PRIVATMEGLEREN

# VESTSIDEVEGEN 1747

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Våningshus

Vestsidevegen 1747 , 3522 BJONEROA  GRAN kommune

gnr. 120, bnr. 5

## Markedsverdi

### 3 750 000

**Sum areal alle bygg: BRA: 546 m² BRA-i: 150 m²**



**Befaringsdato:** 22.04.2026 **Rapportdato:** 28.04.2026 **Oppdragsnr.:** 12701-1150 **Eiendomsverdi ref nr:** ZL5067

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

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

# Takstmann Olav Larsplass AS

OLAV LARSPLASS AS. Medlem i NITO.

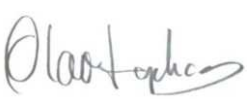
Takstforetak i Jevnaker, delt kontorfelleskap med- Ing. Jan Erik Gauksrud AS.
Fagutdannet, bygningskyndig, Takstmann. Bygg-og Tømrermester med 40 års erfaring i byggebransjen . Kundebehandling, prosjektering, utførelse og tilstandsanalyse. Jobber i dag med fulltidstaksering for bedrifter og private.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

BESØKSADRESSE:

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



**Rapportansvarlig**



Olav Larsplass

Uavhengig Takstingeniør

olav.lpl@hebb.no

980 90 998

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 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.

TG 3

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

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

FORSIKRING:
Gjensidige forsikring. Avtalenr: 92312237. Årlig premie: 12 566,-

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Viser til opplysninger fra tidligere takstrapport/tidl. eier.
Enebolig har opprinnelig byggeår ca 1900.
Den er tilbygget i ca. år 1990 og 2002, pusset opp og bygget om fra 2010 til 2015.
-
Dagens eier opplyser om:

År 2023 Byttet pumpe ifm. kloakkum
År 2023 Ny vannrensemaskin.
År 2025 Ny trykktank til vann
År 2026 Ny senkepumpe i borrehull.
--

RADON:
Der ikke opplyst om.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Opprinnelig tømmerhus fra ca. år 1900.
To etasjes trekonstruksjon med krypkjeller og saltak.
2 tilbygg i 1 etasjes trekonstruksjon med krypkjeller og saltak.
-
Det er gråsteinsmur og etasjeskiller i trebjelkelag.
Yttervegger i tømmer, påforet og kledd med trepanel.
Saltak med kaldtloft over flat himling, tekket med opplektet takstein.
Tilbygg som inngangsparti over krypkjeller med leca grunnmur.
Etasjeskiller i trebjelkelag. Yttervegger i bindingsverk, kledd med stående trepanel.
Saltak tekket med opplektet takstein.
Tilbygg som stue over krypkjeller med leca grunnmur.
Etasjeskiller i trebjelkelag. Yttervegger i bindingsverk og kledd med stående trepanel.
Røstet saltak over limtre mønedrager. Yttertaket er tekket mec opplektet takstein.
Vinduer og ytterdører med 2- lag glass.

ADKOMST:
Fra JORS på Jevnaker er det ca. 21 km langs vestsiden av Randsfjorden.
Det står da et postkassestativ på venstre hånd (1747), ta til venstre ved denne og følg veien som går skrått opp til venstre, eiendommen ligger da
ca. 200 meter lengre fremme.

BELIGGENHET:
Småbruk med fin utsikt over Randsfjorden,
ca 20 km fra Jevnaker og ca 17 km fra Bjoneroa.
Til Hønefoss er det 30 min. med bil.
Eiendommen ligger østvendt, høyt og fritt i skogkanten med god utsikt og gode solforhold.
Gangavstand til Randsfjorden med bading,
fisking og båtliv. Røykenvik som ligger rett over fjorden, har to restauranter som er åpne på sommerstid.

BEBYGGELSE:
På eiendommen er det oppført bl.a. et hovedhus, sidebygning/anneks,
låve, flere vognskjul og en nyere stall med høytørke og isolert stellerom.
Bra med luftegårder og ridestier.

OM TOMTEN:
Stor, landlig og usjenert tomt beliggende i naturskjønne omgivelser.
Opparbeidet tun og gruset innkjøring og mellom byggene.
Samt plener, flaggstang og noen prydbusker.
Det meste av dyrket mark er benyttet til gressproduksjon, ca 5 mål.
Tomtearealet er av Gran kommune, teknisk etat, oppgitt til lite nøyaktig.
Kun en side av tomten har middel til høy nøyaktig grense.

OVERFLATER:

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Boligen har belegg, heltre eikegulv i mellomstue, spisekrok og kjøkken. Nyere stue har eik naturparkett. 2. etasje har i hovedsak malte tregulv.

Vegger: Boligen har i hovedsak malt trepanel.

Himling: Malt trepanel, synlige dragere og trepanel.

OPPVARMING AV BOLIG:
Elektrisk oppvarming.
Ildsteder. Varmepumpe luft til luft i stue.

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

TV OG INTERNETT:
Eier opplyser om: Innlagt fiber

# Beskrivelse av eiendommen

SENTRALSTØVSUGER:
Boligen er ikke rigget med sentralstøvsuger.

ALARMANLEGG:
Ikke installert.

EL-ANLEGG:
El-tilførsel via jordkabel til sikringsskap ute på vegg.
Inntakskap i trapperom. Ytterligere eget sikringskap i anneks og stall.
Skapet på husvegg inneholder kurser med automatsikringer, 40 amp hovedsikring, ov25 amp.
Her er det ikke kursfortegnelser på dør. Boligen har skjult og åpent elektrisk opplegg.
-
I annekset er det sikringskap ute på vegg med 4 automatsikringer.
-
I stall er hovedinntaket med 7 automatsikringer, ov50 amp.
Kurs til boligen med 0v 40amp.
Digitalmåler og kursfortegnelse på dør.

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

## Våningshus - Byggeår: 1900

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom:

Bad fra 1990-tallet, utførelse er ukjent.
Vinduet på badet er fra 1993, og derfor stor sannsynlighet for at dette er etableringsåret.
Gulvbelegg med oppkant på vegg.
Malt trepanel på vegger.
Malt trepanel i himling.
Utstyr:
- Servant med underskap
- Speil med tilhørende belysning
- Dusjkabinett
- Opplegg for vaskemaskin
- Gulvmontert WC
- Ventilasjonsvifte
- Panelovn
- Vindu med 2-lags glass fra 1993.
- Skjult røropplegg til yttervegg.

KJØKKEN Gå til side

Hyggelig kjøkkenløsning.
-
Åpen kjøkkenløsning vendt mot spisestue, med 2 vinduer.
Kjøkken opplyst fra år 2014.
Innredning montert i U-form.
Kjøkkenfronter i ensfarget, profilert utførelse.
4 fronter med glass.
Benkeplate i tre med flislagt bakvegg.
Nedfelt oppvaskkum 1½ med høy kran.
Integrert oppvaskmaskin.
Frittstående kjøle-/fryseskap.
Integrert stekeovn med nedfelt koketopp.
Mekanisk avtrekk med føring ut på vegg.

### Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 546 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 150 m² |
| Totalpris | 3 750 000 |

### Arealer Gå til side

### Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 5 200 000 |

### Forutsetninger og vedlegg Gå til side

### Lovlighet Gå til side

**Våningshus**

- Det foreligger ikke tegninger

# Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke fremlagt byggesak og ferdigattest på boligen, og dette er ikke uvanlig med tanke på alder, år 1900.
Det er ikke lenger mulighet å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 ihht. plan og bygningsloven § 21-10.
--
Det ble registrert 2 tilbygg til boligen som kan være fra rundt år 2002.
Det er ikke fremlagt byggesak og godkjenning fra kommunen på de to tilbyggene.
Utarbeidet oppdaterte tegninger og byggesøknad til kommunen kan påregnes her.

Søknadsplikt:
Tilbygg inntil 50m² (bruksareal eller bebygd areal) kan ofte omsøkes
av tiltakshaver selv (uten ansvarsrett), men det må fortsatt godkjennes av kommunen.
Forutsetninger:
Det må være i tråd med arealplaner.
--
For et så stort tilbygg anbefales det sterkt å bruke profesjonelle aktører til prosjektering
for å sikre at alle tekniske krav (fundamentering, tetthet, isolasjon) ivaretas.

**Driftsbygg**

• Det foreligger ikke tegninger

Det kan se ut som hovedbygget (låven) er tilbygget i alle retninger i forskjellige tidsepoker.
Nødvendig dokumentasjon, foreligger ikke, faktisk bruk av rom, utforming og plassering og det som eventuelt er byggemeldt
er ikke fremlagt.

**Stall**

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

Det ble gitt ferdigattest på tiltaket i tråd med godkjente tegninger, 04.07.2023. Gran kommune.
Det er registrert følgende avvik fra tegninger:
Det vises dobbel-dør på tegning, men det er enkel-dør i bygget. Taket har en endret
utforming enn på tegning. Det ble ikke oppmålt og kontrollert av takstmann når det gjelder
plasseringen av bygget på eiendommen i forhold til godkjenningen.

**Uthus/ Anneks**

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

Ut fra fremlagte tegninger på tiltaket, er det endret på:
Det vises doble skyveporter på fasade mot øst.
Dette er endret til hel vegg med terassedør/vinduer.
Det er ikke angitt romfunksjon på tegning, men tegningene beskriver bygget som et "uthus".
Planløsningen har en endret rominndeling enn på tegning.
Bygget er derfor angitt som bra- e. Det ikke fremvist dokumentasjon som tilsier at bygget lovlig kan benyttes til varig opphold.
-
Dersom det mangler nødvendig tillatelser må det søkes om bruksendring til kommunen.
Disse kontrollpunktene tilsier ikke
nødvendigvis at rommene vil bli godkjent for varig opphold, det avgjøres av kommunen.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er fremlagt byggesak, ansvarsgodkjenninger
og ferdigattest på bygget.

**Carport**

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nødvendige godkjenninger foreligger ikke, faktisk bruk av rom og det som er byggemeldt er ikke undersøkt.
Jeg minner om at bygg som kan oppføre uten krav om søknad likevel er meldepliktige til kommunen etter
at bygget er oppført. Dette er kun en opplysning og takstingeniøren har ikke vurdert om bygget faktisk kan være fritatt
søknadsplikt.

**Carport 2**

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nødvendige godkjenninger foreligger ikke, faktisk bruk av rom og det som er byggemeldt er ikke undersøkt.
Jeg minner om at bygg som kan oppføre uten krav om søknad likevel er meldepliktige til kommunen etter
at bygget er oppført. Dette er kun en opplysning og takstingeniøren har ikke vurdert om bygget faktisk kan være fritatt
søknadsplikt.

**Uthus**

• Det foreligger ikke tegninger

Nødvendige godkjenninger foreligger ikke, faktisk bruk av rom og det som er byggemeldt er ikke undersøkt.
Jeg minner om at bygg som kan oppføre uten krav om søknad likevel er meldepliktige til kommunen etter
at bygget er oppført. Dette er kun en opplysning og takstingeniøren har ikke vurdert om bygget faktisk kan være fritatt
søknadsplikt.

**Skjul**

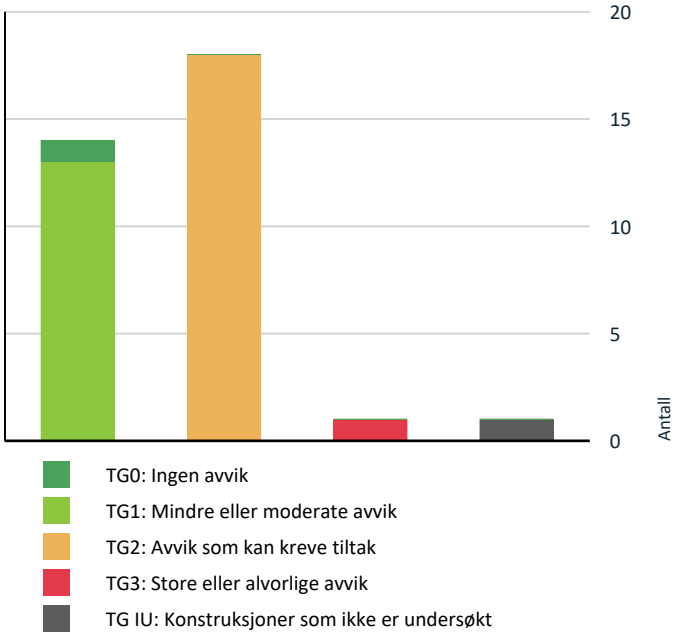
• Det foreligger ikke tegninger

# Beskrivelse av eiendommen

Ut fra eiendomskart kan det se ut som bygget er plassert i tomtegrense.
Nødvendige godkjenninger foreligger ikke, faktisk bruk av rom og det som er byggemeldt er ikke undersøkt.
Jeg minner om at bygg som kan oppføre uten krav om søknad likevel er meldepliktige til kommunen etter
at bygget er oppført. Dette er kun en opplysning og takstingeniøren har ikke vurdert om bygget faktisk kan være fritatt
søknadsplikt.

# Sammendrag av boligens tilstand

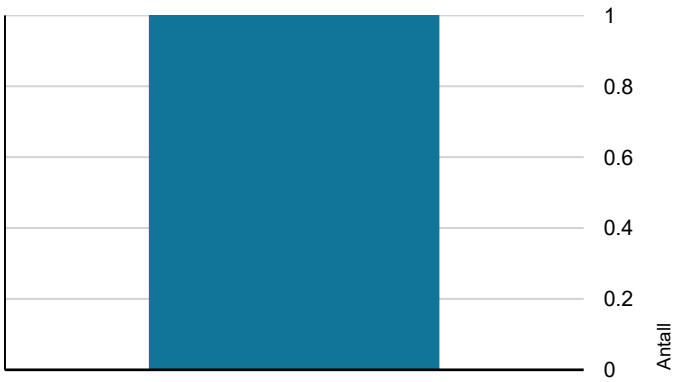
## Fordeling av tilstandsgrader




TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
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




Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Våningshus

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Krypkjeller** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmesentral** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

**Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## VÅNINGSHUS



**Byggeår**
1900

**Kommentar**
Opplyst ved tidl. salg

**Anvendelse**
Enebolig

**Standard**
Eldre enebolig i 2 etasjes trekonstruksjon opplyst fra år 1900.
Tilbygg entre og bad kan være oppført på 1990 tallet (ubekreftet)
Tilbygg stue i 1 etasje kan være oppført i ca. år 2002 (ubekreftet)
Boligen inneholder:
Innvendig inntaksikringer og utvendig sikringskap med automatsikringer.
Privat borrevann og privat septiktank.
Tekniske vanninnstallasjoner plassert i kjeller under tilbygg/entre.
Oppvarming med strøm, varmepumpe luft til luft og 3 vedovner.
Bad/vc/vaskerom fra 90 tallet ? Kjøkken fra 2014.
I 1 etasje opprinnelig del er det lav takhøyde på 2,03m og bjelkelag stikker ned.
Stor stue 44m² i tilbygg med røstet tak og utgang til romslig veranda 45m² .
I 2 etasje er takhøyde 2,20 variert, noe skråtak. trapperom og 3 soverom.
I opprinnelig del fra år 1900 ble det registrert enkelte
skjevheter på gulv vegg og tak.

**Vedlikehold**
Boligen fremstår normalt vedlikeholdt,
men kan ha bygningsdeler som har utlevd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
Kostnader for vedlikehold/oppgraderinger må påregnes, men omfang avhenger av kjøpers preferanser.
-
Viser til opplysninger fra tidligere takstrapport/tidl. eier.
Enebolig har opprinnelig byggeår ca 1900.
Den er tilbygget i ca. år 1990 og 2002, pusset opp og bygget om fra 2010 til 2015.
-
Dagens eier opplyser om:

År 2023 Byttet pumpe ifm. kloakkum
År 2023 Ny vannrensemaskin.
År 2025 Ny trykktank til vann
År 2026 Ny senkepumpe i borrehull.
--
Eier opplyser i egenerklæring:
Elektrikker har gått igjennom el anlegg grunnet jordfeil som er rettet. 3 taklamper i låve er montert av elektriker. (Thoen Hønefoss) 1 lampe i stall/verksted er koblet ut, grunnet jordfeil i lampe. Lys i stallbokser virker ikke, trolig bare pærer. Har ikke hatt behov for lys der. Noen skader på takrenne stall, låve og karport. Vedovner bør repareres/byttes.
-
Øvrig:
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2002 | Tilbygg | Ikke dokumentert. |
| 2002 | Tilbygg | Ikke dokumentert. |

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med opplektet takstein fra ca. 2002. Fra bakkenivå ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i tekkingen. Tekkingen er vurdert ut fra alder og observasjoner gjort i innvendige himlinger på loft.

Visuell kontroll og fuktsøk på tilfeldig valgte områder fra innvendige himlinger på loft ga ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Taktekkingen vurderes å være i god stand i forhold til alder.

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

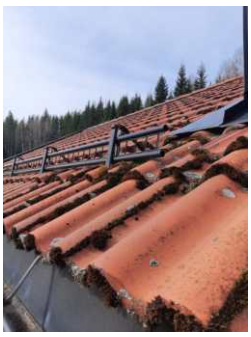
Det ble registrert stedvis noe mosegroing, som anbefales spylt bort.

**Årstall:** 2002

**Kilde:** Andre opplysninger: Usikkert år? Men ut fra 1881, historiske bilder av eiendommen kan det se ut som taket ble lagt etter 2001 og før 2007.



Kontroll av undertak ved takfot



Stedvis noe mose på taket



Vindskier

### TG 1 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Beslag, renner og nedløp er utført i lakkert stål, hvor overflatevann ledes til terreng.
Renner og nedløp fremstår i god stand.
Det er ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik.
Takrenner og nedløp ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Drypp fra endelokk og skjøter kan forekomme på generelt grunnlag.
Det er viktig å rense takrenner og nedløp jevnlig for å unngå at disse tettes og forårsaker frostsprengning.
Det er også viktig at takvannet ledes bort fra husveggen.

## TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger er oppført som tømmer og bindingsverk. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen på tilbygg. Det ble registrert en innvendig skjevhet på laftevegg i spisestue.

Ytterveggene på laftekasse er tilleggsisolert, påforet, asfalt vindtett og kledd utvendig med stående trepanel i 2011 (opplyst av tidligere eier).

Kledningen fremstår i tilfredsstillende stand. Fasaden må påregnes normalt vedlikehold som beising. Det registreres minimalt med luftespalte i underkant av kledningen, med en utforet lekt og stedvis mangel på musesteng som skal hindre tilgang for mus.

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

**Årstall:** 2011

**Kilde:** Andre opplysninger: Opplyst laftekasse påforet og kledd i 2011 av tidligere eier. Tidl. eier opplyser: Utførelse ved vennetjeneste fra erfaren snekker.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

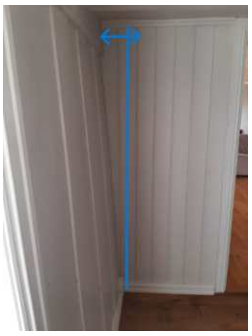
Det er stedvis mangel på musesteng i nedkant av panel, noe som kan gi økt risiko for at mus får tilgang til konstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales å ettermontere musesteng der dette mangler for å redusere risikoen for skadedyr.







Viser skjevhet på vegg i spisestue

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Saltak av trekonstruksjoner fra byggeåret på opprinnelig del, isolert kaldtloft. Visuelt undersøkt fra bakkeplan og innvendig loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, og det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Det er viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet, da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Tilbygg med røstet taksperrer over mønedrager. Lukket konstruksjon, dvs. ukjent isolering og ventilering av yttertak.

Loft:
Kaldtloft med tilgang fra uisolert loftsluke i trapperom. Kaldtloft over flat himling. Loftet har ikke gangbart gulv. Isolering: 5+5 cm mineralull. Undertak: flistekking. Ventilering via luker i gavl.

Kaldloft fremstår i den stand som kan forventes ut fra alder. Det ble ikke observert tegn til funksjonssvikt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det ble registert en del muselort som indikasjon på mus.
Svak isolering.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å hindre mus i å komme inn på loftet, for eksempel bruk av musefeller eller lydfrekvens, for å redusere risikoen for skader på konstruksjonen og helseproblemer.

Videre anbefales det å etablere en isolert loftsluke og etterisolere loftet for å forbedre energieffektiviteten og redusere varmetap. Manglende isolering kan føre til økte oppvarmingskostnader og risiko for kondens- og fuktskader.










## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

7 vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, montert i 2011.
Vinduer i tilbygg med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2002.
Øvrige vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre av eldre dato.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader

eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

**Årstall:** 2011

**Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere eier opplyser at det ble byttet 7 vinduer i 2011.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

TG 2 gjelder de øvrige vinduene som er av eldre årgang og ikke er byttet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av eldre vinduer på sikt for å opprettholde funksjon og energieffektivitet.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, redusert komfort.





Vinduer er pent omrammet utvendig

## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Malt ytterdør med glass og ramme av tre, eldre, ukjent alder.

Døren har ok funksjon, og det er myke L-pakninger.
Slitt dørterskel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

TG 2 er satt basert på dørens alder/slitasje.
Forventet levetid for ytterdører med glass er ca. 40 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men dette avhenger om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.





## TG 1 Terrassedør

**Beskrivelse**

Heve-/skyvedør i malt tre med 2-lags isolerglass i stue.

# Tilstandsrapport

Funksjonen vurderes som tilfredsstillende.

**Årstall:** 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Østvendt veranda kan være oppført i 2002 med utgang fra stue. Oppført på tresøyler over ukjent fundament, treramme innfestet i vegglivet og terrassebord på gulv. Langsgående rekkverk i malt tre.
Svinger rundt hushjørnet med en liten trapp ned til terrenget.

**Årstall:** 2002 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggeår mellom 2001 og 2007 vurdert ut fra historiske bilder i 1881.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Terrassegulvet har sprekker og fremstår værslitt og uttørket.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Terrassegulvet bør utbedres og overflatebehandles for å hindre videre slitasje og fuktopptak.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for råte, redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner.





# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Boligen har belegg, heltre eikegulv i mellomstue, spisekrok og kjøkken. Nyere stue har eik naturparkett. 2. etasje har i hovedsak malte tregulv.

Vegger: Boligen har i hovedsak malt trepanel.

Himling: Malt trepanel, synlige dragere og trepanel.

Ved normalt bruk må det påregnes enkelte bruksmerker, riper samt hull etter bildeinnfesting,

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Gjelder gulv i entré og gang med omrammet kjellerlem.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales utbedring eller oppgradering av gulvet i entré og gang, spesielt med hensyn til setninger og skarpe hjørner på listene rundt kjellerlemmen, for å redusere risiko for kutt/ snublefare og personskade samt for å sikre et jevnere og tryggere gulv.

# Tilstandsrapport



Spisse hjørner stikker opp

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Boligen har etasjeskillere i trebjelkelag. 1 etasje med stubbloft mot krypkjeller.
Tidligere eier opplyser at det ble lagt nytt etasjeskille i 1 etasje for opprinnelig del,
og det ble lagt heltre eik på gulv.
--
Måling med laser viste.
1 etasje: Noen mindre ujevnheter, men innenfor referansenivå. Stikkprøvebasert.
2 etasje: Målt høydeforskjell på 30 mm gjennom hele rommet.

**Vurdering av avvik:**

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter på gulv og tak mot loft i opprinnelig del, spesielt godt synlig på soverom i 2. etasje.

Det ble også registrert knirk i gulvet, særlig i området ved peisen i stuedelen.

Videre er det registrert en overgang i gulvet i portalen mellom entré og gang.

Målt høydeforskjell på gulvet i 2. etasje er mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter og høydeforskjeller rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen, men kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering.

Knirk i gulvet og overgang i gulvet mellom entré og gang kan utbedres dersom dette er til sjenanse. Konsekvensen av skjevheter og knirk er hovedsakelig estetisk og bruksmessig ulempe, men det medfører ingen umiddelbar risiko for konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Ujevn overgang mellom entre og gang



Tak på soverom i 2 etasje.
Omtalte skjevhet.



Soverom 2 etasje



2 gulvnivåer mellom entre og gang. Avvik 30mm.

## TG 2 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har 2 piper og 3 ildsteder.
I hoveddelen er det teglasteinspipe fra byggeår og vedfyrt ovn i begge etasjer.
I tilbygg er det elementpipe fra byggeår tilbygg med vedfyrt peis med innsats.
Sotluke i kjøkken og krypkjeller.
-
Opplyst av Gran kommune år. 04.07.2023. Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger.
17.11.2017. Tilsyn.
27.09.2021. Feiing.
Avvik og anmerkninger:
Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.
Informasjon for bruksenhetId 69942241
--
Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert av takstmann og ikke røyktrykkprøvd
eller kamerakontrollert ved besiktigelsen.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr.
vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand.
For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt
med lokal brann-og feievesen.
--

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det mangler stigetrinn til feier for helbeslått pipe over tilbygg.
Det er registrert sprekk i bakre brennplate i stuepeis.
Det er registrert sprekk i overgang mellom brannmur og pipestokk i 2. etasje.
Eier opplyser om anmerkning fra feier på pipeløp og ildsteder.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør monteres stigetrinn til feier for helbeslått pipe over tilbygg for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst ved feiing. Manglende stigetrinn kan medføre økt risiko for fallulykker og utilstrekkelig vedlikehold av pipen.

Sprekk i bakre brennplate i stuepeis bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og redusert funksjon på ildstedet. Ubehandlet sprekk kan føre til redusert brannsikkerhet og kortere levetid på ildstedet.

Sprekk i overgang mellom brannmur og pipestokk i 2. etasje bør limes/ utbedres

Anmerkning fra feier på pipeløp og ildsteder bør følges opp med nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringer for å sikre at anlegget tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav og for å redusere risiko for brann og røyklekkasje.



Sprekk i brennplate. Sveises eller byttes.



Peis i stue



Mangler stigetrinn



Sprekk i overgang mellom pipe og brannmur 2 etasje

## TG 3 Krypkjeller

**Beskrivelse**

Boligen er delt opp i tre ulike krypkjellere under bjelkelaget.
-
Det er tilgang til krypkjeller under tilbygg mot vest fra entreen via kjellerlem og trappestige. Rommet har malt, støpt gulv, lecavegger med malt murpuss og trepanel, samt trepanel i taket. Romhøyden er ca. 1,81 m og arealet ca. 11 m². Det er ventiler i rommet. Rommet er teknisk og innredet med vanninntak og vanninstallasjoner. Fuktmåling i nedre del av vegg viste fuktutslag på 52,9 %. Det ble avdekket skjolder/fuktmerker på trepanel i nedre del av vegg. Det var plassert luftavfuktere i rommet ved befaring. Det ble målt +17 grader og relativ fuktighet på 41 %.
-
Krypkjeller under kjøkken og spisestue har tilgang via kjellerlem i spisestuen. Rommet har en variert romhøyde på ca. 90 cm og et areal på ca. 16 m². Det er ventiler i rommet. Det er lagt plastfolie mot grunn med fjell og stedlige masser. Gråsteinsmur fra byggeår. Stubbloftstak opplyst fra 2011. Det ble målt +17 grader og relativ fuktighet på 44 %. Det ble registrert godt synlig innslag av fukt i nedre del av grunnmur. Vann/fukt drives inn langs fjell.
-
Krypkjeller under tilbygg har tilgang fra dør i grunnmur. Romhøyden varierer, ca. 1,4 m, med fjell og stedlige masser, og et areal på ca. 43 m². Leca grunnmur og stubbloft kledd med svartpapp og lektebord. Klima: +15 grader og relativ fuktighet på 50 %. Det er ventiler i grunnmuren. Det ble registrert stedvis innsig av fukt og skjolder i undertak grunnet vanndamp.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det ble registrert tilsig av vann og fukt.
Stedvis mangler det fuktsperre mot grunnen.
Det er påvist fukt i bunnsvill på tømmervegg.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å hindre tilsig av vann og fukt, samt etablere fuktsperre der dette mangler.

Påvist fukt i bunnsvill på tømmervegg må undersøkes nærmere og utbedres for å unngå videre fuktskader, råte og svekkelse av konstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for skader på byggets bærekonstruksjoner og dårligere innemiljø.

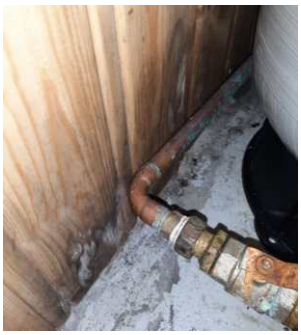
Bruk av avfukter, forbedring av drenering og justering av utvendig terrengfall anbefales for å redusere fuktbelastningen.

Kostnad bør ytterligere undersøkes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**




Målt fukt i nedre del av grunnmur i kjeller under tilbygg mot øst



Fuktskader på trepanel i teknisk krypkjeller under entre.



Krypkjeller under tilbygg/stue. Viser områder med fukt og inndriv av vann langs fjell.
Fuktmerker/skjolder etter damp i stubbloft.

## TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har en malt tretrapp mellom etasjer,  med rekkverk og teppehalvmåner i trinn. Trappa erfra byggeår.
Det er ikke håndløper på vegg.

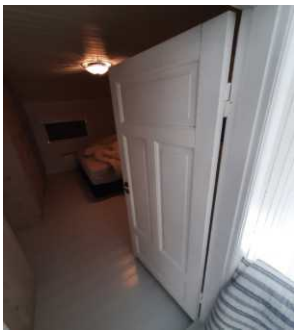


# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Malte profilerte innerdører. Variert alder og funksjon. Justering, bruksmerker og slitasje på terskel kan påregnes.
Samt en god del portaler i boligen.



2 etasje. eldre, malt fyllingsdør i tre fra byggeår.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**

Bad/wc/vaskerom er fra 1990-tallet, utførelse er ukjent.
Vinduet på badet er fra 1993, og det er derfor stor sannsynlighet for at dette er etableringsåret.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1990–2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.





### 1 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Malt trepanel på vegger og himling.
Normal slitasjegrad i henhold til alder.

### 1 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Overflater på gulv fremstår i god stand.
Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.
Det er målt 1 cm fall fra overkant sluk til underkant dørterskel, mens det skal være minimum 2,5 cm.

# Tilstandsrapport

(det er ukjent oppkant bak terskel list).

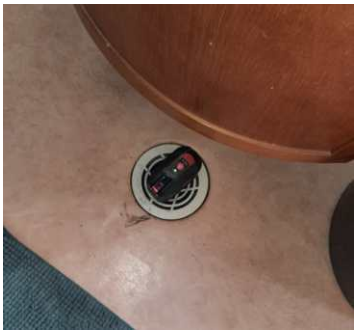
**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tg2 basert på alder, svakt fall på gulv mot sluk.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre god avrenning og redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.
Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker faren for fuktskader og lekkasjer til omkringliggende bygningsdeler.
Riss og sprekker i belegg ved slukring bør utbedres for å hindre vanninntrengning.





## 1 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse og materialvalg.
Sluk av plast med synlig festet gulvbelegg under klemring.
Membranen i vegg og tak ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

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

**Konsekvens/tiltak**
• 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.

Badet bør vurderes oppusset, da membranens alder medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Videre bruk skjer på eget ansvar, og det anbefales å være føre var for å unngå omfattende skader.

# Tilstandsrapport







gjennomføringer er Ikke utført med mansjett

## 1 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Gulvbelegg med oppkant på vegg.
Malt trepanel på vegger.
Malt trepanel i himling.

Utstyr:
- Servant med underskap
- Speil med tilhørende belysning
- Dusjkabinett
- Opplegg for vaskemaskin
- Gulvmontert WC
- Ventilasjonsvifte
- Panelovn
- Vindu med 2-lags glass fra 1993.
- Skjult røropplegg til yttervegg.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det ble registrert fuktmerker og slitasje på baderomsinnredningen (benkeplate).
Det er høy risiko for skader på grunn av røropplegg til yttervegg, med fare for frostskader.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Røropplegg til yttervegg bør isoleres eller omlegges for å redusere risikoen for frostskader, som kan føre til lekkasjer og følgeskader på bygningen.

# Tilstandsrapport



Slitasje på bederomsinnredning



Røropplegg i yttervegg



Røropplegg i yttervegg

## 1 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk på vegg, men det er ingen luftespalte under dørbladet som genererer tilluft.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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



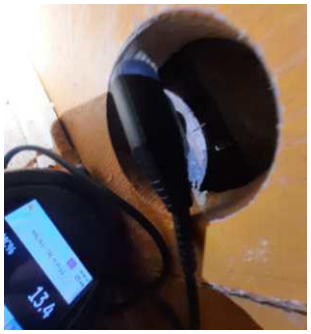

## 1 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble utført fuktsøk med eget måleutstyr på tilgjengelige overflater fra tilstøtende rom, ingen merknader. Det bemerkes at det ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende vegg for dusj (kott under trapp) Måling med elektrode viste 13,6% og ingen utslag på fukt i veggkonstruksjonen.
Det ble i tillegg målt på undersiden av badet.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Hyggelig kjøkkenløsning.
-
Åpen kjøkkenløsning vendt mot spisestue, med 2 vinduer.
Kjøkken opplyst fra år 2014.
Innredning montert i U-form.
Kjøkkenfronter i ensfarget, profilert utførelse.
4 fronter med glass.
Benkeplate i tre med flislagt bakvegg.
Nedfelt oppvaskkum 1½ med høy kran.
Integrert oppvaskmaskin.
Frittstående kjøle-/fryseskap.
Integrert stekeovn med nedfelt koketopp.
Mekanisk avtrekk med føring ut på vegg.

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

Merknad:
Innredningen opp til benkeplate er 85 cm. Normalt er dette 90 cm.
Det ble registrert noe bruksslitasje på benkeplate.
Diverse justeringer på hengsler må påregnes.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport







Slitasje på benkeplate



Fuktmerke i benkeplate.

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert over komfyr.

Avtrekket fungerer tilfredsstillende ved papirtest.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Eiendommen er tilknyttet privat vann fra borebrønn, med private stikkledninger.
Synlig plast 32PE vannledning inn til teknisk rom med stoppekran.
Synlige kobberrør for vanntilførsler i boligen.

Innvendige vannrør og stoppekran er funksjonstestet.
Private bunnledninger utenfor boligen er ikke besiktiget.
Det ble ikke registrert aktive lekkasjer i boligen på befaringsdagen.

# Tilstandsrapport

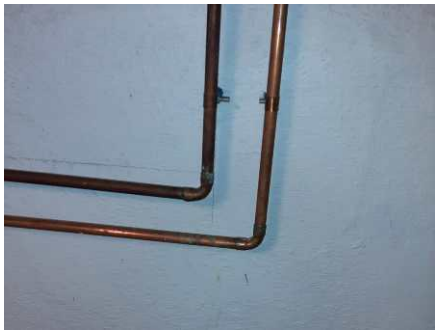
Metode og utførelse på røropplegg er begrenset vurdert da dette er et eget fagområde.

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

Det ble registrert en del irr på kobberrør i kjeller.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kobberrør med irr bør kontrolleres og renses eller smøres for å redusere videre utvikling. Dette vil redusere risikoen for lekkasje og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen.









## TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlige avløpsrør i plast.
Ikke kontrollert, utover at det fungerer normalt ved befaring.

# Tilstandsrapport







## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger og lufting via vinduer og dører.
Det er mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
Alder og tilstand på ventilasjonsløsningene varierer.

Behovet for ventilasjon vil variere avhengig av bruk av boligen, og det kan derfor være nødvendig med ytterligere ventilering.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

**Beskrivelse**

Vanninntak og vannbehandlingssystem er plassert i kjeller under entré. (Trykktank og renseanlegg)
Drift og tilsyn utføres av Hadeland Pumpeservice, tlf. 47 80 30 70.

# Tilstandsrapport



Filter



Saltfilter 2021



100 liters trykktank

## TG 2 Varmesentral

**Beskrivelse**

Varmepumpe luft-til-luft fra 2009, plassert i stue.
Det er ikke opplyst om service på varmepumpen.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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




## TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Boligen har 200 liters varmtvannsbereder fra 2010. Berederen er ikke sikret med avrenning til sluk i gulv.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.




## TG IU Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Oppvarming består av:

Strøm og vedfyring.
I hovedsak ved hjelp av ildsted, varmepumpe og panelovn.
Oppvarmingskildene er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

**Beskrivelse**

El-tilførsel via jordkabel til sikringsskap ute på vegg.
Inntakskap i trapperom. Ytterligere eget sikringskap i anneks og stall.
Skapet på husvegg inneholder kurser med automatsikringer, 40 amp hovedsikring, ov25 amp.
Her er det ikke kursfortegnelser på dør. Boligen har skjult og åpent elektrisk opplegg.
-
I annekset er det sikringskap ute på vegg med 4 automatsikringer.
-
I stall er hovedinntaket med 7 automatsikringer, ov50 amp. Kurs til boligen med 0v 40amp.
Digitalmåler og kursfortegnelse på dør.

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.
   **0 Ukjent**

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

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

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ja**

**2024: Koblet lampe på brutere/bokser og fotocelle. Kunde har kommet med lampe og koblet selv.**
**Dkumentert ved Elektriker: Oddvar Thoen AS. (boligmappa.no**
**-**
**Eier opplyser om:**
**Vet ikke hvem som evnt. har gjort jobber på eiendommen før jeg flyttet inn i 2019. I min tid er det brukt faglærte. (elektriker).**
**Elektrikker har gått igjennom el anlegg grunnet jordfeil som er rettet. 3 taklamper i låve er montert av elektriker. (Thoen Hønefoss) 1 lampe i stall/verksted er koblet ut, grunnet jordfeil i lampe. Lys i stallbokser virker ikke, trolig bare pærer. Har ikke hatt behov for lys der. Noen skader på takrenne stall, låve og karport. Vedovner bør repareres/byttes.**

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?
   **Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Ukjent**

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

**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?
    **Ukjent**

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?
    **Ja Grunnet mangelfull dokumentasjon.**
    **Det anbefales på generelt grunnlag å få en autorisert elektriker til å**
    **utføre en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget ved eierskifte.**

**Generell kommentar**

FEL § 12. Manglende dokumentasjon/kursfortegnelse.
Kontrolløren klarte ikke å finne en kursfortegnelse / kursliste for tavlen / sikringsskapet, om denne ikke kan fremskaffes må ny utarbeides.

# Tilstandsrapport



Boligen



Annekset



Stallen

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.
Synlig fjell i krypkjeller.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

**Beskrivelse**

Grunnmursplast benyttes som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.
Takvann er ført ned i grunnen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er registrert fukt i krypkjelleren, noe som indikerer at drenering eller tettesjikt har begrenset effekt.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Dette for å avdekke årsaken til fuktinntrengningen i krypkjelleren.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan vedvarende fukt føre til skader på konstruksjonen, sopp- og muggdannelse, samt redusert inneklima.

# Tilstandsrapport







## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Gråsteinsmur for opprinnelig del. Stedvis lappet på med lecastein.
Tilbygg med Leca grunnmur.
-
Fundamentert mot fjell.

**Vurdering av avvik:**

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

**Konsekvens/tiltak**

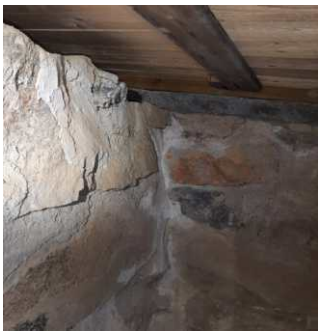
• Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport





Sprekk i grunnmur for opprinnelig del 1900



## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Boligen er plassert på en flate hvor deler av terrenget heller mot boligen.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Slik at vann ledes vekk fra bygningen og tilsig av vann til krypkjeller reduseres.
Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader og dårligere inneklima.





## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Alder og type vann- og avløpsrør er ukjent.
Pumpe i kloakkum ble byttet ca. 2023, trykktank ca. 2025 og vannrensemaskin (kalk) ca. 2023. Ny senkepumpe i borrehull ble installert i mai 2026.

Ikke kontrollert utover at det fungerte tilfredsstillende ved befaringen.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Septiktank

**Beskrivelse**

Septiktanken er av glassfiber. Alder er ukjent.

Eier opplyser at det ble installert ny støtpumpe i 2022.

Ikke undersøkt utover at den fungerte tilfredsstillende ved befaringen.

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Eiendommen ligger i et området som er markert med usikker aktsomhet i kartet.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.



# Bygninger på eiendommen

## Driftsbygg



**Anvendelse**
Drift/ lager/vedskjul

**Byggeår**
1900

**Kommentar**
Opplyst ved tidl. salg

**Standard**
Bygget har gjennomgående lav standard.

**Vedlikehold**
Bygget og tilbyggene er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.
-
Denne bygningen er ikke teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova, kun en forenklet beskrivelse med en generell
vurdering uten tilstandsgradsetting. Bygningen er et oppussingsobjekt og har et stort etterslep på vedlikehold, høye kostnader til vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger må påregnes.

**Beskrivelse**
Driftsbygning fra byggeår 1900
Fundamentert direkte på grunn med blokker og gråstein.
Tømmervegger og røstet saltak tekket med åser og lett stålplatetak.
-
Tilbygg, ukjent alder med redskapsbod over gråsteinsmur. Panelte vegger.
Saltak tekket med teglstein. Panelt labankdør og vindu med 1 lag glass.
Innvendig er det tregulv og panelte vegger. Røstet tak med synlig undertak.
-
3 tilbygg, ukjent alder med åpen carportaktig løsning.
Enkel fundamentering med stein og lecablokker.
Panelte bindingsverksvegger. Tak med ensidig fall,
tekket med lette blikkplater
-
Det registeres vesentlige setninger og skjevheter.
Stort etterslep på vedlikehold.

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

## Stall



**Anvendelse**
Stall

**Byggeår**
2010

**Kommentar**
Opplyst ved tidl. salg

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder og funksjon.

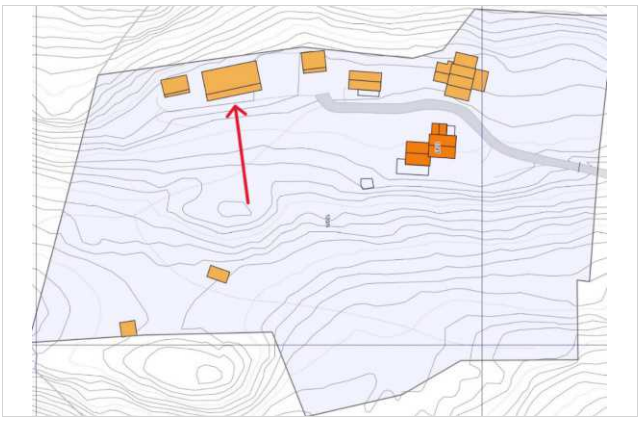
**Vedlikehold**
Denne bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingslova, kun en forenklet beskrivelse med en generell vurdering uten tilstandsgradsetting. Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har enkelte bygningsdeler som krever tiltak.

Eier opplyser om:
1 lampe i stall/verksted er koblet ut, grunnet jordfeil i lampe. Lys i stallbokser virker ikke, trolig bare pærer. Har ikke hatt behov for lys der.

**Beskrivelse**
Byggeår 2010.

Fundamentert direkte på grunn. Grovstøpt gulv. Grunnmur i betong. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertak av plater. Taktekking med asfaltpapp. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Treporter/dører. Innlagt strøm. Yttervegg i bindingsverk.
4 stallbokser. Vetrinærrom, høylager.

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



## Uthus/ Anneks



**Anvendelse**
Uthus/Anneks

**Byggeår**
1980

**Kommentar**
Opplyst ved tidl. salg

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

**Vedlikehold**
Boligen fremstår som fra byggeår.
Den er holdt i orden og fremstår som ett stort utnyttelsespotensiale.

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova, kun en forenklet beskrivelse med en generell vurdering uten tilstandsgradsetting.

Kostnader til vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger må påregnes.

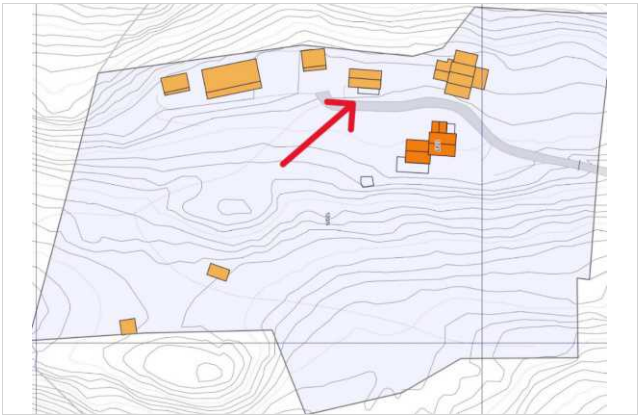
**Beskrivelse**
Byggeår ca.1980

Utvendige forhold:
Grunnmur i betong. Tregulv. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Taktekking med asfaltshingel. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre. Innlagt strøm.

Innvendig forhold:
Tregulv. Panel.

Tekniske installasjoner
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.
Oppvarming består av:
Strøm. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner.

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



## Carport



**Anvendelse**
Parkering

**Byggeår**
2010

**Kommentar**
Opplyst ved tidl. salg

**Standard**
Enkel standard.

**Vedlikehold**
Denne bygningen er ikke teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova, kun en forenklet beskrivelse med en generell
vurdering uten tilstandsgradsetting. Generelt behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.

**Beskrivelse**
Byggeår: Ca. 2010

Fundamentert direkte på grunn.
Gruset/jordgulv. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Pulttak i trekonstruksjon. Taktekking med metallplater. Vindski i tre. Takrenner og utvendige beslag i metall.

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



## Carport 2



**Anvendelse**
Carport

**Byggeår**
2010

**Kommentar**
Opplyst ved tidl. salg

**Standard**
Bygget har en enkel og lav standard.

**Vedlikehold**
Ikke opplyst om vedlikehold.
Denne bygningen er ikke teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova, kun en forenklet beskrivelse med en generell
vurdering uten tilstandsgradsetting. Generelt behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.

**Beskrivelse**
Byggeår: 2010.

Fundamentert direkte på grunn.
Gruset/jordgulv. Yttervegg i trekonstruksjon.
Pulttak i trekonstruksjon. Taktekking med
metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre.

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



## Uthus



**Anvendelse**

**Byggeår**
2007

**Kommentar**
Opplyst ved tidl. salg

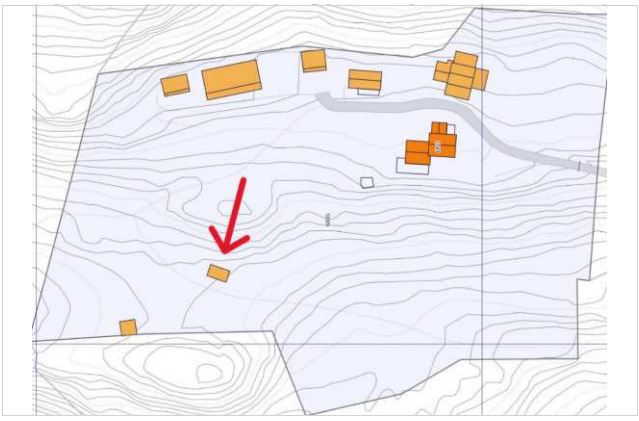
**Standard**
Bygget har gjennomgående lav standard.

**Vedlikehold**
Denne bygningen er ikke teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova, kun en forenklet beskrivelse med en generell
vurdering uten tilstandsgradsetting. Generelt behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.

**Beskrivelse**
Byggeår: Ca. 2007.

Fundamentert direkte på grunn med blokker.
Gruset/jordgulv. Yttervegg i trekonstruksjon.
Pulttak i trekonstruksjon. Taktekking
med metallplater. Vindski i tre. Treporter/dører.
Yttervegg i bindingsverk.

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



## Skjul



**Anvendelse**
Takoverbygget skjul

**Byggeår**
2011

**Kommentar**
Opplyst ved tidl. salg

**Standard**
Enkel standard

**Vedlikehold**
Denne bygningen er ikke teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova, kun en forenklet beskrivelse med en generell
vurdering uten tilstandsgradsetting. Generelt behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.

**Beskrivelse**
Byggeår: Ca. 2011.

Fundamentert direkte på grunn.
Gruset/jordgulv. Delvis yttervegg i trekonstruksjon.
Pulttak i trekonstruksjon. Taktekking av plastplater.

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

## 150 m²/150 m²

*Våningshus:* Entré, Gang, Bad/vaskerom, Kjøkken, Spisestue, Stue, Trapperom, 3 Soverom

*Andre bygg:* Driftsbygg, Stall, Uthus/ Anneks, Carport, Carport 2, Uthus, Skjul
*Bruksareal andre bygg:* 396 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

## Kr 3 750 000

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

## Kr 5 200 000

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** | **3 750 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **3 750 000** |

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

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

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Vestsidevegen 1958 ,3522 BJONEROA<br>224 m² 1947 5 sov | 18-05-2023 | 5 950 000 | **6 550 000** | | 6 550 000 | **29 241** |
| 2 | Vestsidevegen 1747 ,3522 BJONEROA<br>157 m² 1900 2 sov | 11-05-2019 | 3 500 000 | **4 500 000** | | 4 500 000 | **28 662** |
| 3 | Vestsidevegen 1958 ,3522 BJONEROA<br>224 m² 1947 5 sov | 12-06-2018 | 4 490 000 | **5 500 000** | | 5 500 000 | **24 554** |
| 4 | Vestre Hvindenvegen 4 ,3522 BJONEROA<br>60 m² 1926 3 sov | 11-06-2017 | 950 000 | **1 375 000** | | 1 375 000 | **22 917** |
| 5 | Fjordlinna 219 ,2760 BRANDBU<br>201 m² 1980 4 sov | 21-09-2025 | 4 900 000 | **5 050 000** | | 5 050 000 | **20 445** |
| 6 | Tomtebakken 11 ,2760 BRANDBU<br>198 m² 1974 4 sov | 03-05-2025 | 3 690 000 | **3 600 000** | | 3 600 000 | **18 848** |
| 7 | Vestsidevegen 1442 ,3522 BJONEROA<br>147 m² 1900 3 sov | 30-10-2024 | 2 800 000 | **2 700 000** | | 2 700 000 | **17 197** |
| 8 | Vestsidevegen 1439 ,3522 BJONEROA<br>93 m² 1930 2 sov | 17-09-2024 | 1 500 000 | **1 350 000** | | 1 350 000 | **14 516** |

Kilde :
Eiendomsverdi

**Om sammenlignbare salg**

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | |
|---|---|---|
| Kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt | Kr. | 5 101 |
| Renovasjonsgebyr 2026. Standard abonnement | Kr. | 5 917 |
| Samlet bygningsforsikring | Kr. | 12 566 |
| Strømforbruk ca. 25 000 kWt. pr. år  Stipulert | Kr. | 30 000 |
| Drift og vedlikehold av privat vei | Kr. | 8 400 |
| Vedlikehold bygg | Kr. | 60 000 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | **122 000** |

## Teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Våningshus** | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 5 000 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 2 570 000 |
| **Sum teknisk verdi - Våningshus** | Kr. | | **2 450 000** |
| **Driftsbygg** | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 1 500 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 1 330 000 |
| **Sum teknisk verdi - Driftsbygg** | Kr. | | **170 000** |
| **Stall** | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 1 500 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 520 000 |
| **Sum teknisk verdi - Stall** | Kr. | | **1 000 000** |
| **Uthus/ Anneks** | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 900 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 620 000 |
| **Sum teknisk verdi - Uthus/ Anneks** | Kr. | | **280 000** |
| **Carport** | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 120 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 70 000 |
| **Sum teknisk verdi - Carport** | Kr. | | **50 000** |
| **Carport 2** | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 120 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 70 000 |
| **Sum teknisk verdi - Carport 2** | Kr. | | **50 000** |
| **Uthus** | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | |
| **Sum teknisk verdi - Uthus** | Kr. | | |
| **Skjul** | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | |
| **Sum teknisk verdi - Skjul** | Kr. | | |
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **4 000 000** |

## Tomteverdi

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

| | | |
|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | 1 200 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | **1 200 000** |

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

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **5 200 000** |

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

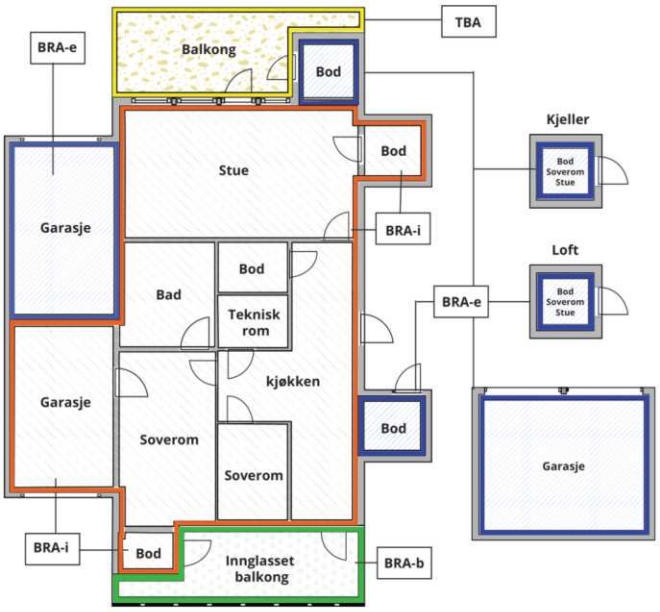
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Våningshus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1 Etasje | 104 | | | 104 | |
| 2 Etasje | 46 | | | 46 | |
| **SUM** | **150** | | | | |
| **SUM BRA** | **150** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1 Etasje | Entré, gang m/trapp, bad/wc/vaskerom, kjøkken, spisestue, stue m/utg. veranda | | |
| 2 Etasje | Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3 | | |

**Kommentar**

ROMHØYDER:
1 Etasje: ca 2,03m variert. Tilbygg med stue 3,5m
2 Etasje: ca 2,20m variert. Noe skråtak.
Kjeller: ca 1,81m. variert (under entre)
Kjeller: ca 0,9m. variert (under kjøkken)
kjeller: ca 1,4m variert (under tilbygg)

I tillegg til medregnet areal er det: Ikke målbar krypkjeller med lavere romhøyde enn 1,9m.
Kjeller under entre/gang/bad. Ca. 11m²
Kjeller under kjøkken. Ca 16m².
Kjeller onder tilbygg/stue: Ca 42m²
-
Areal målingen er utført med laser og basert på innvendige målinger(oppmåling og kontrollmåling).
Det er bruken av rommene på befarings dagen som defineres, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:*

Det er ikke fremlagt byggesak og ferdigattest på boligen, og dette er ikke uvanlig med tanke på alder, år 1900.
Det er ikke lenger mulighet å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998
ihht. plan og bygningsloven § 21-10.
--
Det ble registrert 2 tilbygg til boligen som kan være fra rundt år 2002.
Det er ikke fremlagt byggesak og godkjenning fra kommunen på de to tilbyggene.
Utarbeidet oppdaterte tegninger og byggesøknad til kommunen kan påregnes her.

Søknadsplikt:
Tilbygg inntil 50m² (bruksareal eller bebygd areal) kan ofte omsøkes
av tiltakshaver selv (uten ansvarsrett), men det må fortsatt godkjennes av kommunen.
Forutsetninger:
Det må være i tråd med arealplaner.
--
For et så stort tilbygg anbefales det sterkt å bruke profesjonelle aktører til prosjektering
for å sikre at alle tekniske krav (fundamentering, tetthet, isolasjon) ivaretas.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* År 2023 Byttet pumpe ifm. kloakkum. (ikke dokumentert)
År 2023 Ny vannrensemaskin. (ikke dokumentert)
År 2025 Ny trykktank til vann. (ikke dokumentert)
År 2026 Ny senkepumpe i borrehull. (ikke dokumentert)
--
Eier opplyser i egenerklæring:
Elektrikker har gått igjennom el anlegg grunnet jordfeil som er rettet. 3 taklamper i låve er montert av elektriker. (Thoen Hønefoss) 1 lampe i
stall/verksted er koblet ut, grunnet jordfeil i lampe. Lys i stallbokser virker ikke, trolig bare pærer. Har ikke hatt behov for lys der. Noen skader på
takrenne stall, låve og karport. Vedovner bør repareres/byttes.
-

**Åpenbare ulovligheter**

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

*Kommentar:* Viser til anm. i kommentarfeltet.
Eventuelle, ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker.
Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med bestemmelser.

## Driftsbygg

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 145 | | 145 | |
| **SUM** | | **145** | | | |
| **SUM BRA** | **145** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Låve m/hems, tilbygg/bod, tilbygg/bod, tilbygg/redskap, tilbygg/redskap | |

**Kommentar**

Varierte romhøyder i bygget. For det meste røstet tak uten loft.
-
Areal målingen er utført med laser og basert på innvendige målinger(oppmåling og kontrollmåling).
Det er bruken av rommene på befarings dagen som defineres, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det kan se ut som hovedbygget (låven) er tilbygget i alle retninger i forskjellige tidsepoker.
Nødvendig dokumentasjon, foreligger ikke, faktisk bruk av rom, utforming og plassering og det som eventuelt er byggemeldt er ikke fremlagt.

### Nyere håndverkstjenester

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

### Åpenbare ulovligheter

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

*Kommentar:* Viser til anm. i kommentarfeltet.
Eventuelle, ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker.
Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med bestemmelser.

## Stall

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1 Etasje | | 113 | | 113 | |
| **SUM** | | **113** | | | |
| **SUM BRA** | **113** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 Etasje | | Høylager, driftsrom/stell, stallboks 1, stallboks 2, stallboks 3, stallboks 4 | |

### Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Takoverheng i front ca. 40m² er ikke med i arealbergninger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det ble gitt ferdigattest på tiltaket i tråd med godkjente tegninger, 04.07.2023. Gran kommune.
Det er registrert følgende avvik fra tegninger:
Det vises dobbel-dør på tegning, men det er enkel-dør i bygget. Taket har en endret utforming enn på tegning. Det ble ikke oppmålt og kontrollert av takstmann når det gjelder plasseringen av bygget på eiendommen i forhold til godkjenningen.

### Nyere håndverkstjenester

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

### Åpenbare ulovligheter

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

*Kommentar:* Viser til anm. i kommentarfeltet.
Eventuelle, ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker.
Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med bestemmelser.

## Uthus/ Anneks

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1 Etasje | | 47 | | 47 | 18 |
| **SUM** | | **47** | | | **18** |
| **SUM BRA** | **47** | | | | |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 Etasje | | Entré, stue, innredet rom, innredet rom, innredet rom | |

**Kommentar**

ROMHØYDER:

1 Etasje: 2.45m

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Ut fra fremlagte tegninger på tiltaket, er det endret på:
Det vises doble skyveporter på fasade mot øst.
Dette er endret til hel vegg med terassedør/vinduer.
Det er ikke angitt romfunksjon på tegning, men tegningene beskriver bygget som et "uthus".
Planløsningen har en endret rominndeling enn på tegning.
Bygget er derfor angitt som bra- e. Det ikke fremvist
dokumentasjon som tilsier at bygget lovlig kan benyttes til varig opphold.
-
Dersom det mangler nødvendig tillatelser må det søkes om bruksendring til kommunen.
Disse kontrollpunktene tilsier ikke
nødvendigvis at rommene vil bli godkjent for varig opphold, det avgjøres av kommunen.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er fremlagt byggesak, ansvarsgodkjenninger
og ferdigattest på bygget.

### Nyere håndverkstjenester

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

### Åpenbare ulovligheter

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

*Kommentar:* Viser til anm. i kommentarfeltet.
Eventuelle, ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker.
Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med bestemmelser.

## Carport

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1 Etasje | | 30 | | 30 | |
| **SUM** | | **30** | | | |
| **SUM BRA** | **30** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 Etasje | | Parkeringsplass, parkeringsplass | |

**Kommentar**

Oppmålt med lasermåler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Nødvendige godkjenninger foreligger ikke, faktisk bruk av rom og det som er byggemeldt er ikke undersøkt. Jeg minner om at bygg som kan oppføre uten krav om søknad likevel er meldepliktige til kommunen etter at bygget er oppført. Dette er kun en opplysning og takstingeniøren har ikke vurdert om bygget faktisk kan være fritatt søknadsplikt.

### Nyere håndverkstjenester

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

### Åpenbare ulovligheter

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

*Kommentar:* Viser til anm. i kommentarfeltet. Eventuelle, ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med bestemmelser.

## Carport 2

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1 Etasje | | 33 | | 33 | |
| **SUM** | | **33** | | | |
| **SUM BRA** | **33** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 Etasje | | Parkeringsplass, parkeringsplass | |

**Kommentar**

Oppmålt med lasermåler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Nødvendige godkjenninger foreligger ikke, faktisk bruk av rom og det som er byggemeldt er ikke undersøkt. Jeg minner om at bygg som kan oppføre uten krav om søknad likevel er meldepliktige til kommunen etter at bygget er oppført. Dette er kun en opplysning og takstingeniøren har ikke vurdert om bygget faktisk kan være fritatt søknadsplikt.

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Åpenbare ulovligheter**

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

*Kommentar:* Viser til anm. i kommentarfeltet.
Eventuelle, ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker.
Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med bestemmelser.

## Uthus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 18 | | 18 | |
| **SUM** | | **18** | | | |
| **SUM BRA** | **18** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Lagerrom | |

**Kommentar**

Oppmålt med lasermåler.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Nødvendige godkjenninger foreligger ikke, faktisk bruk av rom og det som er byggemeldt er ikke undersøkt.
Jeg minner om at bygg som kan oppføre uten krav om søknad likevel er meldepliktige til kommunen etter at bygget er oppført. Dette er kun en opplysning og takstingeniøren har ikke vurdert om bygget faktisk kan være fritatt søknadsplikt.

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Åpenbare ulovligheter**

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

*Kommentar:* Viser til anm. i kommentarfeltet.
Eventuelle, ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker.
Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med bestemmelser.

## Skjul

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1 Etasje | | 10 | | 10 | |
| **SUM** | | **10** | | | |
| **SUM BRA** | **10** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 Etasje | | Skjul | |

**Kommentar**

Oppmålt med lasermåler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ut fra eiendomskart kan det se ut som bygget er plassert i tomtegrense.
Nødvendige godkjenninger foreligger ikke, faktisk bruk av rom og det som er byggemeldt er ikke undersøkt.
Jeg minner om at bygg som kan oppføre uten krav om søknad likevel er meldepliktige til kommunen etter at bygget er oppført. Dette er kun en opplysning og takstingeniøren har ikke vurdert om bygget faktisk kan være fritatt søknadsplikt.

### Nyere håndverkstjenester

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

### Åpenbare ulovligheter

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

*Kommentar:* Viser til anm. i kommentarfeltet.
Eventuelle, ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker.
Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med bestemmelser.

## 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) |
|---|---|---|
| **Våningshus** | 150 | 0 |
| **Driftsbygg** | 0 | 145 |
| **Stall** | 0 | 113 |
| **Uthus/ Anneks** | 0 | 47 |
| **Carport** | 0 | 30 |
| **Carport 2** | 0 | 33 |
| **Uthus** | 0 | 18 |
| **Skjul** | 0 | 10 |

| Kommentar | |
|---|---|
| Våningshus | Det er nye måleregler gjeldende fra og med 1 januar 2024.<br>P-rom og S-rom vil i en overgangsperiode medtas sammen med de nye målereglene, men det er viktig å nevne at dette ikke er riktig målebenevnelse etter 1 januar 2024. |
| Uthus/ Anneks | Det er nye måleregler gjeldende fra og med 1 januar 2024.<br>P-rom og S-rom vil i en overgangsperiode medtas sammen med de nye målereglene, men det er viktig å nevne at dette ikke er riktig målebenevnelse etter 1 januar 2024. |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 22.4.2026 | Olav Larsplass | Takstingeniør |
| | Staale Rollve | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3446 GRAN | 120 | 5 | | 0 | 18838.7 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Vestsidevegen 1747

**Hjemmelshaver**
Rollve Staale

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Småbruk med fin utsikt over Randsfjorden,
ca 20 km fra Jevnaker og ca 17 km fra Bjoneroa.
Til Hønefoss er det 30 min. med bil.
Eiendommen ligger østvendt, høyt og fritt i skogkanten med god utsikt og gode solforhold.
Gangavstand til Randsfjorden med bading,
fisking og båtliv. Røykenvik som ligger rett over fjorden, har to restauranter som er åpne på sommerstid.

**Adkomstvei**

Adkomst på privat grusvei, opp fra hovedveien.
Her må det påregnes brøyting, strøing, drift og vedlikehold.

**Tilknytning vann**

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen har privat avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

**Regulering**

Eiendommen er ikke regulert.

Kommuneplan: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 20.05.2021.
Eiendommen ligger i et område avsatt til LNRF areal for nødvendige
tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet
basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.
-
https://api.arealplaner.no/api/kunder/3446/dokumenter/820/download/Kommuneplanbestemmelser%20og%20retningslinjer%20-%20vedtatt%2020.05.2021.pdf

**Om tomten**

Stor, landlig og usjenert tomt beliggende i naturskjønne omgivelser.
Opparbeidet tun og gruset innkjøring og mellom byggene.
Samt plener, flaggstang og noen prydbusker.
Det meste av dyrket mark er benyttet til gressproduksjon, ca 5 mål.
Tomtearealet er av Gran kommune, teknisk etat, oppgitt til lite nøyaktig.
Kun en side av tomten har middel til høy nøyaktig grense.

**Tinglyste/andre forhold**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken
Kommune: 3446 GRAN Data uthentet: 22.04.2026 kl. 16:48
Grunneiendom: Gnr: 120 Bnr: 5 Oppdatert per: 22.04.2026 kl. 16:47
-
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.
-
HJEMMELSOPPLYSNINGER:
Rettighetshavere til eiendomsrett.
2019/663431-1/200 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
Rollve Staale
-
SERVITUTTER:
1935/900340-1/20 BEST. OM ADKOMSTRETT
22.11.1935 RETTIGHETSHAVER: KNR:3446 GNR:120 BNR:1
-
1951/904483-1/20 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
25.07.1951 Hadelands E.verk reg
-
GRUNNDATA:
1935/900235-1/20 REGISTRERING AV GRUNN.
22.11.1935 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3446 GNR:120 BNR:1
.
2004/7208-1/20 REGISTRERING AV GRUNN
04.10.2004 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3446 GNR:120 BNR:20
.
2020/1352629-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00:00 TIDLIGERE: KNR:0534 GNR:120 BNR:5
.
RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER:
Rettigheter på 3446-120/1.
1935/900339-1/20 BESTEMMELSE OM VANNRETT
22.11.1935 RETTIGHETSHAVER: KNR:3446 GNR:120 BNR:5
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om fiskerett

## Skattetakst og formuesverdi

| Skattetakst | År | Kommentar |
|---|---|---|
| 689 965 | 2024 | Som primærbolig |

| Formuesverdi | År | Kommentar |
|---|---|---|
| 2 759 858 | 2024 | Som sekundærbolig |

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige forsikring | 92312237 | | | 12 566 |

**Kommentar**
Opplyst av eier

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Del med takstmann | 15.04.2026 | Lagret | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Egenerklæringen | | Lagret | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 27.04.2026 | |
| 2 | 28.04.2026 | |
| 3 | 28.04.2026 | Rapporten er lest og velsignet av eier. |

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.

•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

Boligen ble kontrollert i dagslys, og er møblert slik at det stedvis er begrenset tilgang for kontroll. Tunge og fastmonterte møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt. Dette er vurdert som normal slitasje. Garasje, carport, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med boligen og det er ikke satt tilstandsgrad, kun besiktiget og gitt en enkel vurdering.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre de er angitt.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Hønefoss |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 14260053 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Staale Rollve |

| Gateadresse |
| --- |
| Vestsidevegen 1747 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| BJONEROA | 3522 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 92312237

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14260053

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe innsig i råkjeller.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Anmerkninger på vedovner og pipe over tak. (se takst)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe skjevt er det nok, på et gammelt bygg. Sprekk i grunnmur mot nord. Sprekk i puss ved pipeløp i 2 etasje. (Se takst)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dette ligger i skogen, så insekter, rotter, mus, maur er det. Det har vært 1 år hvor mus har spist av isolasjonen til vann rør i stall/garasje. (vann til hester)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vet ikke hvem som evnt. har gjort jobber på eiendommen før jeg flyttet inn i 2019. I min tid er det brukt faglærte. (elektriker)

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vet ikke hvem som har utført arbeider før min tid på eiendommen, derfor setter jeg ufaglært.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14260053

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Viser til tidligere svar angående pipe over tak, vedovner og sprekk i mur ved pipe løp.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Usikker om de skriver ferdigattest på en slik eiendom i forhold til alder.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takstmann har gjennomgått eiendommen. Se takst.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14260053

## Tilleggskommentar

Det er blitt byttet pumpe i kloakk kum ca. 2023 , trykktank ca 2025 og vann rense maskin ca 2023. (kalk) Ny senkepumpe i borrehull mai 2026. Elektrikker har gått igjennom el anlegg grunnet jordfeil som er rettet. 3 taklamper i låve er montert av elektriker. (Thoen Hønefoss) 1 lampe i stall/verksted er koblet ut, grunnet jordfeil i lampe. Lys i stallbokser virker ikke, trolig bare pærer. Har ikke hatt behov for lys der. Noen skader på takrenne stall, låve og karport. Vedovner bør repareres/byttes.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14260053

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Staale Rollve | 309e044dda6fd3a56695 7fc1dbc248b4529b39b6 | 22.04.2026 18:53:20 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 14260053

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

# Vestsidevegen 1747

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Bjoneroa skole (1-10 kl.)<br>56 elever, 5 klasser | 13 min<br>16.4 km |
| Hadeland videregående skole<br>849 elever | 43 min<br>46.8 km |
| Gjøvik videregående skole<br>1050 elever | 1 t 9 min<br>80.6 km |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Bjoneroa skole | 13 min |
| Bjoneroa idrettsanlegg | 15 min |
| Innersvingen Jevnaker | 18 min |
| Jevnaker Fysikalske Institutt | 19 min |

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Apotek 1 Jevnaker | 19 min |
| Vitusapotek Jevnaker | 19 min |
| Jevnaker Vinmonopol | 19 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Kvern<br>Linje 450 | 9 min<br>0.8 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 11 min |

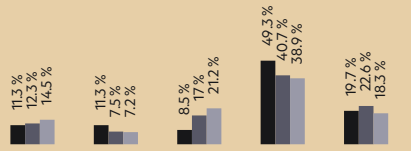
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Bjoneroa barnehage (1-5 år)<br>9 barn | 13 min<br>16.5 km |
| Nordby gardsbarnehage (1-5 år)<br>48 barn | 15 min<br>18.1 km |
| Nordby gardsbarnehage Samarbeidsutv... | 15 min |

## DAGLIGVARE

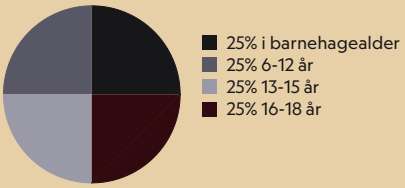
| | |
|---|---|
| Kiwi Jevnaker | 19 min |
| Rema 1000 Jevnaker | 19 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Bergheim | 67 | 60 |
| Kommune: Gran | 13 633 | 6 682 |
| 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

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Kiwi Jevnaker | 19 min |
| Rema 1000 Jevnaker | 19 min |

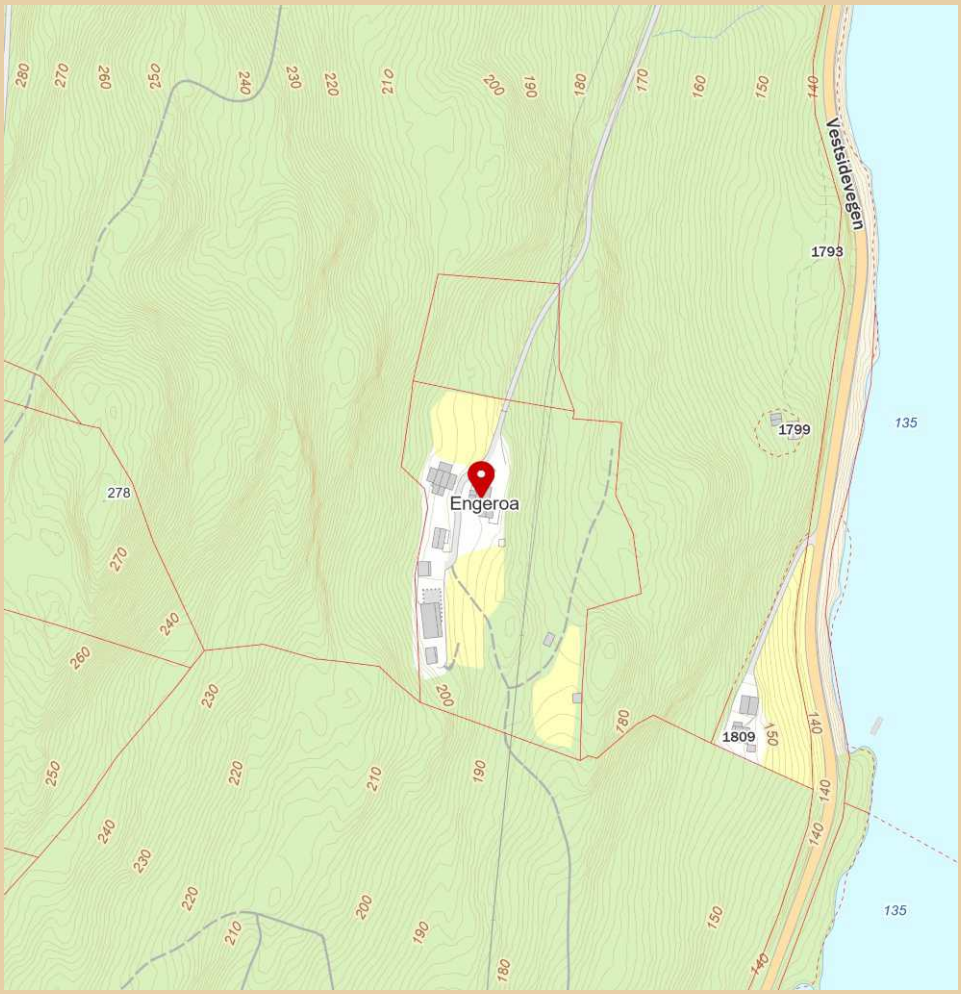
## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 42% | 33% |
| Ikke gift | 42% | 54% |
| Separert | 9% | 9% |
| Enke/Enkemann | 7% | 4% |

## BOLIGMASSE



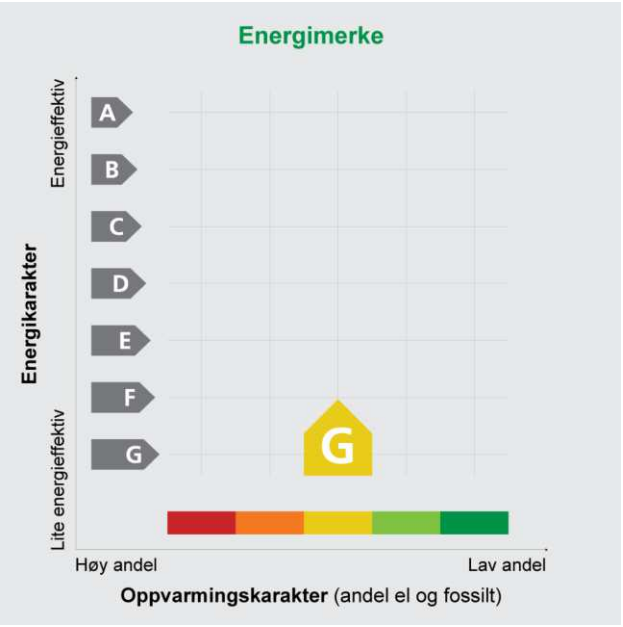
100% enebolig




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Vestsidevegen 1747 |
| Postnr | 3522 |
| Sted | BJONEROA |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 120 |
| Bnr. | 5 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 157446622 |
| Bolignr. | H0101 |
| Merkenr. | A2019-1002894 |
| Dato | 08.05.2019 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Anne Gulbransen |

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ambita

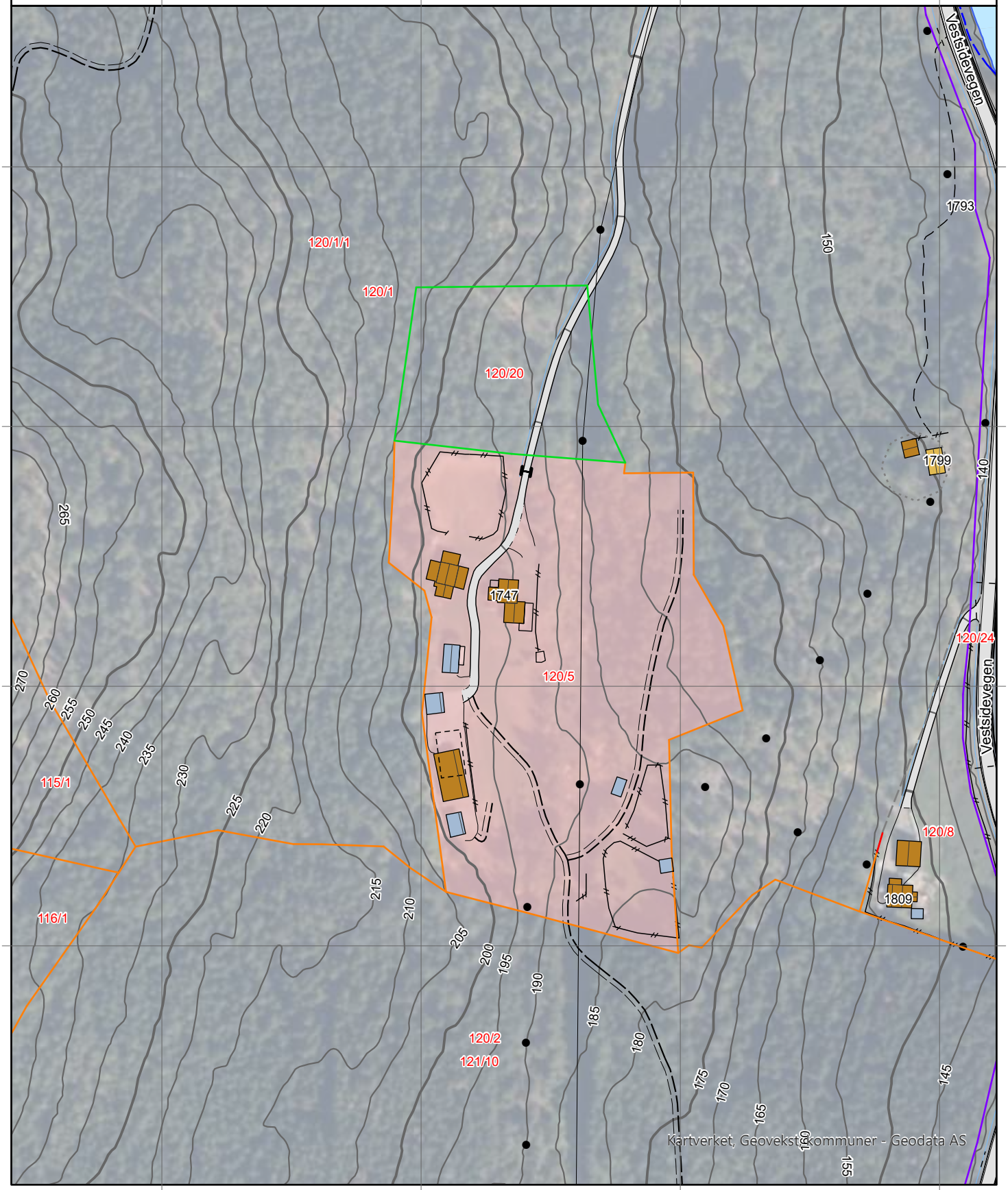
Kommune: 3446 Gran
Eiendom: 3446/120/5/0/0

**Eiendomsgrenser**

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:2000
Dato: 4.7.2023




0 40 80 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

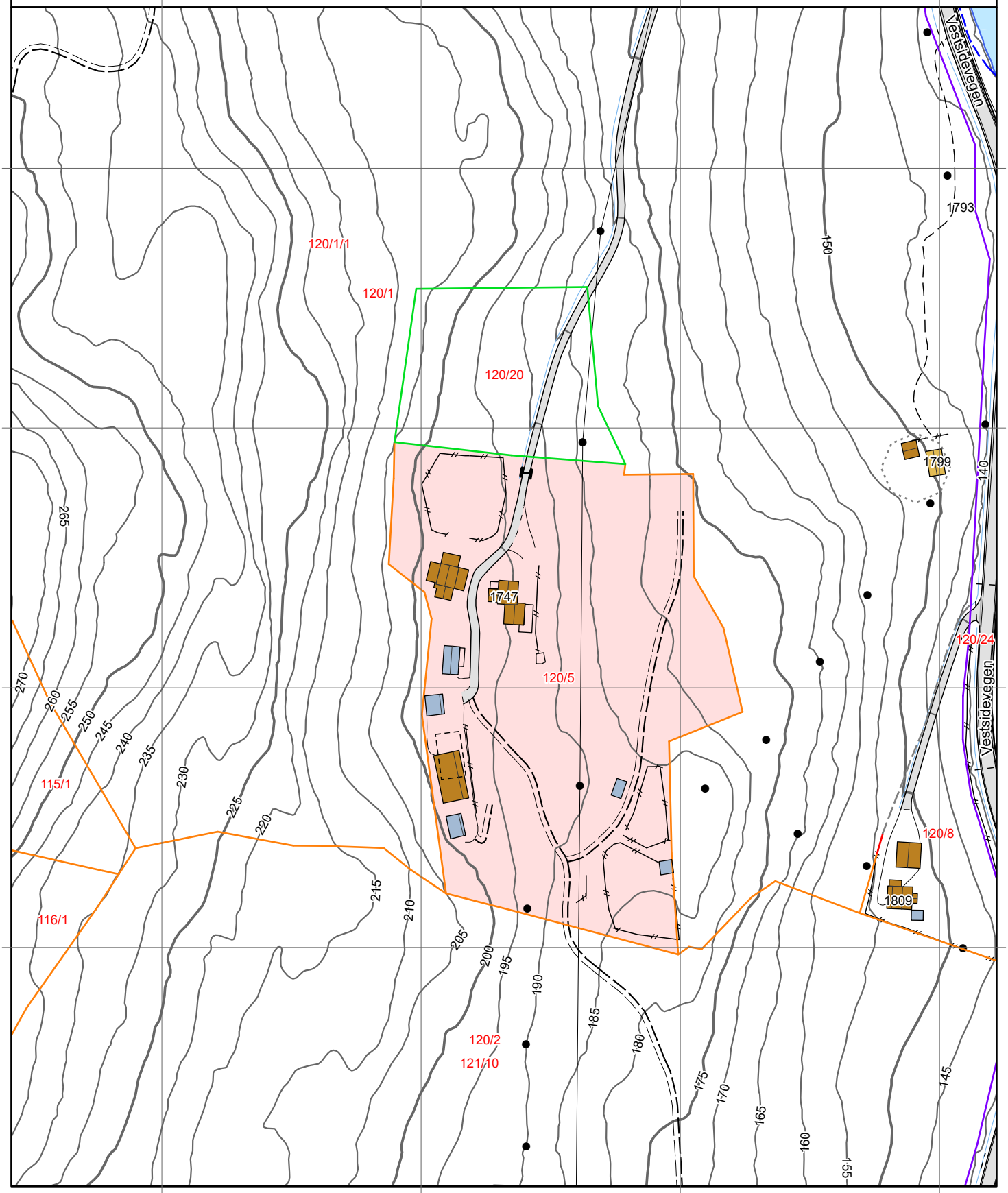
Kommune: 3446 Gran
Eiendom: 3446/120/5/0/0

**Eiendomsgrenser**

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:2000
Dato: 4.7.2023



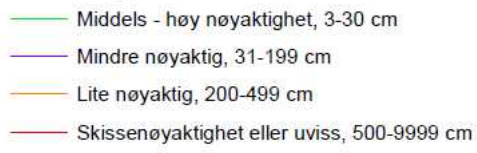

0 40 80 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring



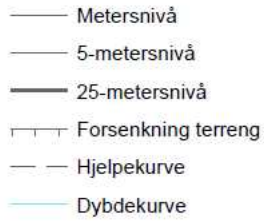

**Eiendomsgrenser**







**Høydekurver**









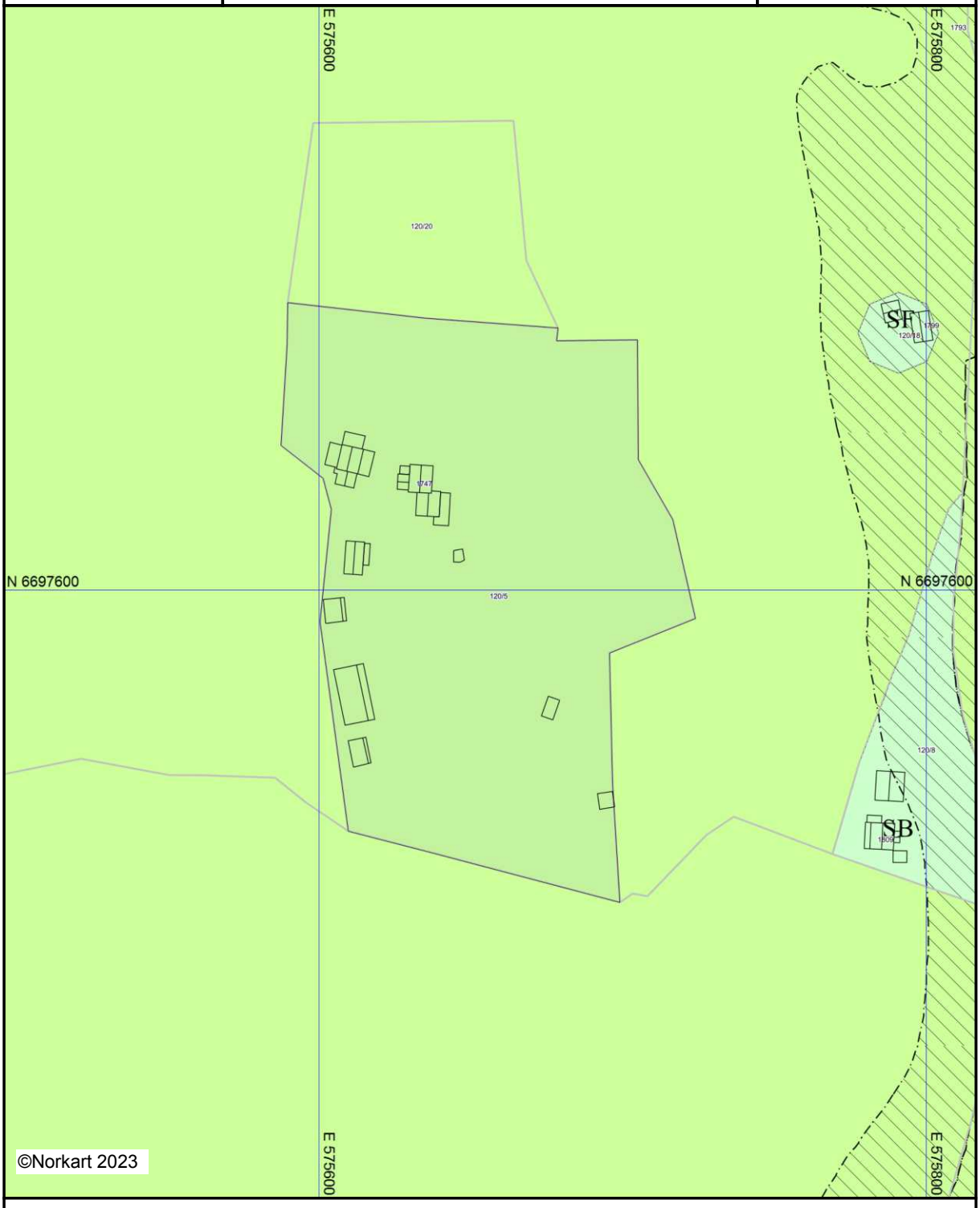
Gran kommune

# Kommuneplan

Eiendom: 120/5
Adresse: Vestsidevegen 1747
Dato: 04.07.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




*Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.*
*Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.*
*Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.*
*Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.*

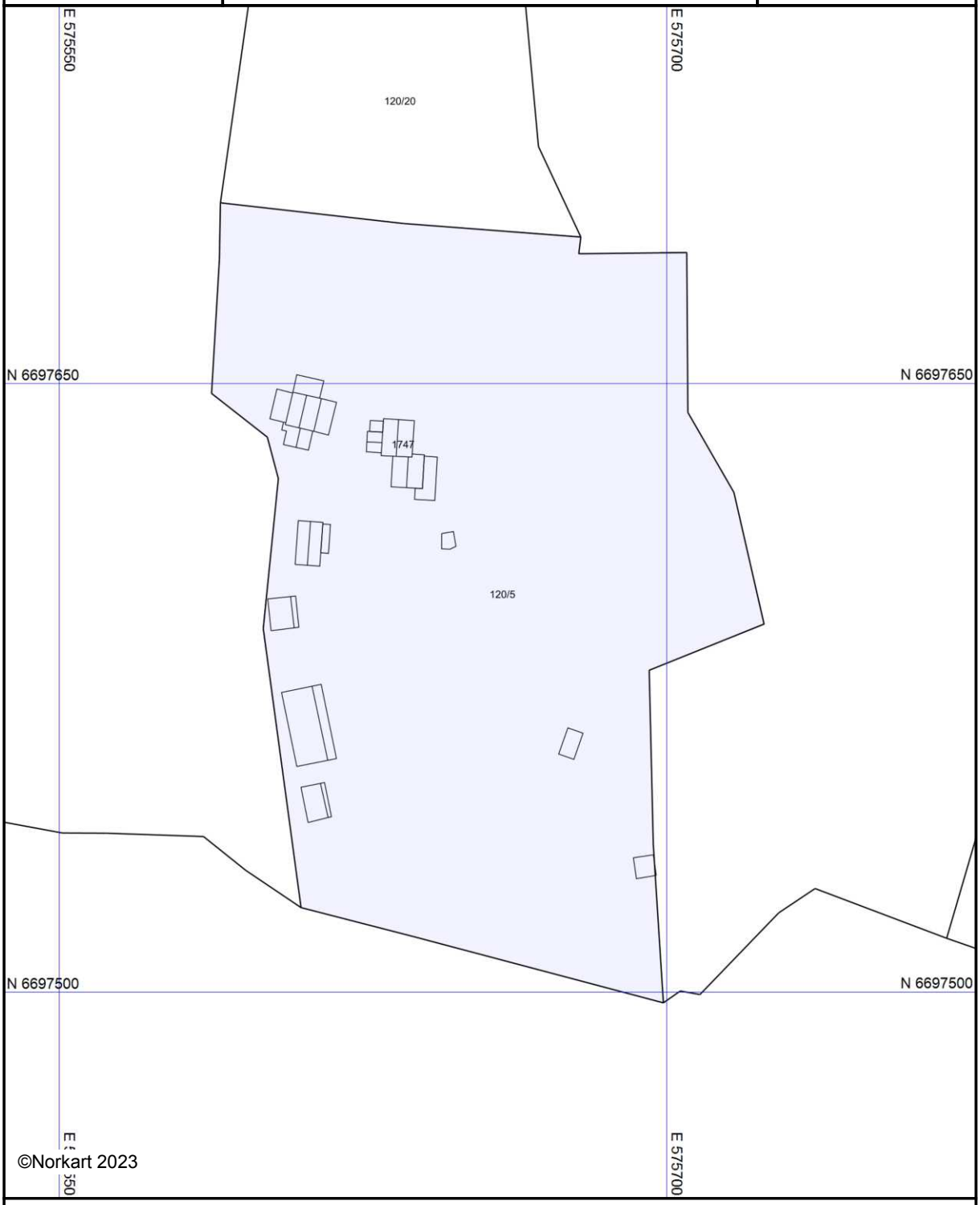
Gran kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 120/5
Adresse: Vestsidevegen 1747
Dato: 04.07.2023
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32




©Norkart 2023

*Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.*
*Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.*
*Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.*
*Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.*

Gran kommune

# Ledningskart

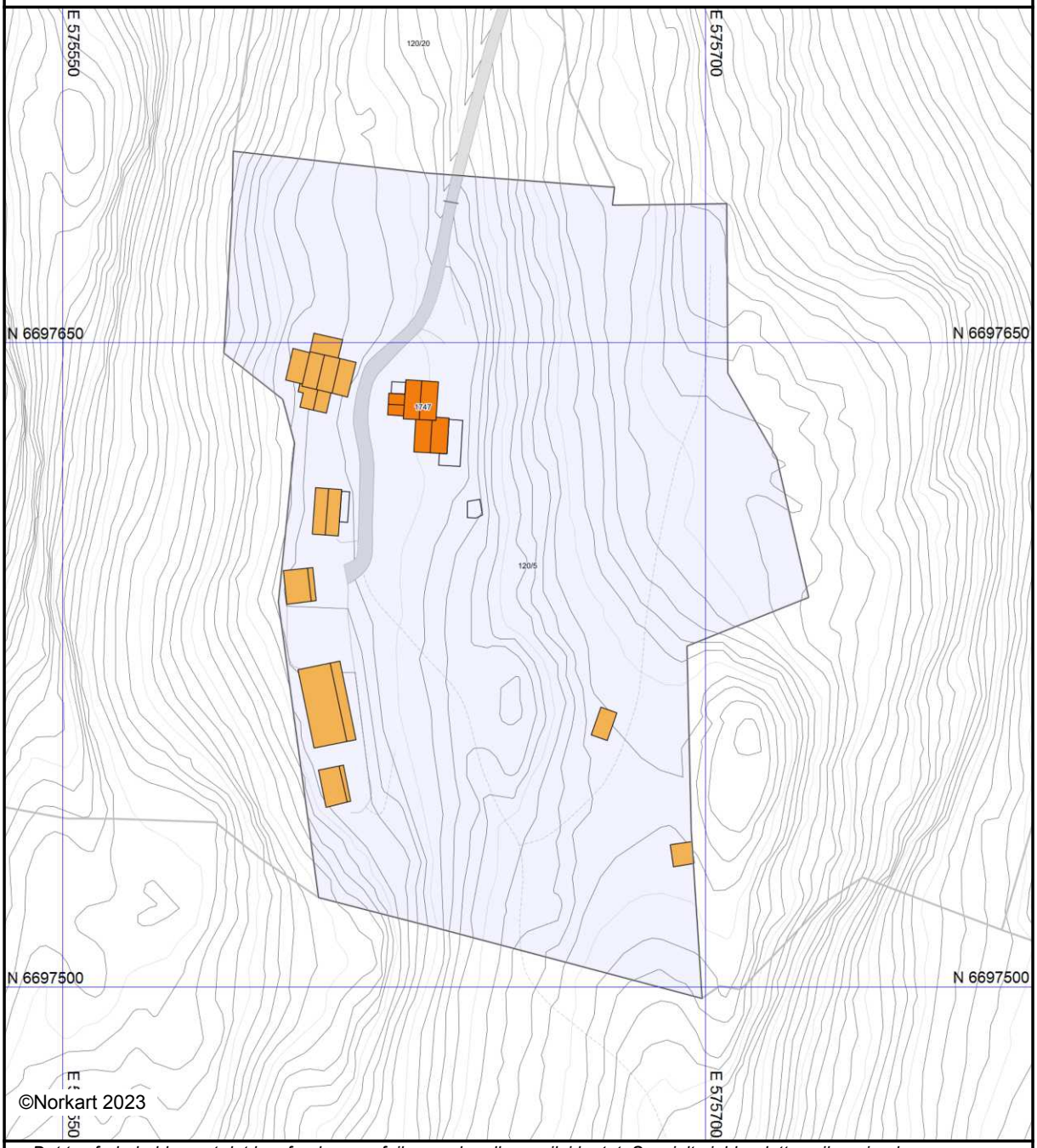
Eiendom: 120/5
Adresse: Vestsidevegen 1747
Dato: 04.07.2023
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

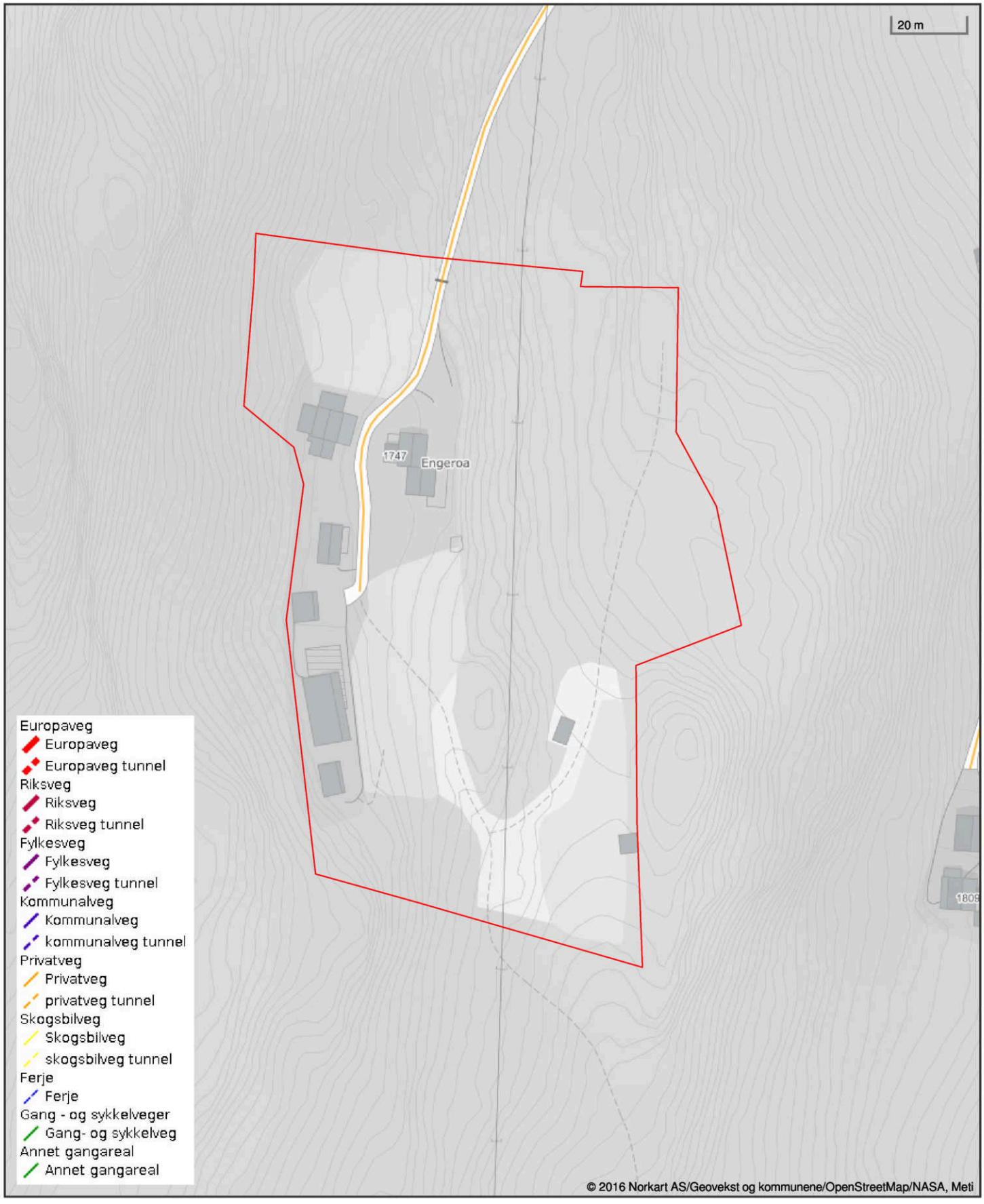
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.*
*VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.*
*Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

Utskriftsdato: 04.07.2023

# Vegstatuskart for eiendom 3446 - 120/5//



# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 120, Bruksnr 5 | **Kommune:** | 3446 | Gran |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Vestsidevegen 1747, gatenr 5513<br>3522 Bjoneroa | **Grunnkrets:**<br>**Valgkrets:** | 101<br>5 | Bergheim<br>Bjoneroa |
| Oppdatert: | 28.09.2019 | **Kirkesogn:** | 3090203 | Bjoneroa |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Landbruk:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | Engeroa | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 22.11.1935 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 18 838,7 kvm | **Skyld:** | 0,45 | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 3446/120/5 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 17.08.2005 | Avgiver | 3446/120/5 | -4 765,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 3446/120/20 | 4 765,0 |
| Skylddeling | Forretning: | 22.11.1935 | Avgiver | 3446/120/1 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 3446/120/5 | 0,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Bygning 1 av 3: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Vestsidevegen 1747 | Bolig | 137,0 | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 137,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 137,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 157446622 | | | Antall etasjer: | 2 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 97,0 | | 97,0 | | | |
| H02 | | 40,0 | | 40,0 | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygning 2 av 3: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ingen registrert adresse | Unummerert bruksenhet | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 157446614 | | | Antall etasjer: | |

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygning 3 av 3: Hus for dyr/landbr.lager/silo

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ingen registrert adresse | Unummerert bruksenhet | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Jordbruk, skogbruk og fiske | Bebygd areal: | 166,0 | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Meldingssak tiltak fullført | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | 136,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 136,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | Ingen kloakk | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | Tilkn. privat vannverk | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 300132188 | | | Antall etasjer: | 1 |

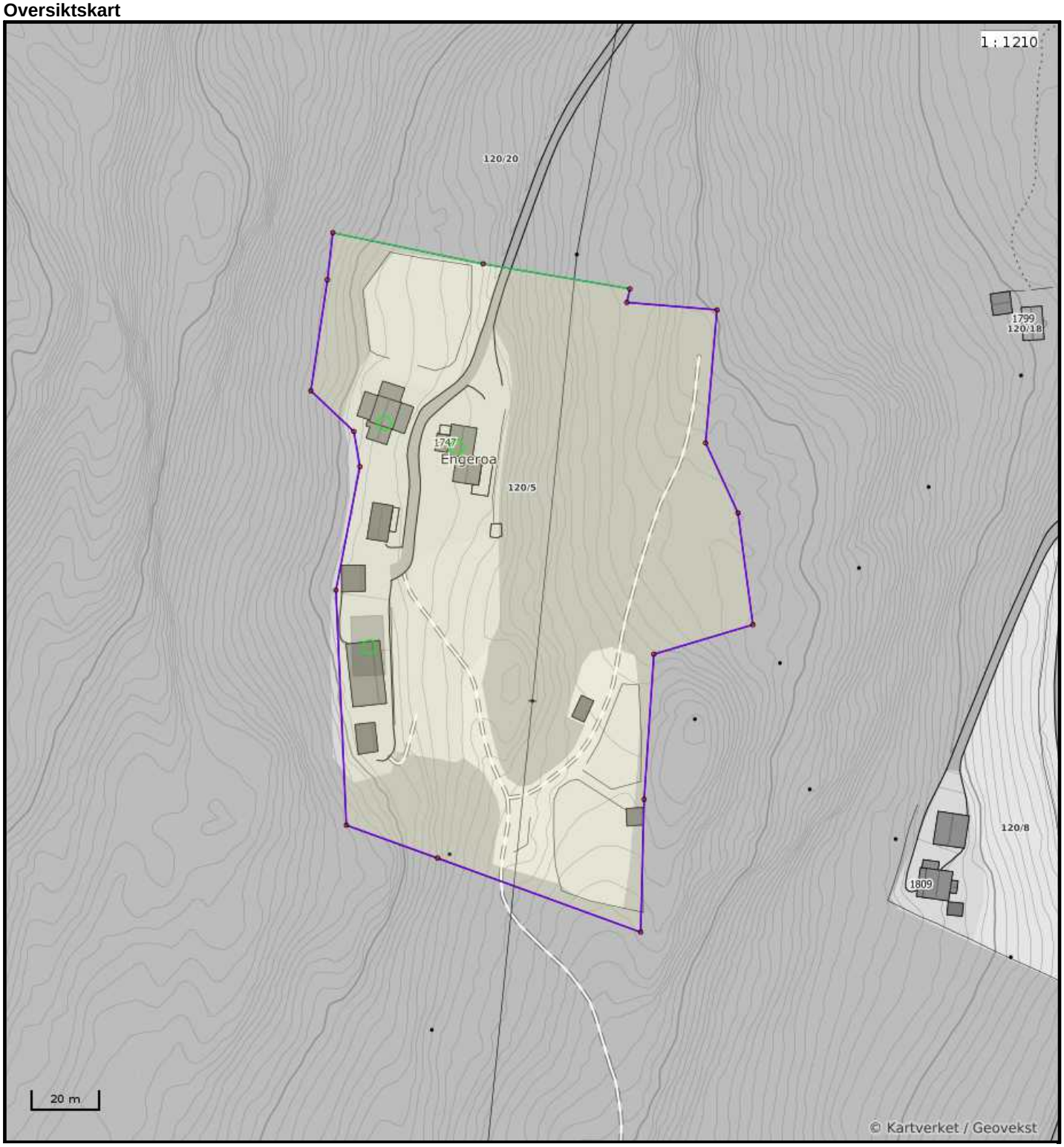
**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | | | 136,0 | 136,0 | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**



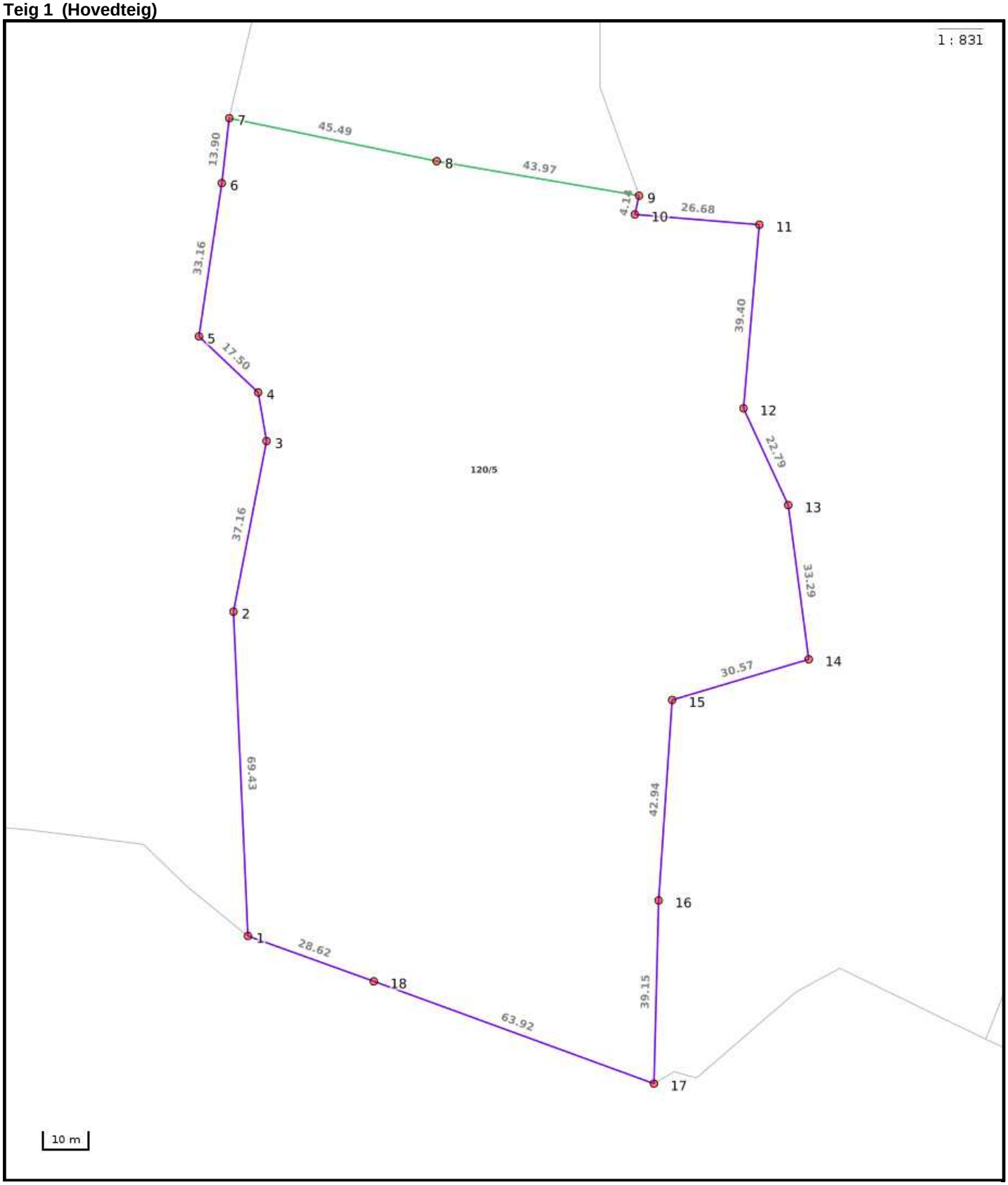

Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**




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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

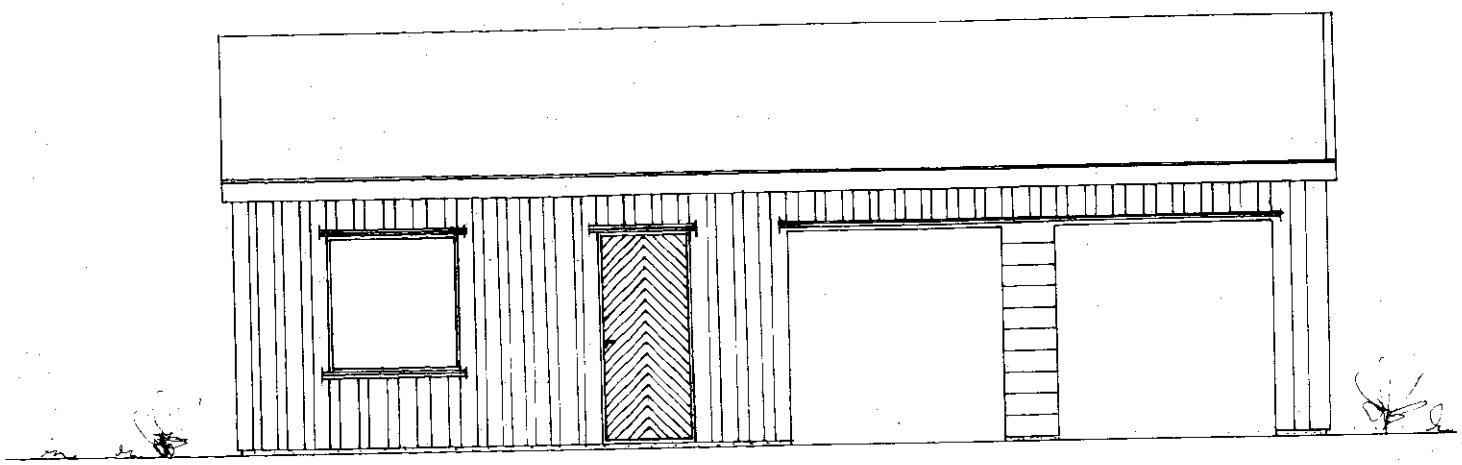
## Areal og koordinater

**Areal:** 18 838,70m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

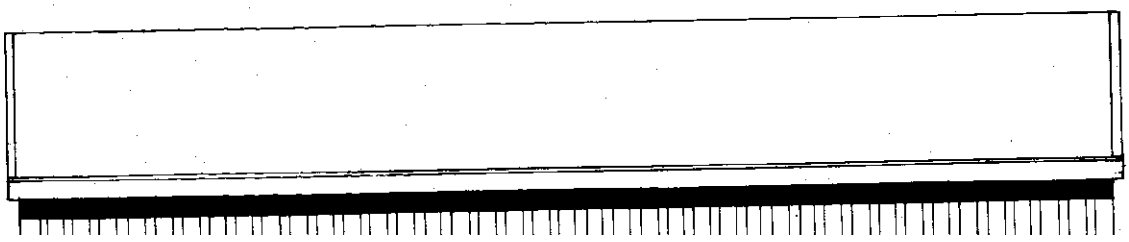
### Ytre avgrensing

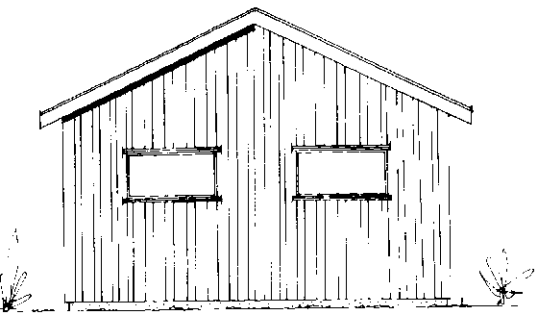
| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 697 520,78 | 575 609,64 | 69,43m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Gjerdestolpe |
| 2 | 6 697 589,58 | 575 600,30 | 37,16m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Annen detalj |
| 3 | 6 697 626,55 | 575 604,03 | 10,58m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Annen detalj |
| 4 | 6 697 636,77 | 575 601,31 | 17,50m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Annen detalj |
| 5 | 6 697 647,55 | 575 587,53 | 33,16m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Annen detalj |
| 6 | 6 697 680,65 | 575 589,47 | 13,90m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Annen detalj |
| 7 | 6 697 694,55 | 575 589,72 | 45,49m | Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 8 | 6 697 689,45 | 575 634,92 | 43,97m | Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 9 | 6 697 686,11 | 575 678,76 | 4,14m | Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 10 | 6 697 682,00 | 575 678,25 | 26,68m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Annen detalj |
| 11 | 6 697 682,28 | 575 704,93 | 39,40m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Annen detalj |
| 12 | 6 697 642,88 | 575 705,20 | 22,79m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Annen detalj |
| 13 | 6 697 623,14 | 575 716,58 | 33,29m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Annen detalj |
| 14 | 6 697 590,69 | 575 724,02 | 30,57m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Annen detalj |
| 15 | 6 697 579,30 | 575 695,65 | 42,94m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Annen detalj |
| 16 | 6 697 536,37 | 575 696,66 | 39,15m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Annen detalj |
| 17 | 6 697 497,30 | 575 699,15 | 63,92m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Annen detalj |
| 18 | 6 697 513,65 | 575 637,36 | 28,62m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Gjerdestolpe |

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

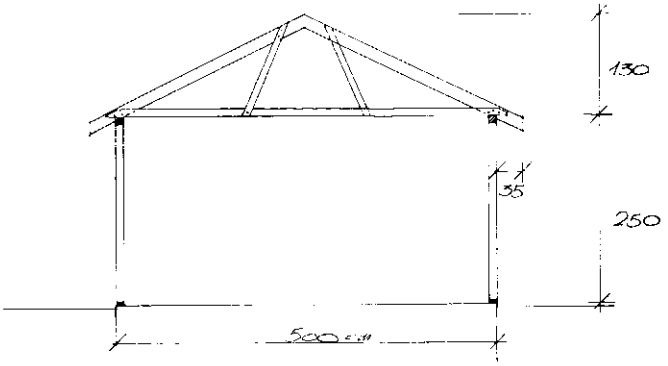


FAÇADE HOT CAST

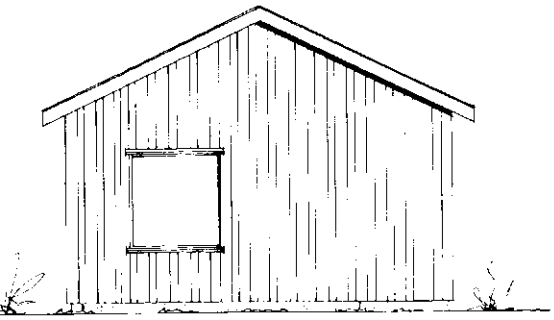




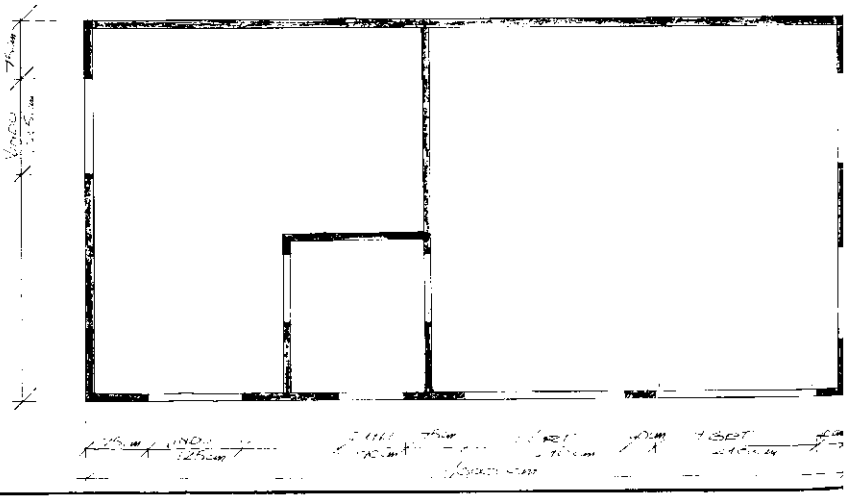
FASADE MOT NORD




TYPISK SNITT



FASADE MOT SYD



GRAN BYGNINGSRÅD
Jnr. 175/75
Ark. 503.1
Godkjent 2/5-75
Approbasjonen er for øvrig på betingelse av at bygningslovens bestemmelser følges.

# KONSTRUKSJONSDATA:

BINDINGSVERK: 2"x4" OG ~~4"x4"~~

KLEDNING: TØMMERMANNSPANEL (STÅENDE)

TAKKONSTRUKSJON: FRITTBÆRENDE TAKSTOLER,

SENTERAVSTAND ~ 60cm

OVERGURT: 2"x7"

UNDERGURT: 2"x4"

DIAGONALER: 2"x4"

TAKKLEDNING: 3/4"x4"

PORTER: 2 STK. KARMMÅL → 2.10m x 2.05m

VINDUER: 2 STK. KARMMÅL: 1.20m x 0.65m

2 STK. KARMMÅL: 1.25m x 1.40m

DØRER: 3 STK. KARMMÅL: 0.90m x 2.0m




PLAN.

| Rev. | Dato | Sign. | |
|---|---|---|---|
| c | | | |
| b | | | |
| a | | | |

Oppdragsgiver:

Anlegg:

Sted:

G.NR. 120, B.NR. 5. VESTRE BÆRUMSBU

NYTT UTHUS

EIER. P. ØIVIND STEFFENS

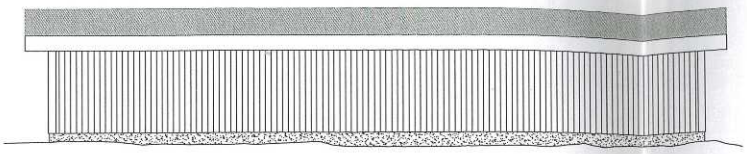
Målestokk 1:50

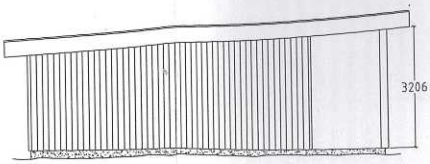
| Målt | |
|---|---|
| Beregn. | |
| Tegn. | |
| Kfr. | |

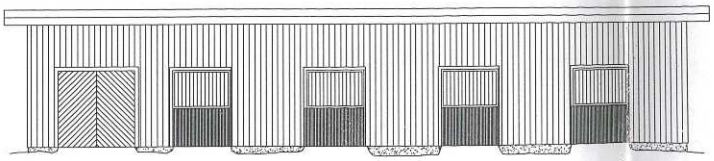
OSLO I MARS 1975

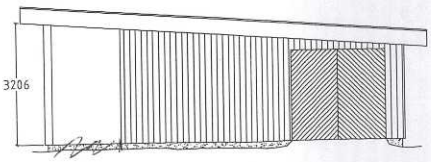
SIVILING. ODD NERLAND

Tegn. nr.



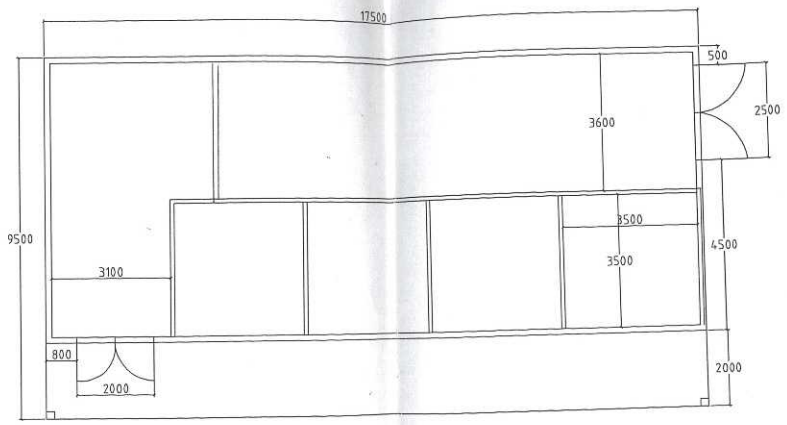





VEDLEGG
17 MARS 2010
Saksnr.:

| Rev. | Nr. | Revideringen gjelder: | | Sign: | Dato: |
|---|---|---|---|---|---|
| Gnr.Bnr. | | | Mål 1:100 | Tegn.nr: | |
| Tiltakshaver: | Anne og Dag | | Dato 2010.01.06 | Sign: | |
| Adresse: | Kapp | | Tegn.av: | AF Consult AS<br>Byggmester Amund Forset<br>Tlf: 90110938 | |
| Tegn.innh: | Stall | | | | |




VEDLEGG
17 MARS 2010
Saksnr.:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Rev. | Nr. | Revideringen gjelder: | Sign: | Dato: |
| Gnr.Bnr. | | | Mål 1:100 | Tegn.nr: |
| Tiltakshaver: | Anne og Dag | | Dato 2010.01.06 | Sign: |
| Adresse: | Kapp | | Tegn.av: | AF Consult AS<br>Byggmester Amund Forset<br>Tlf: 90110938 |
| Tegn.innh: | Stall | | | |

GRAN KOMMUNE

Anne Gulbransen
c/o Dag Gihle

2849 KAPP

| *Vår ref.* | *Arkiv* | *Deres ref.* | *Vår dato* |
|---|---|---|---|
| 11/01301-2<br>kaun | 120/5, ---, L42 | | 29.06.2011 |

**120/5 - Ferdigmelding - Nybygg stall**

Viser til mottatt ferdigmeldingsskjema datert 02.03.2011, mottatt her 08.03.2011. Det er på skjemaet krysset av for at arbeidet er ferdig i samsvar med melding.

Tiltaket gjelder Nybygg landbruksbygning på eiendommen 120/5, jf samtykke av 19.04.2010.

Da byggetiltaket er sendt inn og behandlet som en byggemelding, utstedes det normalt ikke ferdigattest. Skulle dette være nødvendig så gi en snarlig tilbakemelding. Vi bekrefter med dette at byggetiltaket er ferdig. Dette registreres i Matrikkelen og saken avsluttes.

Med hilsen
Samfunnsutvikling, plan og bygg

Karoline Unnli
Byggesaksbehandler

Rådhusvegen 39, 2770 Jaren • Telefon: 61 33 84 00 • Telefaks: 61 33 85 74 • postmottak@gran.kommune.no • Bankgiro: 2020.07.04216 • www.gran.kommune.no

**Gran kommune**
Postadresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN
Telefon: 61 33 84 00
E-post: postmottak@gran.kommune.no

Dato: 04.07.2023

# MEGLEROPPLYSNINGER

## 7113 Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

| Gnr: | **120** | Bnr: | **5** | Fnr: | | Snr: | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Vestsidevegen 1747, 3522 BJONEROA** | | | | | | |

| | |
|---|---|
| Er det utstedt ferdigattest for bygningen(e)?<br>(kopi av denne sendes da) | Ja ☐<br>Nei ☒ |
| Er det utstedt midlertidig brukstillatelse?<br>(kopi av denne sendes da) | Ja ☐<br>Nei ☒ |

**Merknader**

Kun ferdigmelding for stall, denne er vedlagt.

66- 22/11. 35.

# O V E R D R A G E L S E S D O K U M E N T.

B r a n d b u kommune har i henhold til jordloven exprobert eiendommen E n g e r o e n, gnr. 12o bnr. av skyld mark 0,45 i Brandbu herred og tinglag.

Exprobasjonen er foretat til fordel for Malla Haugseth.

Brandbu kommune overdrar herved eiendommen til Malla Haugseth.

K j ø p e s u m m e n er Kr. 1500,00

---------- Ettusen femhundre kroner ----------

er betalt kontant.

Exprobasjonen er foretatt efter jordlovens kap. 5, C. §§ 49-61.

Overdragelsen er skjedd på de i jordlovens kap. 13 omhandlede vilkår

Forøvrigt overdras eiendommen med de rettigheter og forpliktelser som er meddat i skjønnet av 19 august 1935-- disse er:

Bruket tillegges rett til gangsti over hovedbølets eiendom der den nu går, rett til vann i en brønn i hovedbølets utmark samt rett til å fiske med 4 teiner og båtsted på hovedbølets strandlinje, under forutsetning av at adkomst til båtsteen ikke finder sted over dyrket mark. Videre tillegges plassen havnerett i hovedbølets utmark.

Hovedbølets eier forbeholder rett til vei til vinterdrift fra hovedbølets skog i den utstrekning dette trenges over plassen uten erstatning.

Brandbu kommune den 16/11-1935.

Riktig avskrift

Thv. Ulsnes.
(sign)

Utskriftsdato: 29.04.2026

# Gran kommune

**Adresse:** Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

**Telefon:** 61 33 84 00

# Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gran kommune

| **Kommunenr.** | 3446 | **Gårdsnr.** | 120 | **Bruksnr.** | 5 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Vestsidevegen 1747, 3522 BJONEROA | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---:|
| Eiendomsskatt | 2 536,00 kr |
| Feiing | 920,00 kr |
| Slam | 1 939,20 kr |
| **Sum** | **5 395,20 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---:|---:|---:|---:|---:|---:|---:|
| Feiing/tilsynsavgift | 0% | 2 stk | 494.00 | 1/1 | 0 % | 988,00 kr | 494,00 kr |
| Kontrav priv avløp | 0% | 1 Anl | 500.00 | 1/1 | 0 % | 500,00 kr | 250,00 kr |
| årsgebyr tøm septik | 15% | 4 m3 | 362.25 | 1/1 | 0 % | 1 449,00 kr | 724,50 kr |
| Eiendomsskatt boligeiendommer | 0% | 1881300 0/00 | 1.90 | 1/1 | 0 % | 3 574,00 kr | 1 787,00 kr |
| | | | | | **Sum** | **6 511,00 kr** | **3 255,50 kr** |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 04.07.2023

# Gran kommune

**Adresse:** Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

**Telefon:** 61 33 84 00

# Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gran kommune

| Kommunenr. | 3446 | Gårdsnr. | 120 | Bruksnr. | 5 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 69942241 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 157446622 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Vestsidevegen 1747, 3522 BJONEROA |

## Situasjon

| Røykvarslere | | Slukkerutstyr | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sammenkoblet** | **Enkel** | **Slange** | **Pulver** | **Skum** | **Annet** |
| 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |

## Ildsteder

| Plassering | Type | Produsent | Modell |
|---|---|---|---|
| Stue | Ukjent | Dovre AS | Dovre |
| | | | |

## Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet | | Siste utførte tiltak røykløp | |
|---|---|---|---|
| **Dato** | **Type** | **Dato** | **Type** |
| 17.11.2017 | Tilsyn | 27.09.2021 | Feiing |

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 69942241*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 336209940 | **Bygningstype** | Unummerert |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Bygningsnummer** | 300132188 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Meldingssak tiltak fullført | **Bruksenhetsadresse** | |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 336209940.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 69942326 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 157446614 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 69942326.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Gran kommune
**Adresse:** Rådhusvegen 39, 2770 JAREN
**Telefon:** 61 33 84 00

Utskriftsdato: 04.07.2023

# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gran kommune

| **Kommunenr.** | 3446 | **Gårdsnr.** | 120 | **Bruksnr.** | 5 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Vestsidevegen 1747, 3522 BJONEROA | | | | | | | | |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner

**Plantyper uten treff**

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | KP2017 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel Gran kommune |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 20.05.2021 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3446/dokumenter/820/Kommuneplanbestemmelser%20og%20retningslinjer%20-%20vedtatt%2020.05.2021.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 18 839 $m^2$<br>**Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende |

# 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:**
Vestsidevegen 1747, 3522 Bjoneroa
Gnr. 120, Bnr. 5, Gran kommune.

**Oppdragsnummer:**
14260053


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Hønefoss

**Saksbehandler:** Cato Fegri

**Mobil:** 975 33 470

**E-post:** cato.fegri@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---