PRIVATMEGLEREN

NYBROVEGEN 4

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Nybrovegen 4 , 3520 JEVNAKER

JEVNAKER kommune

gnr. 141,142, bnr. 70,42, snr. 0,0

Markedsverdi

5 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 282 m² BRA-i: 215 m²



Befaringsdato: 04.05.2025 **Rapportdato:** 08.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21406-1035 **Referansenummer:** WP1570

Foretak: RINGBOLIG HØNEFOSS AS **Takstingeniør:** Per Olav Nordeng **Vår ref:**

Medlem av NITO

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.

RingBolig Hønefoss AS

Takstmann med bakgrunn som Bygg & Tømrermester, lang og variert erfaring fra bygge bransjen med tilstandsanalyse, rehabilitering og vedlikehold av bygninger.

Medlem av:
Norges ingeniør og teknolog organisasjon (NITO), Byggmesterforbundet Buskerud (BMF), Norsk Naturskadepool (NP)

Energirådgiver EMS - Boligsalgsrapporter - Tegning - Vedlikeholdsplaner - Rådgivning
Tilbyr tjenester som.

Taksering:
- Tilstandsrapport/ Byggelånsoppfølging
- Skade/ Reklamasjonstaksering
- Verdi/ Lånetakst
- Boligsalgsrapport Fremtind

Byggesak:
- Tegninger av tilbygg/ Endringer
- Hjelp til søknader/ Vedlikeholdsplaner
- Rådgivende Byggmester/ Detaljer

Energimerking:
- Energimerking/ Helhetlig oppgradering av boliger
- Termografi/ Lekkasjesøk



Rapportansvarlig

Per Olav Nordeng
Uavhengig Takstingeniør
per.olav@ringbolig.no
995 26 875

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fremstår som en original bygning med utgangspunkt i byggeår og med behov for vedlikehold på befaringsdagen. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapport.
Tilstandsvurderinger i rapport er med utgangspunkt i hovedhusets bygningskropp, tilleggsbyninger er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Kun forenklet beskrivelse i rapport.

Referansenivå er byggeår og byggeskikk, med enkel beskrivelse. Generelt vurdert mot hva som kan forventes av standard som følge av bygningens alder og vedlikeholdsnivå.
-Ved tilbygg/ombygging at det kan bli avdekket mangler man ellers ikke kunne oppdage.
-Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt, dette er vurdert som normal slitasje. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Renhold kommenteres normalt ikke.

Anbefaler at fagfolk og at man får dokumentasjon på arbeider.
TØMR: Oppgradering/påbygging av bolig, det kan være hensiktsmessig å engasjere en fagmann til oppfølging også ved egeninnsats.
EL: Anbefales utført av autorisert Elektro firma, husk samsvarserklæring og dokumentasjon.
RØR: Vannrør med trykk, koblinger og vedlikehold bør utføres av Rørlegger, anbefales også til avløp, husk dokumentasjon på utført.
MUR: Montering av ildsted eller rehabilitere pipe/våtrom husk FDV og dokumentasjon.
RIB: Alle endringer av bærende konstruksjoner skal prosjekteres og utføres av foretak med ansvarsrett, som regel søknads pliktig.
TAK: Man kan klare å legge tak selv, men gjør du feil her, kan det bli kostbart i etterkant. Det gjelder både hvis du skal tekke om, fjerne lekter eller legge nytt belegg. Gjennomføringer er et viktig punkt husk dokumentasjon og FDV.
GRAVER: Mange tar i bruk gamle kjellere som boareal, da bør du bruke fagmann til å drenere, legge grunnmurplate, isolasjon og drens.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Flat sementtakstein, takrenner og nedløp av metall der overflatevann ledes til/på terreng. Veggene har trekonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har finert sporfrest malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Treplatting på terreng i havestue og under veranda. Veranda 2 etasje har tradisjonelt bjelkelag med terrassebord med spalter.
Støpttrapp med naturstein heller ved hovedinngang og fra stue ut til amfi. Fint åpent smijernsrekkverk.

Enkel beskrivelse garasjebygg med anneks/kontor, trappenedgang og kjeller.
Tak flat sementtakstein/shingel, tak over havestue har begrodd torvtak med buskevekster. Nedløp/beslag i zink. Vegg av trekonstruksjoner med stående kledning. Grunnmur kjeller med sementblokker, støpt dekke med siporeksplater i etasjeskiller og støpt gulv på grunn.

Høyden på pipe ble visuelt vurdert fra bakkeplan, det kan se ut til at pipen har en høyde på mer enn 80 cm over taktekking.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett malt i første etasje, fliser i trappegang kjeller og linoleum i 2. etasje). Veggene har tapet og trepanel malt, vekselpanel malt, ukanta kledning i kjellerstue.
Innvendige tak har malte takplater og trepanel/vekselpanel malt.
Etasjeskiller er av støpt dekke fra byggeår for underetasje med tilfarere og tregulv.
Etasjeskiller mot 2 etasjetrebjelkelag med belegg på overflater.
Kjeller har støpt gulv på grunn fra byggeår, ingen store synlige sprekker.
Det blir opplyst av eier at det er utført radonmålinger i boligen på slutten av 1990 tallet.

Det er murt åpen peis i stue m/gnistfanger og peisovn i kjellerstue.
Pipe og ildsteder er opplyst å fungere tilfredsstillende.
Det er feievesenet i kommunen som har tilsynsmyndighet for brannsikkerhet, skorsteiner og ildsteder.
Tilsyn: utført 03-2010/Feiing: utført sist 07-2023 (mnd - år)
Merknader/pålegg fra feievesenet.
Atkomst på tak er ikke god nok. Det skal være montert takstige, trinn eller takbru på alle tak som har helling. Det er ikke tilfredsstillende adkomst til skorsteinen som er i bruk. Ingen andre forhold kommentert.

Kjellergulv støpt med fliser og teppe/belegg i kjellerstue - kjellerstue er senket ca 18 cm i forhold til trappegang og har varmekabler. Veggene har koreapanel montert på tynne lekter i betong/murverk malt, villmarkspanel i kjellerstue.

Boligen har malt tretrapp til 2 etasje og kjeller. Innvendig har boligen glatte finèrte dører med trekarm.
På soverom 2 etasje ved bad er det montert innredning med profilerte fronter heltre, laminat benkeplate med nedfelt vask med høyskap og lys speil over servant.

Garasje har innvendig kledning av sementplater/eternitt og grovstøpt gulv. Vippeport M = 28x20.
Trappenedgang støpt trapp og trekonstruksjoner med trepanel, synlige fukt-,mugg og råteskader i konstruksjon og oveflater.
Anneks/kontor vegger og himling av malt vekselpanel og teppe på gulv. Dør og vindu og innlagt strøm og data.

Rom under terreng ikke innredet - murt opp av betongblokker, siporeks/ytongplater som er benyttet som forskaling/isolasjon, plater har begynt å løsne, støpt gulv på grunn med plast brettet opp, øvre del av fundament synlig.

VÅTROM Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Bad er oppgradert 1997, det er ikke fremlagt dokumentasjon. Fliser på vegger, trepanel himling. Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker ved overflatene. Noe misfarging mykfuger, ujevne fuger og mindre trapping kan forekomme. Flislagt gulv med varmekabler, plastsluk, det er ikke synlig mansjett/membran i klemring på sluk.
Rommet har innredning med profilerte fronter, heldekkende servant med 1 greps blandebatteri, overskap med speil og gulvstående toalett. Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Badet i 2 etasje er fra byggeår og har generelt behov for oppgradering/vedlikehold. Veggene har fliser og våtromstapet. Taket har trepanel. Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant, toalett og badekar. Rommet har elektrisk styr avtrekksvifte i tak.

Det opplyses av eier at takene er satt inn med båtolje og tåler derfor fuktbelastning bedre.

KJØKKEN Gå til side

Enkel innredning med fronter med ramtre og nedfelt kum i metall, benkeplate i laminat/heltre med 1-greps blandebatteri, fliser mellom benk og overskap, avløpsrør av plast, vannrør av kobber. Ikke integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av varierende alder/type - galv jern/kobber. Det er avløpsrør av støpejern/plast synlig i kjeller. Boligen har naturlig ventilasjon med luft gjennom ventiler i vegger/spalteventiler i vinduer.

Varmtvannsbereder TYPE: Høiax Titanium ECO 200 ltr fra 2020 installert på teknisk rom/fyrrom.
Det er vannbåren varme i boligen med radiatorer i de ulike rom, gammel fyrkjele er byttet ut med el-kolbe, plassert på fyrrom.

Sikringsskap plassert i gang 2 etasje, 12 kurser med jordfeil automater og hovedbryter 50A, 230V, kursoversikt på dør i skap.Anlegg oppgradert 2020 Kilde: Eier
Inntakssikringer på loft og utvendig inntaksskap på nord vegg.

Det er brannslukningsapparat. Røykvarsler, synlig og tilgjengelig i begge etasjer på befaringen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen har grunnmur i betongstein/betong eller annet murverk, støpt gulv på grunn. Gulv ligger i noe ulike høyder i kjellerrom.

Fundamenter ligger under bakkenivå og er normalt ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tomten ligger i flatt terreng.

Det er nedgravd oljetank i glassfiber på eiendommen opplyst av eier, påfyllingsrør på nordvegg er ikke fjernet, men tanken skal være tom.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	282 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	276 m²
Totalpris	5 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Byggetegninger, stemplet 12.03.1956//Tilbygg stemplet 01.09.1961 og endring/tilbygg stemplet 1981 (utydelig dato). Ferdigattest , datert 23.04.1958 Kilde: Jevnaker Kommune

Det foreligger gamle tegninger som er litt utydelige, det er noe avvik i inndeling/bruk av arealer.

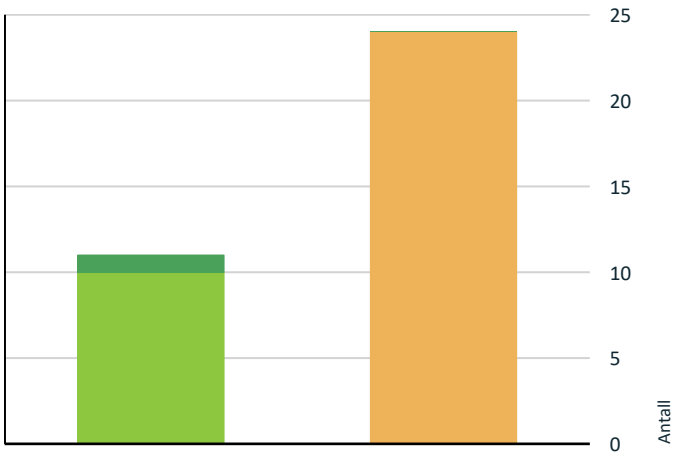
Stabbur

• Det foreligger ikke tegninger

Lite stabbur, ut fra plassering og utforming er dette vurdert å ikke være søknads pliktig slik det er plassert på eiendommen i dag.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer Gå til side
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Utvendig > Dører Gå til side
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist at overflater har noe skader.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Badet er gammelt og har ingen dokumentasjon.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Badet er gammelt og har ingen dokumentasjon.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget har behov for noe vedlikehold og oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

1961	Tilbygg	Tilbygg stemplet 01.09.1961 Garasjebygg med kjeller bygget slutten av 60 tallet Kilde: Eier
1981	Tilbygg	Endring/tilbygg stemplet 1981 (utydelig dato). Utestue/kontor er bygget ca 1984 Kilde: Eier

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Flat sementtakstein, det opplyses av eier at det har vært utført mindre vedlikehold i perioden de har hatt boligen. Se også beskrivelse loft.
Vindskier/Forbord har stor slitasje og har behov for vedlikehold/utskifting.

Tilstandsrapport






TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall der overflatevann ledes til/på terreng. Takrenner og nedløp fremstår i god stand, uten synlige skjevheter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takrenner og nedløp ble ikke fullstendig funksjonstestet, lekkasje i renneskjøter og endelokk kan forekomme. Zink/Metall beslag på teglsteinspiper over tak med stigtrinn for feier. Det er satt inn takvindu på bad loftetasje, luftepipe zink.

Takvann og nedløp kan med fordel ledes bort fra bolig, se rom under terreng fuktmåling.





Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det er råteskader i utvendig kledning, spesielt ved vannbrett til vinduer på nordøstre vegg.

Konstruksjon vegg av trekonstruksjoner er ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som kun blir utført ved mistanke om skade. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Det er ikke synlig luftespalte i nedre del av kledning og trepanel er avsluttet tett på venbrett og beslag, stort behov for utbedring og vedlikehold av kledningen. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjon/kledning, spesielt ved innvendig etterisolering.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Saltak som fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert synlig konstruksjonsvikt med behov for tiltak. Det kan se ut til at det er en liten overgang mellom tilbygg og original bolig. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til snølast da disse er bygget etter eldre forskrifter. Synlige hovedkonstruksjoner av sperrebind ser ut til å være solid bygget og ser ut til å være i normalt god stand med utgangspunkt i alder.

Undertak og konstruksjon som tilgjengelig for inspeksjon har en del misfarging/svertesopp som kan være fra kondensering og litt lite lufting ved skråtak mot raft. Det er også godt synlige fuktmerker etter tidligere lekkasjer ved pipe og oppløft. Det ble opplyst av eier at det har vært utført arbeid for å utbedre lekkasjer og det er ikke observert lekkasjer i senere tid. Dette punktet må ses sammen med taktekking generelt og det er behov for nytt tak på boligen, men tidspunktet for når dette er helt nødvendig er det vanskelig å si noe om.





Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er glidehengslede vinduer m 2 lags glass og malte trekarmer, det er vedlikeholdsbehov. Det ble ikke avdekket slitasje av stor betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Behov for vedlikehold, vindu oppløft 2 etasje er vanskelig å åpne/lukke. Det gjøres oppmerksom på at punkterte glass tidvis kan være vanskelig å avdekke. Det bemerkes råte/fuktskader i kledning/omramming til vinduer. Man kan ta utgangspunkt i at vinduer er skiftet i sammenheng med tilbygg/ombygging på 1980-tallet.





TG 2 Dører

Bygningen har finert sporfrest malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen, ingen store merknader. Fremstår i normalt god stand. Terrassedør på balkong loftetasje henger og er vanskelig å åpne/lukke. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte glass tidvis kan være vanskelig å avdekke. Etterjustering, smøring og vedlikehold må alltid påregnes. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treplatting på terreng i havestue og under veranda. Veranda 2 etasje har tradisjonelt bjelkelag med terrassebord med spalter. Rekkverk tett med stående kledning.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde målt til 96cm fra gulv.

Veranda er bygget på søyler av rundstokk og drager for opplegg til bjelkelag, rekkverk er festet med stålbraketter til sidevegger og i skjøt, relativt stivt men noe svikt.





TG 2 Utvendige trapper

Støpt trapp, natursteinheller ved hovedinngang og fra stue ut til amfi. Fint åpent smijernsrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Har tatt utgangspunkt i at trapp til amfi er høyere enn 50cm over terreng og det er da anbefalt godkjent rekkverk på grunn av egen sikkerhet.





Kontor

Enkel beskrivelse kontor.
Tak begrodd torvtak med buskevekster. Buskevekster og røtter kan føre til skader i undertekking for tak. Nedløp/beslag i plast/metall. Vegg av trekonstruksjoner med stående kledning. Ringmur og etasjeskiller av trebjelkelag med luftet kryprom som ikke er tilgjengelig, men det er synlige ventiler i mur.
Vedlikeholdsbehov det er mye råte/fukskader i konstruksjoner og på synlige deler av konstruksjon, stort behov for ettersyn, omsorg og oppgradering, utskifting av elementer etter ønsker og behov.

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

Årstall: 1984 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport






Garasjebygg med anneks/kontor

Enkel beskrivelse garasjebygg med anneks/kontor, trappenedgang og kjeller.
Tak flat sementstein/shingel, tak over havestue har begrodd torvtak med buskevekster. Buskevekster og røtter kan føre til skader i undertekking for tak. Nedløp/beslag i zink. Vegg av trekonstruksjoner med stående kledning. Grunnmur kjeller med sementblokker, støpt dekke med siporeksplater i etasjeskiller og støpt gulv på grunn.
Vedlikeholdsbehov: det er mye råte/fuktskader i konstruksjoner og på synlige deler av konstruksjon, stort behov for ettersyn, omsorg og oppgradering, utskifting av elementer etter ønsker og behov. Anneks/kontor er bygget 1984.

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

Årstall: 1960 **Kilde:** Eier






Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett malt i første etasje, fliser i trappegang kjeller og linoleum i 2. etasje. Veggene har tapet og trepanel malt, vekselpanel malt, villmarkspanel i kjellerstue. Innvendige tak har malte takplater og trepanel/vekselpanel malt.









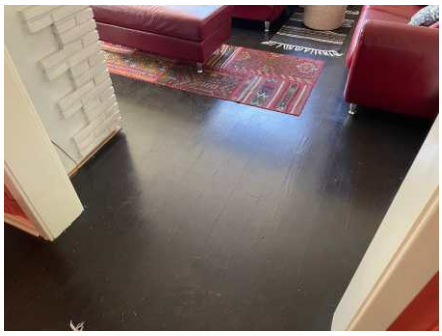
TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt dekke fra byggeår for underetasje med tilfarere og tregulv. Målt 15 avvik på planhet fra gang og gjennom stue.
Etasjeskiller i 2 etasje trebjelkelag med linoleumsbelegg på overflater. Målt 15 avvik på planhet fra gang og gjennom soverom. Kjeller har støpt gulv på grunn fra byggeår, ingen store synlige sprekker. Etasjeskillere fremstår som stabile på befaringen, viktig å merke seg at etasjeskiller i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. For etasjeskiller med lette tre bjelkelag i bolighus o.l. er det som oftest krav om å unngå sjenerende svingninger og rystelser.

Tilstandsrapport





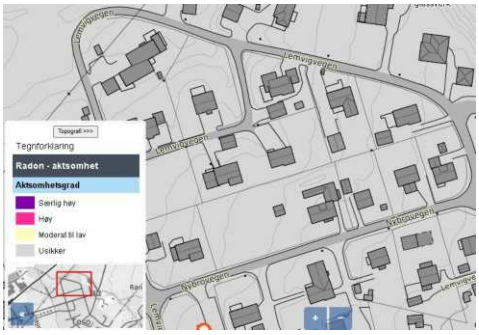


TG 0 Radon

Det blir opplyst av eier at det er utført radonmålinger, målingen ble gjort i 2003 og verdien ble målt til 60 Bq/m³.

Bygget ligger i område med usikker grad Radon - aktsomhet.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier



Pipe og ildsted

Høyden på pipe ble visuelt vurdert fra bakkeplan, da det ikke var forsvarlig å klatre på tak. Man kan se at det er noe avskalling/mindre skader i pipetopp. Det kan se ut til at pipen har en høyde på mer enn 80 cm over taktekking.

Det er murt åpen peis i stue m/gnistfanger og peisovn i kjellerstue. Pipe og ildsteder er opplyst å fungere tilfredsstillende.

Det er feievesenet i kommunen som har tilsynsmyndighet for brannsikkerhet, skorsteiner og ildsteder.
Tilstandsgrad benyttes ikke av takstmann.

Tilsyn: utført 03-2010/Feiing: utført sist 07-2023 (mnd - år) Merknader/pålegg fra feievesenet.
Atkomst på tak er ikke god nok. Det skal være montert takstige, trinn eller takbru på alle tak som har helling. Det er ikke tilfredsstillende adkomst til skorsteinen som er i bruk. Ingen andre forhold kommentert.

Tilstandsrapport







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har støpt gulv, med fliser, koreapanel montert på tynne lekter i betong/murverk vegg. teppe/belegg i kjellerstue, varmekabler i kjellerstue er senket ca 18 cm i forhold til trappegang, veggene har villmarkspanel, Hulltaking er foretatt under trapp, det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktsøk utført med egnet fuktmåleverktøy på tilgjengelige overflater viser forhøyede verdier på overflater, randsone (overgang vegg/gulv) i rom under trapp.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det ble foretatt hullboring og målt i trekonstruksjon under trapp til 25,4 Vektprosent.

Trefuktighet målt i konstruksjoner har akseptabelt nivå fra 12-15 Vektprosent, ved 16-19 Vektprosent er det å anse som fuktig. Over 20 Vektprosent meget fuktig. For konstruksjoner under terreng anbefales det lavere verdier, da de har mindre uttørkingsmuligheter.

Tiltak må vurderes i sammenheng med drenering og eventuelt vurdere terrengforhold og belastning fra taknedløp. Forøvrig så er det ingen store tegn til fukt i kjeller. Eier opplyser at det er utført arbeider med drenering sammen med tilbygg, men drenering mot Nybrovegen er ikke endret siden byggeår.

Tilstandsrapport






TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp til 2 etasje og tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trappene fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand på befaringen. Man kan eventuelt ettermontere håndløper i trapper.

Tilstandsrapport






TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen glatte finèrte dører med trekarm. Etterjustering, smøring og vedlikehold må alltid påregnes.




Andre innvendige forhold

På soverom loftetasje ved bad er det montert innredning med profilerte fronter heltre, laminat benkeplate med nedfelt vask med høyskap, samt lys og speil over servant. Det er lagt opp rørføringer fra tilstøtende bad gjennom vegg. Innredningen har en del brukslitasje og mangler en front.

Det kan se ut som om boligen kan ha behov for nytt og større bad. Installasjon er ikke tilstandsvurdert av takstmann forøvrig.




Tilstandsrapport

Garasjebygg med anneks/kontor

Garasje har innvendig kledning av sementplater/eternitt og grovstøpt gulv. Vippeport M = 28x20.
Trappenedgang støpt trapp og trekonstruksjoner med trepanel, synlige fukt-, mugg- og råteskader i konstruksjon og overflater.
Anneks/kontor vegger og himling av malt vekselpanel og teppe på gulv. Dør og vindu og innlagt strøm og data.

Rom under terreng ikke innredet murt opp av betongblokker, siporeks/ytongplater som er benyttet som forskaling/isolasjon, plater har begynt å løsne, støpt gulv på grunn med plast brettet opp, øvre del av fundament synlig. Fremstår som tørr og fin uten mye synlig fukt/saltutslag på befaringen - men det er viktig å påpeke viktigheten av utvendig isolering og drenering hvis man skal ha et tørt rom for lagring.

Kjellernedgangen og gulvet i kjeller under garasje ble laget ca. 1990 opplyst av eier.

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

Årstall: 1960 **Kilde:** Eier





Kontor

Kontor har brystning av trepanel, koreapanel på vegger og trepanel i tak, gulv av heltre. Dør og vinduer, innlagt strøm og data.

Krypkjeller under konstruksjon med ringmur ikke tilgjengelig for inspeksjon, her må man være oppmerksom på at det kan komme eller være fukt og råteskader avhengig av hvordan konstruksjonen er bygget, det er lufteventiler i ringmur.

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

Årstall: 1984 **Kilde:** Eier





VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad er oppgradert 1997, det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, trepanel himling. Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker ved overflatene. Noe misfarging mykfuger, ujevne fuger og mindre trapping kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lite bad, det er opplegg for dusj som er blendet - planlegger man å reetablere dusj vil vindu være i våtsone.

Det opplyses av eier at takene er satt inn med båtolje og tåler derfor fuktbelastning bedre.





1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler, 6mm lavere enn tilstøtende rom, terskel hardved fuget (se bilde), fall fordelt fra dør til nedsenk på 30mm. 20mm nedsenk dusj sone, høydeforskjell fra dør til sluk beregnet til 50mm. Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker ved overflatene. Noe misfarging mykfuger, ujevne fuger og det er en del trapping i overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bemerkes at endringer i bruk og mer belastning over tid vil kunne føre til lekkasjer eller andre problemer.





1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, det er ikke synlig mansjett/membran i klemring på sluk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

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

Membranen ligger for øvrig skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid, membransjiktet skal ha fall mot sluk/avrenning på samme måte som overflater slik at vann ledes til sluk. Det er krav til fall og oppbygging av underlag for membran som for overflater gulv.





1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med profilerte fronter, heldekkende servant med 1 greps blandebatteri, overskap med speil og gulvstående toalett.
Det er normal bruksslitasje på innredning og utstyr.





1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilluft terskel mangler.



Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i vegg mot tilstøtende rom og målt i konstruksjon med elektroder. Det ble ikke indikert forhøyet fuktmåling på befaringen.



2 ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår og har generelt behov for oppgradering/vedlikehold.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og våtromstapet. Taket har trepanel. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker ved overflatene. Noe misfarging mykfuger, ujevne fuger og mindre trapping kan forekomme.

Årstall: 1958 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Badet er gammelt og har ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Det opplyses av eier at takene er satt inn med båtolje og tåler derfor fuktbelastning bedre.





2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv, 70mm høyere enn tilstøtende rom, oppbygd terskel (se bilde), fall fordelt fra dør til sluk på 25mm. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker ved overflatene. Noe misfarging mykfuger, ujevne fuger og mindre trapping kan forekomme.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet er gammelt og har ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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





2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Rommet er nok ikke bygget for store belastninger og har gammel slukløsning - behov for oppgradering avhengig av bruksbelastning.
For våtrom stilles det krav til membran på vegger i fuktutsatte områder. Anbefalte våtsoner for baderom er hele gulvet med oppkant mot vegg, dusjsone med tillegg 1m til hver side og 0,5m ved vask til alle kanter og ned til gulv.





2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er sprekker i overflater for innbygget badekar og stor slitasje på fuger, behov for tiltak og oppgradering.

Tilstandsrapport





2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i himling.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilluft terskel mangler.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i vegg mot tilstøtende rom og målt i konstruksjon med elektroder. Det ble ikke indikert forhøyede fuktmåling på befaringen.





KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Enkel innredning med fronter med ramtre og nedfelt kum i metall, benkeplate i laminat/heltre med 1-greps blandebatteri, fliser mellom benk og overskap avløpsrør av plast, vannrør av kobber. Ikke integrerte hvitevarer

Fuktmåling overflater utført ved hjelp av fuktoverflateindikator er det ingen tegn på skadelig fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder og andre vann installasjoner på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelen ser ut til å være som forventet ut fra alder/normal slitasje ut fra visuelle observasjoner. Noe mindre skader/mangler i overflater/fronter.

Tilstandsrapport





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av varierende alder/type - galv jern/kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Rør ligger synlig/delvis skjult i konstruksjoner noe åpent anlegg i underetasje og ved innredninger/utstyr.

Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner, det er ikke registrert aktive lekkasjer i boligen på befaringsdagen. Metode og utførelse på røropplegg er begrenset vurdert da det er et eget fagområde.





TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern/plast synlig i kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Det er avløpsrør av plast/soil, synlig i kjeller - delvis skjult i konstruksjoner og terreng, begrenset tilgjengelig for vurdering.

Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra det som er synlig eller opplysninger som fremgår. Private bunnledninger utenfor boligen er ikke besiktiget. Metode og utførelse på røropplegg er begrenset vurdert da det er et eget fagområde.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med til luft gjennom ventiler i vegger/spalteventiler i vinduer.
Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen ikke tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.
Mindre luftutskifting enn dagens krav/anbefalinger, kan føre til dårligere inneklima.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder TYPE: Høiax Titanium ECO 200 ltr fra 2020 installert på teknisk rom/vaskerom. Fast tilkoblet el tilførsel m/bryter. Ikke registrert aktive lekkasjer i boligen på befaringsdagen. Metode og utførelse på røropplegg er begrenset vurdert da det er et eget fagområde.
Etablert avløp i kobber til sluk/avløpsrør fra sikkerhetsventil på bereder.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i boligen med radiatorer i de ulike rom, gammel fyrkjele er byttet ut med el-kolbe, plassert på fyrrom.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport





TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap plassert i gang loftetasje, 12 kurser med jordfeil automater og hovedbryter 50A, 230V. Anlegg oppgradert 2020 Kilde: Eier
Inntakssikringer på loft og utvendig inntaksskap på nord vegg, kursfortegnelse i dør på skap. Hjemmelshaver har tilsynsrapport fra El-Tilsynet av 03.09.2021 Resultat: ingen feil eller mangler avdekket.

Boligeier skaffer samsvarserklæring tilgjengelig, men har tilbud fra el-entreprenør vedr oppgradering 2020.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring foreligger datert 23.11.2020 Etablere utvendig TKS skap, NEK399. Flytte måler ut. Ombygging skap inne. Ny kurs og tilkobling av varme kolbe kjelleren.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

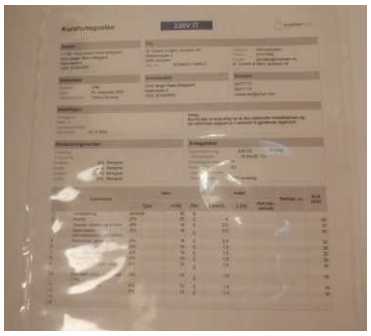
Anlegget er ikke spesifikt vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Elektrisk anlegg er eget autorisasjons område. Her vurderes om det er synlige termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, spotter, stikkontakter og elektrisk utstyr eller om det er synlige defekter på kabler og at disse er tilstrekkelig festet.

Tilstandsrapport









Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er brannslukningsapparat. Røykvarsler, synlig og tilgjengelig i begge etasjer på befaringen.

Metode og utførelse ikke vurdert da det er et eget fagområde. Anlegget er ikke spesifikt vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse. Takstmann setter som utgangspunkt ikke Tilstandsgrad 1 og 2 på branntekniske forhold, men vil påpeke mangler hvis dette oppdages. Det er feievesenet i kommunen som har tilsynsmyndighet for brannsikkerhet, skorsteiner og ildsteder.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det ble ikke foretatt egne undersøkelser av grunn, stabilitet, radonmålinger, tilsig eller andre geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapport. Opplysninger om grunnforhold hvis dette er kjent se avsnitt om tomt. Jeg har tatt utgangspunkt i at det er løsmasser i området.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tiltak må sees i sammenheng med Rom under terreng, terrengforhold og belastning fra taknedløp. Det ble foretatt hulltaking og målt i trekonstruksjon under trapp til 25,4 Vektprosent.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Trefuktighet målt i konstruksjoner har akseptabelt nivå fra 12-15 Vektprosent, ved 16-19 Vektprosent er det å anse som fuktig. Over 20 Vektprosent meget fuktig. For konstruksjoner under terreng anbefales det lavere verdier, da de har mindre uttørkingsmuligheter.

Forøvrig så er det ingen store tegn til fukt i kjeller. Eier opplyser at det er utført arbeider med drenering sammen med tilbygg, men drenering mot Nybrovegen er ikke endret siden byggeår.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein/betong eller annet murverk, støpt gulv på grunn. Gulv ligger i noe ulike høyder.

Fundamenter ligger under bakkenivå og er normalt ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt visuell inspeksjon av grunnmur for å se etter tegn til større setninger/avvik. På bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Se også drenering og rom under terreng.





TG 2 Terrengforhold

Tomten ligger i flatt terreng. Tilstandsgrad 1 benyttes ikke på tomteforhold eller terreng.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er varierende/ikke tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Hvis ikke kan dette føre til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader på sikt. Se også fuktsikring og drenering.






Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er lagt plast inn i bolig til bod/vask i kjeller. Det ble lagt plastledninger fra boligen til kommunalt nett ca. 1989 opplyst av eier. Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen/anleggseier. Metode og utførelse for øvrig på anlegget er begrenset vurdert da det er et eget fagområde og normalt ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad settes ikke på utvendige vann- og avløpsanlegg.

Oljetank

Det er nedgravd oljetank i glassfiber på eiendommen opplyst av eier, påfyllingsrør på nordvegg er ikke fjernet, men tanken skal være tom.

Oljetanker som er nedgravd skal saneres.
*Det er et stort ansvar å ha oljetank eller parafintank. Som eier av tank i dag, er du ifølge forurensningsloven ansvarlig for:
- opprydding ved eventuell lekkasje fra tanken og at oljetanker som tas ut av bruk sikres etter en metode kommunen aksepterer.

*Godkjente metoder for sikring av oljetanker kan være
Fjerne tanken ved å grave den opp etter at den er tømt og renset eller la tanken forbli i bakken etter at den er tømt, renset og fylt igjen med stabile masser.
I begge tilfeller må også påfyllings- og lufterør fjernes.
Metode og utførelse for øvrig på anlegget er begrenset vurdert da det er et eget fagområde.

Dette er en viktig opplysning hvis man tenker at det skal utføres arbeider med drenering eller annet på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Byggeår
1990

Kommentar
Opplyst av eier

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Koselig lite stabbur laftet (5,6m²) gulvflate, oppbygget del har lavere høyde og er ikke målverdig (2,7m²), overbygg ved inngangsparti (2,1m²).

Laftet stabbur med torvtak, pilar fundamenter på terreng. Det er stor avstand mellom torvstokkholdere, takrenner mangler nedløp.
Bjelkelag av trekonstruksjoner med stubbloft av trepanel mot terreng, fasthold med lekter.

Bygget har normal slitasje med utgangspunkt i alder og har behov for noe omsorg og vedlikehold.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

276 m²/209 m²

Enebolig: 4 Trapperom, 2 Gang, 2 Bad, Kjøkken, 5 Soverom, Stue, TV-stue, 2 Kontor, Garasje, 2 Bod, Kjellerstue, Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Stabbur
Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 400 000

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	**5 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 500 000**

Markedsvurdering
Verdi i rapporten er beregnet med sammenlignbare salg med verdi assistent Eiendomsverdi.no. Markedsvurdering er beregnet med sammenlignbare salg inklusive stor tomt med utviklingsmulighet. Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at det kan være ukjente faktorer som vil kunne påvirke prisfastsettelsen og at en verdivurdering aldri vil angi nøyaktig hva en eiendom kan bli solgt for på det åpne marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lemvigvegen 4 ,3520 JEVNAKER 126 m² 1960 3 sov	24-06-2023	3 150 000	**3 000 000**		3 000 000	**23 810**
2	Tosobakken 5 ,3520 JEVNAKER 160 m² 1952 3 sov	28-08-2022	3 800 000	**3 800 000**		3 800 000	**23 750**
3	Feldbergkroken 5 ,3520 JEVNAKER 108 m² 1968 3 sov	10-05-2023	2 600 000	**2 500 000**		2 500 000	**23 148**
4	Wangsvegen 15 ,3520 JEVNAKER 166 m² 1953 3 sov	16-03-2025	2 990 000	**2 990 000**		2 990 000	**18 012**

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 850 000**

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.		**40 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 890 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 500 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 500 000**

Kommentar
Stor tomt med utviklingsmuligheter, det kan være ukjente faktorer som vil kunne påvirke en verdivurdering og vil aldri angi nøyaktig hva en tomt kan bli solgt for på det åpne marked.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 400 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

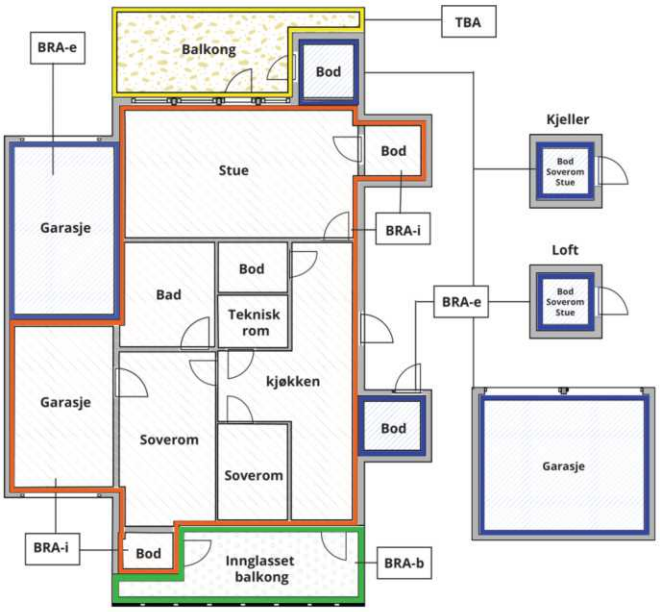
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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	75	42		117	56		117
2 Etasje	65			65		5	70
Kjeller	69	25		94			94
SUM	**209**	**67**			**56**	**5**	**281**
SUM BRA	**276**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	VF/Trapperom, Gang, Bad, Kjøkken, Soverom/Spisestue, Stue, TV-stue	Anneks/Kontor, Kontor, Garasje, Trapp kjeller garasje	
2 Etasje	Trapperom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom/Loftstue, Gang		
Kjeller	Trapperom/Gang, Bod, Bod/Vask, Kjellerstue	Uinnredet kjellerrom anneks/garasje	

Kommentar

I tilknytning til bolig er det i tillegg til det som er beskrevet i areal oversikt:
TBA = Inngangs platting (4,9 m²) med overbygg ved hovedinngang. Platting (15,2m²) sydvendt, Havestue (35,9m²) overbygget i amfi.
Amfiet er anlagt med natursteinheller og har støpt trapp med naturstein og smijernsrekkverk med tilgang til stue.
BRA-e = Garasje (19,2m²), Anneks/Kontor (7,8m²), Kjeller (24,5) med overbygget trapp (3,9m²) ved garasje, Kontor (11,3m²)
ALH = Areal med lav himlings høyde (5,2 m²) i loftetasje.

AREAL= angitt i oversikt avrundet til nærmeste hele (m²), bygningsdel/rom er avrundet med en desimal.

ROMHØYDER målt på tilfeldig utvalgte steder med laser avstandsmåler:
1. Etasje: 2,45m - Kjeller 2,12/2,27m - Loft Etasje: 2,36m under flat himling og ned til laveste knevegg i rom loft med skråtak er på 1,14m.

Areal som er oppgitt i arealoversikt er målerverdi areal og gulvflaten kan være større da det er skråtak med lavere knevegger på enkelte rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Byggetegninger, stemplet 12.03.1956//Tilbygg stemplet 01.09.1961 og endring/tilbygg stemplet 1981 (utydelig dato).
Ferdigattest , datert 23.04.1958 Kilde: Jevnaker Kommune

Det foreligger gamle tegninger som er litt utydelige, det er noe avvik i inndeling/bruk av arealer.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Hvis den bygnings sakkyndige ser mangler, eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet vil dette kommenteres i rapport.

Stabbur

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	6			6	2	3	9
SUM	**6**				**2**	**3**	**9**
SUM BRA	**6**						

Romfordeling

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

Kommentar

Koselig lite stabbur laftet (5,6m²) gulvflate, oppbygget del har lavere høyde og er ikke målverdig (2,7m²), overbygg ved inngangsparti (2,1m²).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Lite stabbur, ut fra plassering og utforming er dette vurdert å ikke være søknads pliktig slik det er plassert på eiendommen i dag.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	171	105
Stabbur	0	6

Kommentar	
Enebolig	P-ROM = Målerverdi rom som benyttes til kort eller langvarig opphold, inklusive nødvendige åpninger i etasje skillet for sjakter, trapper, heiser og lignende. 1 Etasje: VF/Trappegang (4,6m²), Gang (7,1m²), Bad (2,8m²), Kjøkken (8,0m²), Soverom/Spisetue (13,4m²), Stue (33,1m²) i åpen løsning. 2 Etasje: Trapperom (4,8m²), Gang (6,3m²), Bad (2,5m²), Soverom (8,8m²), Soverom (12,2m²), Soverom (9,5m²), Soverom/Loftstue (19,8m²). S-ROM = Målerverdi rom som kan benyttes til lagring/oppbevaring, tekniske rom, inn glasset balkong inklusive omsluttende vegger til P-ROM. 1 Etasje: Garasje (19,2m²), Anneks/Kontor (7,8m²), Overbygget trapp (3,9m²) ved garasje, Kontor (11,3m²). Kjeller: Uinnredet kjeller (24,5m²) garasje/anneks. Stabbur (5,6m²) frittstående i hage egen oversikt. AREAL= Målerverdi areal angitt i oversikt P-rom og S-rom er avrundet til nærmeste hele med en desimal (m²).
Stabbur	Koselig lite stabbur laftet (5,6m²) gulvflate, oppbygget del har lavere høyde og er ikke målverdig (2,7m²), overbygg ved inngang (2,1m²)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2025	Per Olav Nordeng	Takstingeniør
	Anne Mette Sannes	Kunde
	Knut Jørgen Røed Ødegaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3236 JEVNAKER	141	70		0	2692.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nybrovegen 4

Hjemmelshaver
Sannes Anne Mette, Ødegaard Knut Jørgen Røed

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3236 JEVNAKER	142	42		0	6.9 m²	Se eiendom	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Sannes Anne Mette, Ødegaard Knut Jørgen Røed

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med fin beliggenhet, i et etablert område, med boligbebyggelse, gode solforhold.

Adkomstvei

Det er fin tilgang til eiendommen via kommunal/privat vei, med gårdsrom gruset, naturstein og sementheller på biloppstillingsplass.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann med vannmåler. Eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp. Eiendommer som er tilknyttet kommunalt avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.

For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse - Reguleringsplan 3236 32 Toso (20.6.1995)

Om tomten

Stor tomt med beregnet areal på 2 699,80 m² m² (i se eiendom). Tomtearealet ble ikke oppmålt på befaringen, kun visuelt besiktiget. Opplysninger om tomteareal er beregnet, hentet fra matrikkelen/se eiendom/ kommunens kartsider og ikke kontrollert. Det kan være mangler i grenseinformasjonen på kartsider. Arealet kan være beregnet ut fra hjelpelinjer eller vannkanter. Dersom ingen grenser er målt kan historisk oppgitt areal bli vist. Ta kontakt med kommunen eller kartverket dersom du mener eiendomsgrenser eller areal er feil.

Tinglyste/andre forhold

Ingen forhold opplyst i grunnboka, opplyses av megler/selger.

Internett/TV - annet

Internett/TV: Fiber fra Viken fiber (Altibox)
Sentralstøvsuger: (ikke etablert)
Robotgressklipper: (ikke etablert)

Annet:

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2009	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	03.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fremlagt til befaringen, denne bør sees i sammenheng med rapport.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2025	
2	08.05.2025	Justering tomteforhold og fremstår som en original bygning med utgangspunkt i byggeår fjernet sto dobbelt i sammendrag
3	08.05.2025	Informasjon om radon målinger lagt inn.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten for bygningsdeler som får TG3. Det skal gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG3. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

•Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator

Forutsetninger

eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

ANNET Ved tilbygg/ombygging at det kan bli avdekket feil og mangler man ellers ikke kunne oppdage. Ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i tilstandsrapporten, dette er vurdert som normal slitasje. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Renhold kommenteres normalt ikke. Det er viktig at kommentarer for hver enkelt bygningsdel beskrives med observerte mangler/skader Bygningsdeler med TG 1 kan ha mindre/moderate avvik, normal bruksslitasje. Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. Strakstiltak anses da ikke som nødvendig.

VÅTROM Dagens anbefalinger/krav til fall på våtrom. Gulvet bør avgrenses av en opp kant med vanntett sjikt på minst 25mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der opp kant må være minst 15mm over det ferdig gulvet, og-/eller fall på gulv til sluk på hele gulvet 1:100. Hele gulvet er å anse som våt sone eller Dusj sone skal ha nedsenk på min 10mm og fall 1.100, uten nedsenk fall på 1:50 i dusjens nedslagsfelt på 80cm eller fall til sluk på hele gulvet 1:100. I dag så utgjør ca 75 % av alle bygg skader har med fukt å gjøre, og i boliger står badet/våtrom for mange av disse. Men det er slett ikke alltid slik at skadene er synlige. Det er ikke engang sikkert at skaden har oppstått, men badets konstruksjon kan likevel være slik at det kun er et tidsspørsmål før skaden oppstår.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Informasjon om bygningen/eiendommen i rapporten er ikke uttømmende, den er begrenset av observasjoner, tilgjengelige informasjon/opplysninger fra eier før eller ved befaring.

- Forhold vedrørende brann/lyd eller isolasjon for bygningsdeler/konstruksjoner er normalt ikke omtalt. Rekvirenten av denne taksten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding om eventuelle feil og mangler.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggs bygg slik som garasje er ikke tilstands vurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av areal måling.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250042

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Mette Sannes	Knut Jørgen Røed Ødegaard

Gateadresse
Nybrovegen 4

Poststed	Postnr
JEVNAKER	3520

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 19

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 87218477

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 14250042

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vannlekkasje på starten av 1970-tallet da en kran hadde blitt stående åpen på badet i 2. etg. Det ble en vannskade i tak 1. etg. En snekker boret hull i taket for å lufte. Ikke merket noe siden dette. Dessuten er det lagt nytt tak i badet i 1. etg. (25 år senere).

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 1997: oppussing av bad 1. etg. samt lagt trepanel + satt inn takvindutak på bad i 2 etg.

Arbeid utført av: Venaasen Jevnaker

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, på bad i 1. etg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I forbindelse med planlagt oppussing i 1987 (lenge før vi overtok huset, men husker pga barndomshjem) ble det oppdaget at det kommunale avløpsvannet hadde gått under deler av boligen, hovedsakelig under garasjedelen. Dette ble fikset i samarbeid med kommunen og ny drenering ble lagt rundt størstedelen av boligen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er en vannlekkasje over en liten del av ytterkanten av garasjen og nedgang til kjeller under garasjen. Taket over garasjen går også over en del av atriet (hvor det er torvtak) hvor det også har vært vanngjennomtrengning ved karftig nedbør. Det er tidvis vanninnsig på et lite punkt på loftet som trolig skyldes løs takstein på arktak. Det var en vannlekkasje ved den ene pipen som ble rettet i 1991.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe råteskader som følge av overnevnte vannlekkasje i garasjebygg, samt noe råteskader langs nedre kant av tak på tilbygg.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2020: Utskifting av eksisterende sikringer til moderne automater med innebygget jordfeilvern. Etablering av NEK 399 skap utvendig og flytte måler ut. Ny kabel mellom skap inne og ute + tilbobling på luftstrekk. Tilkobling av el.kolbe 2x5 kW på nye kurser i NEK 399 skap. Tilkobling av ny varmtvannsbereder.

Arbeid utført av: m.carlsen&sønn

Filer

Document reference: 14250042

samsvarserklæring_m.carlsen.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, se vedlagt dokumentasjon.

Filer

Godkjent 313202-0-20210903120254.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Deler av kjeller innredet i 1991.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det må lages tilgang for feier på tak iht regler for dette.

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble foretatt radonmåling på 1990-tallet som viste at det ikke var radon.

21.1 Radonmåling

År: 1995

Verdi: ikke radon

Document reference: 14250042

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250042

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14250042

Nybrovegen 4

Nabolaget Toso - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Toso skole (1-7 kl.) 254 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Jevnaker ungdomsskole (8-10 kl.) 245 elever, 12 klasser	7 min 3.8 km
Nannestad videregående skole 950 elever	42 min 43.3 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	47 min 49.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Glassverkvegen/Gamlevegen Linje 103, 113, 451, 452, 453	3 min 0.3 km
Lunner stasjon Linje RE30, R31	15 min 13.3 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Hovsenga barnehage (1-5 år) 56 barn	9 min 0.7 km
Nesbakken barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min 2.4 km
Bergerbakken barnehage (1-5 år) 73 barn	8 min 4.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Jevnaker	3 min
Kiwi Jevnaker	4 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 2025

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	20 min
Vitusapotek Jevnaker	5 min
Jevnaker Vinmonopol	5 min

SPORT

Toso skole	11 min
Hovsmarka ball- og lekeplass	16 min
Jevnaker Fysikalske Institutt	4 min
Innersvingen Jevnaker	5 min

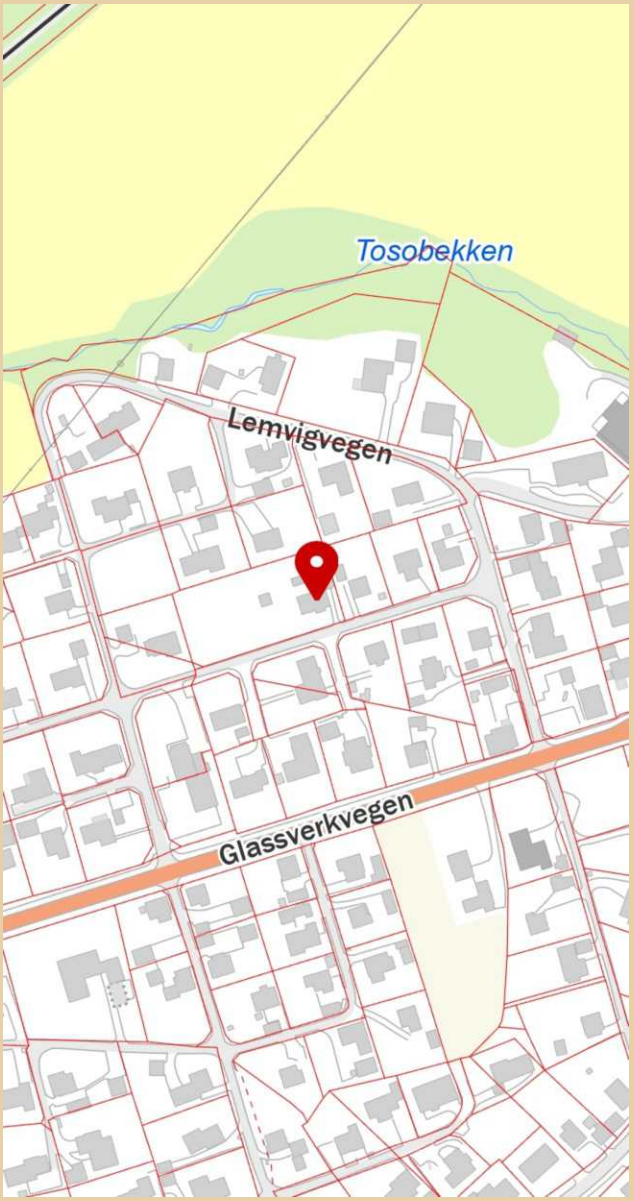
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

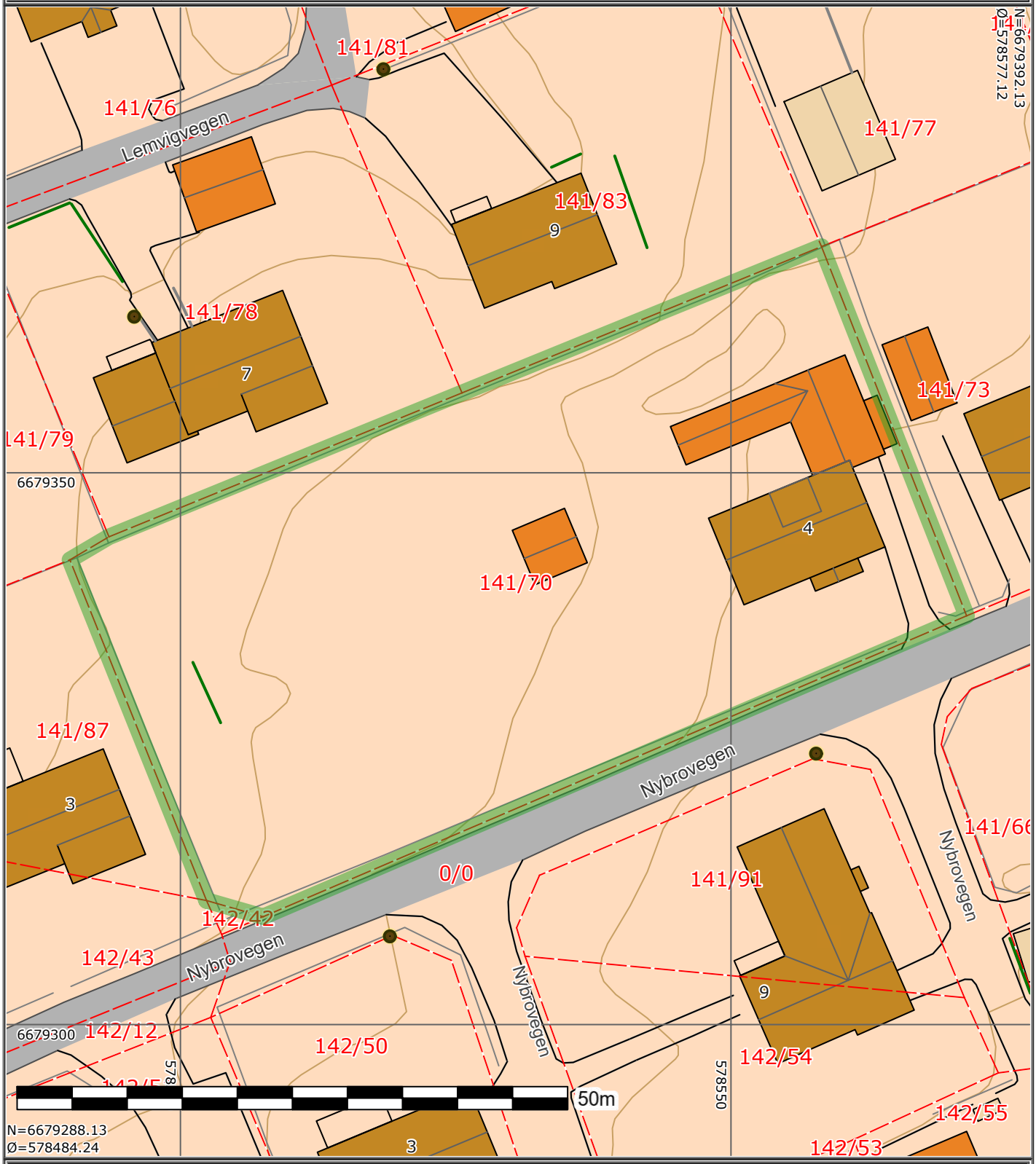
- Egen bil
- Gående



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 2025

SITUASJONSKART

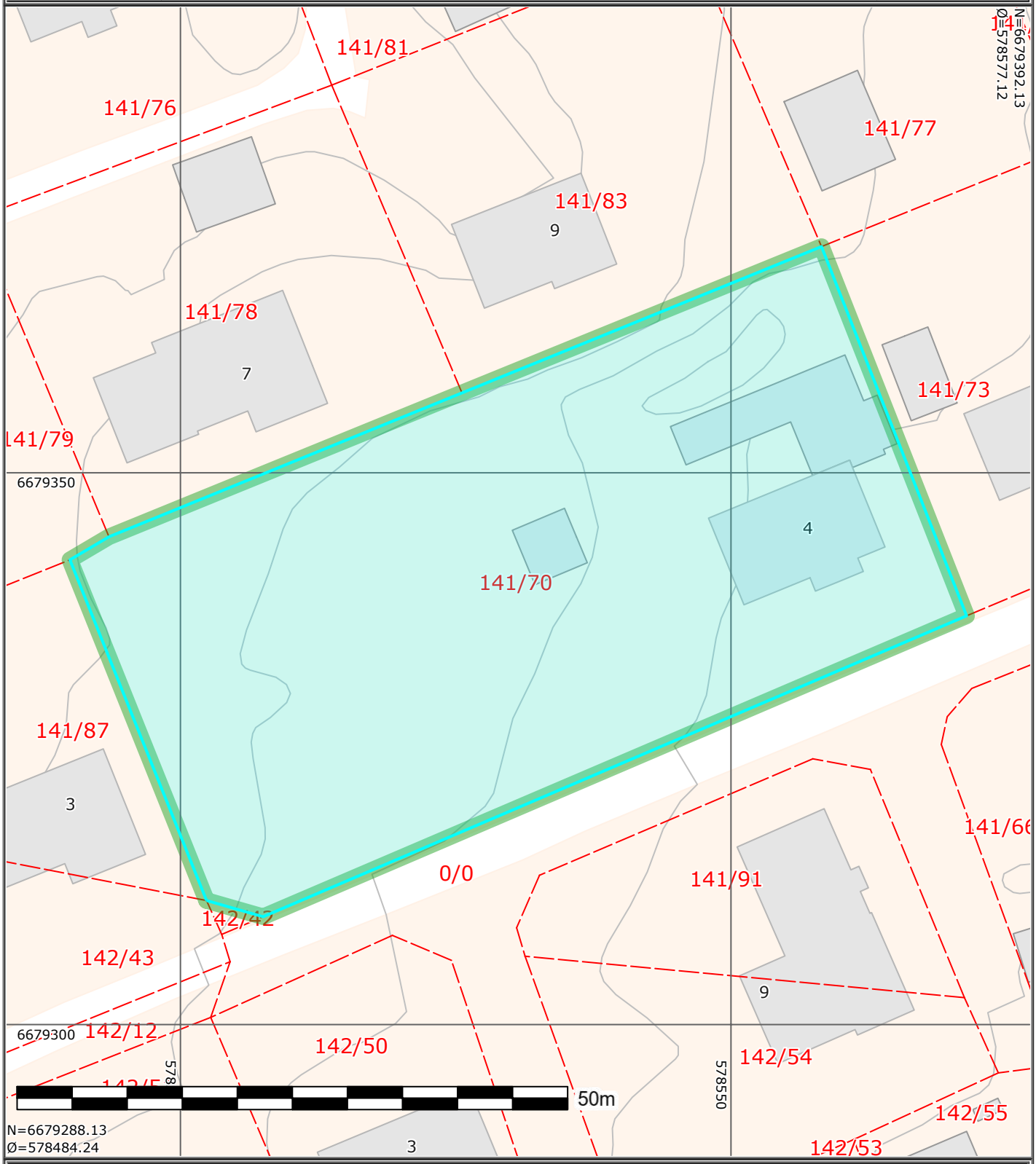
Eiendom:	Gnr: 141	Bnr: 70	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Nybrovegen 4, 3520 JEVNAKER			
Hj.haver/Fester:	SANNES ANNE METTE, NYBROVEGEN 4, 3520 JEVNAKER, med flere			
JEVNAKER KOMMUNE	Dato: 9/4-2025 Sign:			Målestokk 1:500



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

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 141	Bnr: 70	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Nybrovegen 4, 3520 JEVNAKER			
Hj.haver/Fester:	SANNES ANNE METTE, NYBROVEGEN 4, 3520 JEVNAKER, med flere			
JEVNAKER KOMMUNE	Dato: 9/4-2025 Sign:			Målestokk 1:500



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

Jevnaker kommune

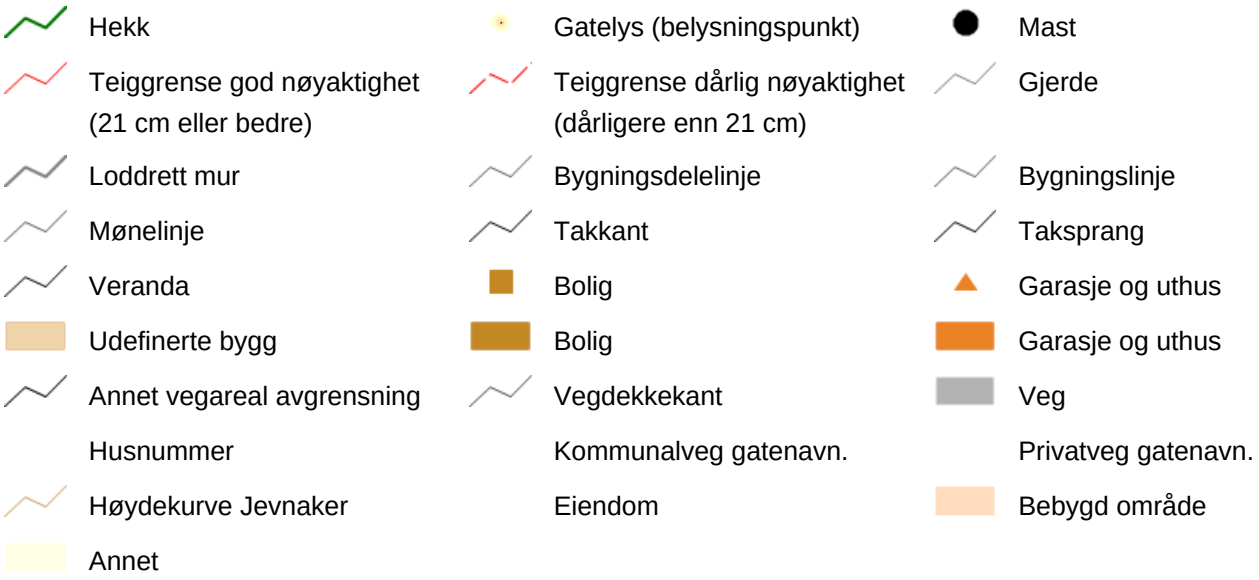
Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 141	Bnr: 70	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nybrovegen 4 3520 JEVNAKER			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk 1:500



Tegnforklaring



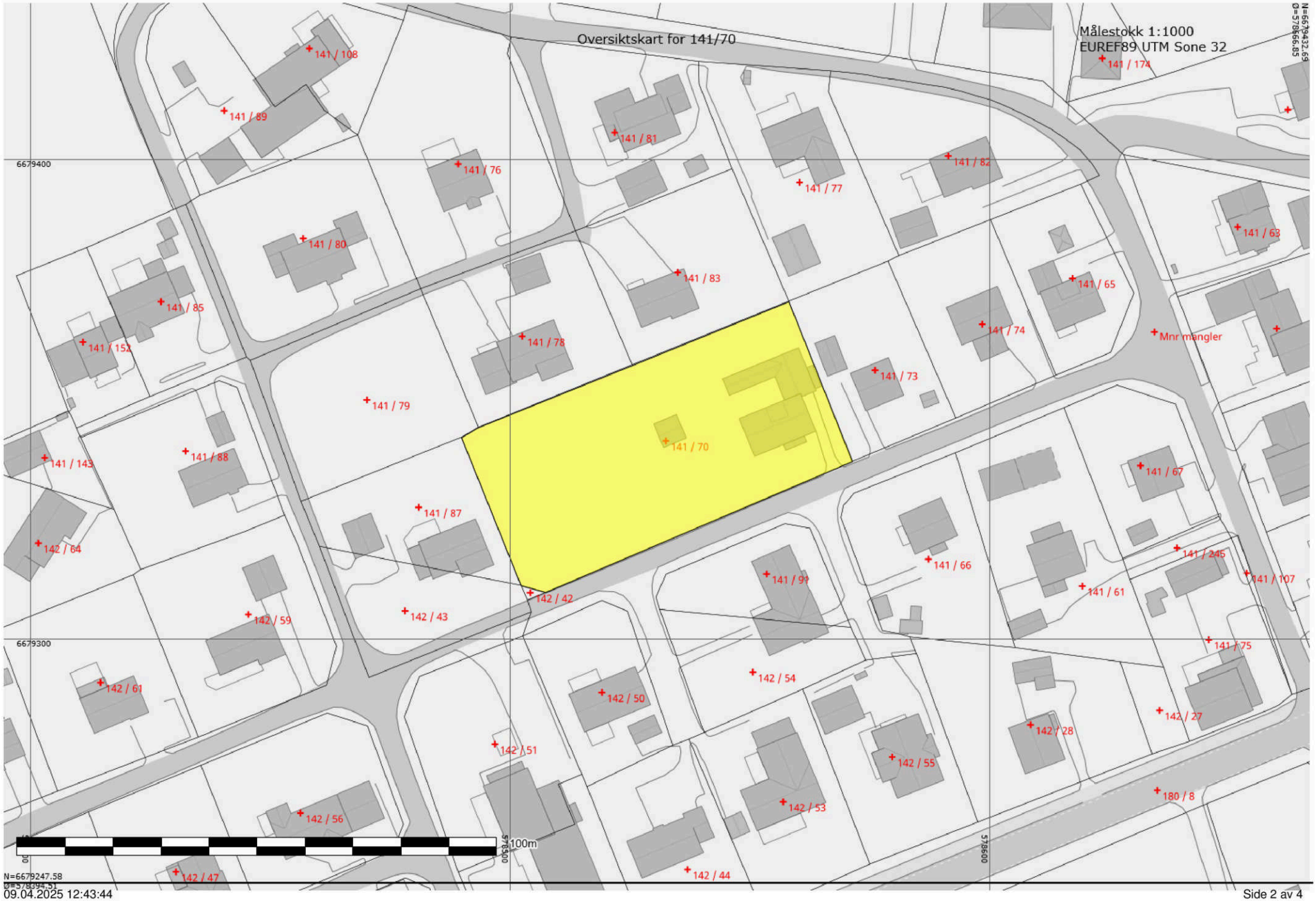
Jevnaker kommune

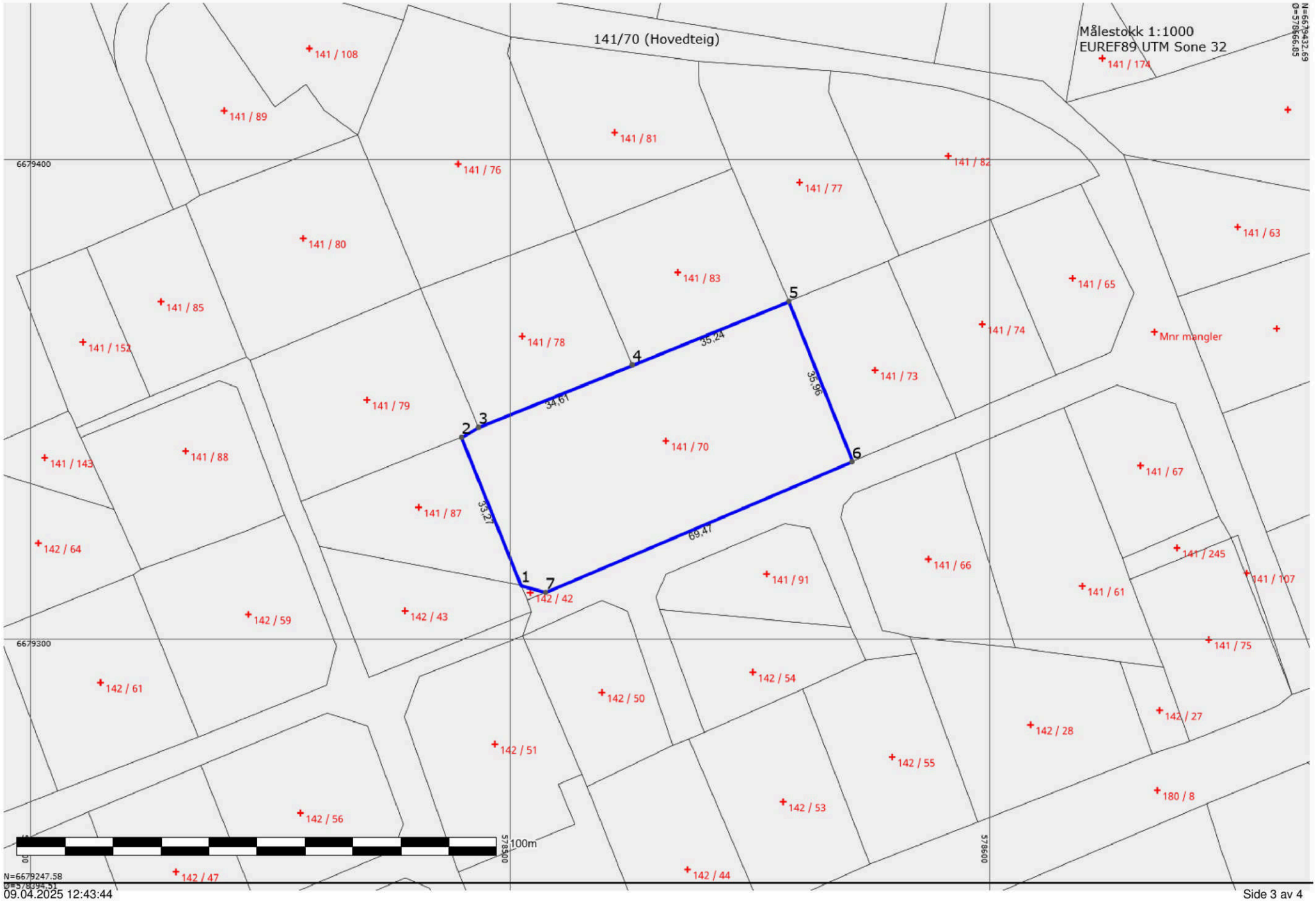
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3236 - Jevnaker kommune	**141**	**70**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 141/70
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6679432.69
Ø=579666.85
141 / 70
141 / 108
141 / 89
141 / 76
141 / 81
141 / 77
141 / 82
141 / 174
141 / 80
141 / 83
141 / 63
141 / 65
141 / 85
141 / 152
141 / 78
141 / 74
Mnr mangler
141 / 79
141 / 73
141 / 143
141 / 88
141 / 67
141 / 87
142 / 64
141 / 66
141 / 245
141 / 99
141 / 107
142 / 42
141 / 61
142 / 59
142 / 43
141 / 75
142 / 61
142 / 54
142 / 50
142 / 27
142 / 28
142 / 51
142 / 55
142 / 53
180 / 8
142 / 56
142 / 47
142 / 44
6679400
6679300
578300
578600
100m
N=6679247.58
Ø=578394.51


141/70 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6679432.69
Ø=579666.85
141 / 108
141 / 89
141 / 81
141 / 174
141 / 82
141 / 76
141 / 77
141 / 63
141 / 80
141 / 83
141 / 65
141 / 85
141 / 152
141 / 78
141 / 74
Mnr mangler
141 / 73
141 / 79
141 / 70
141 / 143
141 / 88
141 / 67
141 / 87
142 / 64
141 / 66
141 / 245
141 / 91
141 / 107
141 / 61
142 / 59
142 / 43
142 / 42
141 / 75
142 / 61
142 / 54
142 / 50
142 / 27
142 / 28
142 / 51
142 / 55
142 / 53
180 / 8
142 / 56
142 / 47
142 / 44
1
2
3
4
5
6
7
35.24
35.96
34.61
33.27
69.47
6679400
6679300
578500
578600
100m
N=6679247.58
Ø=578394.51

Areal og koordinater

Areal: 2692,90 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6679341,33 Øst: 578532,58

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6679311,24	578502,37	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			33,27	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
2	6679342,11	578489,96	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			4,12	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
3	6679344,20	578493,51	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			34,61	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
4	6679357,24	578525,57	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			35,24	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
5	6679370,50	578558,22	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			35,96	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
6	6679337,04	578571,40	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			69,47	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
7	6679309,77	578507,51	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,35	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 142, Bruksnr 42 **Kommune:** 3236 Jevnaker

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Rondetun II	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	13.02.1962	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	6,9 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

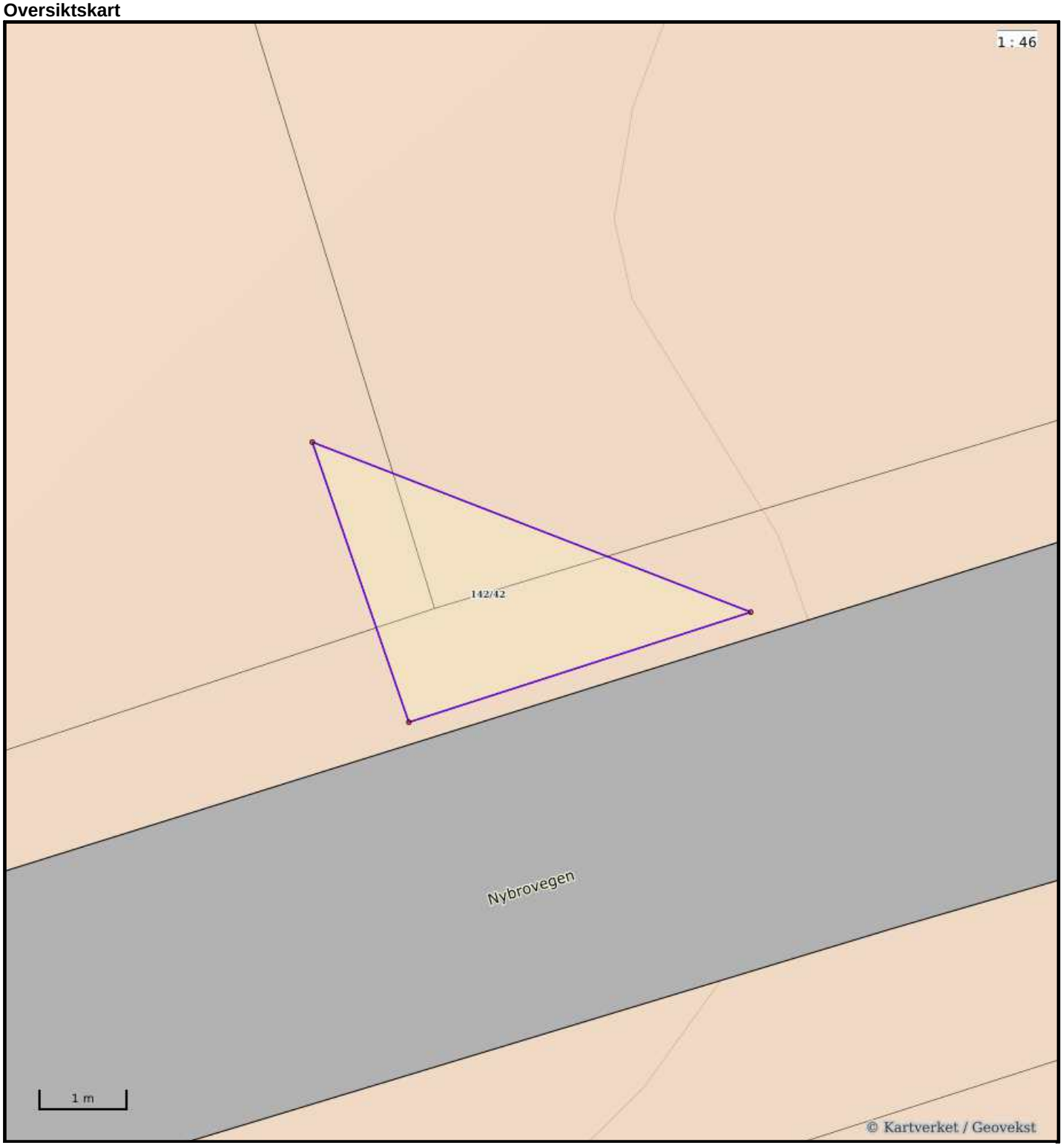
Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3236/142/42	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3236/142/42	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	13.02.1962	Avgiver	3236/142/12	-80,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3236/142/42	80,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



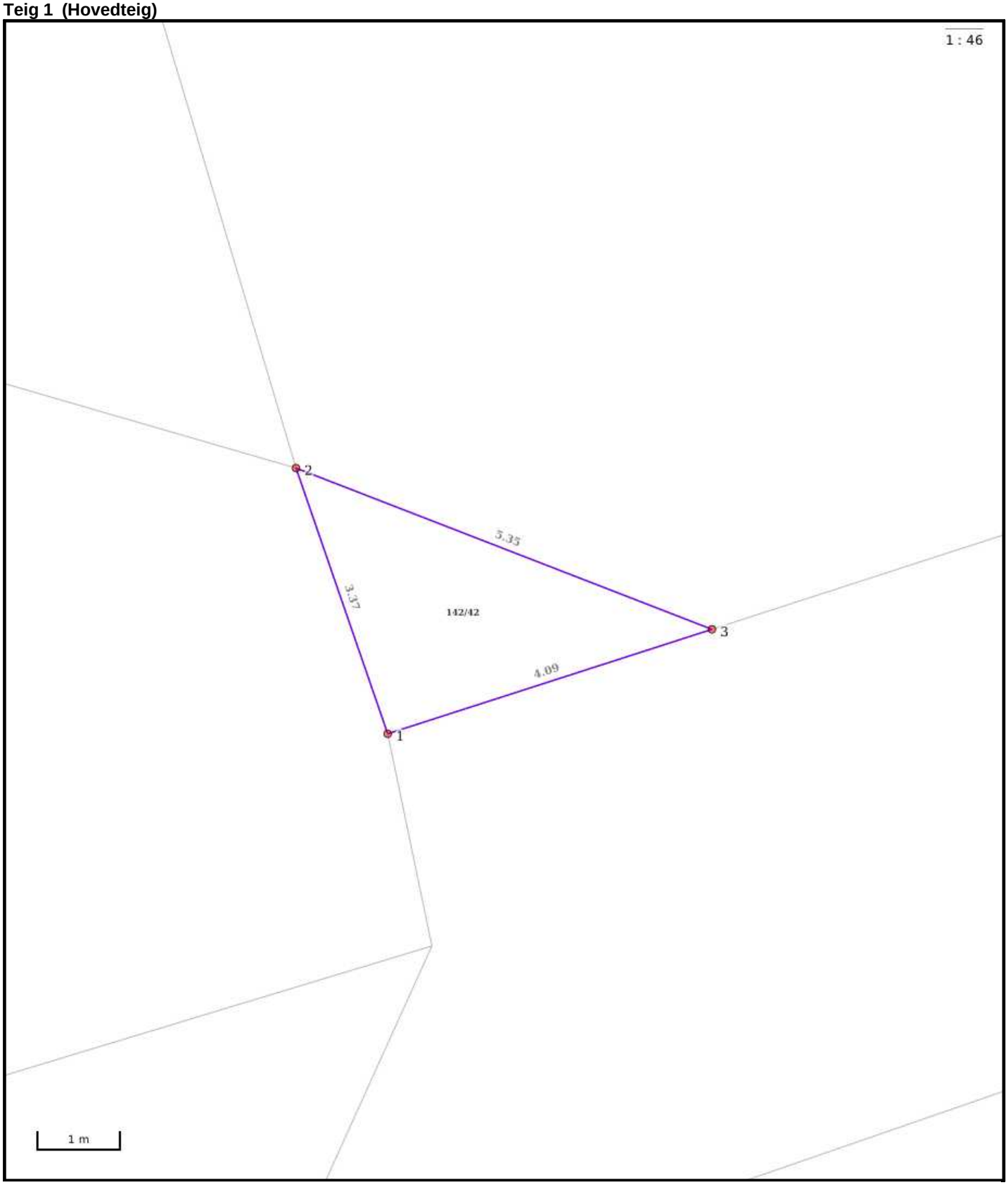
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

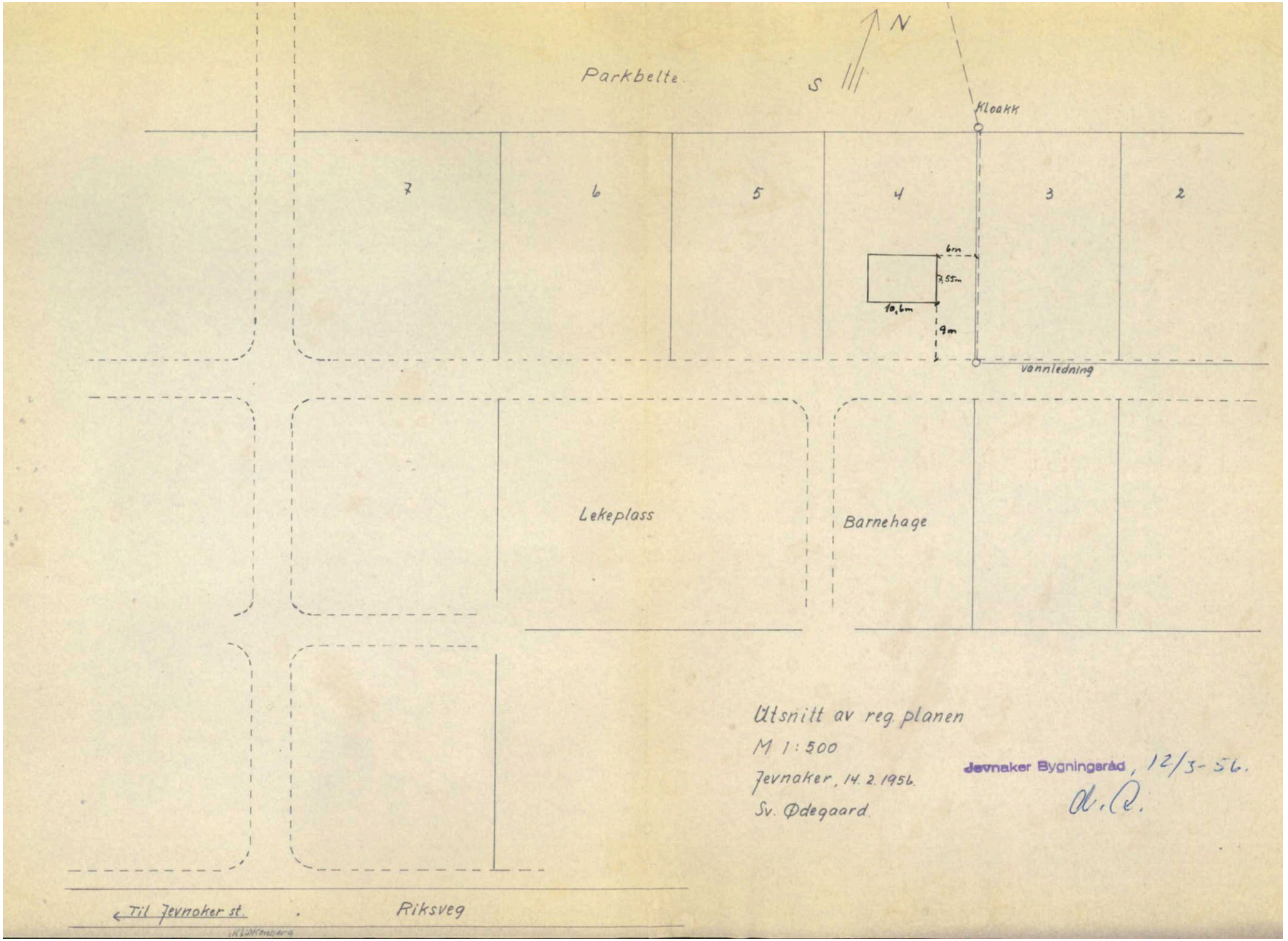
Areal og koordinater

Areal: 6,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

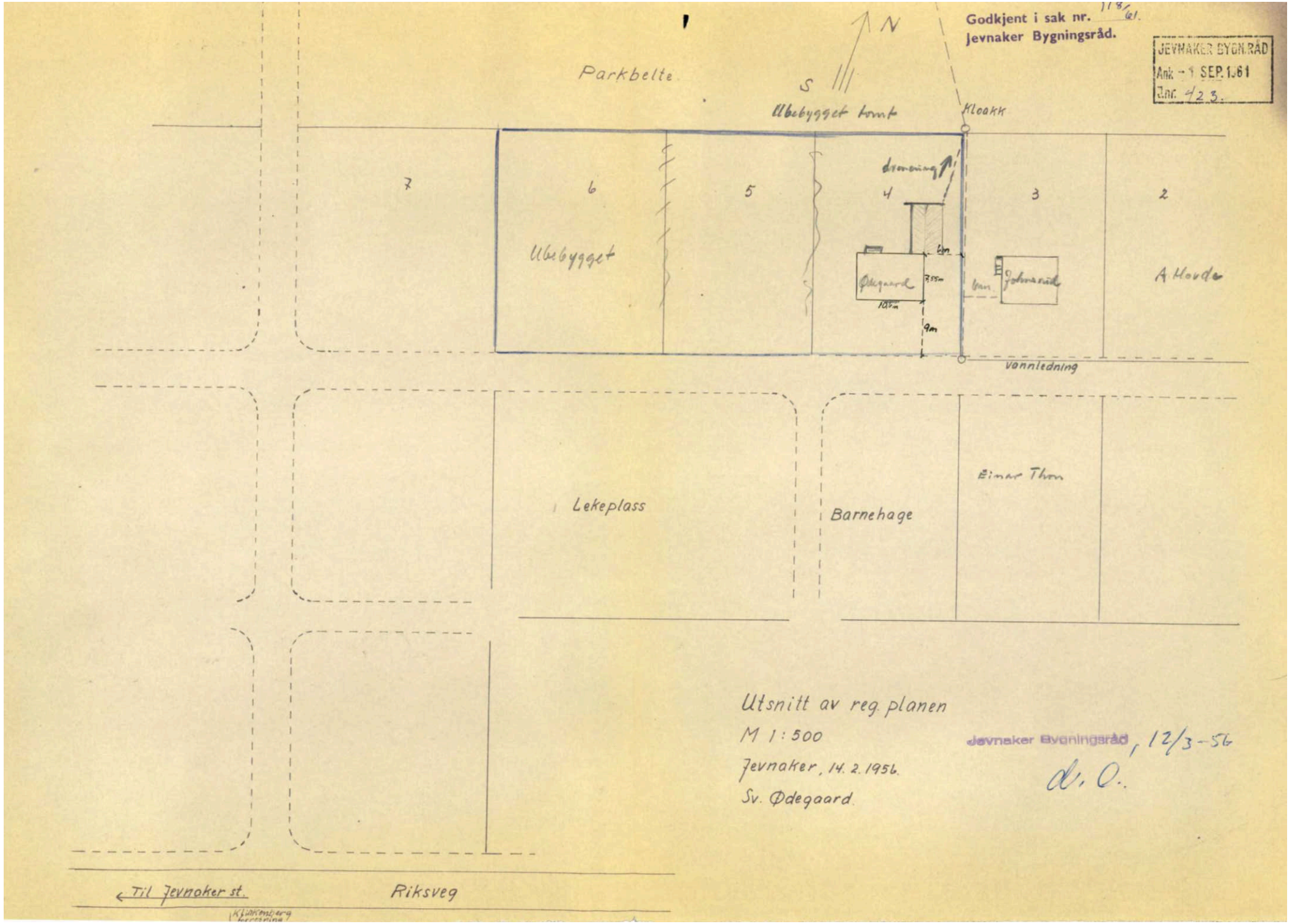
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 679 308,17	578 503,75	3,37m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 679 311,24	578 502,37	5,35m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 679 309,77	578 507,51	4,09m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Utsnitt av reg. planen
M 1:500
Jevnaker, 14.2.1956.
Sv. Ødegaard.

Jevnaker Bygningsråd, 12/3-56.
O.Q.


Godkjent i sak nr. 178/61.
Jevnaker Bygningsråd.
JEVNAKER BYGN.RÅD
Ank. - 1 SEP. 1961
Inr. 423.
N
S
Parkbelte
Ubebygget tomt
Kloakk
7
6
5
4
3
2
drenering
Ubebygget
Ødegaard
Johnsrud
A. Hovde
Vannledning
Lekeplass
Barnehage
Einar Thon
Til Jevnaker st.
Riksveg
Utsnitt av reg. planen
M 1:500
Jevnaker, 14.2.1956.
Sv. Ødegaard.
Jevnaker Bygningsråd, 12/3-56
O. O.

BYGGHERRE: Sverre Ødegaard

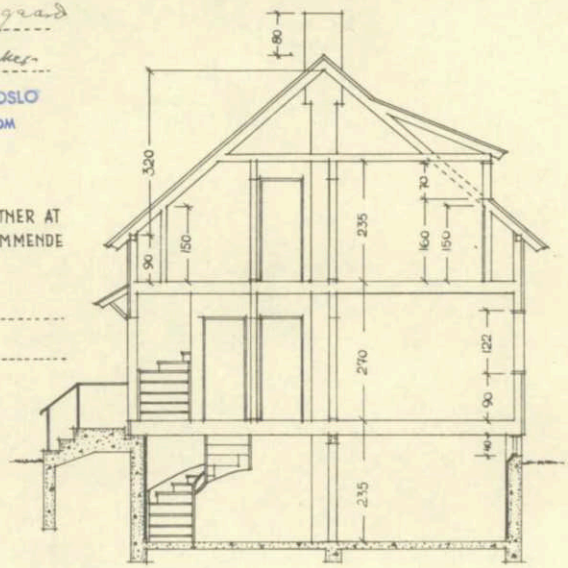
STED: Rondetun TOMT: Jevnaker

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:
BOLIGINSTITUTTET FOR OSLO
VERITAS FOR FAST EIENDOM

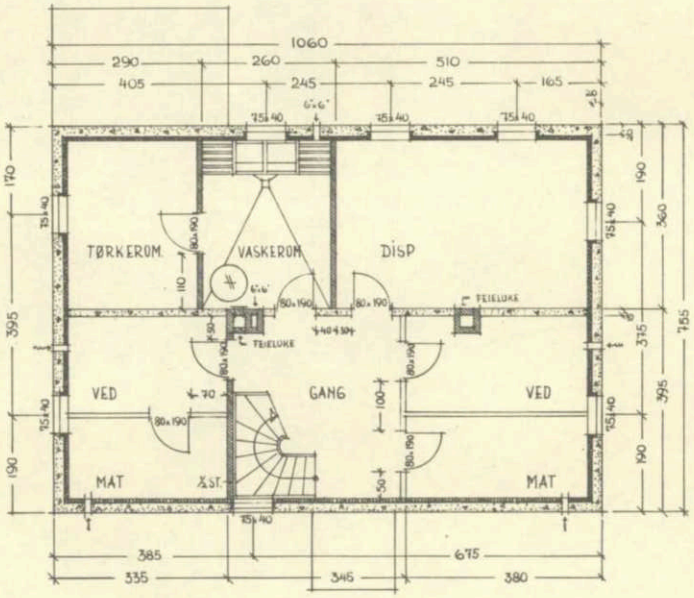
UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED: NAVN:

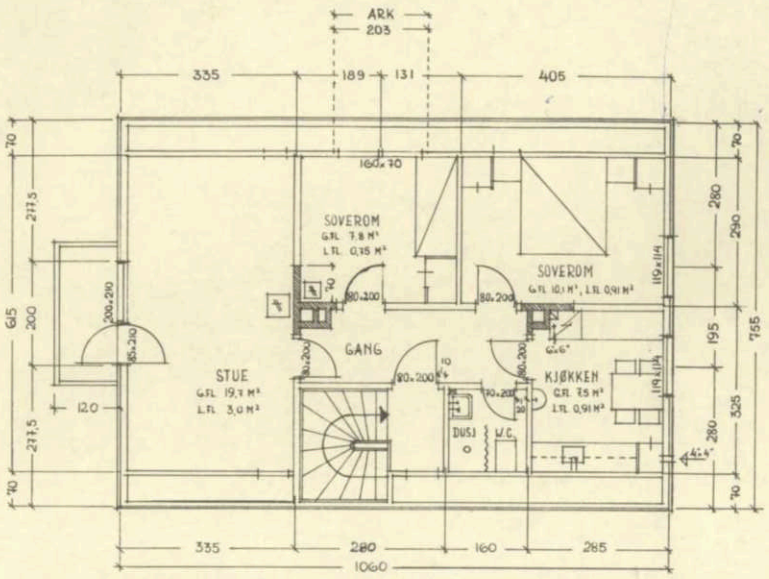
DATO: NAVN:



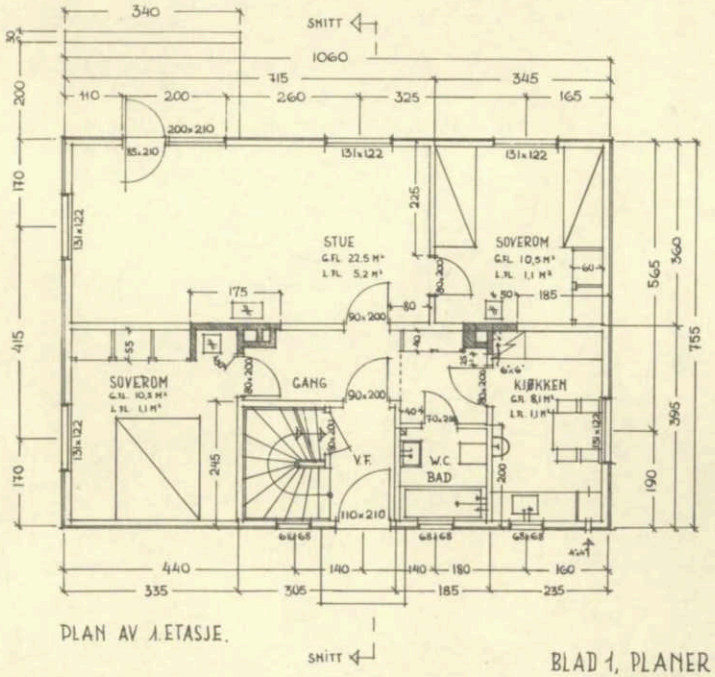
SNITT



PLAN AV KJELLER



PLAN AV 2. ETASJE



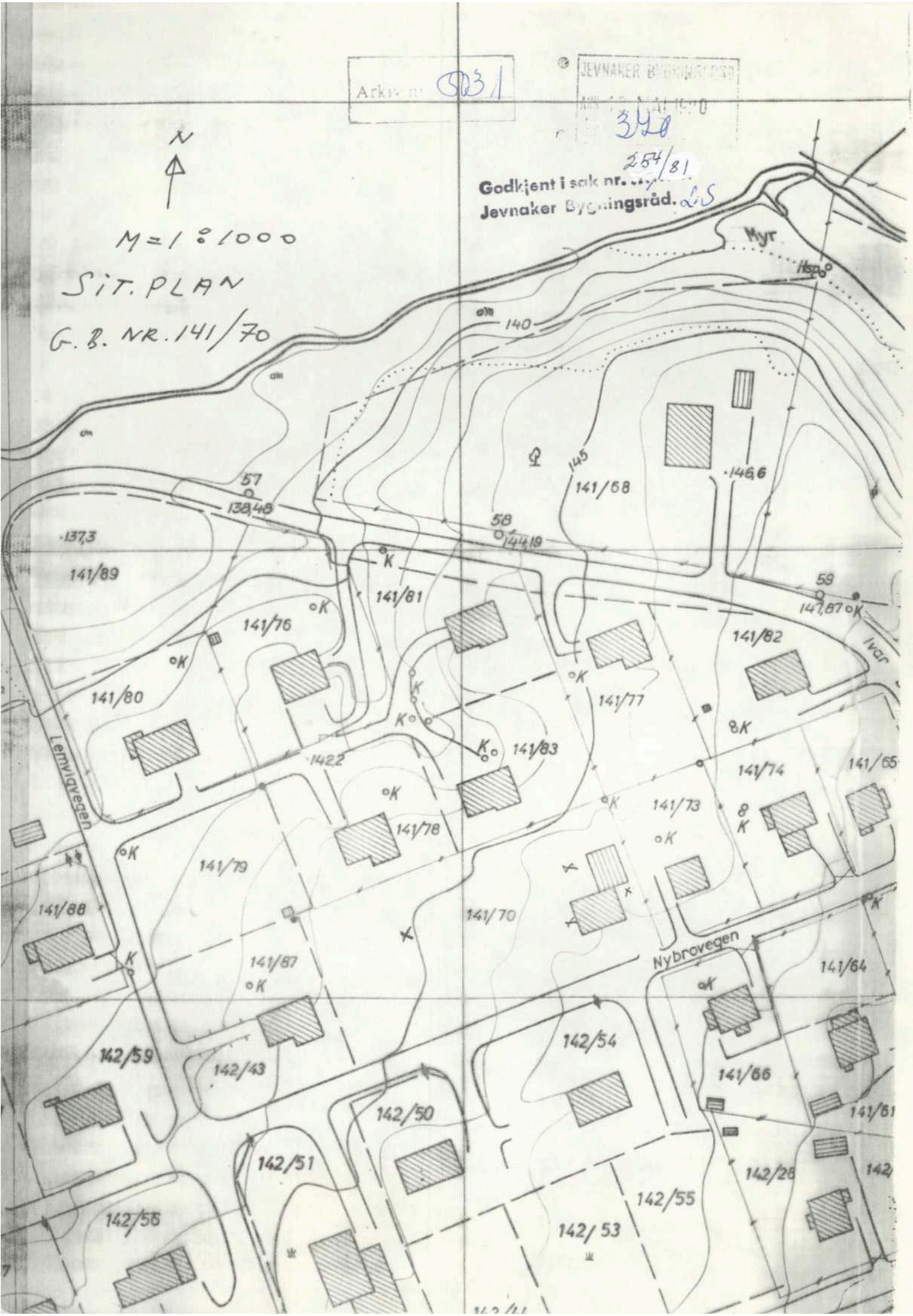
PLAN AV 1. ETASJE.

MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GULV.
BRYSTNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GULV TIL UNDERKANT KARM.

Jevnaker Bygningsråd, 12/3-56

TYPE 405÷A

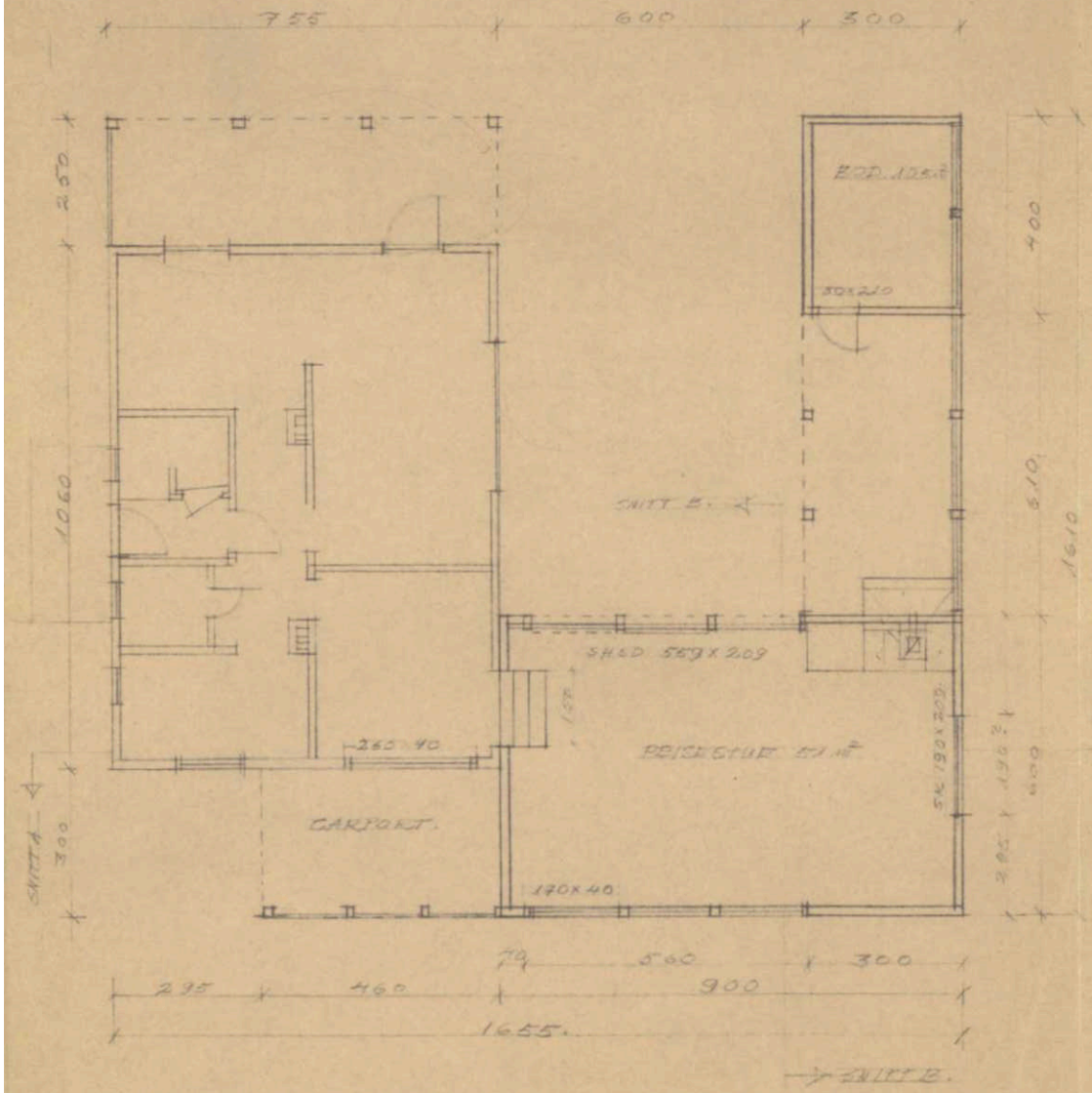
BLAD 1, PLANER OG SNITT, MÅL 1:100
TEGNET AV JOHAN B. KLØVEN, ARK. M.N.A.L.
BOLIGDIREKTORATET
BOLIGKONTORET 15-6-49
K.J. REV. 22-2-51
" 28-5-51
" 15-3-52

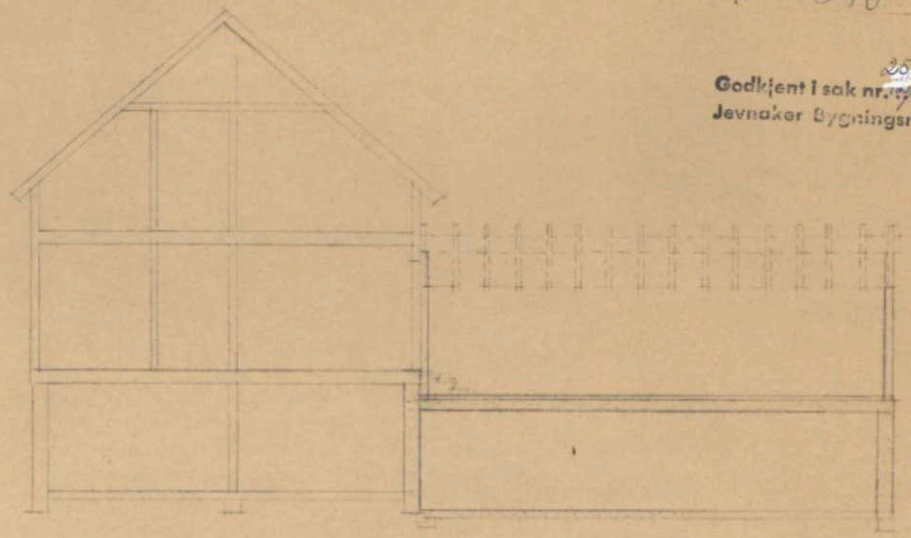

Arkiv nr. 831
JEVNAKER BYGNINGSRÅD
320
254/81
Godkjent i sak nr.
Jevnaker Byggningsråd.
N
M=1:1000
SIT. PLAN
G.B. NR. 141/70
Myr
140
145
141/68
146,6
57
138,48
58
144,19
59
141,87
137,3
141/89
141/81
141/76
141/82
141/80
141/77
142,2
141/83
141/74
141/65
141/73
141/78
141/79
141/88
141/70
141/87
141/64
142/54
142/59
142/43
141/66
142/50
142/51
142/28
142/55
142/56
142/53
Lemvigvegen
Nybrovegen
Ivar

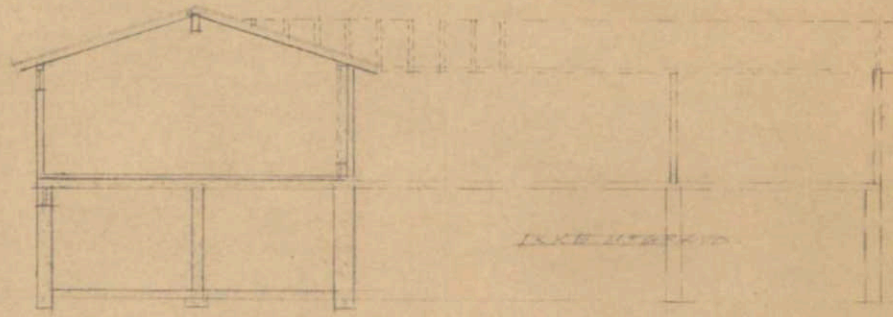
Saksnr. 83.1

JEVNAKER BYGNINGSRÅD
MOTT. 13 MAI 1970
370

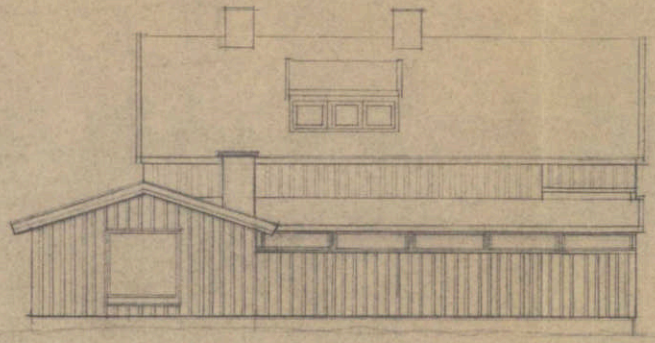
Godkjent i sak nr. 254/70
Jevnaker Bygningsråd.

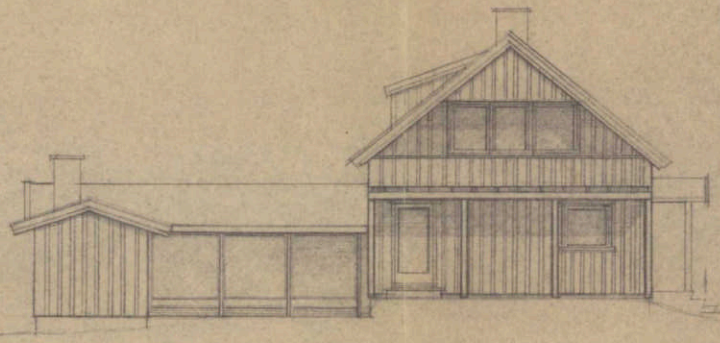


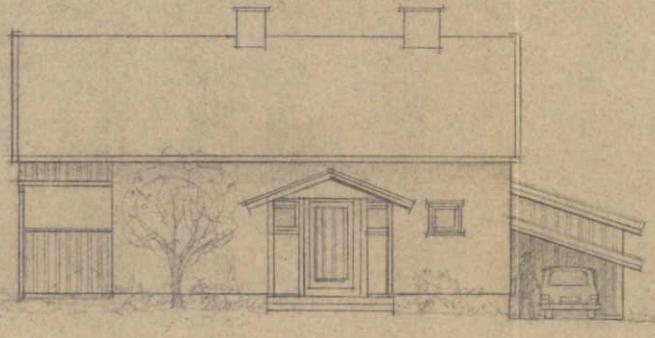


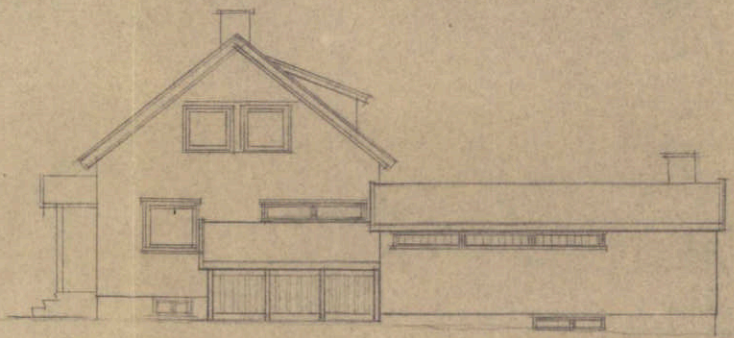


SOLVEIG OG SVERRE ØDEGÅRD. JEVNAKER.
TILBYGG OG ENDRINGER TIL BOLIG-BUNDETYPE.
PLAN. SNITT. MÅL 1:100.
Juni 1970 XI 79.





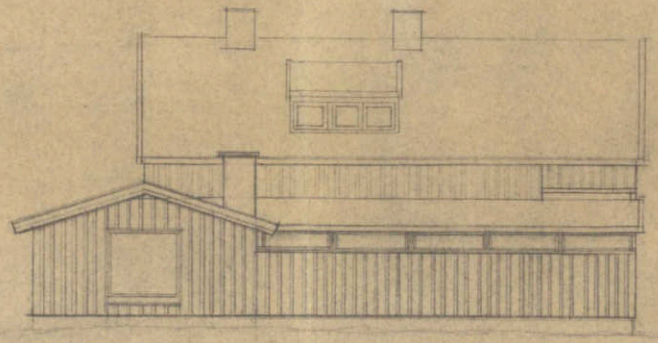


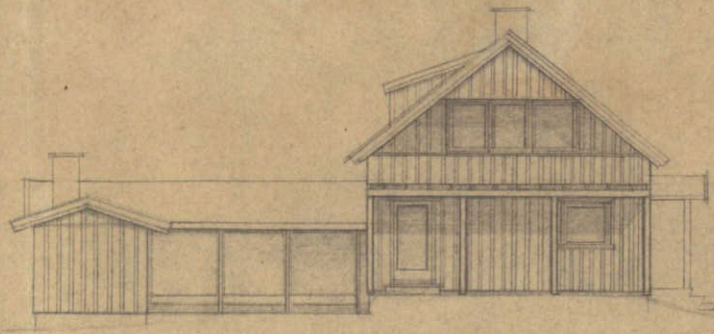


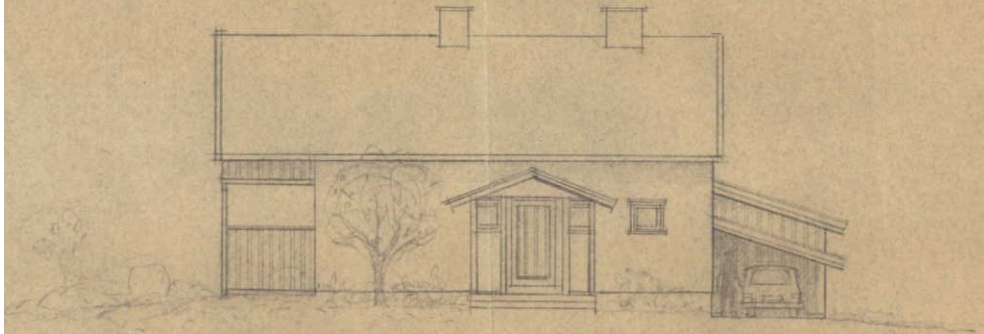
Godkjent i sak nr. 531
Jevnaker Byggningsråd.

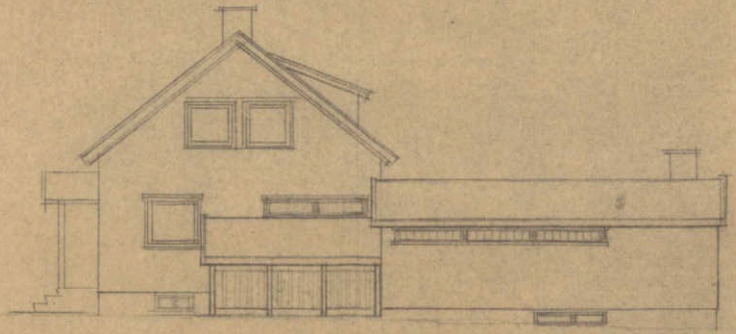
SOLVEIG OG SVERRE ØDEGAARD · JEVNAKER ·
TILBYGG OG ENDRINGER TIL BOLIG »RØNDETUN«
Juli 1979 FASADER MÅL 1:100

JEVNAKER
ANK. 23. NOV. 1979
J.NR. 1246
ARKIVNR. 5.03.1.



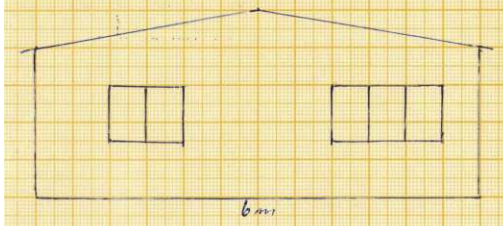


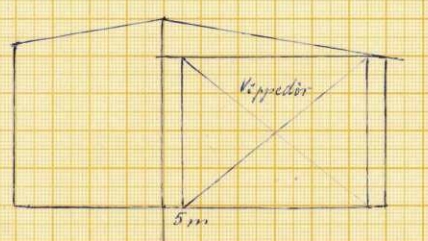


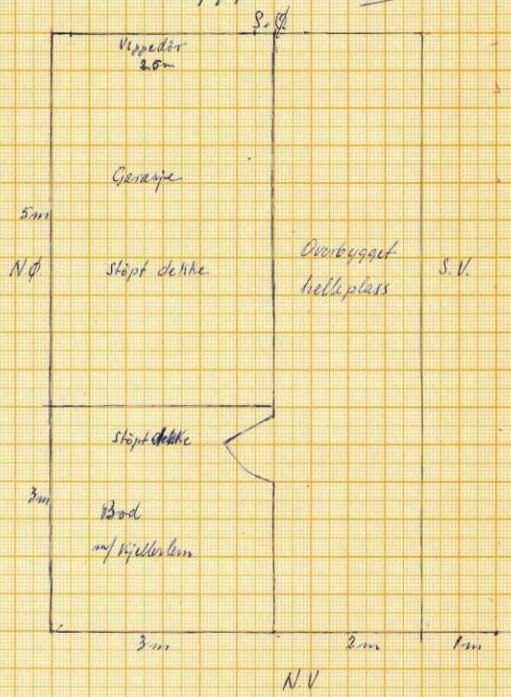


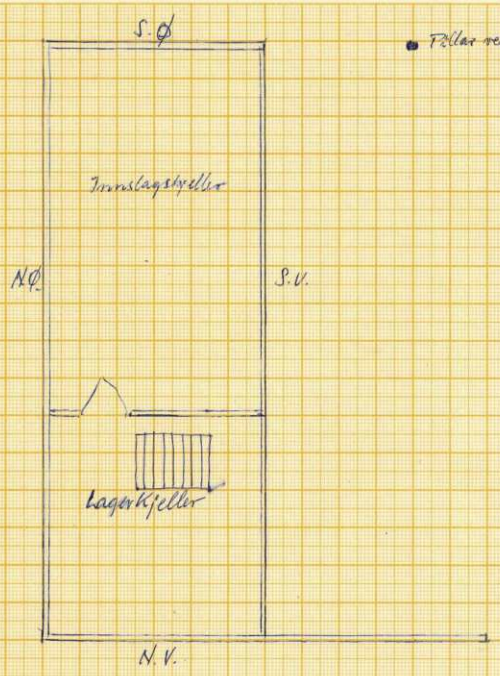
SOLVEIG OG SVERRE ØDEGÅRD · JEVNAKER ·
TILBYGG OG ENDRINGER TIL BOLIG "RANDETUN"
Juli 1979 FASADER MÅL 1:100

Tilbygg - 1:50





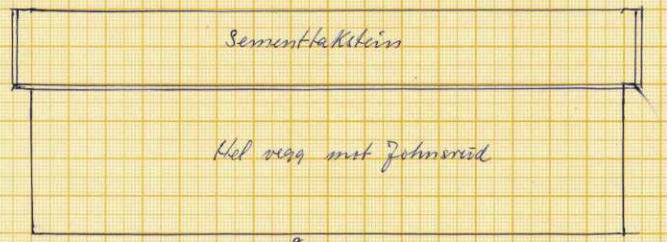


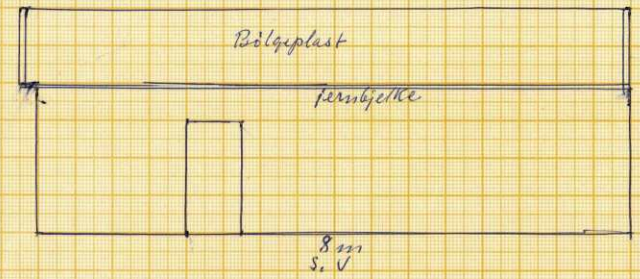


● Pillar ved husvegg

Godkjent tak nr. 112/61.
Jevnaker kommune

JEVNAKER BYGN.RÅD
Ank. - 1 SEP. 1961
Saksnr. 423





Gartner Søvre Odegaard, Toso, Jevnaker.

J.nr. 116/58. Jevnaker, den 23. april 1958.

Ferdigattest.

Tirsdag 22. april 1958 ble det foretatt ferdigbesiktigelse av nytt våningshus for Sverre Ödegård. Huset er oppfört på egen tomt under Thorshaug gr.nr. 141 i Jevnaker.

Följende arbeider gjenstår: Oppsetting skillevegger i kjeller, puss av vegger i kjeller samt maling lister utvendig. Forövrig var huset ferdig og utfört etter de godkjente tegninger.

Jevnaker Kommune
Kommuneingeniøren

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/536/20
Uthentet 2025-04-09 09:15

Stemplet kr. 5.-

536/63 1/2

S k j ø t e.

Undertegnede Gunvald og Fredrik Felberg selger født 21/8 -1911,
likeson vi skjøter og overdrar til Sverre Ødegaard vår faste eiendom Rondetun II gnr.142 bnr.42 av skyld mark 0,01 i Jevnaker.

Kjøpesummen kr.41,25 er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen overtar alt gjerdehold mot hovedbølet.

På tomten må ikke drives noen virksomhet som kan genere naboer ved røk,larm eller lukt.Tvist om hva som inngår herunder avgjøres av lensmannen i Jevnaker.

Handel eller utsalg av noe som helst slag må ikke drives fra tomten.

Dersom selgeren finner det nødvendig av hensyn til andre tomter,plikter kjøperen å finne seg i at det legges vann- og kloakkledning over hans tomt til de øvrige.

Jevnaker, 2.februar 1963.

Sverre Ødegaard (sign.) Ole Fredrik Felberg (sign.)
Gunvald Felberg. "

Det attesteres at Sverre Ødegaard og Gunvald og Fredrik Felberg har underskrevet ovenstående skjøte i vårt påsyn og at samtlige er over 21 år.

D.u.s.

Lilly Elisabeth Johnsen (sign.) Ragnhild Haugen (sign.)

Jevnaker kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3236 - Jevnaker kommune	**141**	**70**	**0**	**0**	Nybrovegen 4, 3520 JEVNAKER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel Jevnaker kommune (25.3.2021)	2692.5m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
3236 32	Toso (20.6.1995)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

REGULERINGSBESTEMMELSER

TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR TOSO AV 20.6.95

GENERELT

Reguleringsplan for Toso er på kart i M 1:1000 vist med reguleringsgrense.
Planen erstatter Reguleringsplan for Betel og vestre del av Reguleringsplan for Kongehaugenområdet.
Reguleringsbestemmelsene er søkt systematisert etter arealbrukskategorier i henhold til Plan- og bygningslovens § 25.

BYGGEOMRÅDER

FELLESBESTEMMELSER

Definisjoner:

BYA = Tillatt bebygd areal, beregnes som det prosentvise forholdet mellom det totale bebygde areal og tomtestørrelse
A = Områder for allmennyttige formål (menighetshus)
B = Boligområder
S = Serviceområder
I = Industriområde
A/B = Kombinasjonsområde allmennyttige formål/boligområde
B/S = " bolig/service
S/I = " service/industri

§ 1

Bygningenes gesims- og sokkelhøyde fastsettes av Det faste utvalg for plansaker.

§ 2

I områder med bolig- og almennyttige formål (også kombinasjon) skal bygningene ha saltak. Bygget skal ha maksimum to etasjer, og tilpasses den omkringliggende boligbebyggelsen.

§ 3

Før byggetillatelse langs traffikert vei eller på industrifelt blir gitt, skal det dokumenteres, som en del av byggemeldingen at støyforholdene både innendørs og på boligtomters aktuelle uteoppholdsareal er tilfredstillende i forhold til retningslinjer gitt av Miljøverndepartementet. Byggegrense mot offentlig vei gjelder der den er tegnet inn.

§ 4

For alle bo-arealer kreves 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet.

§ 5

Tilknyttet krav til antall biloppstillingsplasser for bolig-/service og service-/industriområder skal det for hver eiendom skaffes parkeringsplass for det biltall det etter Det faste utvalget for plansaker sitt skjønn naturlig vil være forbundet med denne virksomheten med tillegg for nødvendig areal for på- og avlessing.

§ 6

Ubebygde deler av tomter og fellesarealer skal gis en tiltalende utforming.
Eksisterende trebestand på tomt søkes bevart.

§ 7

Det faste utvalg for plansaker kan forby lagring eller annen bruk av ubebygd areal, når det etter rådets skjønn vil virke sterkt sjenerende eller reduserer trafikksikkerheten i området.

§ 8

Det faste utvalg for plansaker skal ved behandling av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form- og materialbehandling, og at bygninger i samme gruppe gis en harmonisk utforming.

§ 9

Byggherre skal forelegge Det faste utvalg for plansaker sine planer før en detaljert byggemelding utarbeides.

§ 10

For å kunne foreta helhetlige betraktninger vedrørende tilpasning, kan Det faste utvalget for plansaker kreve utarbeidet en samlet illustrasjonsplan for et delområde før de enkelte søknader om byggetillatelse behandles.
Ved utforming av slike helhetsplaner skal det legges vekt på en harmonisk tilpasning av bebyggelse og miljø.

§ 11

Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkeringsplasser, innhegning, farger, materialbruk, skilting og belysning skal godkjennes av Det faste utvalg for plansaker.
Helhetlige vurderte løsninger i harmoni med strøkets karakter skal vektlegges.

§ 12

Ved oppsetting av gjerde skal dette ikke overstige 0.8 meter i høyde.

BOLIGOMRÅDER

§ 13

A. Frittliggende bolighus skal oppføres i en etasje.
Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter Det faste utvalg for

plansaker sitt skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.Maksimal mønehøyde innenfor samtlige boligområder er 7m.

B.Garasjen skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. Garasjeport som vender ut mot offentlig vei skal ligge 5 meter innenfor tomtegrensa.

OMRÅDER FOR ALLMENNYTTIGE FORMÅL

§ 14

A.Området skal bebygges med menighetshus/frikirkebygg som dagens bruk tilsier. Adkomst skal være regulert fra lokalvei.
B.Nødvendig bolig for vaktmester kan innpasses i bygget.
C.Det skal på egen grunn eller avtalefestet i samarbeid med tilstøtende eiendommer kunne dokumenteres en parkeringsdekning på 1 biloppstillingsplass pr. 5 sitteplasser i byggets saler.

OMRÅDER FOR BLANDET FORMÅL - FELLESBESTEMMELSER

§ 15

Prosentvis fordeling tilknyttet arealbruk mellom ulike reguleringsformål på tomta må forelegges Det faste utvalget for plansaker til godkjenning, som i byggemeldinga.

BLANDET FORMÅL - ALLMENNYTTIGE FORMÅL/BOLIGOMRÅDE

§ 16

A.Området kan bebygges med et bolighus med maksimalt to leiligheter.
B.Eiendommen kan også nyttes til parkeringsplaser og nærlekeplasser for det tilstøtende menighetshus/frikirkebygg Adkomst skal være fra regulert lokalvei.

BLANDET FORMÅL - BOLIG/SERVICEOMRÅDER

§ 17

Nybygg bør utformes med saltaksløsninger. Der slike løsninger ikke harmonerer med tilgrensende bygninger, bør egnede løsninger vurderes i samråd med Det faste utvalg for plansaker. Før utnyttelse av loft til leiligheter, kontorer m.m. tillates arker og nedskjæringer i takflaten. Anbefalt takvinkel: Større enn 26 grader.

BLANDET FORMÅL - SERVICE/INDUSTRIOMRÅDER

§ 18

I områder for service/industriformål bør bygningene ha saltaksløsninger. Der slike løsninger ikke harmonerer med tilgrensende bygninger, bør egnede løsninger vurderes av Det faste utvalg for plansaker.

§ 19

Det tillates ikke oppført boligbygg i området. Det faste utvalg for plansaker kan imidlertid gjøre unntak for at vaktmesterleilighet kan etableres.

FRIOMRÅDER

§ 20

I friområder kan Det faste utvalg for plansaker tillate oppført bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til disse.

§ 21

Byggverk og anlegg tilknyttet leikeplasser skal gis en tiltalende utforming.
De avsatte friområdene opparbeides på bakgrunn av helhetlig disposisjonsplan i samarbeid med velforening og kommune.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 22

Enkeltavkjørsler fra byggeområder-/ tomter og varelevering tilknyttet service- og industriområder skal søkes koblet til internt og underordnet veisystem.
Av trafikksikkerhetsmessige årsaker må enkeltavkjørsler anlegges uten å komme i konflikt med forhold tilknyttet frisikt.

§ 23

Områder angitt som "annet veiformål" skal underlegges en parkmessig behandling gjennomført av kommunnens sektor for Eiendom, drift og utvikling.

FAREOMRÅDER

FLOM- OG RASFARLIGE OMRÅDER

§ 24

Planer tilknyttet opparbeiding, beplantning og bruk innenfor disse områdene skal skje i henhold til skjødselplan godkjent av kommunens miljøvernansvarlige.

SPESIALOMRÅDER

PARKBELTE I SERVICE-/INDUSTRIOMRÅDE

§ 25

Hvor det i planen vises parkbelter bør disse opparbeides parkmessig, etter plan godkjent av kommunens miljøvernansvarlige.

FRILUFTSOMRÅDER

§ 26

Innenfor regulerte friluftsområder er det kun tillatt med naturlig foryngelse av vegetasjonen i området utenom fulldyrka mark.Omdisponering av skog- og utmarksarealer til fulldyrka mark er ikke tillatt.

§ 27

Hogst i området skal fortrinnsvis gjennomføres i vinterhalvåret. Kun rydnings- og tynningshogst er tillatt i sommerhalvåret. Det skal fortrinnsvis tilrettelegges for lysåpen lauvvegetasjon i området.

§ 28

Planer for hogst i området utover rydding, oppstramming og tynning skal godkjennes av miljøvernansvarlig i kommunen.

§ 29

Fulldyrka mark i området bør ligge upløyd fram til våren, for å lette ferdselen for almenheten, og for å begrense avrenningen mot bekkene. Ferdsel over dyrka mark innenfor friluftsområdet er tillatt for almenheten straks etter innhøsting og fram til ny såing eller planting er foretatt. Ferdsel over høstsådd åker eller gjenlegg er ikke tillatt annet enn på frossen eller snødekt mark.

OMRÅDER FOR BEVARING

§ 30

I spesialområdet merket Kulturminne på Reguleringsplankartet er det tre gravhauger og en del av en steinring som er fredet i medhold av lov om kulturminner av 9.6.78, §§ 4, 6 og 8. Alle tiltak og inngrep i spesialområdet skal legges fram for Fylkeskonservatoren for godkjenning.

FRISIKTSONER VED VEIKRYSS

§ 31

Av trafikksikkerhetsmessige årsaker må de inntegnede frisikt-trekanter respekteres ved å unngå ny bebyggelse og sikthindrende vegetasjon innenfor disse.

FELLESOMRÅDER

§ 32

Felles avkjørsel, betegnet A på plankartet skal benyttes som kjøreadkomst til villaeiendommene, Gnr. 141 bnr. 23 og 24. Felles avkjørsel, betegnet B på plankartet, skal benyttes som kjøreadkomst til villaeiendommene Gnr. 141 bnr. 26, 28 og 29. Felles oppstillingsplass, betegnet C på plankartet kan benyttes av bosatte i tilgrensende bo-områder (B14, B-15), etter avtale med grunneier.

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 33

A. Disse bestemmelsene kommer i tillegg til Plan- og bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtekter for Jevnaker kommune.
B. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det tillates av Det faste utvalg for plansaker innenfor rammene av Plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene i Jevnaker kommune.

Dokumentnavn: v-toso

JEVNAKER KOMMUNE

Ordre: 8436101 14.04.2025

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
141	70	0	0

Adresse: Nybrovegen 4 3520 Jevnaker

Eiendomsskatt - bolig			kr	7 954	
Vann abonnement	1	stk	kr	2 248	Kr. 2 248 pr. boenhet
Avløp abonnement	1	stk	kr	2 485	Kr. 2 485 pr. boenhet
Vann akonto forbruk	124	m3	kr	4 035	32,54 pr. m3 inkl. mva
Avløp akonto forbruk	124	m3	kr	7 203	58,09 pr. m3 inkl. mva
Målerleie	1	stk	kr	100	kr. 100 pr. måler
Feiing/tilsyn	1	stk	kr	521	521,- pr. pipe
Totalt:			**kr**	**24 546**	

Kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt utgjør kr 24 546 inkl. mva. pr. år.
ved forbruk vann og avløp 124 m3
Kunden bestemmer selv, faktureres over 4 eller 12 terminer

JEVNAKER KOMMUNE

Ordre: **8436101** **14.04.2025**

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
141	70	0	0	
Adresse:	Nybrovegen 4			3520 Jevnaker

Tilknytning til offentlig vann og kloakk

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

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	141	Bruksnr:	70	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:					Selger:		

1102 Skorstein og ildsteder:

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

Hvis ja, dato for siste feiing: 04.07.2023

Hvis ja, dato for siste tilsyn: 26.03.2010

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

Hvis ja, hvilket:

Atkomst på tak er ikke god nok. Det skal være montert takstige, trinn eller takbru på alle tak som har helling. Det er ikke tilfredsstillende adkomst til skorsteinen som er i bruk.

Andre forhold:

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:
Nybrovegen 4, 3520 Jevnaker
Gnr. 141, Bnr. 70 og Gnr. 142, Bnr. 42, Jevnaker kommune.

Oppdragsnummer:
14250042

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Gunn Margit Andreassen

Mobil: 905 44 235

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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