt høydeforskjeller på ca. 10 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 11 mm.
-I innredet kjellerrom ble det målt høydeforskjeller på ca. 11 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 21 mm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Det er målt total høydeforskjell over 30 mm.
• Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Dette gjelder spesielt over grunnmur/ringmur. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.
• Generelt noe skjevheter for etasjeskiller.
• Bjelkelag over krypekjeller er en typisk risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand kan ikke kartlegges uten fysisk inngrep i konstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Målte høydeforskjeller kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av rådgivende ingeniør.

# Tilstandsrapport

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

## Radon

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

• Radonmåling er kun et krav ved utleie.




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

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

• Pipe er av eldre dato.
• Det er påvist sprekkdannelse hvelv i peisovn.
• Takstmann har ikke vurdert tilstand på pipe, utover besiktigelse av overflater. Pipe over tak er vurdert fra bakkeplan og det er synlig slitasje på beslagsløsning og utvendig pipe over tak.

**Konsekvens/tiltak**

• For eldre piper må det påregnes at det kan oppstå behov for utbedring, f.eks. med montering av piperørsforing, reparasjon av pipe over tak, utskifting av sotluke osv.
• Hvelv i peisovn med skader bør skiftes om mulig.
• Det anbefales å etablere heldekkende pipebeslag eller overdekning/pipehatt for å hindre/begrense fuktpåkjenning i pipeløp.

# Tilstandsrapport






## TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

• Fuktsperre ble ikke brukt under fundamenter for grunnmur og støpt gulv ved byggeåret. Fuktopptrekk grunnet kapillæroppsug fra grunn må påregnes.
• Indikasjoner på fukt registrert (malingsflass, saltutslag avskallinger e.l), dette indikerer fuktopptrekk/fuktvandring i grunnmur/støpt gulv

• Innvendig utforede vegger under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.
• Vegger mot terreng på vaskerommet har åpen utforing med oppskåret plastfolie. Veggene ble åpnet i forbindelse med en tidligere brann på vaskerommet.
• Hulltaking og fuktmåling ble foretatt. Det ble målt skadelige fuktverdier i utforede vegger ved hulltaking.
• Det er påvist plast i utforede vegger mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader. Mur-og betong vegger med tilbakefylling skal ikke ha diffusjonssperre, da dette er med på stenge inne eventuell fukt som kan oppstå i vegg. Uten fuktsperre vil trepanel normalt kunne oppta og avgi fukt fra mur, dette minsker risiko for skader.

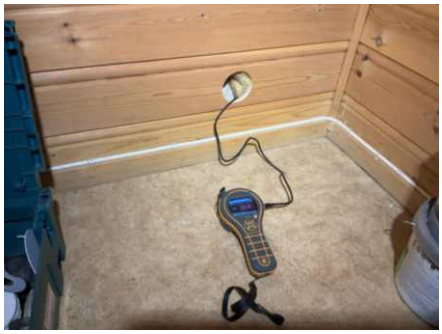
**Konsekvens/tiltak**

• Om registrerte merknader skyldes defekt/mangelfull drenering, kapilærsug gjennom fundament/gulv, mangelfull bortføring av takvann/vann på terreng eller innvendig kondens er ved visuell besiktigelse ikke mulig å vurdere med sikkerhet. Det kan også være en kombinasjon.
• Grunnet mangel på kapillærbrytende sjikt i kjellerkonstruksjoner bør det vurderes hvordan gjenstander/løseøre lagres. Lagrede gjenstander/løsøre bør ha luftsjikt til konstruksjoner mot terreng grunnet risiko for mugg- og soppdannelse for organisk materiale ved manglende luftutskiftning.

• Dagens utførelse for oppbygning av vegger mot terreng gir økt risiko for skjulte skader eller fremtidig skadeutvikling.
• Det er påregnelig at utforede vegger fra grunnmur må fjernes. Kostnadsestimat er gitt for fjerning av utforede vegger mot terreng. På et generelt grunnlag anbefales det å benytte uorganiske materialer som f.eks murpuss m/fibernett og diffusjonsåpen maling på vegger mot terreng i eldre kjellere uten kapillærbrytende sjikt. Ved ønske om gjennoppbygging av utforede vegger mot terreng må det utføres videre undersøkelser med vurdering av tiltak for å begrense/hindre at det oppstår skader grunnet fukt.
Sopp- og/eller muggsporer i skjulte konstruksjoner vil normalt ha negativ påvirkning for inneklima (helserisiko) og øke risiko for videre skadeutvikling.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport






## TG 2 Krypkjeller

**Beskrivelse**

Kryperom med punktfundamentering.

**Vurdering av avvik:**

• Krypkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon med høy skadefrekvens, erfaringsmessig grunnet fukt- og kondensproblematikk. Med fukt og kondens kan det oppstå skader for konstruksjoner tilknyttet krypkjeller, der årsakssammenheng og grad av risiko vil variere gjennom året og avhenge av faktorer som for eksempel utvendig fuktpåkjenning og riktig bruk av ventilering.
• Ikke tilfredsstillende tilgang til krypkjeller, inspeksjon utført fra vindu i kjeller.
• Det er mangelfull ventilering av krypkjeller.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må etableres adkomstmulighet til krypkjeller.
Inspeksjon av krypkjeller anbefales gjennomført så snart tilgang er etablert. Manglende adkomst øker risiko for at det er avvik i konstruksjonen som kunne blitt oppdaget hvis ved var inspeksjonsmulighet på befaring.
• Fuktverdier i krypkjeller vil ha naturlige variasjoner gjennom året. Det er viktig å føre regelmessig kontroll/tilsyn av bygningsdelen slik at unormale forhold kan oppdages tidlig.
• Ventiler for friskluft anbefales montert.



## TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Trapp fra 1. etasje til loftsetasje:  Trapp av treverk. Rekkverk på én side og håndløper på vegg.

# Tilstandsrapport

Trapp fra 1. etasje til kjeller: Teppebelagt tretrapp.

**Vurdering av avvik:**
- Bruks- og slitasjemerker registrert.
- Knirk registrert i trapp.
- Det er lav adkomsthøyde i trapp til kjeller.
- 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 til kjeller.
- Det er ikke montert rekkverk på nedre del av kjellertrapp.

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør vurderes tiltak for å øke fri høyde i trappeløpet. Lav adkomsthøyde kan gi redusert brukervennlighet.
- Krav til behov for utskiftning/utbedringer avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det er ikke krav om utbedring av høyder og åpninger opp til dagens krav. Behov for tiltak vedrørende HMS-forhold avhengig av bruksmønster til kjøper.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.






## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Formpressede profilerte innerdører.

## TG 2 Innvendige dører i kjeller.

**Beskrivelse**

Finerte lettdører og enkle tredører.

**Vurdering av avvik:**
- Det er registrert slitasje, misfarging og mangelfull overflatebehandling på enkelte dører, samt stedvis manglende listverk rundt dørkarmer.

**Konsekvens/tiltak**
- Stedvis vedlikehold må påregnes. Det er for øvrig ikke behov for strakstiltak, da dørene fungerer i dag. Utskifting av enkelte dører må likevel påregnes over tid. Behovet for utskifting vil avhenge av brukskrav og estetiske forhold.

# Tilstandsrapport





## VÅTROM

### LOFTSETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Bad i loftsetasje med ukjent alder. Våtrommet er delvis oppgradert i 2023.

### LOFTSETASJE > BAD

#### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

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

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

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

### LOFTSETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Baderomsplater på vegger og malte glatte flater for himling.

**Vurdering av avvik:**
• Dør er plassert i våtsonen.
• Skråhimling over dusjkabinett er en våtsone og det stilles de samme krav til fuktsikring/membrantetting og bruk av fuktrobuste materialer som i øvrige våtsoner. Det kan ikke konstateres fuktsikker overflate på skråhimling i våtsone.
• Baderomplater er ikke riktig montert etter anvisning, fuge i ender er ikke brukt.
• Våtrommet er mindre enn 4 m² og det er da krav til at alle deler av rommet er å betrakte som våtsone.

**Konsekvens/tiltak**
• Dør er ikke utsatt for direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan i teorien føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen hvis ikke forhold er hensyntatt ved utførelse. Forhold vil også kunne forkorte levetiden til døren ved fuktpåkjenning. Vann i område rundt dør bør unngås/begrenses.
• Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare oppbygging og fuktsikring av skråhimlingen. Ved manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan det medføre fuktinntrengning i konstruksjonen over tid.
• Det bør silikoneres i underkant av baderomsplater, spesielt viktig for våtsoner. Ved dagens utførelse er det risiko for fuktopptrekk i bunn av plater, da disse ikke er fuktbestandige.

# Tilstandsrapport





LOFTSETASJE > BAD

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulvbelegg med oppbrett på vegger.

**Vurdering av avvik:**
• Slitasje på overflater til gulvbelegg.
• Rørgjennomføringer i gulv for våtsone er en risikokonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting av overflate.
• Vann på gulvflater bør unngås.





LOFTSETASJE > BAD

## TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Plastsluk.
Membran: Gulvbelegg og baderomsplater.

**Vurdering av avvik:**
• Sluk har passert grensen for usikker fremtidig funksjon. Sluk er av eldre dato og ikke fornyet ved oppgradering av våtrommet.
• Vanntett sjikt på gulv er lagt før år 2000. Dette gir TG3 etter NS 3600 tabell C.1/C.2.
• Det er registrert utettheter rundt rørgjennomføring i gulv.

**Konsekvens/tiltak**
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering av våtrommet.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet.
Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**





LOFTSETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Utstyrt med: Servant, speilskap, skuffeinnredning og dusjkabinett.

LOFTSETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig avtrekk.

**Vurdering av avvik:**

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**

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

LOFTSETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

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



KJELLER > VASKEKJELLER

## TG 3 Generell

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Vaskekjeller i uinnredet kjeller.
Pussede flater for vegger og betong i himling. Enkelte vegger har åpen utforing mot terreng.
Gulv i betong.
Støpejernsluk
Membran: Ingen membran/tettesjikt.
Utstyrt med: Skapinnredning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

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

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

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Denne typen vaskekjeller hadde normalt ikke vanntett utførelse fra byggeår, da skadepotensialet var begrenset som følge av beliggenhet i uinnredet kjeller. Dersom vaskekjelleren ønskes benyttet videre med dagens utførelse, bør det foretas en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet.

Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med enkel standard for våtrom.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**





## KJELLER > VASKEKJELLER

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner i betong.
Kapillærsug fra grunnen må påregnes og bør hensyntas ved oppgradering.

# KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og dobbel kjøkkenkum i stål. Kjøkkenplater på bakvegg over benkeplate og belysning under overskap. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer.

**Vurdering av avvik:**
• Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.
• Mindre fuktsvellinger i underkant av benkeplate over plass til oppvaskmaskin/kum.
• Fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det gjøres oppmerksom på at kjøkkeninnredning er fornyet, hele innredningen er ikke byttet.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

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







## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator med utkast ut.

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

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



## TOALETTROM

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom 1. etasje.
Toalettrom med laminat på gulv, panelplater og malte, pussede veggflater samt takplater i himling.

# Tilstandsrapport

Utstyrt med servant, speilskap og toalett.
Naturlig ventilasjon.

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Avtrekk/ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig avtrekk.

**Vurdering av avvik:**

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

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

Selger opplyser at det er planlagt utskifting til digital vannmåler.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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





### TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlige avløpsrør i: Plast og soil/støpejern.

**Vurdering av avvik:**

- Støpejernsrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er registrert lufting av avløpsanlegget via vakuumventil på badet. Det er ikke avklart om avløpsanlegget i tillegg har lufting til friluft.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for strakstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare om avløpsanlegget har tilfredsstillende lufting.

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





## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2020.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



# 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-anlegg med automatsikringer.
Strømmåler med fjernavlesning.
Åpent og skjult ledningsnett.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert at dekselet på stikkontakten ikke slutter tett mot vegg.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales at stikkontakten kontrolleres og utbedres av elektriker, slik at dekselet får tilfredsstillende tilslutning mot veggen.

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

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





## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

**Vurdering av avvik:**

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

## TG IU Varme generelt

**Beskrivelse**

Oppvarming med: Vedfyring og strøm.
Hovedsakelig ved hjelp av: Ildsted, luft-til-luft varmepumpe og panelovner.

Det er kun foretatt stikkprøver av oppvarmingskilder. Tilstandsgrad er ikke satt.

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

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

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

• Videre undersøkelser for å kartlegge årsak til registrert fuktpåkjenning anbefales utført.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eventuell drenering skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av kjeller vil også være avgjørende. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmur i sparesteinsbetong med plater av treull og sement innvendig.

**Vurdering av avvik:**

• Eldre betong kan ha redusert kvalitet.
• Avskallinger og sprekker/riss ble registrert på grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**

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

# Tilstandsrapport





## TG 3 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Flat/skrånende tomt.

**Vurdering av avvik:**

• Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Forhold gis TG3 iht. NS3600. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

**Konsekvens/tiltak**

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Kostnadsestimat er gitt for enkle terrengjusteringer og bortledning av overvann.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



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

**Beskrivelse**

Utvendige vann- og avløpsledninger tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.
Utførelse for vann og avløpsrør under terreng er ikke kjent.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd for utvendige vann- og avløpsledninger. Ledningene har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

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

## TG 3 Oljetank

**Beskrivelse**

Oljetank av ukjent type.

Selger opplyser at det finnes nedgravd oljetank på eiendommen. Tankens plassering og status med hensyn til sanering er ukjent. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Jevnaker kommune anbefaler sanering og/eller fjerning av tanker som ikke er i bruk, men det er ikke et krav. Eier er allikevel ansvarlig for eventuell forurensing, så i praksis må det utføres tiltak.

**Konsekvens/tiltak**
• Oljetank må saneres og eventuelt fjernes iht. regler for gjeldene kommune. Ta kontakt med kommunen og/eller se på kommunens hjemmesider for mer informasjon.
Kostandsestimat avhenger av plassering for tank og valgt løsning for sanering eller fjerning.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• 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 til kjeller.
• Det er ikke montert rekkverk på nedre del av kjellertrapp.
• Det er registrert at dekselet på stikkontakten ikke slutter tett mot vegg.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

**Konsekvens/tiltak**
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Radonmåling er kun et krav ved utleie.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Det er ikke krav om utbedring av høyder og åpninger opp til dagens krav. Behov for tiltak vedrørende HMS-forhold avhengig av bruksmønster til kjøper.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
• Det anbefales at stikkontakten kontrolleres og utbedres av elektriker, slik at dekselet får tilfredsstillende tilslutning mot veggen.
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Dersom dette mangler, kan det innebære en mangel ved eiendommen, med risiko for at det utført ufaglært arbeid eller arbeider utenfor godkjent el-virksomhet. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok.

• Da det ikke er fremvist samsvarserklæring for alle arbeider (også før 01.01.1999 da krav kom) skal det iht. NS3600 anbefales utvidet el-kontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El-sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.
• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**
Ukjent byggeår.

**Standard**
Bygget har enkel standard/konstruksjon, dette begrenser levetiden.

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

**Bygningsstruktur**
Bygget er oppført på punktfundamenter. Yttervegger i trekonstruksjon med stående utvendig trekledning. Saltakkonstruksjon i tre, tekket med takstein. Takrenner og nedløp i metall. Garasjen er utstyrt med vippeport i treverk.
Innvendig har garasjen delvis jordgulv og tregulv, synlige bindingsverksvegger og åpen takkonstruksjon. Det er etablert en tretrapp med adkomst til loft som benyttes til enkel lagring.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert og det er ikke satt tilstandsgrad.
Det nevnes allikevel:
Bygning bærer preg av etterslep på vedlikehold og elde. Det må påregnes behov for vedlikehold/utbedringer.





# Konklusjon og markedsvurdering

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

172 m²/172 m²

*Enebolig:* Kjøkken, Toalettrom, Entré, 4 Gang, Stue, Bad, 3 Soverom, 3 Kott, Vaskerom, 2 Uinnredet kjellerrom, Innredet kjellerrom

*Andre bygg:* Garasje
*Bruksareal andre bygg:* 22 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 400 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger

Kr 2 800 000

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** | **2 400 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **2 400 000** |

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

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

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

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | | |
|---|---|---|---|
| Stipulert forsikringspremie, estimert | Kr. | | 10 000 |
| Offentlige avgifter, estimert | Kr. | | 25 000 |
| Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.) og oppgaver som omfatter f.eks. maling og overflatebehandling, fordelt over flere år) | Kr. | | 40 000 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **75 000** |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 5 350 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 2 600 000 |
| **Sum teknisk verdi - Enebolig** | Kr. | | **2 750 000** |

### Garasje

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 140 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 100 000 |
| **Sum teknisk verdi - Garasje** | Kr. | | **40 000** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **2 790 000** |

## Teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | | **2 800 000** |

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

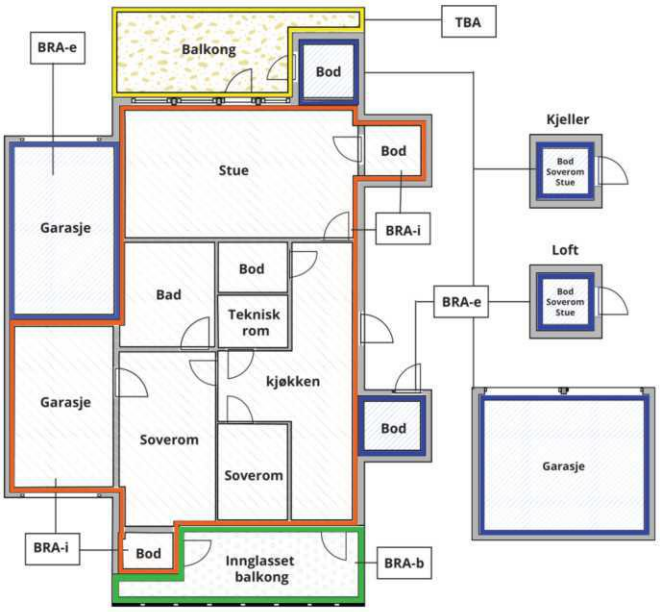
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | | | |
| 1. etasje | 76 | | | 76 | 38 | | 76 |
| Loftsetasje | 38 | | | 38 | | 27 | 65 |
| Kjeller | 58 | | | 58 | | | 58 |
| **SUM** | **172** | | | | **38** | **27** | **199** |
| **SUM BRA** | **172** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Kjøkken, toalettrom, entré, gang m/trapp, stue | | |
| Loftsetasje | Bad, gang m/trapp, gang 2, soverom, soverom 2, kott, kott 2, soverom 3 | | |
| Kjeller | Gang m/trapp, kott, uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, innredet kjellerrom | Vaskekjeller | |

**Kommentar**

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

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

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

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 2,29 m og skråhimling.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,38 m.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 1,97 m.

I åpent areal (TBA) er følgende medtatt:
Terrasse mot vest med adkomst fra stue på ca 28 m².
Overbygget inngangsparti mot øst på ca. 10 m².

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det er ikke mottatt tegninger fra kommunen.
Videre undersøkelser vedrørende lovlighet må påregnes.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Det gjøres oppmerksom på at det ikke er tilstrekkelig rømningsvei/ dagslysflate i kjellerrom for varig opphold.

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 22 | | 22 | |
| **SUM** | | **22** | | | |
| **SUM BRA** | **22** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Garasjerom/redskapsbod | |

**Kommentar**

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

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 27.10.2026 | Kenneth Johnsrud Aure | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3236 JEVNAKER | 146 | 69 | | 0 | 955.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Graverengvegen 1

**Hjemmelshaver**
Johnsen Arild

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

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

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

**Regulering**

Boligbebyggelse - Nåværende
forbud i områder inntil 100 meter langs vassdrag
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 28.10.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Del med takstmann | 28.10.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 30.10.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

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

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

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

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

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

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

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

**Undersøkelsesnivå og befaring**

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

**Tilleggsundersøkelser**

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

**Areal**

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

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

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

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser

# Forutsetninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.10.2026

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Hønefoss | Oppdragsnr. | 14260180 |
| Addresse | Graverengvegen 1 | | |
| Postnr. | 3520 | Sted | JEVNAKER |
| Selgers navn | Arild Johnsen | | |

### 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?**

01.04.1982

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

44

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Storebrand

### 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

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

Bad renovert med nye baderomsplater, nytt dusjkabinett, ny vask.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Egeninnsats veggplater. Rørarbeid utført av Randsfjord Rør, Elektrisk arbeid utført av Jevnaker Elektriske

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☑ Nei ☐ Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Lagt opp ny strømtilførsel ovn og lys.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Jevnaker Elektriske

## 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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

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

Ny vanntilførsel til vask og dusjkabinett

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Randsfjord Rør

**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

## 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

## 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

## 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

**Beskrivelse:**

Fukt i kjeller, saltutslag

**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

**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?**

innredet kjellerrom i 1984. Egeninnsats

**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

## Loft

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

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

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet sikringer

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Levold Elektro

**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

**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

**Beskriv:**

Tank ligger i bakken

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Fuktig kjeller, lukt. Lekkasje i tak garasje/uthus

**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:**

Utetthet tak

**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

## 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:**

Fuktige grunnforhold pga elven (flom)

## 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 28.10.2026

Signert av *Arild Johnsen*

Initialer selger:
A J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Graverengvegen 1

Nabolaget Toso - vurdert av 35 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Toso skole (1-7 kl.)<br>256 elever, 14 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Jevnaker ungdomsskole (8-10 kl.)<br>246 elever, 12 klasser | 8 min<br>3.7 km |
| Ringerike videregående skole<br>684 elever | 18 min<br>14.1 km |
| Hønefoss videregående skole<br>675 elever | 21 min<br>15.2 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Esso Jevnaker (Nobil) | 8 min |
| Recharge Esso Jevnaker | 8 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Toso skole<br>Linje 103, 113, 451, 452 | 8 min<br>0.7 km |
| Hønefoss stasjon<br>Linje F4 | 18 min<br>14.4 km |
| Oslo Gardermoen | 52 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Hovsenga barnehage (1-5 år)<br>53 barn | 12 min<br>1.1 km |
| Nesbakken barnehage (1-5 år)<br>49 barn | 6 min<br>2.3 km |
| Almgrenda Steinerbarnehage (1-5 år...<br>32 barn | 7 min<br>4.3 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Jevnaker | 20 min |
| Kiwi Jevnaker | 5 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Kuben Senter | 19 min |
| Vitusapotek Jevnaker | 6 min |
| Jevnaker Vinmonopol | 6 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Toso skole | 14 min |
| Haugerstranda fotballbane | 14 min |
| Sporty Jevnaker | 20 min |
| Jevnaker Fysikalske Institutt | 5 min |

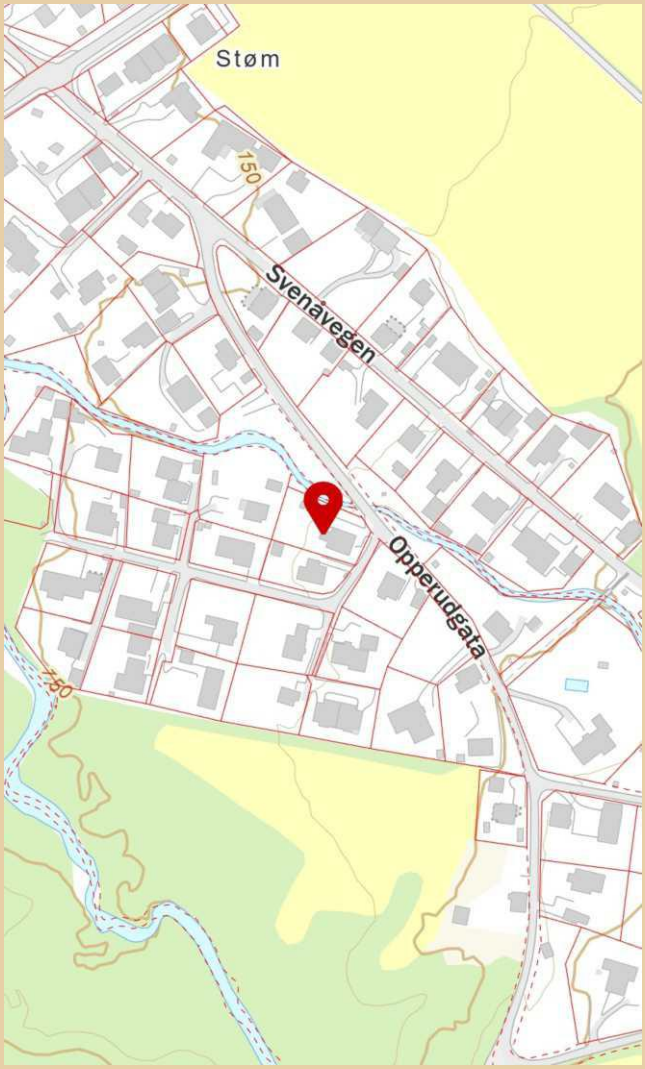
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

**Støynivået**
Lite støynivå 92/100

**Gateparkering**
Lett 92/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



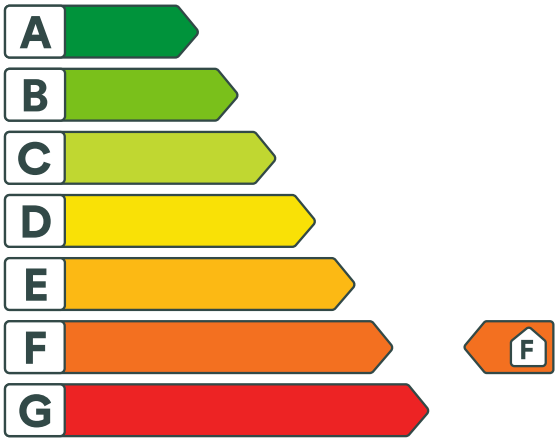

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Graverengvegen 1, 3520 JEVNAKER** | |
| Dato for energimerking<br>**27.10.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-374355** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**157267930** |
| Gårdsnummer<br>**146** | Bruksnummer<br>**69** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

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

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1952** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**120,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**120,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Grunnlag for energikarakteren

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

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**317,35** |

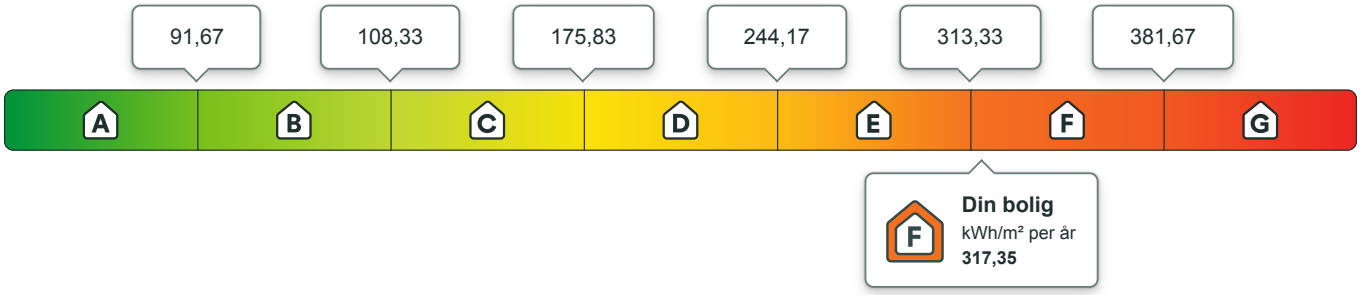
# Graverengvegen 1, 3520 JEVNAKER

## 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 |
|---|---|
| **48 921,80** | **375,32** |

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

# Graverengvegen 1, 3520 JEVNAKER

## Detaljering

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

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

# Graverengvegen 1, 3520 JEVNAKER

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 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: 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 14: 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 15: Tiltak utendørs

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

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

### 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 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 23: 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.

Jevnaker kommune

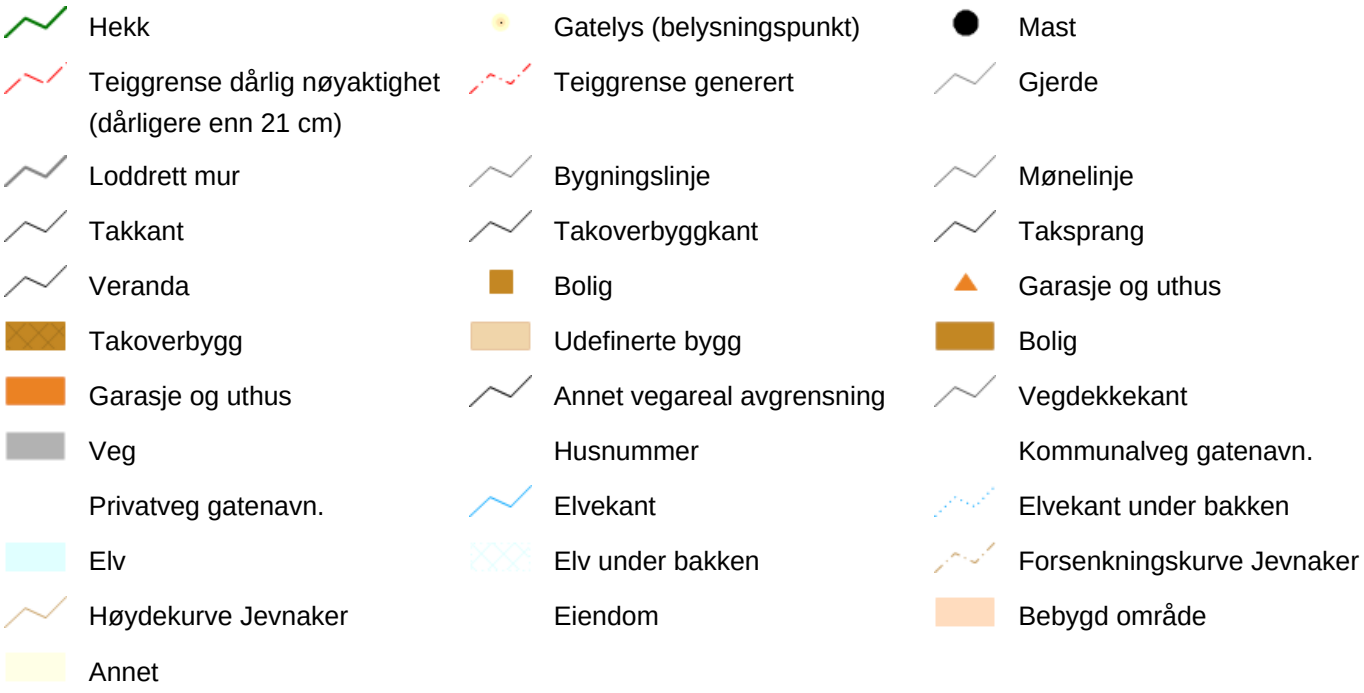
# Vegadkomst

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 146 | Bnr: 69 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Graverengvegen 1<br>3520 JEVNAKER | | | |
| Adkomst: | Har adresse knyttet til privat og offentlig veg. | | | |

Målestokk 1:500

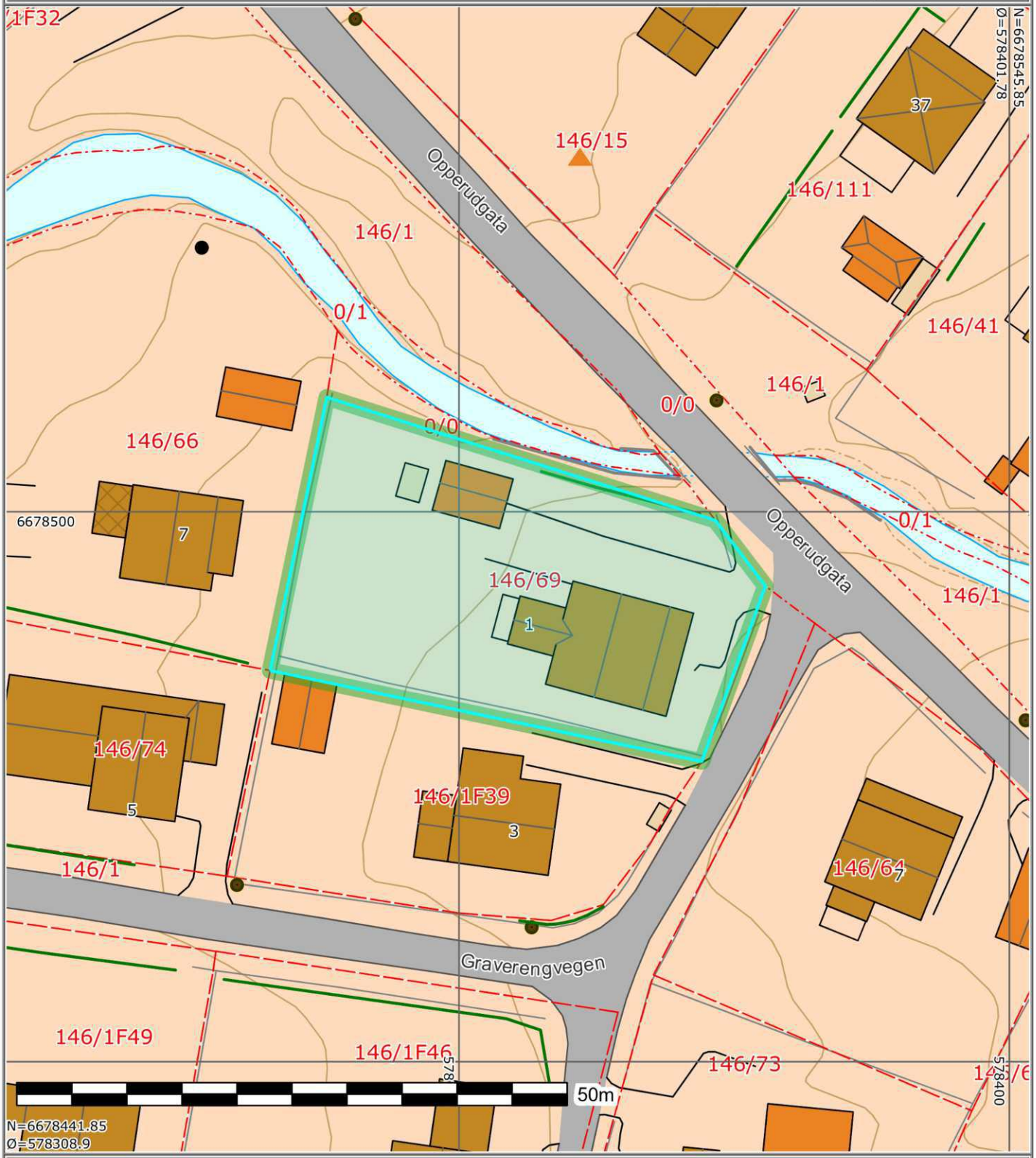


# Tegnforklaring



# SITUASJONSKART

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 146 | Bnr: 69 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: Graverengvegen 1, 3520 JEVNAKER | | | |
| Hj.haver/Fester: | JOHNSEN ARILD, GRAVERENGVEGEN 1, 3520 JEVNAKER | | | |
| JEVNAKER KOMMUNE | Dato: 27/10-2026 Sign: | | | Målestokk 1:500 |




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

Jevnaker kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 3236 - Jevnaker kommune | **146** | **69** | **0** | **0** | Graverengvegen 1, 3520 JEVNAKER |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|---|
| Adkomstvei - Nåværende | Kommuneplanens arealdel Jevnaker kommune (25.3.2021) | |
| Boligbebyggelse - Nåværende | Kommuneplanens arealdel Jevnaker kommune (25.3.2021) | 955.83m$^2$ |
| forbud i områder inntil 100 meter langs vassdrag | Kommuneplanens arealdel Jevnaker kommune (25.3.2021) | 955.83m$^2$ |
| Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) | Kommuneplanens arealdel Jevnaker kommune (25.3.2021) | 772.49m$^2$ |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## BEBYGGELSESPLAN

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

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## REGULERING UNDER ARBEID

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

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Ja

| | |
|---|---|
| 3236 96 | Flomsikring av Svenåa og Moselva |

## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

JEVNAKER KOMMUNE

**Ordre:** **9568723** **26.10.2026**

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | |
|---|---|---|---|---|
| 146 | 69 | 0 | 0 | |
| Adresse: | Graverengvegen 1 | | | 3520 Jevnaker |

**Tilknytning til offentlig vann og kloakk**

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

Jevnaker kommune

# Eiendomsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Type | Bruksnavn | Tinglyst | Beregnet areal | Oppgitt areal | Arealkilde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3236 - Jevnaker kommune | **146** | **69** | **0** | **0** | Grunneiendom | FREDLY | Ja | 955,8 | 939 | 1-Målebrev |

| Etablert dato | Utgått | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk | Representasjonspunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 28.11.1949 | Nei | Nei | Nei | | | Nord: 6678492.9 Øst: 578354.68 System: EPSG:25832 |

## FORRETNINGER

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.saksref | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | | 146/69 | 0 |
| Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | | 146/69 | 0 |
| Skylddeling | 28.11.1949 | | | Mottaker | 146/69 | 939 |
| | | | | Avgiver | 146/1 | -939 |

## BYGNINGER

| Bygningsnummer | Bygningstype | Næringsgruppe | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 157267930 | Enebolig | | Tatt i bruk | 0 | 0 | 0 |
| 157267949 | Garasjeuthus anneks til bolig | | Tatt i bruk | 0 | 0 | 0 |

## ADRESSER

| Gatenavn | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt | Adressetilleggsnavn | Kretser |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Graverengvegen | 1 | | | Nord: 6678489.79<br>Øst: 578356.4<br>System: EPSG:25832 | | Postnummerområde 3520-JEVNAKER<br>Tettsted 1652-Jevnaker<br>Grunnkrets 202-Toso-(Hauger)<br>SKOLEKRETS 2-ØSTSIDEN<br>Stemmekrets 1-Jevnaker<br>Kirkesokn 1-Jevnaker |

## KOMMUNAL TILLEGGSDEL

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

## KULTURMINNER

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

GRUNNFORURENSING

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

TEIGER

| Areal | Representasjonspunkt | Hovedteig | Tvist | Har flere matrikkelenheter |
|---|---|---|---|---|
| 955,8 | Nord: 6678492,90008107 Øst: 578354,67999652 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:

6140

**SMÅBRUK- OG BUSTADBANKEN** S.nr.

Skjema nr. 5 a.

# Beskrivelse

i samsvar med vedlagte tegninger for byggearbeider på eiendommen

Fredly gnr. 146 bnr. 69

eier Frank Andersen i Jevnaker kommune.

*Det skal utføres følgende byggearbeider: (Stryk det som ikke høver, tilføy på de prikkede linjer det nødvendige. Skal det på samme eiendom utføres byggeasbeider både på boligen (stuebygningen) og uthuset samtidig, føres beskrivelsen for samtlige arbeider på samme skjema. Hvis noe av nedenfor beskrevne byggearbeider ikke skal gjøres fullt ferdig med en gang, f. eks. innredning av 2nen etasje, dyrerom o. l. må det spesielt gjøres merksam på det.)*

a. **Ny bolig (stuebygning)** bygges 8 × 9 m stor i ~~1~~, 1 1/2, ~~2~~ etasjer hertil utbygg 1.8 × 3.9 m. Utvendig kjellermurer støpes — ~~murs~~ 40 cm tykk som ~~hulmur~~ — kompakt med tilstrekkelig isolasjon mot kulde og ved overgang til treverk, føres ned til frostfri og avgrøftet dybde eller fjell som all annen fundamentering. Det utgraves for kjeller under hele huset og støpes 57.5 m² kjellergolv. 1ste etasje inndeles i 2 rom, kjøkken og gang med i alt 8 dører og 7 dobbelte vinduer. 2nen etasje inndeles i 2 rom, ~~kjøkken~~ og gang med i alt 3 dører og 2 dobbelte vinduer. Utvendige vegger i 1ste og 2nen etasje utføres som vanlig bindingsverk m/1/4 lag panel og 4 lag papp

Delevegger i 1ste og 2nen etasje utføres som vanlig bindingsverk m/1/4 lag panel og 2 lag papp

Golvene utføres med stubbeloft

Som stubbeloftsfyll brukes steinull

Taket utføres som ~~åstak~~ — sperretak med bordtro og tekkes med papp og stein

Dimensjonene på de viktigste bærende konstruksjoner er 4x5", 4x4", 3x8" 3x6"

Det legges opp 24 m takrenner og 6 m nedløpsrør.

Huset grunnes utvendig og gis deretter 2 strøk oljemaling, eller

Innvendig males som utvendig

Det blir satt inn 1 komfyrer, 4 ovner, 1 bryggepanne.

Elektrisk lys, vann og kloakk blir lagt inn straks — ~~senere~~.

Tandberg & Jensen.
4. 49. 10000.

Vend!

b. **Nytt uthus** bygges ..... × ..... m stort og fundamenteres til frostfri dybde eller fjell. Grunnmur støpes — mures ..... cm tykk.

Det innredes ..... spilt, ..... båser, ..... binger og ellers .....

.....

Golv i dyrerom legges av .....

Varmeveggene blir utført som .....

og himlinger som .....

Andre vegger blir utført som .....

Ventilasjon i dyrerom utføres med .....

.....

Det blir bygget gjødselkjeller — gjødselplass — lannkum — med støpt golv.

I dyrerommene trenges i alt ..... dører og ..... dobbelte vinduer.

Ellers i huset trenges ..... dører, ..... vinduer og ..... porter.

Taket tekkes med .....

Utvendig males med .....

Elektrisk lys, vann og kloakk legges inn straks — senere.

.....

.....

c. **Utbedring eller utvidelse av eldre bolig (stuebygning)** og/eller

d. **Utbedring eller utvidelse av eldre uthus.**

*(Her beskrives på lignende måte som ovenfor de utbedringer eller utvidelser som* **skal foretas.** *Den stand de eldre hus* **er** *i nå, skal for øvrig nærmere beskrives i takstskjemaene, spm. 3b. for bolig og 7c. for bruk.)*

*Overalt blir brukt gode og fullverdige materialer. Fag- og håndverksmessig arbeid blir utført.*

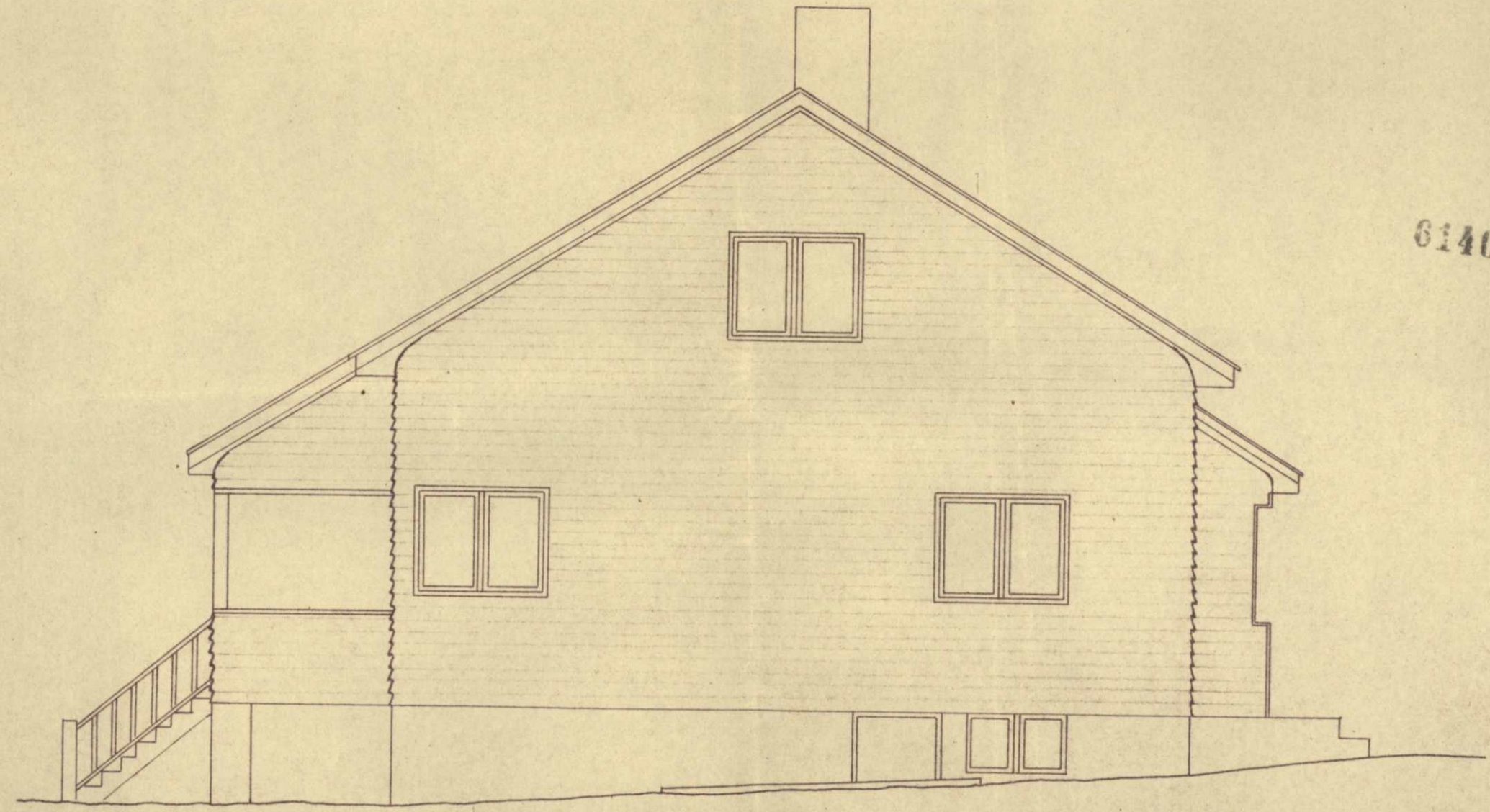
Jernaker den 24/1 1950.

Frank Andersen.

(underskrift)

Bl. 5

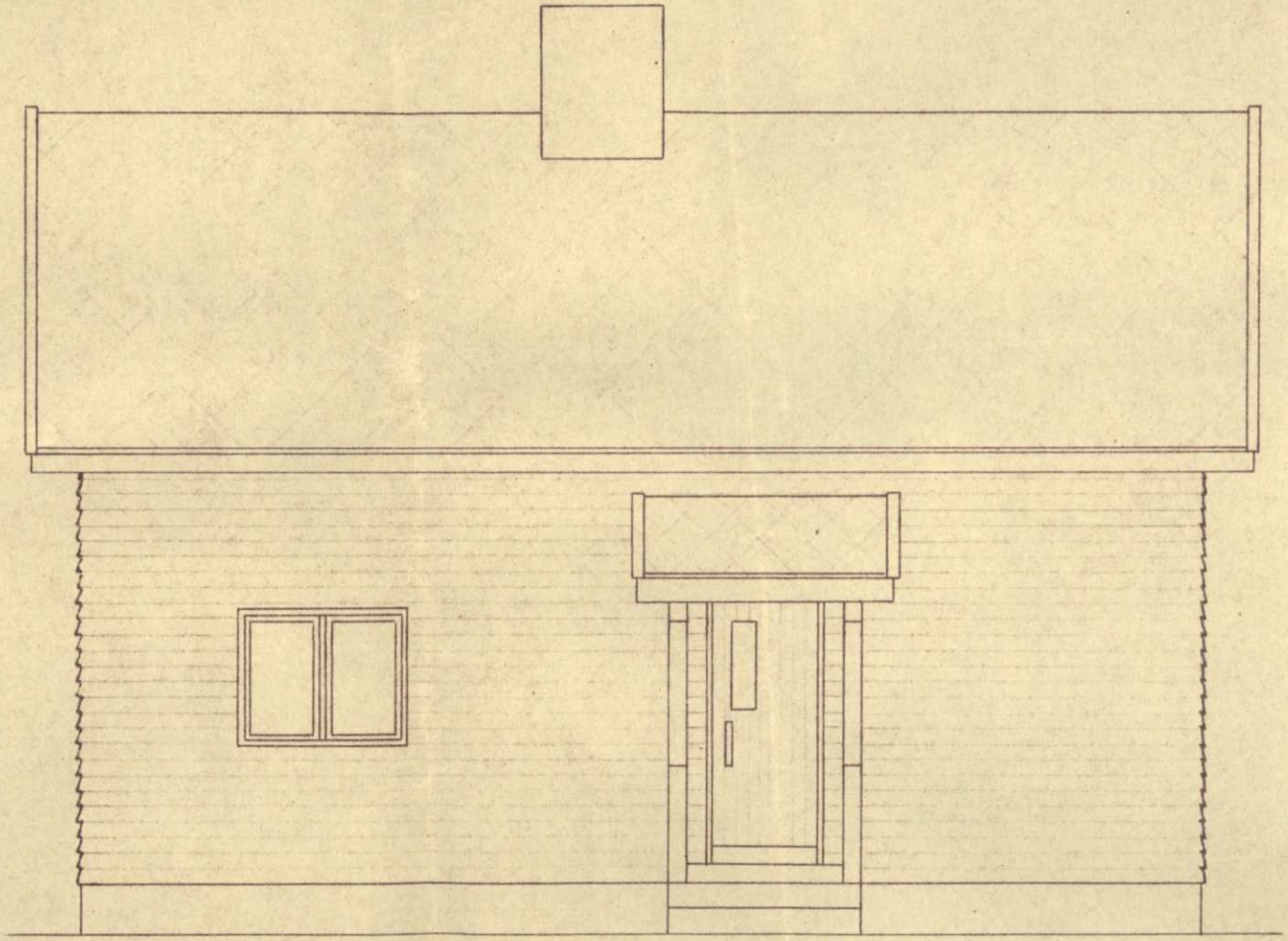
6140



M = 1:50

Bl. 6

6140

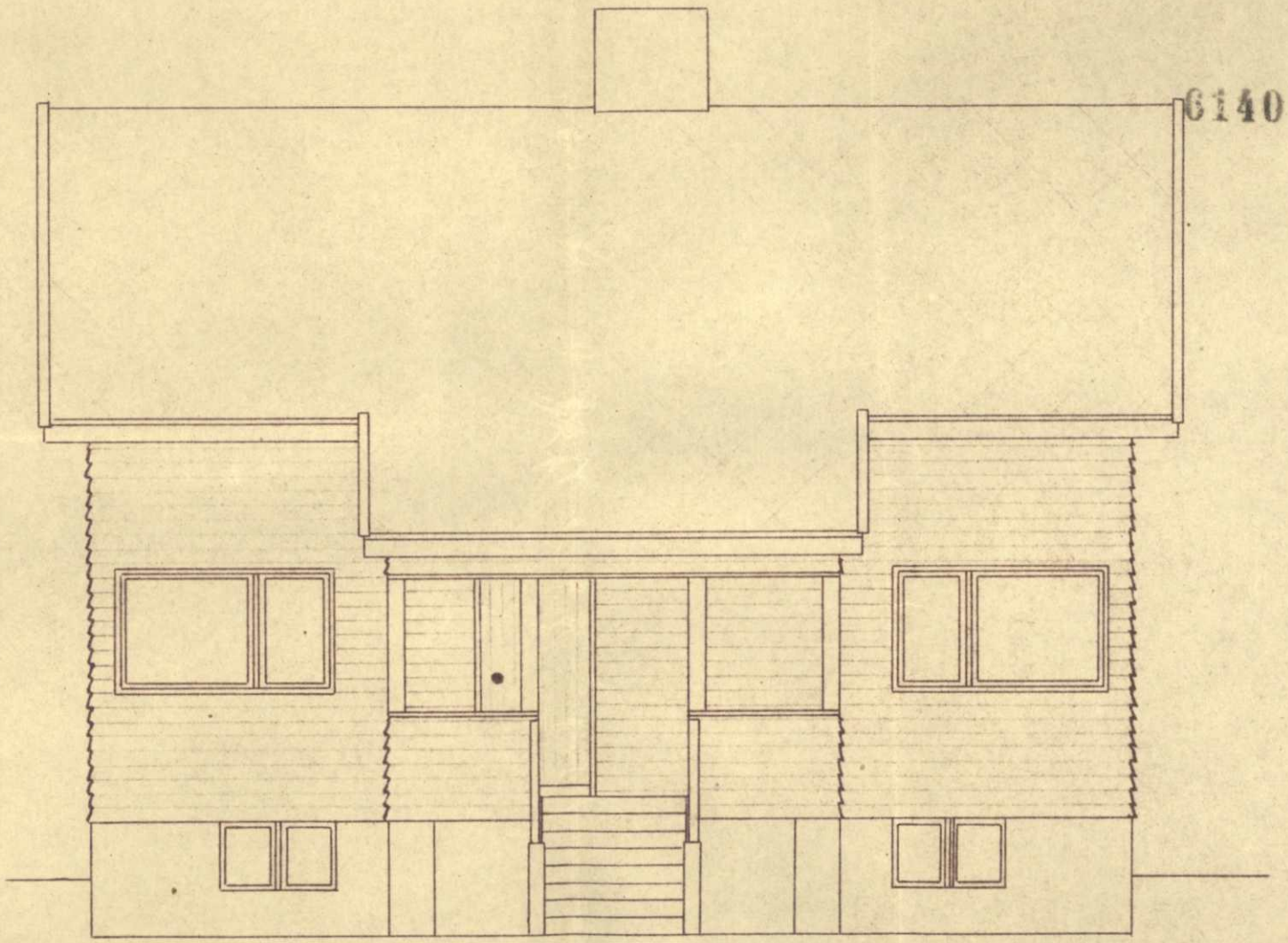


M = 1:50

5 Bl.

Bl. 7

6140

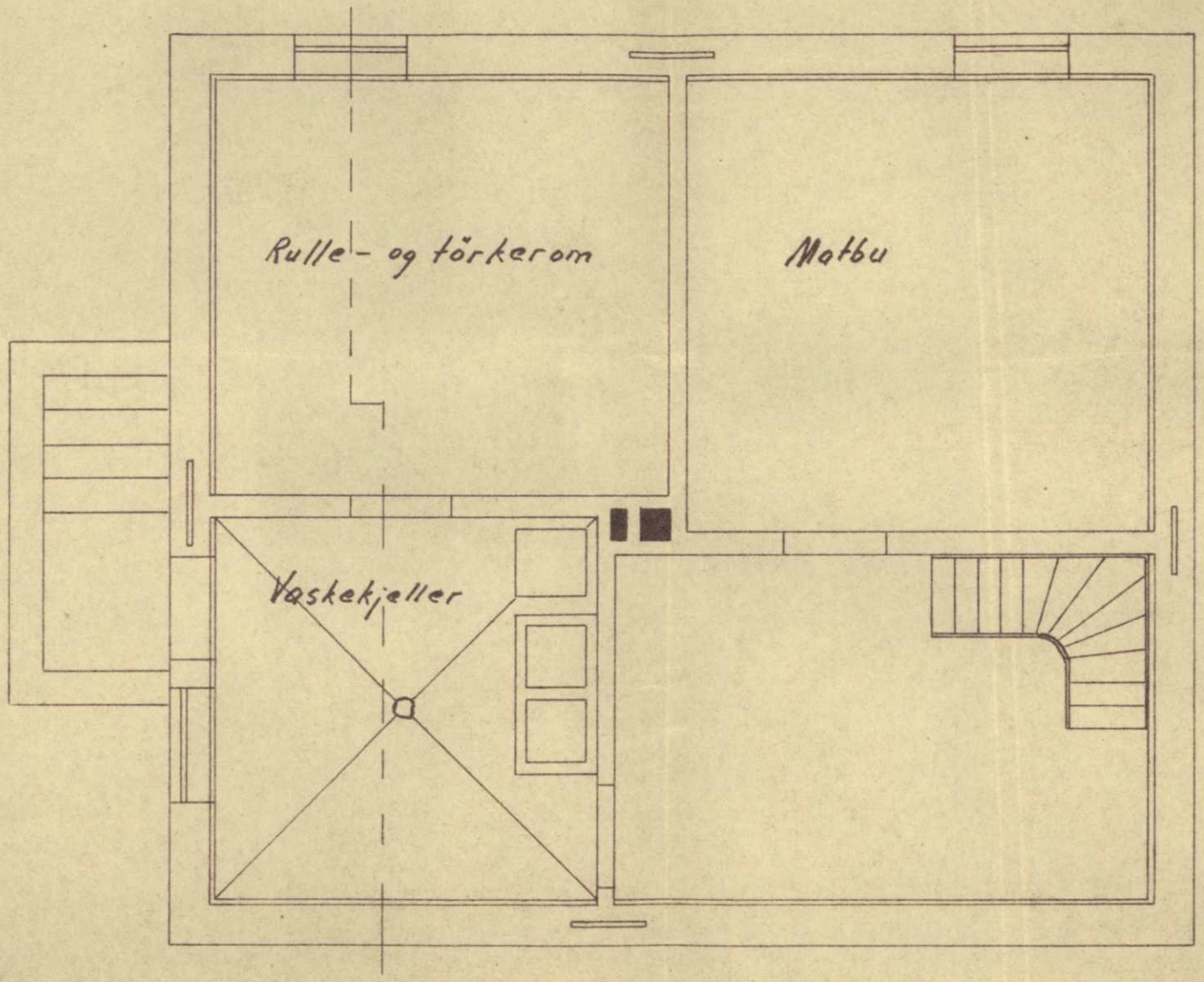


M = 1:50

Frank Andersen

Bl. 1

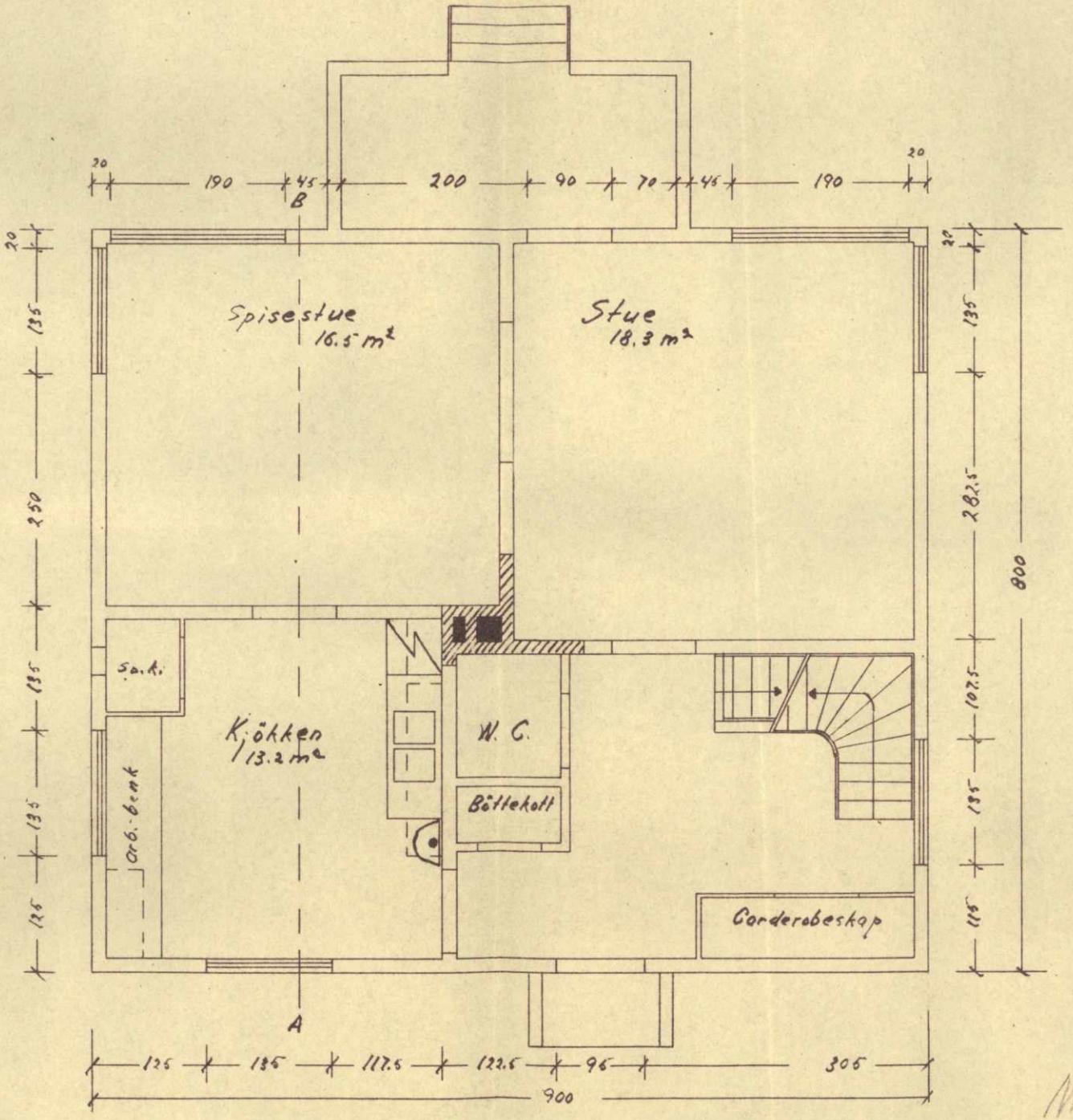
6140




M = 1:50

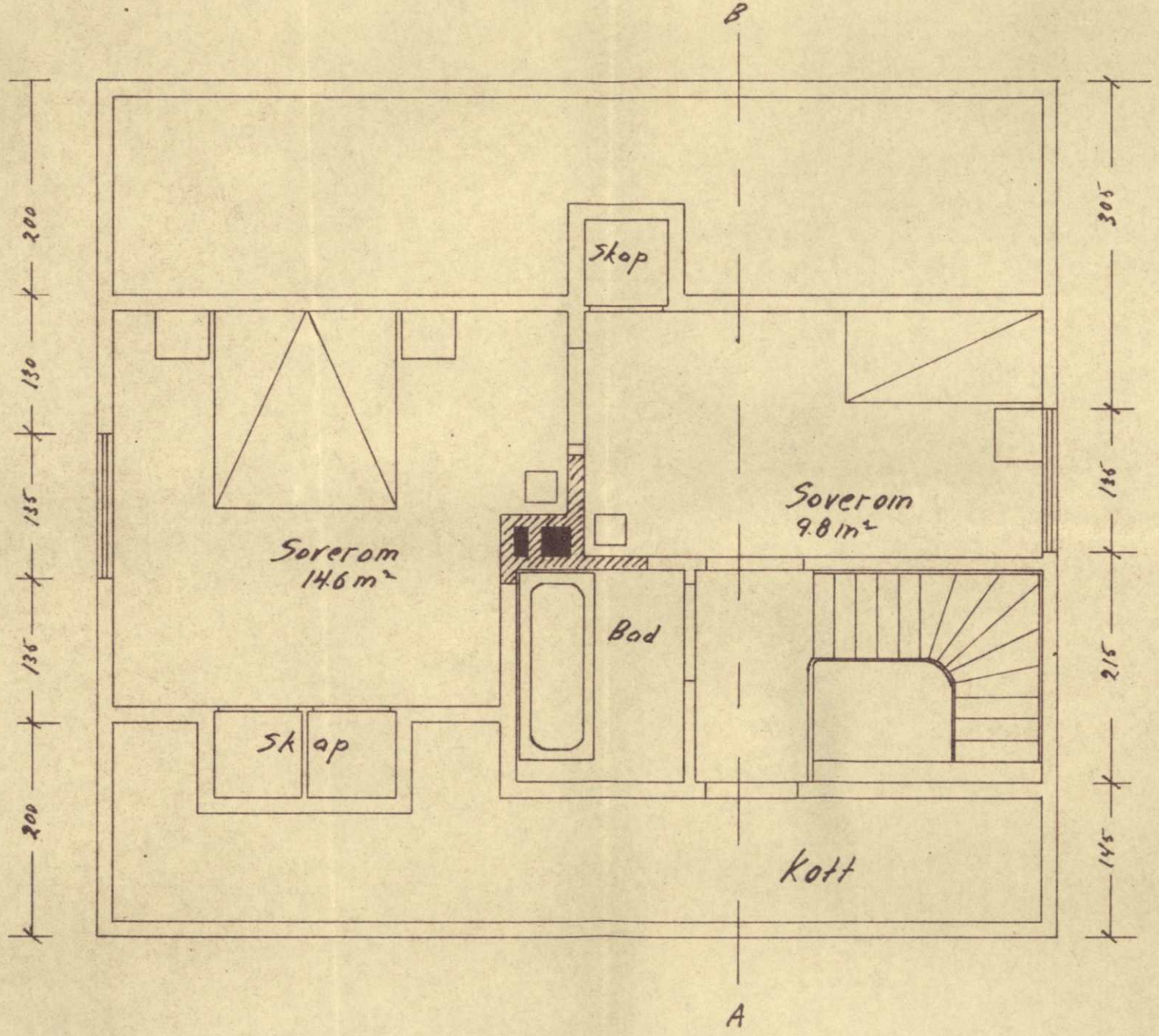
Bl. 2

6140




M = 1:50

Bl. 3

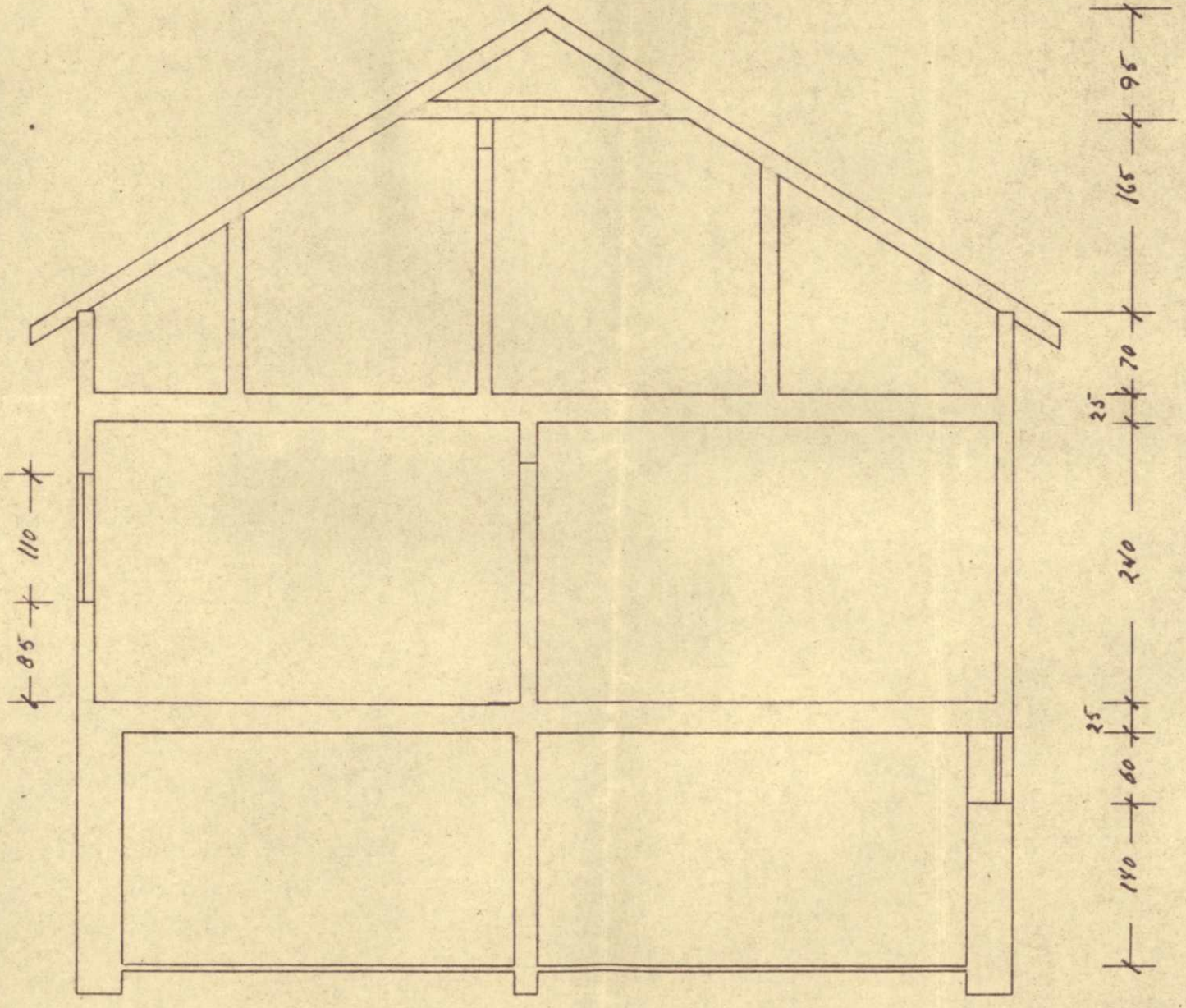



6140

M = 1:50

Bl. 4

6140




Snitt A-B

M=1:50

# 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:**
Graverengvegen 1, 3520 Jevnaker
Gnr. 146, Bnr. 69, Jevnaker kommune.

**Oppdragsnummer:**
14260180


**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.

---