PRIVATMEGLEREN

WANGSVEGEN 20

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Wangsvegen 20, 3520 JEVNAKER

JEVNAKER kommune

gnr. 142, bnr. 18

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 16.05.2025 **Rapportdato:** 19.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13717-1611 **Referansenummer:** BT5382

Foretak: Bilben Taksering AS **Takstingeniør:** Bjørn Erik Bilben **Vår ref:**

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.

Bilben Taksering AS

Bilben Taksering AS ble etablert 2014 og eies og drives av takstmann Bjørn Erik Bilben. Selskapet er godkjent medlemsbedrift av Nito.

Nito er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Nito er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Rapportansvarlig



Bjørn Erik Bilben
Uavhengig Takstingeniør
bjorn@bilbentaksering.no
917 08 067

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

Enebolig - Byggeår: 1929

UTVENDIG Gå til side

Taktypen består av saltak med innredet loftsetasje og knekott. Taket er tekket med betongtakstein. Utvendige beslag på tak og takrenner / nedløp i metall. Yttervegger består av tre / bindingsverk, utvendig kledd med stående / liggende kledning. Ytterdør med 2-lags glass i dørblad og Yale kodelås. Vinduer og terrassedør i malt tre med 2-lags glass. Veranda består av trekonstruksjon med rekkverk og trapp til terreng.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med laminat og furugulv / malte furugulv. Vegger er tekket med malte flater, malt panel og malt tapet. Himling er tekket med malte flater, himlingsplater og malt panel. Etasjeskillere er av trebjelkelag og betongdekke. Mursteinspipe, feieluke og 2 stk. sotluker. Behandlet / malt tretrapp med rekkverk. Kjellertrapp i malt tre. Innvendige malte / behandlede dører.

VÅTROM Gå til side

Bad har fliser på vegger og panelplank i himling. Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og elektriske varmekabler. Baderomsinnredning med heldekkende dobbelt servant og overskap med speil. Utstyrt med toalett og dusjkabinett. Elektrisk styrt vifte.

Vaskerom i kjeller har betong vegger og behandlet panel i himling. Gulvet består av grov betong med avløp i gulv (opprinnelig støpejerns sluk er tettet). Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon via åpning/lukking av vindu.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, malt heltre benkeplate og dobbel stål kum. Opplegg for oppvaskmaskin. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hovedvannledning vann inn med stoppekran og vannmåler. Vannrør består av kobber. Noe plast rør-i-rør til bad med åpen fordeling i kjeller. Avløpsrør av plast. Stakeluke på tomt (i hage). Naturlig ventilasjon. Luft-luft varmepumpe i stue. Varmtvannstank på ca. 200 liter. Sikringsskap med 40 ampere overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Åpent / skjult elektrisk opplegg. Røykvarslere og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

Luftbehandling:
- Takvifte på et soverom.

Oppvarming med vedfyring og strøm:
- Peisovn og varmepumpe i stue.
- Varme i gulv på bad.
- Div. panelovner.

Tv/internett:
- Innlagt fiber.

Alarmsystem:
- Boligalarm fra Verisure.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Tomten er tilnærmet flat, tilsådd med plen og beplantning. Grunnmur i betong m/sparestein og støpt ringmur med støpt såle på grunn og betong konstruksjonsblokker direkte på terreng. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Utvendige vann- og avløpsledninger med ukjent utførelse. Tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	147 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	116 m²
Totalpris	2 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

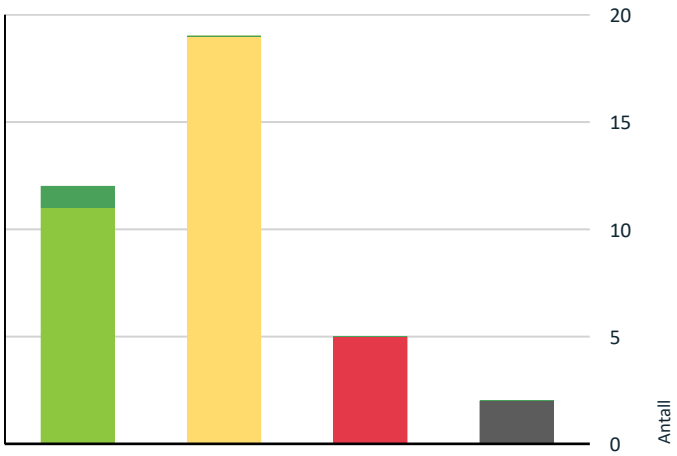
- Det finnes ikke byggetegninger for denne eiendommen i kommunens arkiv.

Garasje/uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

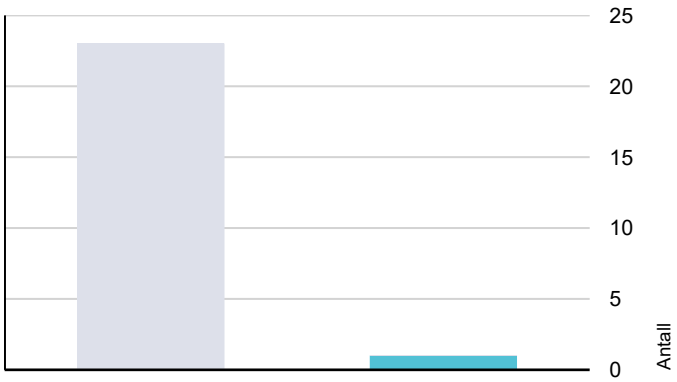
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller/Krypkjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > Kjeller/Krypkjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Kjellertrapp	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1929

Kommentar
Byggeår er opplyst ved forrige omsetning.

Anvendelse
Bolig

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

Tilstandsrapport

Vedlikehold
Opplyst av eier:
2016 - Plantet Smaragd Tujahekk (67 stk.) mot sør og øst av tomten. ALLE trærne er i dag friske og hekken måler ved salgstidspunkt fra ca. 160-170 cm og følger tomtens topografi (ei).
2016 - Fjernet trær og vegetasjon som hadde vokst ut av sine proporsjoner ved overdragelse (ei).
2016 - Erstattet parafin/vedbrenner med rentbrennende Dovre-ovn i stue, og fjernet parafinovn i 2. etg. (ei).
2016 - Toten Elektro skiftet innmat og satte inn automatsikringer med overspenningsvern samt at de la opp kurs til oppvaskemaskin 29/9-2016. Samsvarserklæring for alt el-arbeid i boligen kan forevises.
2017 - Elkontroll utført av Jevnaker Elektriske.
Samsvarserklæringer foreligger på El-arbeid utført under vårt eie.
2017 - Fjernet nedgravd parafin-tank nord for hovedhus (Bildebevis kan forevises) (ei).
2017 - Satte opp en lav "carport" med pulttak dekket av takshingel for tilhenger og annet nordvest for hovedhus (ei).
Med dobbel strømkontakt installert av Jevnaker Elektriske.
Innvendige mål (ca.): H=100-150 cm, D=500 cm, B=315 cm. (=15,75 kvm)
(Bygget er ikke byggsøkt i kommunen).
2017 - Olje / parafintank i grunnen fjernet jeg personlig.
2017 - Bekledde hele 'uthuset" med panel utvendig samt utvendig maling.
2017 - Panellerte og la tregulv og tak i sykkelbod.
2017 – Panellerte vegg i kjellertrapp og hylle på kant.
2018 - Satte inn nytt toalett på egenhånd ca. 2018.
2019 - Isolerte (20cm), panellerte, listet og la nytt tregulv på bod (kneloft "sør"). Nytt tregulv rom (kneloft «nord»).
2019 - Oppgraderte gårdsplassen med masseskilleduk og singel (ei).
2019 - Avrettet gulv i kjeller ved trappenedgang. La 5 cm isolasjon og panellerte himling i kjeller (under tv stue/gang).
2019 - Satte opp 3 skyvedører med speil utenpå eksisterende, plassbygd garderobeskap på soverom i 1. etg.
2021 - Satt opp blomstervegg og laget skille mellom gårdsplass og plen.
2021 - Bygget solid forankret søppelskur for 4 stk. dunker samt kildesortert plast.på nordenden av «uthus» (ei).
2022 - Påkoblet kommunal kloakkledning, sanert eksisterende septiktank (Jevnaker Kommune / Brødrene Eidsand AS).
2022 - Fjernet luftstrekk og lagt støminntak i bakken. (I regi av lokalt nettselskap).
2022 - Byttet til nytt Oras blandebatteri i dusjkabinett på egenhånd i 2022.
2023 - Ny inngangstrapp med platting/veranda i trykkimpregnert treverk tilkoblet eksisterende veranda.
2023 - La nytt Pergo-gulv i entré .
2023 - Malt overflater og vegger på kjøkken og gang 1.etg.
2024 - Byttet til dobbel servant på bad og satte inn tilhørende 3 dørs speilskap.
2024 - Satte inn ny dør til soverom i 2. etg. for å få 2 adskilte soverom.
2025 - Malt overflater i soverom "sør" og "nord" i 2 etg.
2016-2025 - Opparbeidet bringebær og jordbær- "åker". Plantet seks nye frukt-trær; epler, pære og moreller ("familie-trær") og 1 plommetre. Anlagt blomsterbed og kjøkkenhage.
2022/2023 : Ny gatebelysning i LED og asfaltert i gate (Jevnaker Kommune). Samtidig ble luftstrekk fjernet for å forskjønne området, og nabolaget tilkoblet kommunal kloakk i kommunal regi.

Opplysninger er gitt av tidligere eier (tidligere takst fra 2016).
- Tilbygg fra 1958 har det tidligere vært råte i vegg og sviller, dette er ifølge tidligere eier utbedret og badet er oppgradert/nytt i 2011.
- Det var også noe råte i gavl mot øst, men dette skal være utbedret 2012 og vegg ble etterisolert og det ble kledd på nytt.
- Mye innvendig er malt/pusset opp mellom 2006-2012.

Tilbygg / modernisering		
1929	Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse	Det finns ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv.
1958	Tilbygg	Rundt 1958 er det i 1. etasje tilbygget vindfang og bad.
1969	Tilbygg	Rundt 1969 er det i 1. etasje tilbygget soverom.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, e vurderingen begrenset av dette. 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.

Tilstandsrapport

Opplyst i tidligere takst:
- Takstein er fra ca. 1985.

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

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag på tak og takrenner / nedløp i metall.

Opplyst i tidligere takst:
- Takrenner fra ca. 1985.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger består av tre / bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning.
Tilbygg 1969 har liggende kledning.

Opplyst i tidligere takst:
- 2012 ble ene gavlveggen etterisolert og det ble satt opp ny utvendig kledning. Grunnen var fjerning av råte på panel.
- På opprinnelig del er ikke yttervegger etterisolert, bortsett fra gavlveggen som er nevn ovenfor.
- Det har vært en del råte i tilbygg 1958, men at dette er skiftet og at veggen er panelt på nytt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Det er ingen lufting i konstruksjonen (kledning er ikke luftet mellom panel og vindsperre). Dette var normal utførelse for yttervegger på eldre boliger, mens det i senere år skal være lufting bak kledning.
TG2: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG3: Det er ingen lufting ift. dagens anbefalte løsning, men ikke dårligere enn standarden fra byggeåret. Dersom kledning en gang i fremtiden skal skiftes bør luftet kledning vurderes.
TG2: Lokal utbedring bør utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bilde: Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Bilde: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Bilde: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Bilde: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak med innredet loftsetasje og knekott. Kaldt loft over horisontalhimling med adkomst via luke i himling. Loft er isolert med sagflis og glassvatt. Kaldt loft er kun besiktiget fra luke og lyst med lommelykt da det ikke var gangbart areal for inspeksjon.

Opplyst av eier:
2019 - Isolerte (20cm), panellerte, listet og la nytt tregulv på bod (kneloft "sør"). Nytt tregulv rom (kneloft «nord»)(ei).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Hold konstruksjonsdelen under oppsyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Kaldt loft er besiktiget fra luke og lyst med lommelykt.



Bilde: Svette- / fuktmerker i konstruksjoner rundt pipe.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass. Glass er datert 1973/74 og 1981/82.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Karmene i vinduer er slitte.



Bilde: I kjeller er noen glassruter punktert og det er synlig kondens på innvendig overflater.

TG 1 Dører

Ytterdør med 2-lags glass i dørblad, fra 2015. Montert Yale kodelås senere.
Terrassedør i malt tre med 2-lags glass, fra 1990.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda består av trekonstruksjon, bjelker, gulvbord, rekkverk og trapp til terreng av imp trevirke, festet mot yttervegg og med søyler til støpte fundament og søylesko ført i grunn.

Opplyst av eier:
2023 - Ny inngangstrapp med platting/veranda i trykkimpregnert treverk tilkoblet eksisterende veranda (ei med faglært assistanse).

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er tekket med laminat og furugulv / malte furugulv.
Vegger er tekket med malte flater, malt panel og malt tapet.
Himling er tekket med malte flater, himlingsplater og malt panel.

Opplyst av eier:
2017 - Panellerte og la tregulv og tak i sykkelbod (ei).
2017 – Panellerte vegg i kjellertrapp og hylle på kant (ei).
2019 - Avrettet gulv i kjeller ved trappenedgang. La 5 cm isolasjon og panellerte himling i kjeller (under tv stue/gang). (ei)

Tilstandsrapport

2023 - La nytt Pergo-gulv i gang nede (ei med faglært assistanse).
2023 - Malt overflater og vegger på kjøkken og gang 1.etg.(ei).
2025 - Malt overflater i soverom "sør" og "nord" i 2 etg. (ei).

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Tilbygg 1969 har betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis er det målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Målt høydeforskjell.

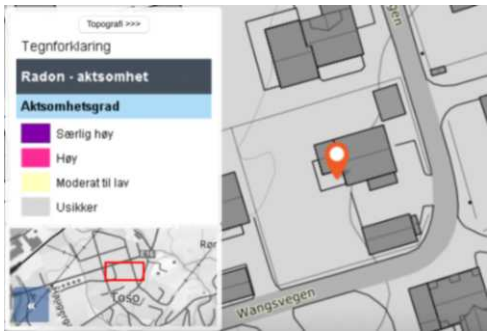
TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Eiendommen ligger i et området hvor radon aktsomheten er satt til usikker.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, peisovn og feieluke og 2 stk. sotluker.
Dato for siste feiing: 09.08.2024.
Dato for siste tilsyn: 24.01.2011, ingen pålegg fra feiervesenet.

Tilstandsrapport

Opplyst av eier:
2016 - Erstattet parafin/vedbrenner med rentbrennende Dovre-ovn i stue, og fjernet parafinovn i 2. etg. (ei).

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

For kjeller er det støpt grunnmur i pusset utførelse og støpte gulv på grunn. Hulltaking er ikke foretatt da rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Generelt må det påregnes at grunnmur og kjellere i eldre boliger kan ha noe fuktopptak, dette må det tas hensyn til ved lagring og det er viktig med god lufting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Bilder: I kjeller er det synlig saltutslag og fukt/fuktmerker. Puss flakker stedvis av. Det er normalt for boliger/kjellere av denne alder å ikke ha drenering/fuktsikring.





TG 3 Krypkjeller

Tilbygg 1969 har krypkjeller under trebjelkelag.
Grunnmur i konstruksjonsblokker med 2 stk ventiler og vindu mot kjeller.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bilde: Ingen synlig skader i krypkjeller.



Bilde: Synlig vann / innsig av vann i krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Behandlet / malt tretrapp med rekkverk.

Vurdering av avvik:
- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Kjellertrapp

Kjellertrapp i malt tre.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendige malte / behandlede dører.

Opplyst av eier:
2024 - Satte inn dør og laget separat inngang til soverom ("sør") i 2. etg. (ei assistert av faglært).

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2011.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Opplyst i tidligere takst, ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Fliser på vegger og panelplank i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løsningen betinger lukket dusjkabinett. Vindu er beskyttet mot direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan i teorien føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), byggematerialet er uegnet.



Bilde: Svell i vinduskarm.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Redusert fall til sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



Bilde: Banemembran under klemring i sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med heldekkende dobbelt servant og overskap med speil. Utstyrt med toalett og dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

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

Konsekvens/tiltak
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra trapperom ned uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Hulltaking er foretatt fra trapperom ned uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Fuktmåling viser tørt, måleverdi ikke påvisbar.

KJELLER/KRYPKJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom har betong vegger og behandlet panel i himling. Gulvet består av grov betong med avløp i gulv (opprinnelig støpejerns sluk er tettet). Ingen

form for tettesjikt/membran. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon via åpning/lukking av vindu.

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

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vaskekjeller er ikke utformet som vanntett våtrom og må brukes deretter. Siden rommet benyttes til avrenning og ligger i kjeller er eventuelt skadepotensial begrenset. Kostnadsestimat er satt til kr 0,- basert på at løsningen fungerer. Ved endret bruk må en forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt / membran og sluk for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Bilde: Vaskekjeller.


Bilde: Avløp i gulv (sluket er tettet).

KJELLER/KRYPKJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, malt heltre benkeplate og dobbel stål kum. Opplegg for oppvaskmaskin. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Opplyst i tidligere takst:
- Kjøkkeninnredningen er fra 1984 og malt 2006.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovedvannledning vann inn med stoppekran og vannmåler.

Tilstandsrapport

Vannrør består av kobber. Noe plast rør-i-rør til bad med åpen fordeling i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberrør.
Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Stakeluke på tomt (i hage).
- Avløpsrør nytt i forbindelse med oppgradering av bad 2011.



TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmesentral

Luft-luft varmepumpe i stue.
- Innedel fra 2014 og utedel fra 2012.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter.

Opplyst i tidligere takst:
- Varmtvannstank fra 2010.

Tilstandsrapport

TG IU Andre installasjoner

Luftbehandling:
- Takvifte på et soverom.

Oppvarming med vedfyring og strøm:
- Peisovn og varmepumpe i stue.
- Varme i gulv på bad.
- Div. panelovner.

Tv/internett:
- Innlagt fiber (krever eget abonnement).

Alarmsystem:
- Boligalarm fra Verisure (krever eget abonnement).

Det settes ikke tilstandsgrad for andre installasjoner.

TG 2 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 med 40 ampere overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Åpent / skjult elektrisk opplegg.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016 2016 - Satte inn ny innmat med automatsikringer og overspenningsvern i sikringskap og la opp ny/egen kurs til oppvaskmaskin (Toten Elektro).
   2022 - Fjernet luftstrekk og lagt støminntak i bakken. (I regi av lokalt nettselskap).

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæringer foreligger på El-arbeid utført under vårt eie.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei 2017 - Elkontroll utført av Jevnaker Elektriske.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. 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

TG2: Det er ikke samsvar med kursfortegnelse og antall sikringer.

Det anbefales på generelt grunnlag å få en autorisert elektriker til å utføre en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget ved eierskifte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Sikringsskap.

TG 3 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.

Røykvarslere og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

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?
   Ja Slokkemiddelet er fra 2013 og er for gammelt. For at et pulverapparat skal være godkjent som slokkemiddel i bolig, skal de kontrolleres hvert 5 år og service hvert 10 år. Kontroll / service må utføres av sertifiserte fagpersoner. Kostnadsestimat er basert på kontroll / kjøp av nytt brannslukningsapparat.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde: Slokkemiddelet er fra 2013.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

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

Ved oppføring av bolig var det ikke vanlig å benytte kapilærbrytende masser som pukk/singel under grunnmur og støpt kjellergulv, og det ble heller ikke benytte diffusjonstett folie under støpte gulv. Dette medfører at det normalt vil være noe fuktopptrekk i kjellergulv, samt i nedkant av grunnmur.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong m/sparestein og støpt såle på grunn.
Tilbygg 1958 er det støpt ringmur og støpt såle på grunn.
Tilbygg 1969 med grunnmur i betong konstruksjonsblokker direkte på terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat, tilsådd med plen og beplantning.

Opplyst av eier:
2019 - Oppgraderte gårdsplassen med masseskilleduk og singel (ei).

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger med ukjent utførelse. Tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

Opplyst av eier:
2022 - Påkoblet kommunal kloakkledning, sanert eksisterende septiktank (Jevnaker Kommune / Brødrene Eidsand AS).

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus



Anvendelse
Parkering / lagring

Byggeår
1929

Kommentar
Byggeår er opplyst ved forrige omsetning.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Opplyst av eier:
2017 - Bekledde hele 'uthuset" med panel utvendig samt utvendig maling (ei).
- Kledd ene veggen med ny panel på den gamle.

Opplyst i tidligere takst (2016):
- Nyere yttertak.

Beskrivelse
Uthuset er fundamentert på støpte pilarer. Reisverksbygg med utvendig stående kledning og labankdører. Leddport til garasje. Tretrapp til loftsetasje.
Innvendig er det noe tregulv og noe jordgulv. Arbeidsrom er innredet og kledd innvendig. Strøm fra boligen.

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

Tilbygg / modernisering

Ombygging	Opplyst i tidligere takst: Uthus er fra ca. 1929 og i senere tid er ombygget slik at ene boden er gjort om til garasjeplass for en mindre bil.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

116 m²/116 m²

Enebolig: 3 Trapperom, 3 Soverom, 3 Kott, Entré, Bad, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, 3 Bod, Vaskerom

Andre bygg: Garasje/uthus
Bruksareal andre bygg: 31 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Kr 2 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 500 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det gjøres oppmerksom på at teknisk ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning men hensyntatt i markedsverdi.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Graverengvegen 17 ,3520 JEVNAKER 102 m² 1962 1 sov	09-08-2023	2 650 000	**2 650 000**		2 650 000	**25 980**
2	Gamlevegen 38 ,3520 JEVNAKER 128 m² 1938 4 sov	26-06-2023	3 200 000	**3 200 000**		3 200 000	**25 000**
3	Lemvigvegen 7 ,3520 JEVNAKER 126 m² 1962 5 sov	20-08-2023	3 100 000	**3 000 000**		3 000 000	**23 810**
4	Lemvigvegen 4 ,3520 JEVNAKER 126 m² 1960 3 sov	24-06-2023	3 150 000	**3 000 000**		3 000 000	**23 810**
5	Feldbergkroken 5 ,3520 JEVNAKER 108 m² 1968 3 sov	10-05-2023	2 600 000	**2 500 000**		2 500 000	**23 148**
6	Lemvigvegen 31 ,3520 JEVNAKER 120 m² 1956 3 sov	03-01-2024	2 350 000	**2 350 000**		2 350 000	**19 583**
7	Bekkevegen 2 ,3520 JEVNAKER 132 m² 1950 4 sov	30-04-2024	2 500 000	**2 500 000**		2 500 000	**18 939**
8	Krystallen 8 ,3520 JEVNAKER 136 m² 1920 3 sov	15-08-2024	2 050 000	**1 900 000**		1 900 000	**13 971**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.		20 000
Forsikring, estimat	Kr.		10 000
Vedlikeholdskostnader, estimat	Kr.		35 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**65 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 760 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 900 000**

Garasje/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	360 000
Sum teknisk verdi - Garasje/uthus	Kr.		**340 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 240 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 250 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

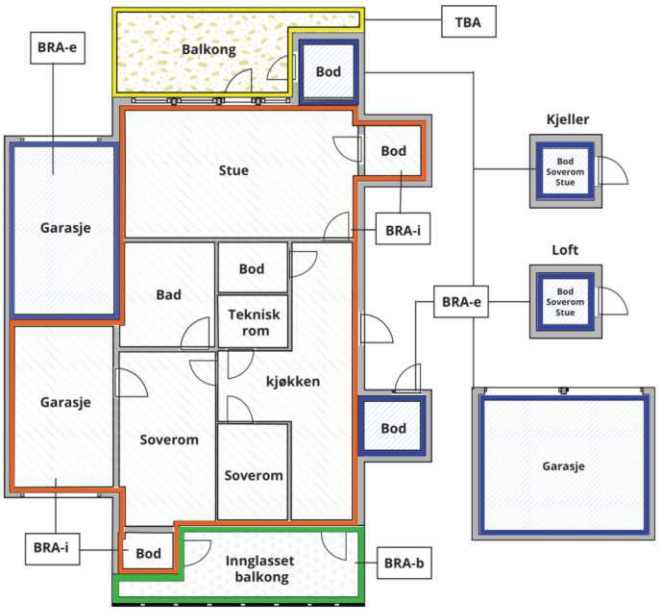
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loftsetasje	37			37		20	57
1.Etasje	79			79	23		79
Kjeller/Krypkjeller						58	58
SUM	**116**				**23**	**78**	**194**
SUM BRA	**116**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje	Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Kott 1, Kott 2, Kott 3		
1.Etasje	Entré, Bad, Hall m/trapp, Trapperom ned, Kjøkken, Stue/spisestue, Soverom		
Kjeller/Krypkjeller	Trapperom, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Vaskerom		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler:
- Takhøyde loftsetasje: målt 2,47 m, men vil kunne variere
- Takhøyde 1. etasje: målt 2,46 m, men vil kunne variere
- Takhøyde krypkjeller: målt 1,8 / 1,64 m, men vil kunne variere

Terrasse- og balkongareal (TBA):
- Veranda utenfor inngangsparti og stue på ca 23 m²

Ikke måleverdig areal (ALH):
- 3 stk. kott i loftsetasje er ikke målbare iht NS 3940 lav takhøyde, regler for skråhimling. Iht krav må rommene ha takhøyde på min. 1,9 m i en bredde av 0,6 m.
- Det er tatt hensyn til skråtak og kott i loftsetasje under oppmålingen, virkelige gulvareal (GUA) er ca 57 m².
- Rom i kjeller er ikke måleverdige. Iht krav må rommene ha takhøyde på min. 1,9 m. Gulvareal er ca 58 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: - Det finnes ikke byggetegninger for denne eiendommen i kommunens arkiv.

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

Kommentar: 2022 - Påkoblet kommunal kloakkledning, sanert eksisterende septiktank (Jevnaker Kommune / Brødrene Eidsand AS).
2022 - Fjernet luftstrekk og lagt støminntak i bakken. (I regi av lokalt nettselskap).

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje/uthus

	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)**
Loftsetasje						30	30
1.Etasje		31		31			31
SUM		**31**				**30**	**61**
SUM BRA	**31**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje		Uinnredet loft	
1.Etasje		Bod, Trapperom, Garasje, Arbeidsrom	

Kommentar

Ikke måleverdig areal (ALH):
- Uinnredet loft er ikke måleverdig. Iht krav må rommet ha takhøyde på min. 1,9 m i en bredde av 0,6 m. Gulvareal ca 30 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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	113	3
Garasje/uthus	0	31

Kommentar	
Enebolig	S-ROM: Trapperom ned.
Garasje/uthus	S-ROM: Bod, trapperom, garasje og arbeidsrom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Bjørn Erik Bilben	Takstingeniør
	Vegard Holter Sogn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3236 JEVNAKER	142	18		0	822.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Wangsvegen 20

Hjemmelshaver
Sogn Luisa Arca, Sogn Vegard Holter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Barnevennlig område med gåavstand til skole og barnehage. Kort vei til Hadeland Glassverk, Thorbjørnrud Hotell og Haugerstranda med Nordeuropas største badepark. Gode turmuligheter i Nordmarka. Kort vei til sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruslagt innkjørsel / gårdsplass og hage med plen og div. beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig over halvannen etasje og kjeller, oppført 1929. Rundt 1958 er det i 1. etasje tilbygget vindfang og bad. Rundt 1969 er det i 1. etasje tilbygget soverom.
Frittliggende garasje/uthus over halvannen etasje, oppført ca. 1929. Liten garasje for en kort bil.
Frittliggende takoverbygg på ca 16 kvadratmeter, for lagring av ved, møbler og div. utstyr. Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 800 000	2016

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				

Kommentar
Opplyst i egenerklæringsskjema

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	16.05.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	13.05.2025	Eiendomsdata er hentet fra Infoland.no	Fremvist		Nei
Egenerklæring	13.05.2025		Fremvist		Nei
Tidligere takst, 12.05.2016	16.05.2025		Fremvist		Nei
Eier	16.05.2025	Var tilstede og ga informasjon	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	16.05.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•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. 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.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 brannteknisk 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 eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•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.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250069

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Luisa Arca Sogn	Vegard Holter Sogn

Gateadresse
Wangsvegen 20

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Satte inn nytt toalett på egenhånd ca. 2018. Byttet til nytt Oras blandebatteri i dusjkabinett på egenhånd i 2022. Byttet ut liten servant med dobbel servant og underskap samt tilhørende speilskap assistert av rørleggerlærling og snekker i 2024.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Boligen ble pålagt og tilkoblet det kommunale kloakknettet sommeren 2022 i forbindelse med oppgradering i område (Toso).
Arbeid utført av	Jevnaker Kommune

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjeller er fra byggeår 1929, og man kan enkelte steder se spor av fuktmerker som trenger gjennom gulvet enkelte steder. Utlufting skjer ved åpne vinduer i hver ende. I perioder kjenner man litt gammel kjellerukt. Man må være litt selektiv med tanke på hva man kan lagre i kjelleren. Tidligere eier hadde luftavfukter stående på under visning i mai 2016.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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	Samsvarserklæring for alt el-arbeid i boligen kan forevises. Toten Elektro skiftet innmat og satte inn automatsikringer med overspenningsvern samt at de la opp kurs til oppvaskemaskin 29/9-2016. Jevnaker Elektriske utførte el-kontrol 15/5-2017. Olje/parafintank i grunnen fjernet jeg personlig med hjelp av en hjullaster og en stropp våren 2017. Den var da tom.
Arbeid utført av	Jevnaker Elektriske

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	Jevnaker Elektriske utførte el-kontrol 15/5-2017

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

Beskrivelse: Satte opp nytt inngangsparti/veranda i impregnert treverk. Denne står i tilknytning til allerede eksisterende veranda (2023). La Pergogulv i entre (2023). Satte inn ny dør til soverom i 2. etg. for å få 2 adskilte soverom (2024).

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Satte opp nytt inngangsparti/veranda i impregnert treverk. Denne står i tilknytning til allerede eksisterende veranda (2023).

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

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

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.

Wangsvegen 20

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	9 min 0.7 km
Jevnaker ungdomsskole (8-10 kl.) 245 elever, 12 klasser	7 min 3.7 km
Nannestad videregående skole 950 elever	41 min 43.3 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	47 min 49.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Esso Jevnaker	7 min
Esso Jevnaker (Nobil)	7 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	6 min 0.5 km
Nesbakken barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min 2.3 km
Bergerbakken barnehage (1-5 år) 73 barn	8 min 4.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Jevnaker	22 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	19 min
Vitusapotek Jevnaker	4 min
Jevnaker Vinmonopol	4 min

SPORT

Toso skole	9 min
Hovsmarka ball- og lekeplass	13 min
Jevnaker Fysikalske Institutt	4 min
Innersvingen Jevnaker	4 min

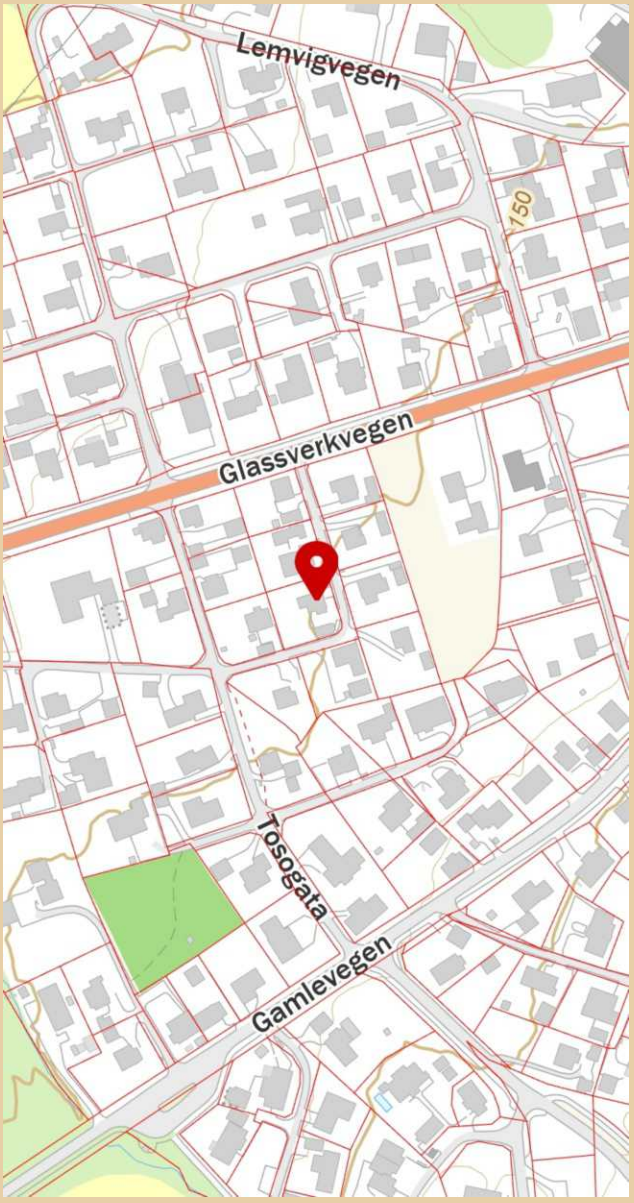
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

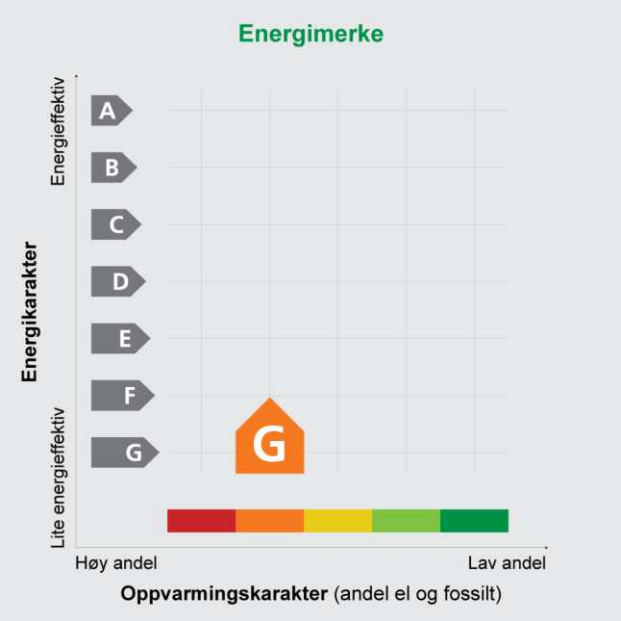
- Egen bil
- Gående



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

ENERGIATTEST

Adresse	Wangsvegen 20
Postnr	3520
Sted	Jevnaker
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	142
Bnr.	18
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-662729
Dato	06.05.2016



Eier	Lasse Andersen
Innmeldt av	Lasse Andersen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 20 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Jevnaker kommune

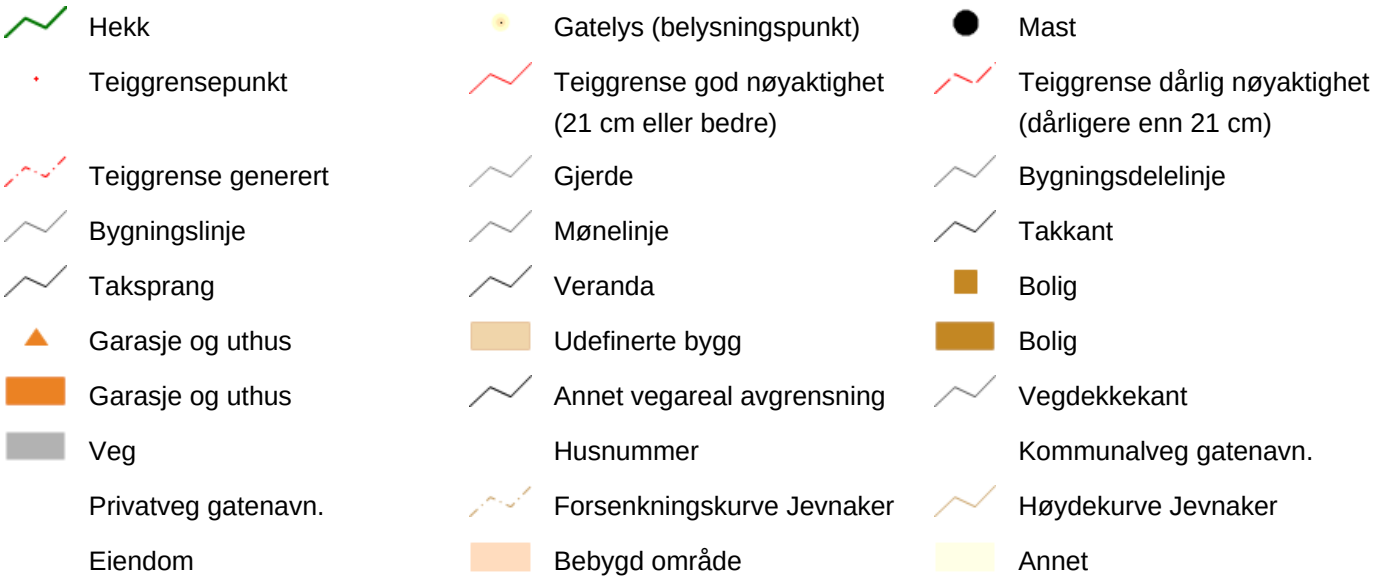
Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 142	Bnr: 18	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Wangsvegen 20 3520 JEVNAKER			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk 1:500



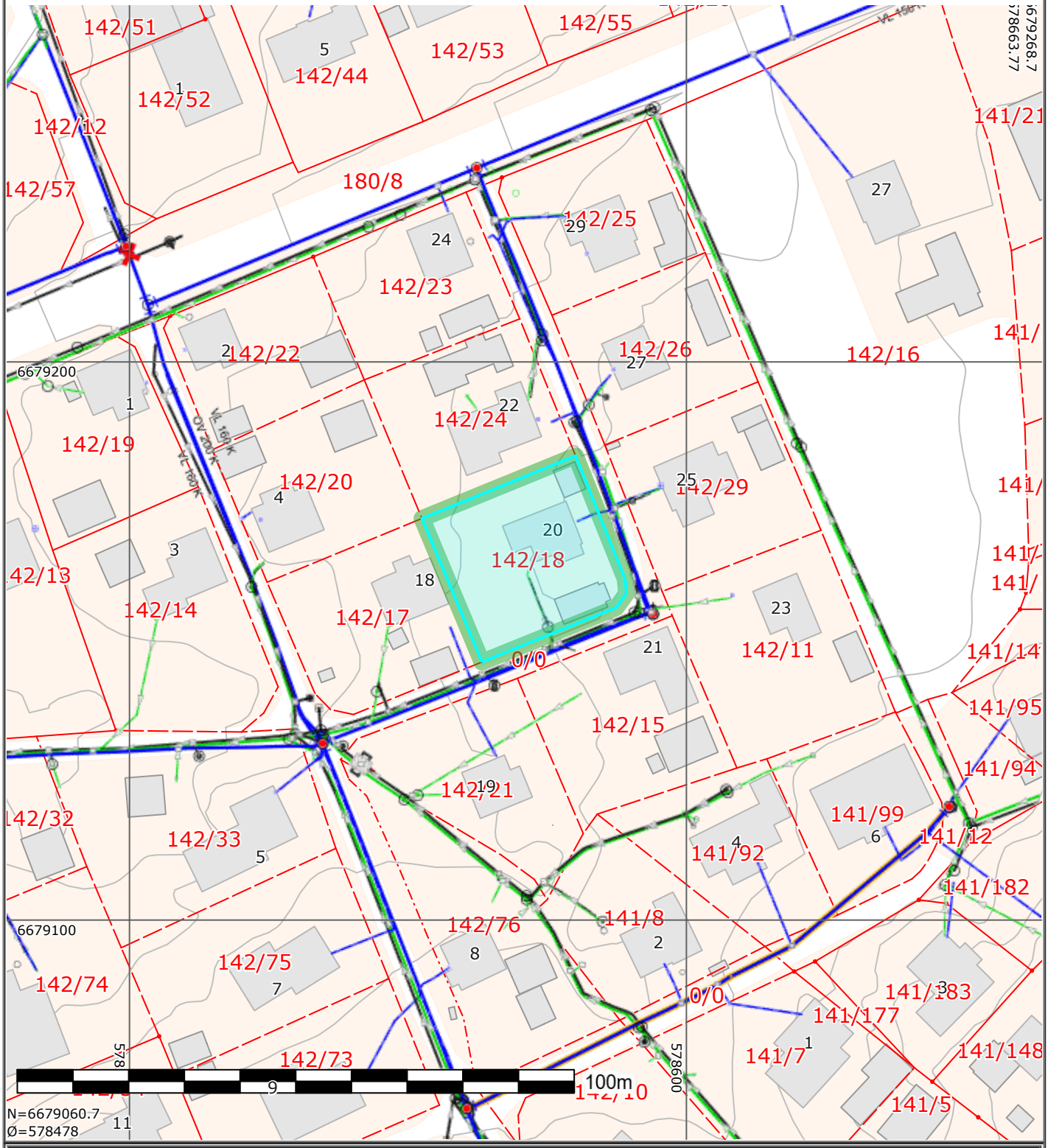
Tegnforklaring



SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 142	Bnr: 18	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Wangsvegen 20, 3520 JEVNAKER			
Hj.haver/Fester:	SOGN LUISA ARCA, WANGSVEGEN 20, 3520 JEVNAKER, med flere			
JEVNAKER KOMMUNE	Dato: 7/5-2025 Sign:			Målestokk 1:1000

X Raster-problem: Spredtavlopsoner



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.

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	142	Bruksnr:	18	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**:** 09.08.2024

Hvis ja, dato for siste tilsyn:24.01.2011

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

Hvis ja, hvilket:

Andre forhold:

JEVNAKER KOMMUNE

Ordre: **75749** **08.05.2025**

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
142	18	0	0	
Adresse:	Wangsvegen 20			3520 Jevnaker

Tilknytning til offentlig vann og kloakk

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

Jevnaker kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3236 - Jevnaker kommune	**142**	**18**	**0**	**0**	Wangsvegen 20, 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)	822.31m^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

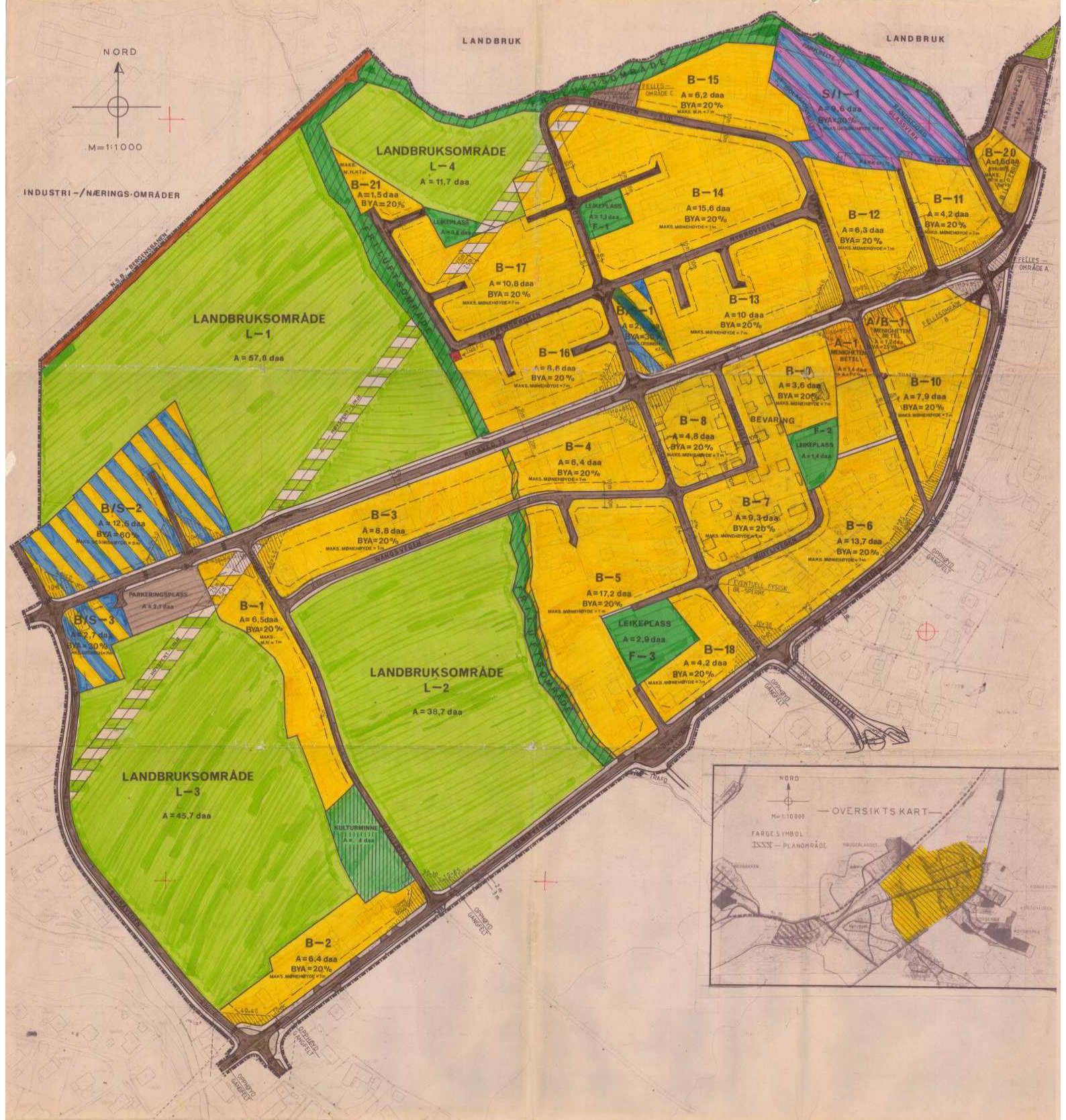
Felles avkjørsel, betegnet A på plankartet skal benyttes som kjøreadkomst til villaeiendommene, Gnr. 141 bnr. 23 og 24. Felles avkjørsel, betegnet B på plankartet, skal benyttes som kjøreadkomst til villaeiendommene Gnr. 141 bnr. 26, 28 og 29. Felles oppstillingsplass, betegnet C på plankartet kan benyttes 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


NORD
M=1:1000
LANDBRUK
LANDBRUK
INDUSTRI-/NÆRINGS-OMRÅDER
LANDBRUKSOMRÅDE L-1 A = 57,6 daa
LANDBRUKSOMRÅDE L-2 A = 38,7 daa
LANDBRUKSOMRÅDE L-3 A = 45,7 daa
LANDBRUKSOMRÅDE L-4 A = 11,7 daa
B-1 A= 6,5daa BYA=20%
B-2 A=6,4 daa BYA=20%
B-3 A=8,8 daa BYA=20%
B-4 A=6,4 daa BYA=20%
B-5 A=17,2 daa BYA=20%
B-6 A=13,7 daa BYA=20%
B-7 A=9,3 daa BYA=20%
B-8 A=4,8 daa BYA=20%
B-9 A=3,6 daa BYA=20%
B-10 A=7,9 daa BYA=20%
B-11 A=4,2 daa BYA=20%
B-12 A=6,3 daa BYA=20%
B-13 A=10 daa BYA=20%
B-14 A=15,6 daa BYA=20%
B-15 A=6,2 daa BYA=20%
B-16 A=8,6 daa BYA=20%
B-17 A=10,8 daa BYA=20%
B-18 A=4,2 daa BYA=20%
B-20 A=1,6daa BYA=20%
B-21 A=1,5 daa BYA=20%
B/S-1 A=2,0 daa BYA=30%
B/S-2 A=12,5 daa BYA=60%
B/S-3 A=2,7 daa BYA=30%
S/I-1 A=9,6 daa BYA=30%
A/B-1 A=1,2 daa BYA=20%
A-1 A=1,4 daa
F-1 LEIKEPLASS A=1,3 daa
F-2 LEIKEPLASS A=1,4 daa
F-3 LEIKEPLASS A=2,9 daa
LEIKEPLASS A=0,8 daa
PARKERINGSPLASS A=3,1 daa
KULTURMINNE A= 4 daa
BEVARING
EVENTUELL FYSISK DEL-SPLITTING
FELLES-OMRÅDE A
FELLES-OMRÅDE B
FELLES-OMRÅDE C
FRILUFTSOMRÅDE
OPPMERKT GANGFELT
MAKS. MØNEHØYDE = 7m
MAKS. M.H.H.7m
MAKS. BEBYGGELSESPROSENT
MAKS. UTNYTTINGSGRAD
MAKS. GESIMSHØYDE = 6m
MAKS. GESIMSHØYDE = 9m
MAKS. GESIMSHØYDE = 4m
MAKS. GESIMSHØYDE = 7m
MAKS. M.H. = 7m
MAKS. M.H.H. = 7m
MAKS. M.H.H. = 9m
MAKS. M.H.H. = 4m
MAKS. M.H.H. = 7m
MAKS. M.H.H. = 7m
MAKS. M.H.H. = 7

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:
Wangsvegen 20, 3520 Jevnaker
Gnr. 142, Bnr. 18, Jevnaker kommune.

Oppdragsnummer:
14250069

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Cato Fegri

Mobil: 975 33 470

E-post: cato.fegri@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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