PRIVATMEGLEREN

PRESTLIA 36

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Prestlia 36, 3520 JEVNAKER

JEVNAKER kommune

gnr. 141, bnr. 124

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 238 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 26.05.2025 **Rapportdato:** 27.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13717-1621 **Referansenummer:** UA1081

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: 1973

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har takstoler i tre. Taket er tekket med stål/aluminium takplater. Utvendige beslag på tak og takrenner / nedløp i metall. Yttervegger består av tre / bindingsverk, utvendig kledd med stående impregnert og beiset trepanel. Ytterdør, terrassedører og vinduer i malt tre med 2-lags glass. Kjellervinduer er med enkle glass og koblede rammer.

Veranda består av trekonstruksjon, bjelker, gulvbord og trapp til terreng av imp. trevirke. Rekkverk og takoverbygg i malt tre. Utvendige trapp til inngangsparti i metal / smijern.

Garasje, tilknyttet boligen, er oppført med ringmur i lettklinkerblokker på grunn / sandgrunn. Det er lagt løse betongheller som gulv i garasjen. Yttervegger oppført i bindingsverk som er innvendig kledd med gipsplater. Saltak konstruksjon med drager og sperrer. Leddet garasjeport i tre med automatisk portåpner. Innlagt strøm fra boligen. Rom i loftsetasje har tregulv og panel på vegger og i tak.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med laminat, parkett og tepper. Vegger er tekket med panel / malt panel, malte panelplater og malt tapet /strie Himling er tekket med malte plater og panel / malt panel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har teglsteinspipe og sotluke. Behandlet tretrapp med rekkverk. Innvendige malte tredører. Rom under terreng er det murt grunnmur i betongblokker og sandgulv / støpte gulv på grunn. I hobbyrom er det utforet trepanel / plater på grunnmur og det er lagt sponplater direkte på sandgulv. Krypkjeller under del av kjøkken med trebjelkelag og stubbegulv.

VÅTROM Gå til side

Bad har fliser på vegger og himling er malt. Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og elektriske varmekabler. Baderomsinnredning med malte overflater, servant og speil på vegg. Utsyrt med dusjkabinett. Spalteventil i vinduskarm og tilluft ved dør.

Vaskerom har puss og panel på vegger, panel i tak og malt betongulv med fall mot plast sluk. Utstyrt med plast utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Plass for tørketrommel. Ventil i vegg og i himling for ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med heltre fronter og heltre benkeplater, utstyrt med dobbel oppvaskkum. Fliser på vegg over benk. Opplegg for oppvaskmaskin. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med laminat på gulv, malt panelplater på vegger og malt slett himling. Plassbygget skap med servant og gulvmontert klosett. Ventil i himling for ventilasjon og tilluft ved dør.

Kjølerom som rom-i-rom konstruksjon med tregulv, panel på vegger og panel i himling. Isolert dør i metall / alumium. Hyller for lagring / oppbevaring. Kjøleaggregat i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hovedvannledning vann inn i metall med stoppekran og vannmåler. Vannrør består av kobber. Avløpsrør av plast. Varmtvannstank på ca. 200 liter. Naturlig ventilasjon. Sikringsskap med 2/50 ampere overbelastningsvern, overspenningsvern og automater / jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Åpent elektrisk opplegg. Røykvarslere og tilgjengelig brannslukningsapparat.

Oppvarming med vedfyring og elektrisitet:
- Peisovn, i stue.
- Murt peis, i hobbyrom.
- Luft-luft varmepumpe, i stue.
- Varmekabel, i bad.
- Div. panelovner.

Tv/internett, krever abonnement:
- Innlagt fiber.

Boligalarm, krever abonnement:
- Novus.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er skrånende. Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt. Byggegrunn består av fjell / skjælfjell og jordgrunn / grov sand. Grunnmur i betong konstruksjonsblokker og støpt såle på grunn i deler av kjeller. Ringmur i lettklinkerblokker, under del av kjøkken (med krypkjeller). Utvendige vann- og avløpsledninger med ukjent utførelse. Tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	238 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	215 m²
Totalpris	3 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

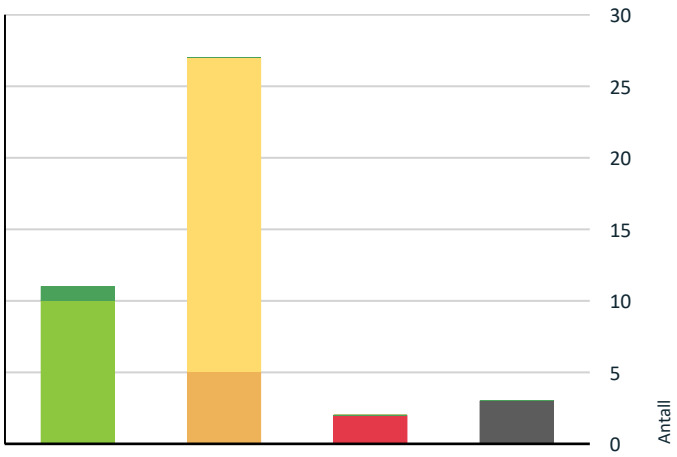
- Det er utført enkelte endringer på bruk i kjeller.

Halvpart av dobbel garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

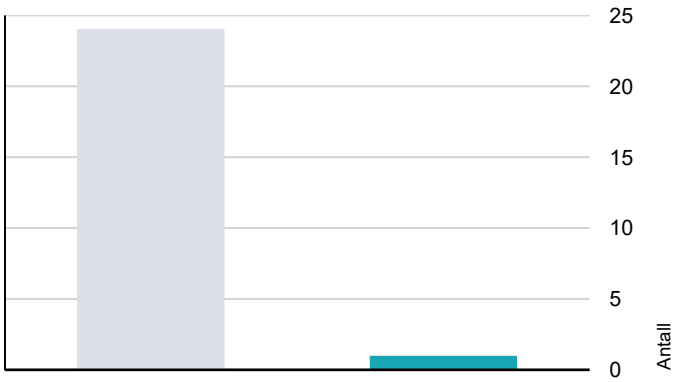
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	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 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Opplyst av eier:
- Montert ny varmepumpe ca. 2021.
- To-fløyet terrassedør i malt tre med 2-lags glass, glass fra 2018.
- Nytt kjøleaggregat montert i 2018.
- Nytt sikringsskap ble oppgradert med ny innmat, utført av Demas / Jevnaker Elektriske Forretning i 2013.
- Vinduer er fra byggeår, men det er skiftet glass i flere vinduer i 1.etasje 2003.
- Terrassedør i malt tre med 2-lags glass, fra 1993.
- Pusset opp badet 1990 - 2000, utført av murermester og på egeninnsats.
- Lagt ny takplater, beslag på tak og takrenner / nedløp, ca 1985.

Tilbygg / modernisering

1972	Midlertidig brukstillatelse	Midlertidig brukstillatelse - Nybygging boligbygg vedtatt 15.03.1972.
1985	Fasadeendring - påbygg	Fasadeendring - påbygg garasje, godkjent 23.05.1985.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med stål/aluminium takplater og er besiktiget fra bakkenivå. Undertak består av takpapp.
- Takplater fra ca 1985 (i forbindelse med Fasadeendring - påbygg garasje).

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er 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.

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

Konsekvens/tiltak
• 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.
• 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Utvendige beslag på tak og takrenner / nedløp i metall.
- Utvendige beslag på tak og takrenner / nedløp fra ca 1985 (i forbindelse med Fasadeendring - påbygg garasje).

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger består av tre / bindingsverk, utvendig kledd med stående impregnert og beiset trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis noe sprekker i utvendig kledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hold konstruksjondelen under oppsyn. Lokal utbedring / utskiftning kan påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har takstoler i tre. Adkomst til loft via luke i himling.
- Loftsbjelkelaget er etterisolert.

Kaldt loft er kun besiktiget fra luke og lyst med lommelykt da det ikke var gangbart areal for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved befaring var det spor etter mus på loft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan påregnes tiltak.





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

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass. Kjellervinduer er med enkle glass og koblede rammer.
- Vinduer er fra byggeår, men det er skiftet glass i flere vinduer i 1.etasje 2003.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

(gjelder i hovedsak kjellervinduer)

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Vinduer må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Kjellervinduer er vanskelig å åpne / lukke og glassene er punkterte.

TG 2 Dører

Ytterdør med 2-lags glass i dørblad, fra byggeår.
Terrassedør i malt tre med 2-lags glass, fra 1993.
To-fløyet terrassedør i malt tre med 2-lags glass, glass fra 2018.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ytterdør må justeres / kan påregnes vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Ytterdør er det utetthet / åpning mellom dørblad og dørkarm.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda består av trekonstruksjon, bjelker, gulvbord og trapp til terreng av imp. trevirke. Utkraget bjelkelag og lagt på drager med imp. søyler ført i grunn.
Rekkverk og takoverbygg i malt tre, hvor tak er tekket med glassfiber takplater.
- Veranda er utvidet og det er tilbygget takoverbygg, etter byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er råteskader nederst på vegg-konstruksjoner under veranda.
Det er gammel råte i del av vindskie, men ingen unormal fukt ved befaring.
Det er en del fukt nedrest på søyler ført i grunn, men ikke registrert råteskader.
Det er lavt rekkverk veranda og på trapp i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan påregnes utskifting / vedlikehold av råteskadet treverk.
Terrasser er en værutsatt bygningsdel som kan påregnes hyppig vedlikehold, stell og utvikling.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



Bilde: Gammel råte i del av vindskie. Ingen unormal fukt ved befaring.



Bilde: Råte nederst på veggkonstruksjoner under veranda.



Bilde: Lavt / ingen rekkverk på trapp.



Bilde: Fukt nedrest på søyler ført i grunn.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapp til inngangsparti i metal / smijern.

TG 3 Andre utvendige forhold

Garasje er oppført med ringmur i lettklinkerblokker på grunn / sandgrunn. Det er lagt løse betongheller som gulv i garasjen. Yttervegger oppført i bindingsverk som er innvendig kledd med gipsplater. Saltak konstruksjon med drager og sperrer. Leddet garasjeport i tre med automatisk portåpner. Innlagt strøm fra boligen. Rom i loftsetasje har tregulv og panel på vegger og i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Det er ikke sikring eller fastmontert tapp med rekkverk mellom garasje og loftsetasjen.
TG2: Rom i loftsetasje er uferdig det mangler noe panel, listverk og det er noe synlig diffusjonsplast og isolasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG3: Åpning i bjelkelag mellom loftsetasje og garasje må sikres eller det må monteres trapp og rekkverk.
TG2: Rom i loftsetasje kan det påregnes utbedringer og ferdigstillelse.

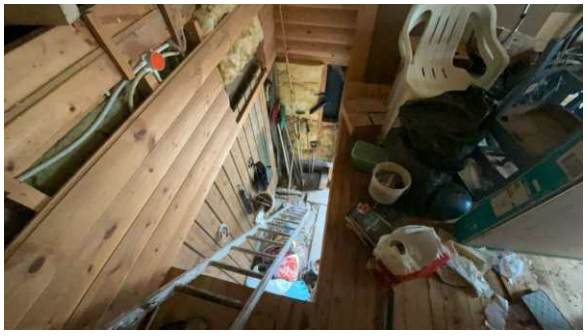
Kostnadsestimat er basert på åpning i bjelkelag må sikres / montert trapp og rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Bilde: Rom i loftsetasje er uferdig det mangler noe panel, listverk og det er noe synlig diffusjonsplast og isolasjon.



Bilde: Det er ikke montert tapp eller rekkverk mellom garasje og loftsetasjen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er tekket med laminat, parkett og tepper.
Vegger er tekket med panel / malt panel, malte panelplater og malt tapet /strie
Himling er tekket med malte plater og panel / malt panel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert noe skjevheter og knirk i gulv i stue. Det er sannsynlig at spikerfester har løsnet noe mellom bjelkelag og undergulv. Det ble målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan påregnes utbedring av knirk i gulv i stue. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må knirk og høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

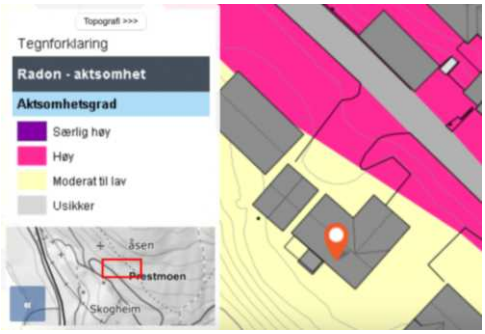
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Tilstandsrapport



Bilde: På kartløsningen til NGU, er radon aktsomhetsgraden satt til høy / moderat til lav i dette området.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe og sotluke.
Tilknyttet peisovn i stue.
Tilknyttet murt peis, i hobbyrom.

Dato for siste feiing: 21.06.23.
Dato for siste tilsyn: 04.11.2011.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er synlig saltutslag på deler av pipe og peis i kjeller. Eier opplyser at fukt og saltutslag oppstod før det ble montert nye beslag på og rundt pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedring, men det kan påregnes behandling av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Bilder: Saltutslag på deler av pipe og peis.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er det murt grunnmur i betongblokker og sandgulv / støpte gulv på grunn. I hobbyrom er det utforet trepanel / plater på grunnmur og det er lagt sponplater direkte på sandgulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er gjennom hulltaking i hobbyrom registrert dampsperre / feil oppbygging av utforede vegger og det er påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Konstruksjonen er en utsatt konstruksjon iht. fukt og kondensproblemer.
Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging (saltutslag) inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Trevirke direkte på sandgulv og på yttervegger må fjernes. Ved fjerning av påforede vegger og sponplater på gulv kan det påregnes ytterligere vedlikehold. Det er anbefalt å benytte ikke organiske materialer mot murverk / betong under terreng, som eksempelvis sementbaserte materialer og egnede pussystemer.



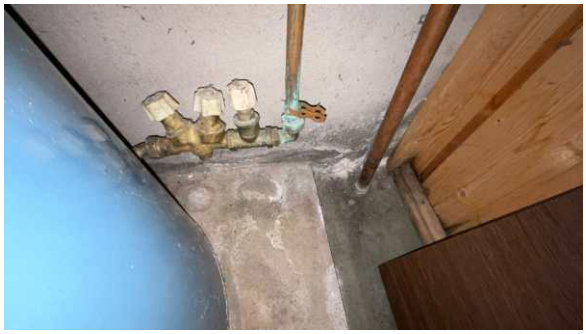
Bilde: Fuktmåling er foretatt i gulv i hobbyrom. Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 13,2%.



Bilde: Hulltaking og fuktmåling er foretatt i vegg i hobbyrom. Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 17,5%.



Bilde: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging (saltutslag) inn i kjellermur.



Bilde: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging (saltutslag) inn i kjellermur.

TG IU Krypkjeller

Krypkjeller under del av kjøkken med trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 2 Innvendige trapper

Behandlet tretrapp med rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendige malte tredører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

(gjelder i hovesak kjellerdører)

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Bilde: Enkelte dører subber i karm / terskel.


Bilde: Mangler utforing / listverk.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Pusset opp badet 1990 - 2000, utført av murermester og på egeninnsats.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og himling er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Silikonfuger i overgang gulv / vegg har glipper / sprekker.
Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusjkabinett), byggematerialet er uegnet. Løsningen betinger bruk av lukket dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuger bør skiftes ut.
Det er ikke behov for tiltak med dagens løsning (lukket dusjkabinett).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilder: Silikonfuger i overgang gulv / vegg har glipper / sprekker.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

- Eier opplyser at membran er trukket opp bak feielist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist riss i en flis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Riss i flis.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Sluk i gulv.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med malte overflater, servant og speil på vegg. Utsyrt med dusjkabinett.
- Servant, kran og dusjkabinett er oppgradert i nyere tid.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Baderomsinnredningen er det noe skjevheter på dører og litt svell på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det kan påregnes noe vedlikehold / justering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Slitasje / svell.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Spalteventil i vinduskarm og tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg for våtsone uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Fuktmåling viser tørt, måleverdi ikke påvisbar.



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

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

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

Tilstandsrapport

Vaskerom har puss og panel på vegger, panel i tak og malt betongulv med fall mot plast sluk. Utstyrt med plast utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Plass for tørketrommel. Ventil i vegg og i himling for ventilasjon.

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

Vaskekjeller er ikke utformet som vanntett våtrom og må brukes deretter. Forhold gis tilstandsgrad 3, men siden rommet ligger i kjeller er eventuelt skadepotensial begrenset.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kostnadsestimat er satt til kr 0,- basert på at løsningen fungerer. Ved endret bruk må en forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt / membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Vaskerom fra byggeår.

KJELLER > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (mur / betong).
Det er også vurdert som ikke nødvendig i henhold til dagens installasjoner.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med heltre fronter og heltre benkeplater, utstyrt med dobbel oppvaskkum. Fliser på vegg over benk. Opplegg for oppvaskmaskin. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Tilstandsrapport

Toalettrom med laminat på gulv, malt panelplater på vegger og malt slett himling.
Plassbygget skap med servant og gulvmontert klosett.
Ventil i himling for ventilasjon og tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom som rom-i-rom konstruksjon med tregulv, panel på vegger og i himling.
Isolert dør i metall / alumium.
Hyller for lagring / oppbevaring.

KJELLER > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat plassert i vegg mot vaskerom.
- Nytt kjøleaggregat montert i 2018.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovedvannledning vann inn i metall med stoppekran og vannmåler, plassert i vaskerom.
Vannrør består av kobber.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• 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 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• 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 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Luft-luft varmepumpe i stue.
- Montert ny varmepumpe ca. 2021.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter.
- Varmtvannstank er fra ca. 1985.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming med vedfyring og elektrisitet:
- Peisovn, i stue.
- Murt peis, i hobbyrom.
- Luft-luft varmepumpe, i stue.
- Varmekabel, i bad.
- Div. panelovner.

Tv/internett, krever abonnement:
- Innlagt fiber.

Boligalarm, krever abonnement:
- Novus.

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 2/50 ampere overbelastningsvern, overspenningsvern og automater / jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Åpent 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.
   2013 - Nytt sikringsskap ble oppgradert med ny innmat, utført av Demas / Jevnaker Elektriske Forretning i 2013.

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?
   Nei

Tilstandsrapport

TG2: Samsvarserklæring for oppgradering med ny innmat i sikringsskap fra Jevnaker Elektriske Forretning i 2013, er ikke fremvist / plassert i sikringsskapet.
TG1: Samsvarserklæring for ferdigbygde boligskap fra Demas i 2013, er plassert i sikringsskapet.

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

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

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?
    Ja

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

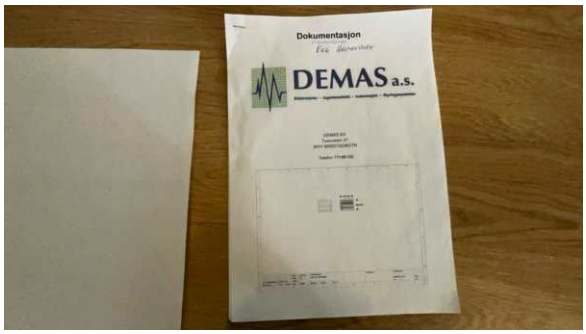
Generell kommentar

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.



Bilde: Dokumentasjon fra Demas as.

TG 0 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.

Tilstandsrapport

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?
   Nei Brannslukker er fra 2018. Brannslukningsutstyr er ikke funksjonstestet.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell / skjælfjell og jordgrunn / grov sand.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er synlig grunnmurspapp / plast rundt boligen. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

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

I hobbyrom er det sandgulv og ikke benytte diffusjonstett folie . Dette medfører at det normalt vil være fuktopptrekk i gulv, 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.

Kjeller med denne beskaffenhet, bør ha god lufting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong konstruksjonsblokker og støpt såle på grunn i deler av kjeller.
Ringmur i lettklinkerblokker, under del av kjøkken (med krypkjeller).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ringmur under del av kjøkken har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring må utføres.


Bilde: Ringmur har sprekkdannelser.


Bilde: Ringmur har sprekkdannelser.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Tomten er skrånende. Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.



Bilde: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

TG 2 Oljetank

Nedgravd oljetank i glassfiber, fra 1973.
- Eier opplyser at tanken ble renset og fylt med vann for mange år siden, utført på egeninnsats.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Halvpart av dobbel garasje



Anvendelse
Parkering / lagring

Byggeår
1985

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier som er noe usikkert eksakt når bygget er oppført.

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

Vedlikehold
Terreng skråner ned mot garasje hvor det er anlagt en enkel drensgrøft i forkant av porten. Det bør foretas terrengjustering / oppgradering av drensgrøft.
Det det har vært en del fukt oppsig i nedre deler av gipsplatene fra snøsmelting.

Beskrivelse
Halvpart og dobbelgarasje er oppført på støpt fundamenter og ringmur med støpt såle. Yttervegger oppført som bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning. Yttervegger i vedskjul har luftet kledning. Saltak med drager og sperrer. Yttertak med lekter og metall takplater med snøfanger, takrenner og nedløp. Innvendig garasje er kledd med gipsplater hvor deler av plater mot gulv er fjernet. Innlagt strøm fra boligen. Leddport i tre med automatisk portåpner. Vindu med enkelt glass.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

215 m²/184 m²

Enebolig: Arbeidsrom, Vindfang, Toalettrom, Hall, Bad, Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Trapperom, Garasje, Lagerrom, Hobbyrom, 3 Bod, Kjølerom, Vaskerom

Andre bygg: Halvpart av dobbel garasje
Bruksareal andre bygg: 23 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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 3 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 200 000**

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	Prestlia 9 ,3520 JEVNAKER 168 m²	1972	3 sov	22-08-2022	3 950 000	**3 600 000**		3 600 000	**21 429**
2	Prestlia 5 ,3520 JEVNAKER 158 m²	1973	3 sov	29-08-2021	3 250 000	**3 250 000**		3 250 000	**20 570**
3	Prestlia 28 ,3520 JEVNAKER 176 m²	1973	4 sov	03-09-2022	3 400 000	**3 450 000**		3 450 000	**19 602**
4	Åslia 2 ,3520 JEVNAKER 178 m²	1974	3 sov	14-02-2021	3 180 000	**3 100 000**		3 100 000	**17 416**
5	Prestlia 2 ,3520 JEVNAKER 144 m²	1974	4 sov	22-10-2024	2 600 000	**2 500 000**		2 500 000	**17 361**
6	Prestlia 28 ,3520 JEVNAKER 176 m²	1973	4 sov	05-06-2018	2 690 000	**2 800 000**		2 800 000	**15 909**
7	Prestlia 3 ,3520 JEVNAKER 221 m²	1974	5 sov	03-05-2020	3 290 000	**3 400 000**		3 400 000	**15 385**
8	Åslia 4 ,3520 JEVNAKER 111 m²	1973	3 sov	01-03-2023	1 800 000	**1 500 000**		1 500 000	**13 514**

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

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 700 000**

Halvpart av dobbel garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Halvpart av dobbel garasje	Kr.		**250 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 950 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 950 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

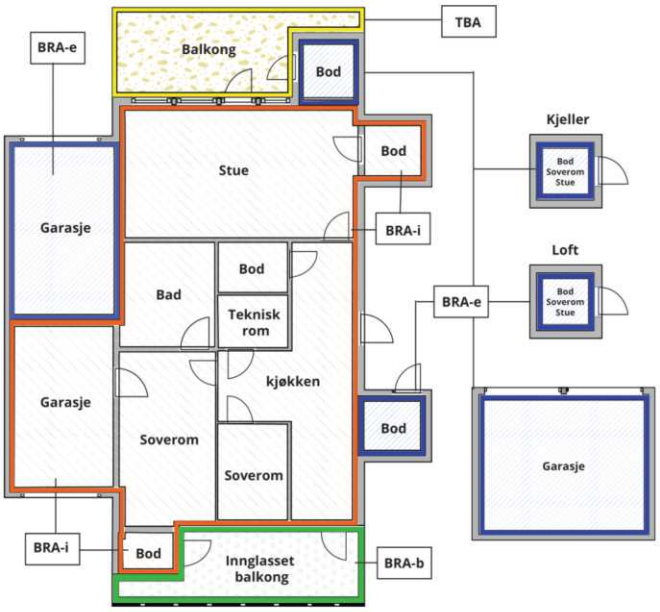
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Loftsetasje		12		12		7	19
1.Etasje	93	19		112	21		112
Kjeller	91			91			91
SUM	**184**	**31**			**21**	**7**	**222**
SUM BRA	**215**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje		Arbeidsrom(over garasje)	
1.Etasje	Vindfang, Toalettrom, Hall, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom ned	Garasje	
Kjeller	Lagerrom/gang, Hobbyrom, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Kjølerom, Vaskerom		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler:
- Takhøyde 1. etasje: målt 2,36 - 2,38 m, men vil kunne variere.
- Takhøyde kjeller: målt 2,16 - 2,22 m, men vil kunne variere.

Terrasse- og balkongareal (TBA):
- Veranda utenfor soverom på ca 21 m².

Ikke måleverdig areal (ALH):
- Det er tatt hensyn til skråtak i loftsetasje under oppmålingen, virkelige gulvareal (GUA) er ca 19 m² (inkluderer trappehull).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: - Det er utført enkelte endringer på bruk i kjeller.

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: - Montert ny varmepumpe ca. 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: - Enkelte rom i 1.etasje er oppmålt og har lavere takhøyde enn dagens krav (dagens krav er at takhøyde fra gulv til ferdig himling er 2,4 meter).

Halvpart av dobbel garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje, Bod/vedskjul	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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	89	126
Halvpart av dobbel garasje	0	23

Kommentar	
Enebolig	S-ROM: Trapperom ned, garasje, arbeidsrom og alle rom i kjeller.
Halvpart av dobbel garasje	S-ROM: Garasje og vedskjul.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Bjørn Erik Bilben	Takstingeniør
	Erik Helmerstuen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3236 JEVNAKER	141	124		0	1161.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Prestlia 36

Hjemmelshaver
Helmerstuen Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Jevnaker kommune, grunnkrets Prestmoen. Flott utsikt og bra med sol.

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, asfaltert gårdsplass og hage med plen og div. beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig med garasje over en etasje og kjeller / underetasje, oppført 1973. Fasadeendring - påbygg garasje, utført ca 1985. Halvpart av dobbelgarasje over en etasje, oppført på 80-tallet. Garasjen står oppført på tomtegrensene mellom denne eiendommen og naboeiendommen - Prestlia 38.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1972

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Del med takstmann	25.05.2025	Eiendomsdata er hentet fra Infoland.no	Fremvist		Nei
Fra Infoland	25.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	26.05.2025		Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	26.05.2025		Fremvist		Nei
Eier	26.05.2025	Var tilstede og ga informasjon	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2025	

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 AS Oppdragsnr.: 14250085

Adresse: Prestlia 36

Postnr.: 3520 Sted: Jevnaker

Når kjøpte du boligen? 1972 Hvor lenge har du bodd i boligen? 52 År 8 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja

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

Selger 1 Fornavn: Erik Etternavn: Helmerstuen

Selger 2 Fornavn: Eva Margrethe Etternavn: Helmerstuen

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

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

   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

   ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Pusset opp badet

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

   Beskrivelse: Mellom år 1990 og 20000

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

   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

   Beskrivelse: Murer Bjørn Erlandsen

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

   ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Ufaglært og faglært

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☒ Nei ☐ Ja

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

   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Kjøkkengulvet var litt skjevt før kjøkkenet ble utviddet

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Har vært mus i boligen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Taket har vært skiftet, det er lagt dectra plater Ca år 1990

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

Beskrivelse Egeninnsats, eier er tømmermester

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Sikringsskap er oppgradert i rundt 2010

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

Beskrivelse Broberg elektriske v/ Knut Arid Broberg

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Bjørn Egge - El-kontroll

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Har ikke dokumentasjon Siste målte radonverdi

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt(budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	24.04.2026	Sted	Jevnaker

Signatur selger 1: Ove Holmerstuen

Signatur selger 2: Eva Holmerstuen.

Prestlia 36

SKOLER

Toso skole (1-7 kl.) 254 elever, 14 klasser	6 min 3.6 km
Bergerbakken skole (1-7 kl.) 267 elever, 15 klasser	11 min 7.2 km
Jevnaker ungdomsskole (8-10 kl.) 245 elever, 12 klasser	11 min 6.8 km
Nannestad videregående skole 950 elever	41 min 41.6 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	46 min 47.9 km

SPORT

Ragnhildrud	5 min
Toso skole	6 min
Jevnaker Fysikalske Institutt	8 min
Innersvingen Jevnaker	8 min

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	23 min
Eikeli Senteret	27 min
Vitusapotek Jevnaker	8 min
Apotek 1 Jevnaker	8 min
Jevnaker Vinmonopol	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Prestmoen Linje 103, 451, 452	9 min 0.8 km
Lunner stasjon Linje RE30, R31	14 min 11.6 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Hovsenga barnehage (1-5 år) 56 barn	6 min 3.8 km
Nesbakken barnehage (1-5 år) 52 barn	8 min 5.4 km
Stortjernet barnehage (1-5 år) 32 barn	10 min 8 km

DAGLIGVARE

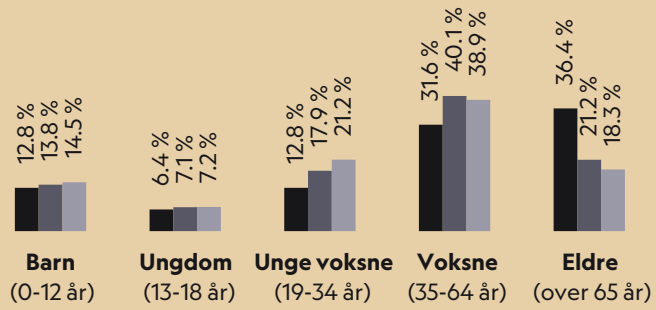
Coop Extra Jevnaker	7 min
Kiwi Jevnaker	8 min

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

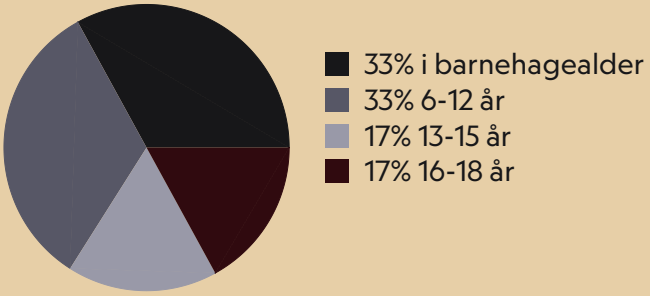
Coop Extra Jevnaker	7 min
Kiwi Jevnaker	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Prestmoen	187	88
Kommune: Jevnaker	6 908	3 368
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

enova

Energiattest



Adresse **Prestlia 36, 3520 JEVNAKER**	
Dato for energimerking **29.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288390**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **157256378**
Gårdsnummer **141**	Bruksnummer **124**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **215,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **215,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **211,75 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

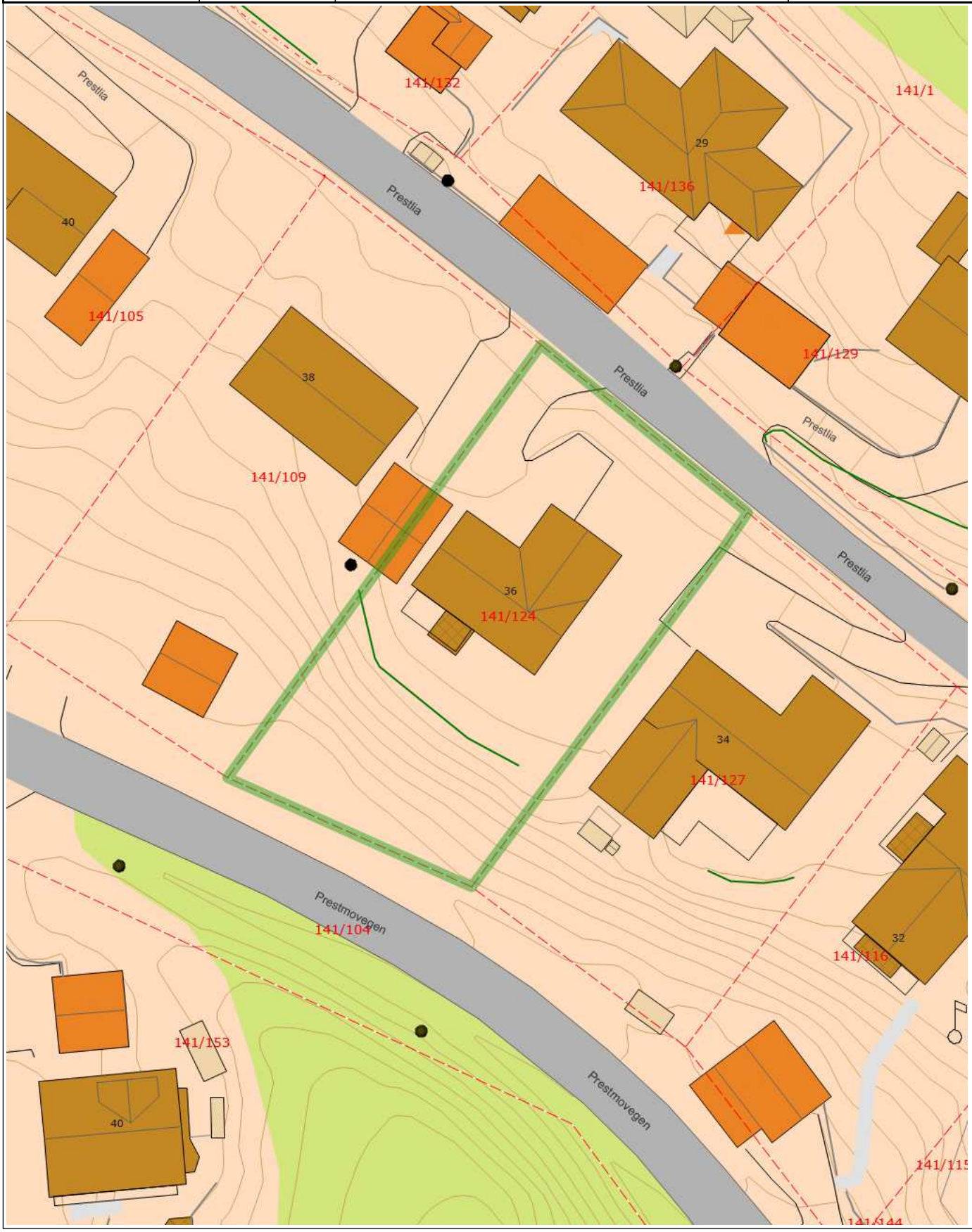
Pr. KVM pr. år **246,77 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **53 056 kWh**

Jevnaker kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 141	Bnr: 124	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Prestlia 36 3520 JEVNAKER			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk 1:500



Tegnforklaring

- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (dårligere enn 21 cm)
- Teiggrense generert
- Flaggstang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Bolig
- Garasje og uthus
- Trapp
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Veg
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve Jevnaker
- Eiendom
- Bebygd område
- Skog
- Annet

Jevnaker kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3236 - Jevnaker kommune	**141**	**124**	**0**	**0**	Prestlia 36, 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)	1161.8m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	141	Bruksnr:	124	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**:** 21.06.23

Hvis ja, dato for siste tilsyn: 04.11.2011

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

Hvis ja, hvilket: Atkomst på tak er ikke god nok. Det skal være montert takstige, trinn eller takbru på alle tak som har helling.

Andre forhold:

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Tomt nr. 53. Prestmoen, Jevnaker				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygging	Boligbygg	27/11-71	dato 15/3-72 sak 91/72

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Erik Helmerstuen	2700 Jevnaker	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Firma G. Block Watne	Oslo	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Louis Brørby	2700 Jevnaker	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Tram oppsettes foran stuedør

Kjellervegger oppsettes og dører innsettes i kjeller

Dette arbeid må være fullført innen 1/9-73

Jevnaker den 30/4-73

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

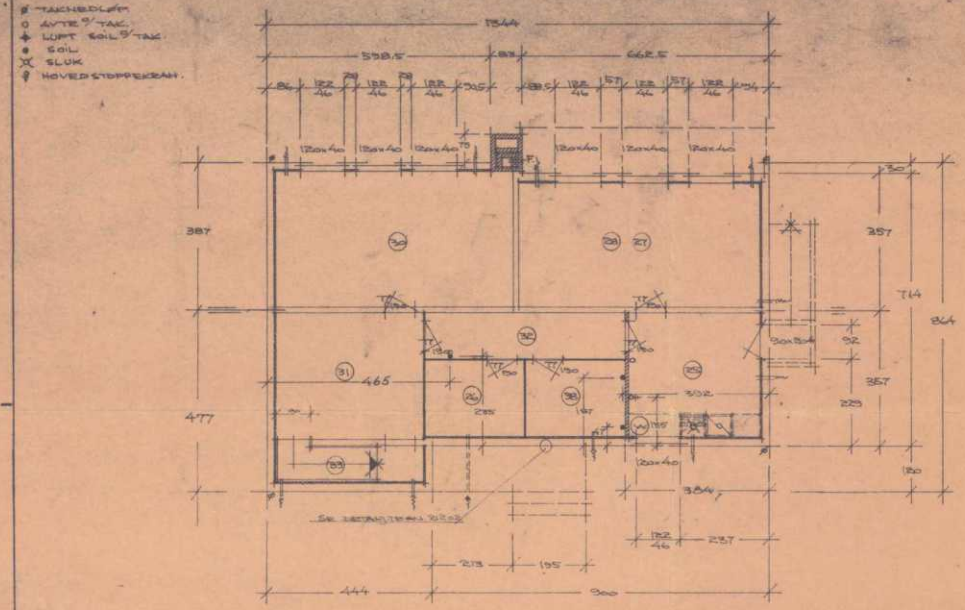
☐

☐

bygningssjef

Etertrykk forbudt.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Kjch. Andvord. Bl. 679.



FASADE MOT: NORD ØST

FASADE MOT: SYD VEST

FASADE MOT: NORD VEST

FASADE MOT: SYD ØST

1	SOVEROM	10,2 m² / 1,45	26	MATBOD	5,3 m²
2	SOVEROM	8,1 m² / 0,86	27	BRENNSELL	8,0 m²
3	SOVEROM	6,4 m² / 0,86	28	KLEDSKAP	
10	KJØKKEN	5 m² / 1,03	30	HOBBYROM	22,2 m²
11	BAD	3,3 m² / 0,82	31	SPRØYTEBOD	5,8 m²
13	WC	1,6 m² / 0,86	32	KJELLERTRAPP	6,4 m²
15	VINDFANG	2,0 m²	33	KJELLERTRAPP	
16	HALL	6,1 m²	38	VASK	0,3 m²
20	STUE	38,1 m² / 7,48			
25	VASKEROM	1,3 m²			

IND.	ANT.	KORRIGERT	DAT.	SJGN.
		GR.SP. M 1:100 KART 4 TEGNING	5.74	G.S.
		GR. SP. 114510		

BYGGHERRE HELMERSTUEN ERIK HAMMERSTEIN

BYGGEPLASS PRESTHAGEN 53

G.BLOCK WATNE AKSJESELSKAP

TELEFON 64 080 · SANDNES

TEGN. [redacted]

KONTR. P. Jakobsen

MÅL 1:100

DATO 13-12-63

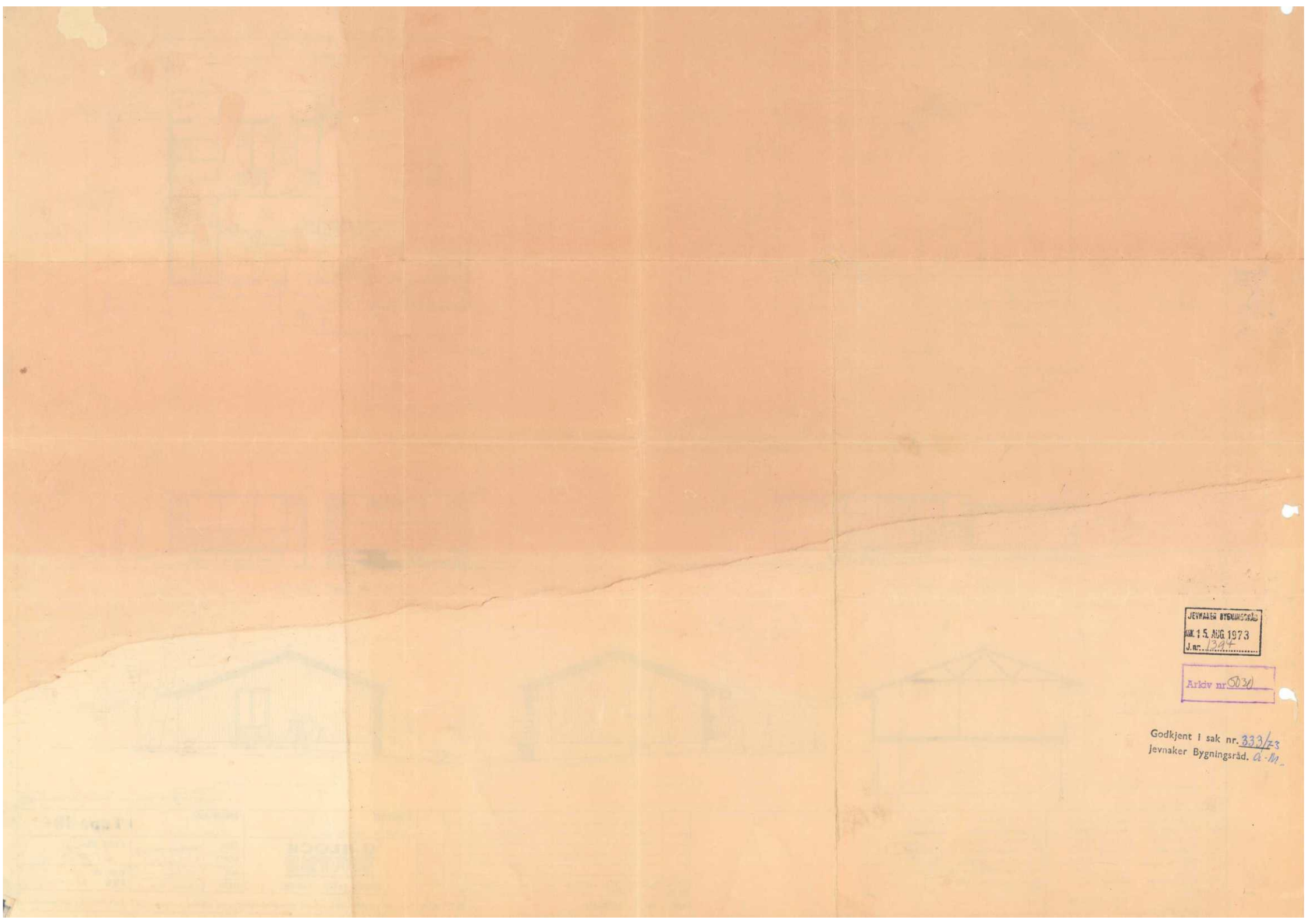
Type 49÷

KUNDE NR. 5870.54

TEGN. NR. BW2 120585

003-70

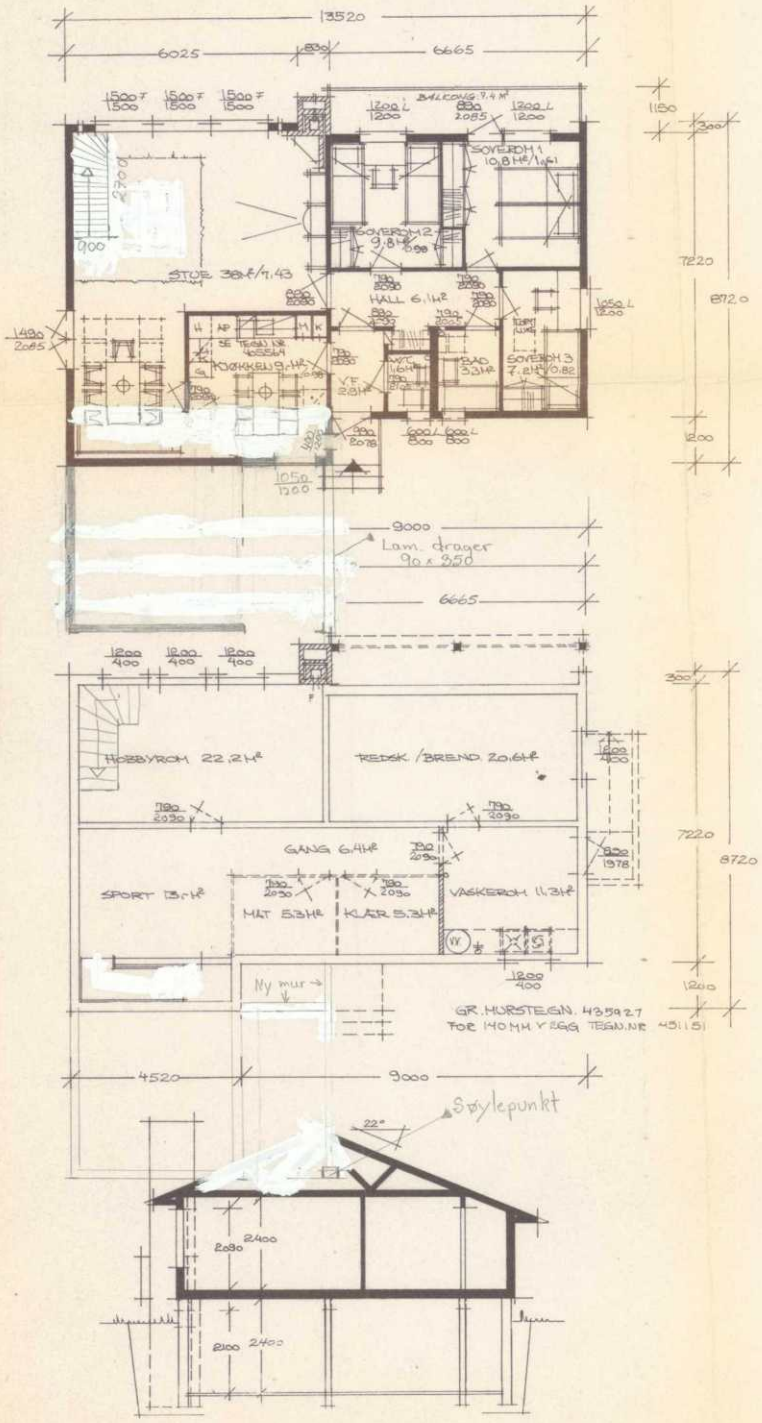
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeidet som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

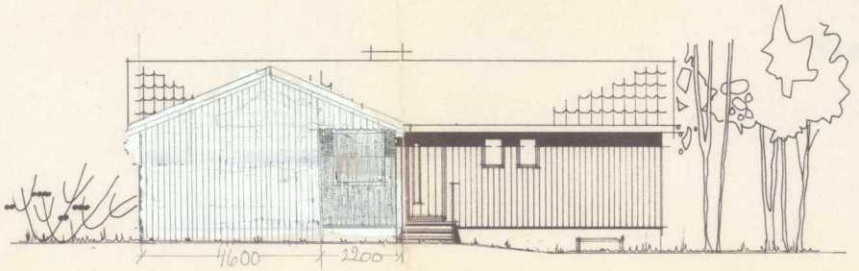


JEVNAKER BYGNINGSRÅD
INN 15. AUG. 1973
J.nr. 1334

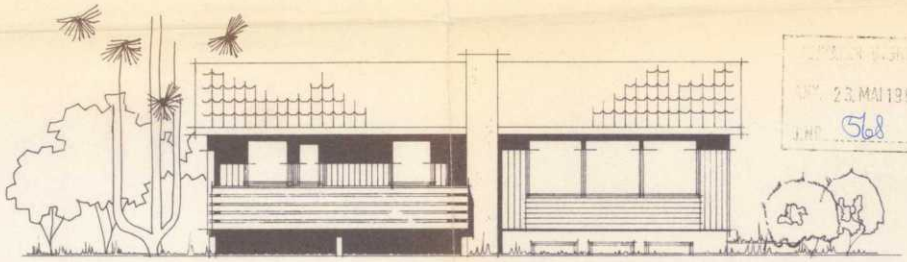
Arkiv nr 5031

Godkjent i sak nr. 333/73
Jevnaker Bygningsråd. a-m





FASADE MOT Øst

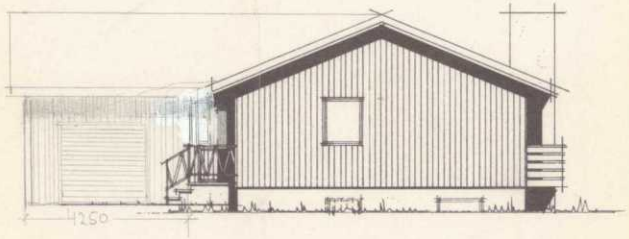


FASADE MOT vest

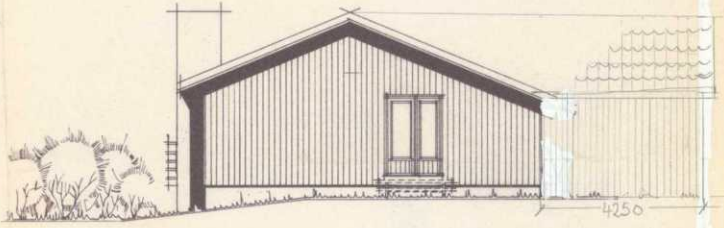
MOTTATT 23. MAI 1985
J.NR. 568

Arkiv nr. 523.1

Godkjent i sak nr.
Jevnaker Bygning



FASADE MOT Nord



FASADE MOT Syd

Eksisterende garage m flatt tak

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
		REVIDERT ETTER VARSEL	SK	1/2-82

BYGGHERRE: Erik Helmerstuen

BYGGEPLASS: Trestlia 36

BLOCK 49 S

HUSBANKENS REG. NR. 112-73

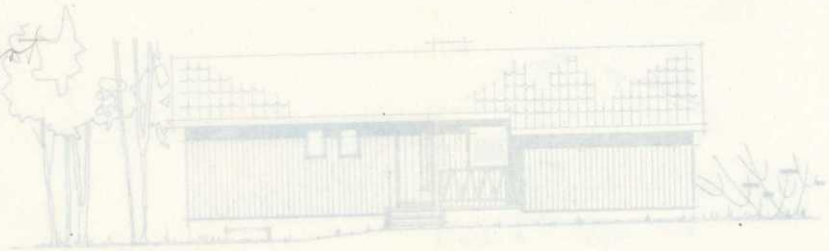
G. Block Watne

		ERST. FOR	ERST. AV
TEGN.	Bernhoff		
GODKJ.	O. Bjerge	TEGN. NR.	403266
MÅL	1:100		
DATO	13 12 69	PROSJ. NR.	0.0.21833/23057

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

ca 187 m² takopl.

Situasjonskart



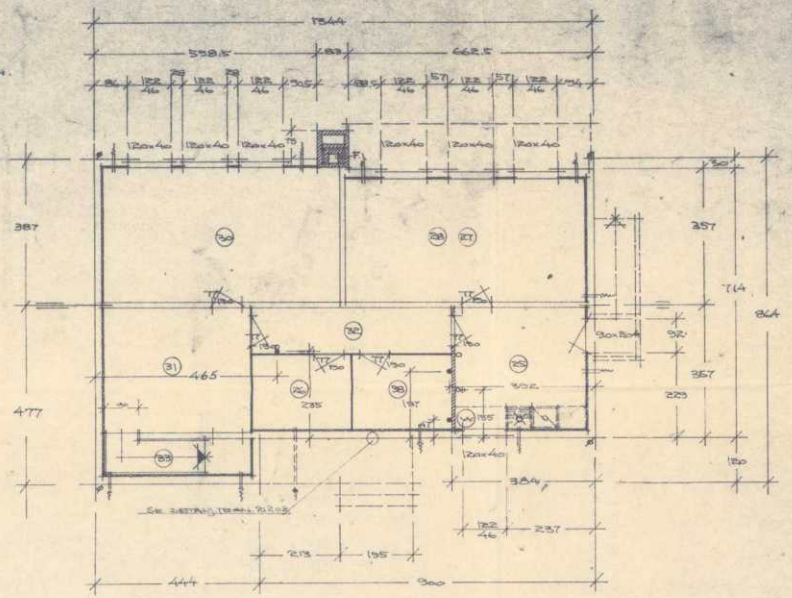
BLOCK 49 S

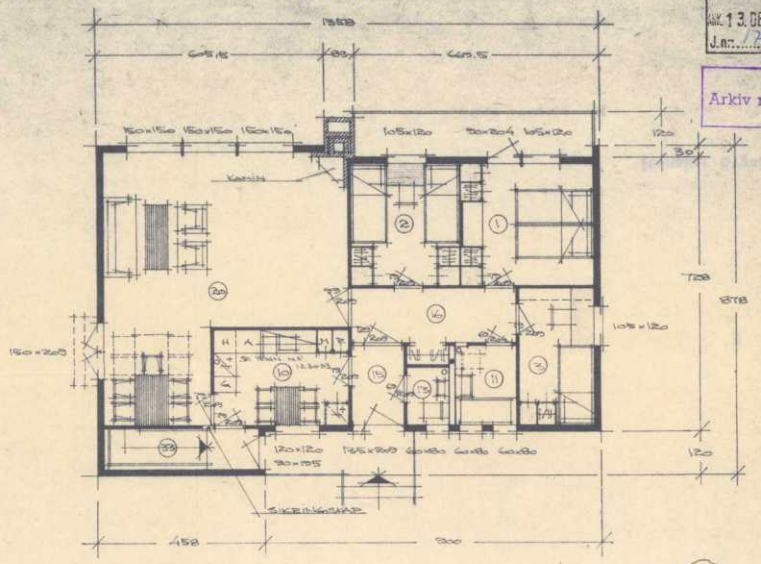
BlockWatne

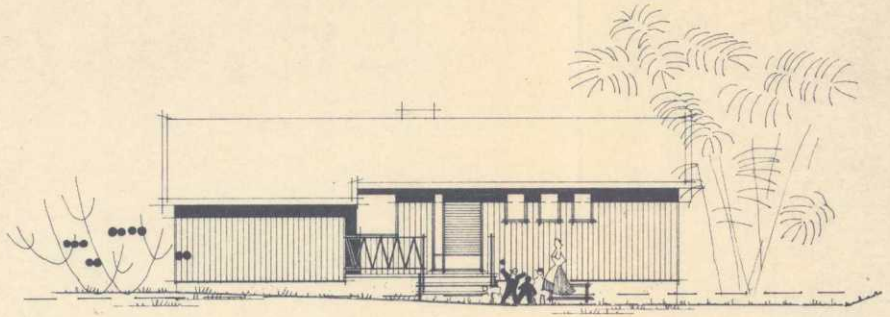
JEVNAKER BYGNINGSRÅD
INK. 13. DES 1971
J.nr. 1762

Arkiv nr. 3036/5

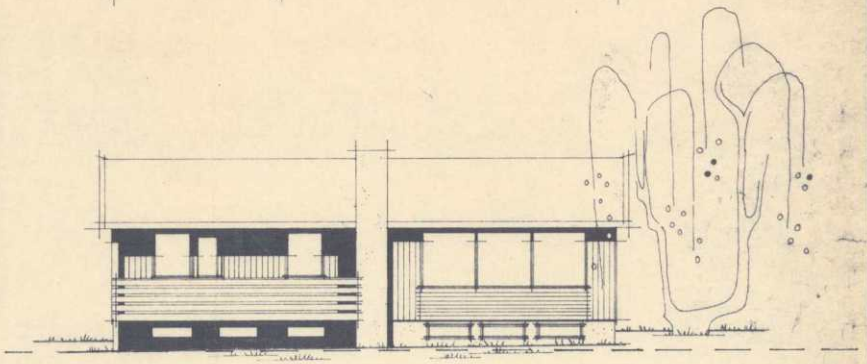
ø TAKNEDLØP
O AVTR. 9" TAK
+ LUFT SOIL 9" TAK
■ SOIL
⊠ SLUK
ø HOVEDSTOPPEKRAN



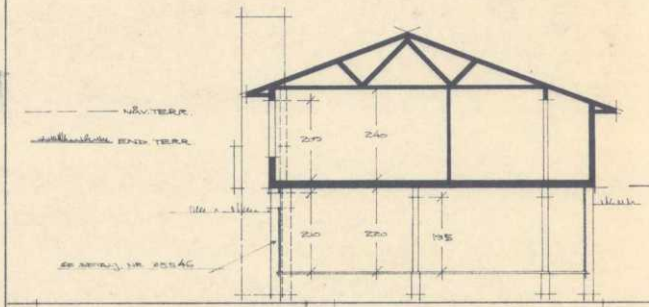


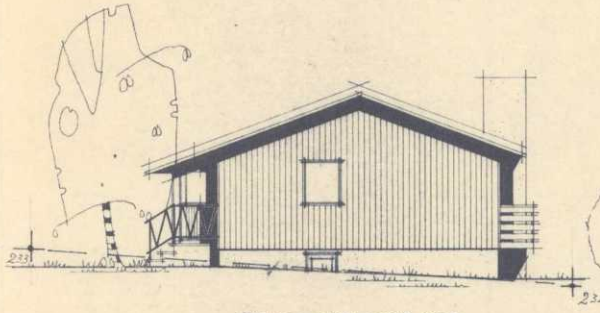


FASADE MOT: NORD ØST

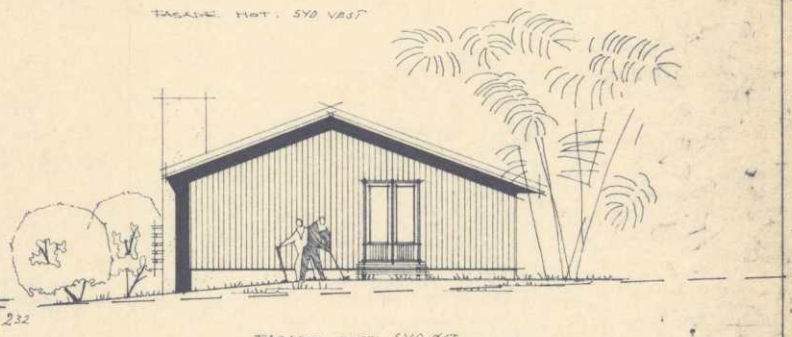


FASADE MOT: SYD VEST





FASADE MOT: NORD VEST



FASADE MOT: SYD ØST

003-30

HUSBANKENS REG. NR. FOR TYPETEGNINGER

1	SOVEROM	10.2M² / 1.45	26	MAIBAD	5.3M²
2	SOVEROM	8.1M² / 0.84	27	BRENNSEL	2.0M²
3	SOVEROM	6.6M² / 0.86	28	BELTEVAR	
10	KJØKKEN	9.0M² / 1.03	30	HOBBYROM	22.2M²
11	BAD	3.3M² / 0.92	31	SPRØYTEBOD	5.6M²
13	WC	1.6M² / 0.86	32	KJELLERGANG	6.6M²
15	VINDFANG	2.0M²	33	KJELLERTRAPP	
16	HALL	6.1M²	36	KLOSS	5.3M²
20	STUE	36.4M² / 4.48			
25	VASKEROM	11.3M²			

GRSP	MÅLT	KART. ETTERFG.	86-71	G.S.
4R SP.		1145/10		
IND.	ANT.	KORRIGERT	DAT.	SJGN.

BYGGHERRE
ERIK HELMERSTØEN

BYGGEPLASS
PRESTHOGNESS

G.BLOCK WATNE
AKSJESELSKAP
TELEFON 64080 - SANDNES

TEGN.	
KONTR.	R. Jakobsen
MÅL	1:100
DATO	13-12-69

Type 49÷

KUNDE NR. > 5870/1541

TEGN. NR. BW1 120585

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

Godkjent i sak nr. 41/42
Jevnaker Bygningsråd. MR

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:
Prestlia 36, 3520 Jevnaker
Gnr. 141, Bnr. 124, Jevnaker kommune.

Oppdragsnummer:
14250085

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Haavard Ask Haakensen

Mobil: 955 22 477

E-post: haavard.ask.haakensen@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.
