PRIVATMEGLEREN

VESTSIDEVEGEN 2618

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Vestsidevegen 2618, 3520 JEVNAKER

JEVNAKER kommune

gnr. 171, bnr. 5

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 275 m² BRA-i: 275 m²



Befaringsdato: 19.06.2025 **Rapportdato:** 23.06.2025 **Oppdragsnr.:** 13717-1640 **Referansenummer:** NL7616

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

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

Bilben Taksering AS

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

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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Loft med plassbygde taksperrer i tre, bordtak av rupanel. Taket er tekket med asfalttakbelegg. Utvendige beslag på tak og takrenner / nedløp i metall. Yttervegger består av tre / bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Ytterdør, terrassedør og vinduer med 2-lags glass. Kjellerdør i tre og kjellervinduer enkle glass og innervinduer. Overbygd veranda med utgang fra spisestue i malt betongdekke og malt tre rekkverk. Utvendig trapp, fra veranda og til terreng, er utført i impregnert trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med laminat. Vegger og himling er tekket med malte flater. Støpt dekke, lagt på bærevegger i kjeller. Pusset Lecapipe og sotluke. Murt grunnmur i pusset utførelse og støpte gulv på grunn. Påført siporex og noe trepanel på mur i kjeller. Kjellertrapp, åpen, rett trekonstruksjon. Profilerte lettdører. Kjellerdører består av finerdører / malte finerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad har fliser på vegger og himling er malt. Gulvet er flislagt, har elektriske varmekabler, nedsenket gulv i dusjsone og fall mot sluk. Dusjhjørne med glassdører, hånddusj og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Servantskap med heldekkende servant, ettgreps blandebatteri og overskap med speildører. Elektrisk styrt vifte og tilluft ved dør.

Vaskerom i kjeller har malt puss på vegger og malt betong i himling. Gulvet består av malt betong med fall mot soil sluk. Utstyrt med dobbel utslagsvask i plast med kran og opplegg for vaskemaskin. Ventil i vegg for ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med behandlet overflater, laminat benkeplate og komposit oppvaskkum med oppkant mot bakvegg. Integrerte hvitevarer er platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøle- / fryseskap. Komfyrvakt montert på vegg. Kjøkkenventilator innebygget i ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast rør-i-rør. Avløpsrør av plast og støpejern. Naturlig ventilasjon. Varmtvannstank på ca. 200 liter. Sikringsskap med 63 ampere overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Skjult elektrisk opplegg. Skjult/åpent opplegg i kjeller. Røykvarslere og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

Tv/internett:
- Fiber med Telenor.

Oppvarming av bolig:
- Div. panelovner.
- Luft-luft varmepumpe i stue og i kjøkken.

Solskjerming:
- Innvendig plissegardiner på stue, kjøkken og soverom.

Belysning:
- Downlights i hall, kjøkken, stue og bad.
- Downlights i tak over terrasse.
- Div belysning for øvrig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er svakt skrånende. Grunnmur i betongblokker med noe siporex innvendig og støpt såle på grunn. Det er isolasjon og drenspapp på ytterside av isolasjon / grunnmur. Hovedinntak av fjordvann fra plastrør med stoppekran og vannmåler i vaskerom. Avløpsrør i støpejern går via pumpestasjon til kommunalt nett. Oljefyr med 1000 liters oljetank i kjeller og en gammel nedgravd tank på eiendommen (som skal være fylt med sand). Anlegget er frakoblet og er ikke i bruk.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	275 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	275 m²
Totalpris	4 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

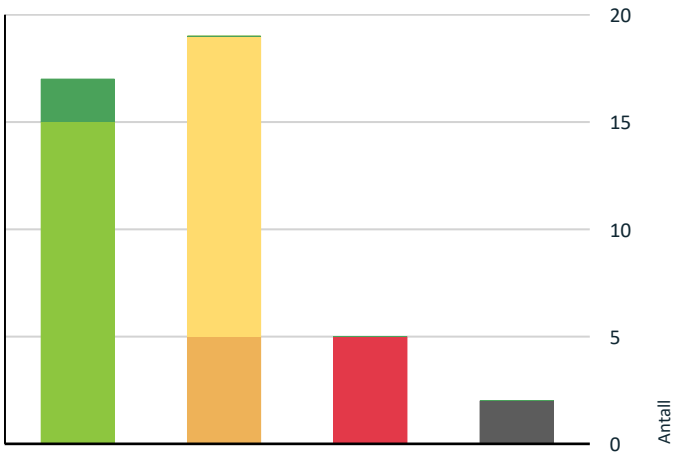
Enebolig

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

- Rominndeling i 1.etasje er endret i forholdt til godkjente og byggemeldte tegninger og stemmer ikke med dagens bruk.
- Rom i kjeller, under terrasse, er ikke på tegning og avviker fra godkjente og byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

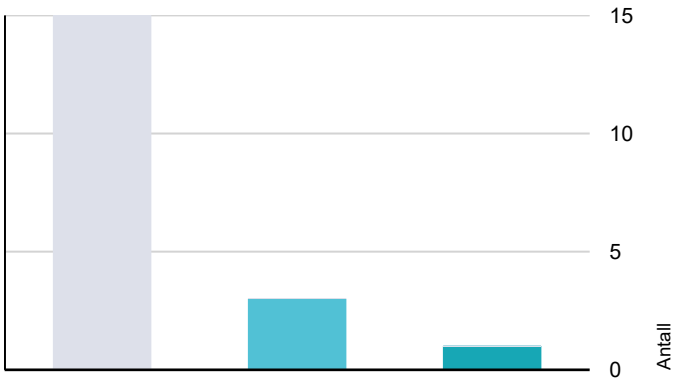
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Kjellervinduer	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Kjellerdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige kjellerdører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Opplyst ved forrige omsetning.

Anvendelse
Utleie

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

Vedlikehold
Opplyst av eier (2025):
- Gravd opp rundt grunnmur, slammet grunnmur, isolert og montert knotteplast.
- Ny drenering.
- Nye plissegardiner innvendig.
- Etablert mur ved kjellerdør. Må lage ny trapp.
- Veranda og trapp må repareres.
- Rørspyling avløp, utført av fagfolk.
- Lagt nye plast avløpsrør fra grunnmur og frem til tank.
- Over grunnmur må det isoleres og montere beslag.
- Lagt ny jordkabel til det elektriske anlegget.
- Montert lamper og dimmer, utført av Kindberg og Kristiansen Elektriske. Samsvarserklæring er lastet opp på boligmappa.no.

Opplyst ved forrige salg (2023):
- År 2022/23 Pusset opp hele 1.etasje.
- År 2022/23 Montert nytt kjøkken (montør fra Nybo).
- År 2022/23 Nytt bad/wc og rør i rør.
- År 2022/23 Installert nytt el- skap og opplegg i 1.etasje.
- År 2022/23 Nytt røroppleg i 1.etasje.
- År 2022/23 Montert nye vinduer og dører i 1.etasje (egen regi).
- År 2022/23 Lagt ny taktekking, beslag, renner og nedløp.

Tilbygg / modernisering

1970	Ferdigattest	Ferdigattest for nybygg er gitt 30.1.1970.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfalttakbelegg og er besiktiget fra bakkenivå.
- Taktekking fra 2022/23, opplyst ved forrige omsetning.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag på tak og takrenner / nedløp i metall.

- Utvendige beslag på tak og takrenner / nedløp fra 2022/23, opplyst ved forrige omsetning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er bulker på enkelte nedløpsrør og et nedløpsrør er løsnet fra takrenne.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur
Det må påregnes noen lokale utbedringer på takrenner / nedløp.
Stigetrinn for feier må monteres.


Bilde: Bulk på nedløpsrør.


Bilde: Nedløpsrør er løsnet fra takrenne.


Bilde: Ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.


Bilde: Mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Nederst, på begge sider av ytterdør, er det to små partier som mangler kledning hvor det er åpning i vegg inn til isolasjonen (det ble fjernet en terrasse i forbindelse med ny drenering).
Det er enkelte småskader / sprekk i panel.
Over vinduer står panel i kontakt med vannbrettene og på sørveggen er det noen gamle fuktmerker nederst på kledning mot vannbrett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring / utskiftning må utføres.
Lokalt vedlikehold kan påregnes.
Det er ikke behov for utbedring.

Tilstandsrapport



Bilde: Småskader / sprekk i panel.



Bilde: Mangler kledning hvor det er åpning i vegg inn til isolasjonen.



Bilde: Mangler kledning hvor det er åpning i vegg inn til isolasjonen.



Bilde: Fuktmerker nederst på kledning mot vannbrett (over vinduer).

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygde taksperrer i tre, bordtak av rupanel.
- Kaldt loft er kun besiktiget fra luke og lyst med lommelykt da det ikke var gangbart areal for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler isolasjon på en del over kjøkken.
Tak har en nedbøying ved søylefundament. Eier opplyser at fundament har sunket litt under graving for ny drenering.
Det er begrenset lufting i takfot på loft, men det er ingen tegn til kondens / fukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring / isolasjon over kjøkken bør utføres.
Søylefundament kan påregnes vedlikehold / utbedring.
Det er ikke behov for utbedringstiltak, men hold konstruksjondelen under oppsyn.

Tilstandsrapport



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



Bilde: Mangler isolasjon over del av kjøkken.



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



Bilde: Taket har liten nedbøying over søylefundament.

TG 1 Vinduer

Vinduer i malte trerammer og karmer med 2-lags glass, datert 2022.
- Montert nye vinduer 2022/23, opplyst ved forrige omsetning.

TG 2 Kjellervinduer

Kjellervinduer enkle glass og innervinduer, fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Tilstandsrapport




Bilder: Glassruter som er sprukne.



Bilde: Tegn på innvendig kondensering av vindusglass.

TG 1 Dører

Ytterdør med 2-lags rutet glass i dørblad, datert 2021.
Terrassedør i malt tre med 2-lags glass, datert 2022.
- Montert nye dører i 1.etasje (egen regi) 2022/23, opplyst ved forrige omsetning.

TG 2 Kjellerdør

Kjellerdør i tre, fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør er vanskelig å åpne / lukke, er værslitt utvendig og det er hull i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold / lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad




Bilder: Dør er værslitt utvendig og det er hull i trevirket.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Overbygd veranda med utgang fra spisestue. Malt betongdekke og malt tre rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte småskader utvendig på rekkverk.
Rekkverk er lavt, og tilfredstiller ikke dagens krav til rekkverk.
Gulvet har ikke fall eller tettesjikt / membran og veranda ligger over boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Det er synlig rust på armering i dekket under veranda.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Veranda er en værutsatt bygningsdel som kan påregnes hyppig vedlikehold, stell og utvikling.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Det er ikke behov for utbedringstiltak, men snø / vann på overflater bør unngås.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Bilde: Småskader utvendig på rekkverk.


Bilde: Synlig rust på armering i dekket under veranda.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp, fra veranda og til terreng, er utført i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000


Bilde: Ikke montert rekkverk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Levegg oppført på mur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er sprekk / skade i fundament.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det kan påregnes vedlikehold / lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Sprekk i fundament.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er tekket med laminat. Vegger og himling er tekket med malte flater.
- Overflater 1.etasje fra 2022/23, opplyst ved forrige omsetning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke som ligger på bærevegger i kjeller. Dekket er foret opp med tilfarere og spon / tregulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvarealer i første etasje ble målt med laser på tilgjengelige steder, og viste variasjoner på høydefoskjell og fall.
- Høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom enkelte hele rom.
- Høydeforskjell mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i flere rom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



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

TG 1 Pipe og ildsted

Pusset Lecapipe og sotluke i kjeller.
- Det er ikke vedfyring i boligen. Pipen ble brukt til eksos fra oljefyr.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

For kjeller er det murt grunnmur i pusset utførelse og støpte gulv på grunn. Påforet siporex og noe trepanel på mur i kjeller.
- Hulltaking er foretatt i en bod og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
I kjeller er det stedvis saltutslag og fukt / fuktmerker nederst på kjellervegger og på gulv. Generelt må det påregnes at grunnmur og kjellere i eldre boliger kan ha noe fuktopptak, dette må det tas hensyn til ved lagring og det er viktig med god lufting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Det er anbefalt å benytte ikke organiske materialer mot murverk / betong under terreng, som eksempelvis sementbaserte materialer og egnede pussystemer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen. Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 18%.



Bilde: Ikke påvist fuktskade i dette området.

TG 3 Innvendige trapper

Kjellertrapp, åpen, rett trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG3: Det er ikke montert rekkverk.
TG2: Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG3: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
TG2: Trappen kan påregnes oppgradering / skiftes ut. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat er basert på rekkverk må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde:

TG 1 Innvendige dører

Profilerte lettdører.
- Dører fra 2021/22, opplyst ved forrige omsetning.

TG 2 Innvendige kjellerdører

Kjellerdører består av finerdører / malte finerdører.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport





Bilder: Dører subber i karm / terskel.



Bilde: Mangler håndvrider / låsekasse.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2022/23, opplyst ved forrige omsetning.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og himling er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannrør er lagt i yttervegg og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Vannrør bør generelt ikke legges i yttervegger på grunn av frostfare. Rørene må i tilfellet plasseres på innsiden av varmeisolasjonen og eventuell dampsperre, godt beskyttet mot kald trekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig. Konstruksjondelen må holdes under oppsyn da det er en risikokonstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bilde: Vannrør bør generelt ikke legges i yttervegger på grunn av frostfare.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, har elektriske varmekabler, nedsenket gulv i dusjsone og fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er avvik på fallforhold til sluk, i nedsenket sone, i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv / synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ikke kjent om membran er ført opp på terskel bak feielist. Hvis det er oppkant her vil krav være tilfredstilt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedring / strakstiltak. Et bad med manglende / redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Avvik på fallforhold til sluk, i nedsenket sone, i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



Bilde: Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv / synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



Bilde: Synlig membran festet under klemring i sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med glassdører, hånddusj og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett med lekkasjesikring. Servantskap med heldekkende servant, ettgreps blandebatteri og overskap med speildører.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og tilluft ved dør.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Bilde: Fuktmåling viser tørt, måleverdi ikke påvisbar.



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

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

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

Vaskerom har malt puss på vegger og malt betong i himling. Gulvet består av malt betong med fall mot soil sluk. Utstyrt med dobbel utslagsvask i plast med kran og opplegg for vaskemaskin. Ventil i vegg for ventilasjon.

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

Tilstandsrapport

TG3: Vaskerom har ingen form for tettesjikt / membran.

Andre avvik (TG2): Maling på gulv og vegger flakker stedvis av. Saltutslag på vegger/gulv. Det er ikke mekanisk ventilasjon eller tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Vaskerom fra byggeår.

KJELLER > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

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

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

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med behandlet overflater, laminat benkeplate og komposit oppvaskkum med oppkant mot bakvegg. Integrerte hvitevarer er platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøle- / fryseskap. Komfyrvakt montert på vegg.
- Nybo kjøkkeninnredning fra 2022/23, opplyst ved forrige omsetning.

1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator innebygget i ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber og plast rør-i-rør.
Åpen grenfordeling for rør-i-rør fra kjøkken i en bod uten sluk.
Åpen grenfordeling for rør-i-rør fra bad i en bod med sluk.
- Plast rør i rør fra 2022/23 og kobberrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system fra kjøkken ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberrør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Anbefaler montering av vannstoppsystem.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.
Bod i første etasje er tidligere brukt til toalettrom og det er avløpsrør i gulv.
- Plastrør fra 2021/22 og støpejern fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler en mutter / bolt på stakeluke, men det er ingen synlig lekkasje / utetthet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige støpejernsrør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Bilde: Mangler en mutter / bolt på stakeluke.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Luft-luft varmepumpe i stue og i kjøkken, fra 2021/22.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

TG IU Andre installasjoner

Tv/internett:
- Fiber med Telenor.

Oppvarming av bolig:
- Div. panelovner.
- Luft-luft varmepumpe i stue og i kjøkken.

Solskjerming:
- Innvendig plissegardiner på stue, kjøkken og soverom.

Belysning:
- Downlights i hall, kjøkken, stue og bad.
- Downlights i tak over terrasse.
- Div belysning for øvrig.

Det settes ikke tilstandsgrad for andre installasjoner.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med 63 ampere overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Skjult elektrisk opplegg. Skjult/åpent opplegg i kjeller.

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.
   1968

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei - Lagt ny jordkabel til det elektriske anlegget, utført på egeninnsats.

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   - Oppgradering / nytt el.anlegg og nytt opplegg i 1.etasje. Samsvarserklæring fra Kindberg & Kristiansen elektriske as datert 2022 er lastet opp på boligmappa.no.
   - Montert lamper og dimmer i 1.etasje, Samsvarserklæring fra Kindberg & Kristiansen elektriske as datert 2025 er lastet opp på boligmappa.no.
   - Vedlikehold av anlegg. Samsvarserklæring fra Jevnaker elektriske as datert 2016 er lastet opp på boligmappa.no.
   - Kjeller har opplegg fra byggeår og det var ikke krav til samsvarserklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

TG3: Lagt ny jordkabel til det elektriske anlegget er utført på egeninnsats. Det anbefales utvidet el-kontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El sjekk eller tilsynsrapport fra DLE. Kostnadsestimat er basert på utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde: Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Brannslukningsapparat er fra 2021. Brannslukningsutstyr er ikke funksjonstestet.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarslere er ikke funksjonstestet. Det anbefales montert røykvarsler i kjeller.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er drenspapp på ytterside av isolasjon / grunnmur.
- Ny drenering og drenspapp 2025, utført på egeninnsats.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmurspapp er ikke festet til grunnmuren med grunnmurs list / beslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

List bør monteres for å unngå at overflatevann kommer bak grunnmurspappen og inn i muren.





Bilder: Grunnmurspapp er ikke festet til grunnmuren med grunnmurs list / beslag.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betongblokker med noe siporex innvendig og støpt såle på grunn. Del under terrasse er det også noe lettklinkerblokker som del av mur og

grovstøpt gulv / såle.
- Gravd opp rundt grunnmur, slammet og isolert, utført på egeninnsats 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Riss og noe løs puss på utvendig mur ved nedløp.
I bod under veranda er det enkel støp på gulv og stedvis sprekker / hulrom i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan påregnes vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Enkel støp på gulv i bod under terrasse. Stedvis sprekker / hulrom i gulv.



Bilde: Riss og løs puss på mur ved nedløp.

TG 1 Forstøtningsmurer

Mur, ved kjellerdør, er av naturstein.
- Etablert mur ved kjellerdør, utført på egeninnsats 2025.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er svakt skrånende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Hovedinntak av fjordvann fra plastrør med stoppekran og vannmåler i vaskerom.
Avløpsrør i støpejern går via pumpestasjon til kommunalt nett.
- Rørspyling av avløp, utført av fagfolk 2025.
- Lagt nye plast avløpsrør fra grunnmur og frem til tank, utført på egeninnsats 2025.
- Det er fremvist resultat fra vannprøve utført 2020 og resultater viser god vannkvalitet.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Oljetank

Boligen har oljefyr med 1000 liters oljetank i kjeller og en gammel nedgravd tank på eiendommen som skal være fyllt med sand. Anlegget er frakoblet og er ikke i bruk.
- Fyrkjele fra 1993.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.
- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde: Oljetank i kjeller.



Bilde: Oljefyr.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

275 m²/275 m²

Enebolig: Vindfang, 2 Bod, Trapperom, Hall, Kott, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, Bad/vaskerom, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 3 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 200 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vestsidevegen 2618 ,3520 JEVNAKER 128 m² 1968 3 sov	18-06-2023	4 600 000	**4 600 000**		4 600 000	**35 938**
2	Vestsidevegen 2618 ,3520 JEVNAKER 128 m² 1968 3 sov	19-09-2021	2 600 000	**3 000 000**		3 000 000	**23 438**
3	Halvorsbøleveien 5 ,3520 JEVNAKER 174 m² 1966 4 sov	04-06-2023	2 700 000	**3 100 000**		3 100 000	**17 816**
4	Vestsidevegen 2661 ,3520 JEVNAKER 122 m² 1964 3 sov	12-12-2021	1 600 000	**2 050 000**		2 050 000	**16 803**
5	Vestsidevegen 2934 ,3520 JEVNAKER 200 m² 1977 3 sov	22-01-2017	2 800 000	**3 000 000**		3 000 000	**15 000**
6	Vestsidevegen 2614 ,3520 JEVNAKER 64 m² 1920 2 sov	23-11-2017	690 000	**575 000**		575 000	**8 984**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.		12 000
Forsikring, estimat	Kr.		10 000
Vedlikeholdskostnader, estimat	Kr.		30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**52 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 030 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 950 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 950 000**

Teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

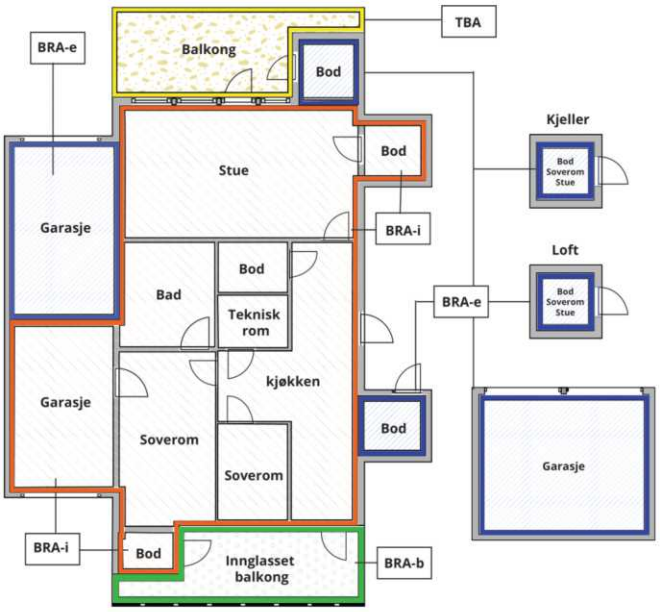
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	131			131	18
Kjeller	144			144	
SUM	**275**				**18**
SUM BRA	**275**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt med lasermåler:
- Takhøyde 1. etasje: målt 2,38 m, men vil kunne variere.
- Takhøyde kjeller: målt 2,02 m, men vil kunne variere.

Terrasse- og balkongareal (TBA):
- Veranda med tak, utenfor spisestue, på ca 18 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Rominndeling i 1.etasje er endret i forholdt til godkjente og byggemeldte tegninger og stemmer ikke med dagens bruk.
- Rom i kjeller, under terrasse, er ikke på tegning og avviker fra godkjente og byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Rørspyling avløp, utført av fagfolk.

Krav for rom til varig opphold

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	124	151

Kommentar	
Enebolig	S-ROM: Trapperom, kott, boder og vaskerom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2025	Bjørn Erik Bilben	Takstingeniør
	Staale Rollve	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3236 JEVNAKER	171	5		0	1675.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vestsidevegen 2618

Hjemmelshaver
Rollve Staale

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Flott beliggenhet med utsikt over Randsfjorden og fastlandet mot øst.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat fjordvann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via pumpestasjon.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Svakt skrånende tomt ned til fjorden med egen strandlinje. Tomten har gruset adkomst med noe biloppstillinsplass og hagen består av usådd jord.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig over en etasje og kjeller, oppført 1968.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 600 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.06.2025	Selger har ikke bebodd eiendommen, kun leiet ut. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	19.06.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	18.06.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	18.06.2025		Fremvist		Nei
Tidligere tilstandsrapport, 12/06/2023	11.06.2025	Er lastet opp på boligmappa.no	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	12.06.2025	Er lastet opp på boligmappa.no	Fremvist		Nei
Eier	19.06.2025	Var tilstede og ga informasjon. Eier har lastet opp dokumentasjon, fakturaer og tidligere salgsannonse på boligmappa.no	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.06.2025	
2	20.06.2025	Fjernet bilde fra etasjeskiller.
3	23.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

Boligen er blitt benyttet til utleie. Rekvirent/selger har begrenset kjennskap til boligen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250111

Selger 1 navn
Staale Rollve

Gateadresse
Vestsidevegen 2618

Poststed	Postnr
JEVNAKER	3520

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250111

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Det er gjort betydelige oppgraderinger av tidligere og nåværende eier. Dokumenteres på annet dokument.

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: 14250111

Vestsidevegen 2618

SKOLER

Bergerbakken skole (1-7 kl.) 267 elever, 15 klasser	14 min 14 km
Toso skole (1-7 kl.) 254 elever, 14 klasser	18 min 15.5 km
Jevnaker ungdomsskole (8-10 kl.) 245 elever, 12 klasser	13 min 13 km
Ringerike videregående skole 684 elever	27 min 24.5 km
Hønefoss videregående skole 675 elever	29 min 25.6 km

SPORT

Furukollen multibane	9 min
Jevnaker stadion	12 min
Innersvingen Jevnaker	12 min
Jevnaker Fysikalske Institutt	13 min

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	27 min
Eikeli Senteret	31 min
Apotek 1 Jevnaker	13 min
Vitusapotek Jevnaker	13 min
Jevnaker Vinmonopol	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Onsaker Linje 450	3 min 0.2 km
Hønefoss stasjon Linje F4	27 min 24.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 5 min

BARNEHAGER

Nordby gardsbarnehage (1-5 år) 48 barn	9 min 10.2 km
Nordby gardsbarnehage Samarbeidsut...	9 min
Nesbakken barnehage (1-5 år) 52 barn	12 min 12.8 km

DAGLIGVARE

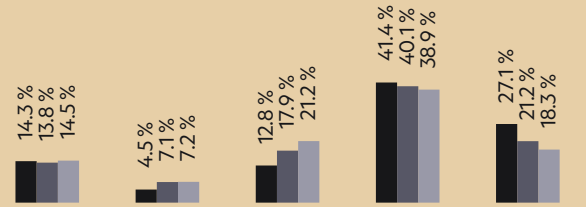
Kiwi Jevnaker	13 min
Rema 1000 Jevnaker	13 min

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

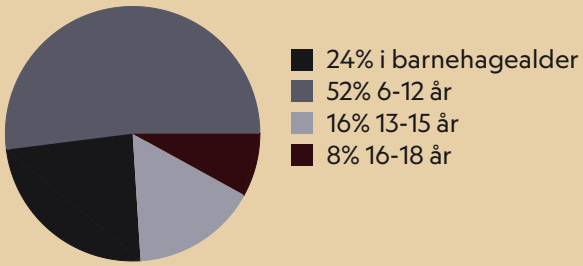
Kiwi Jevnaker	13 min
Rema 1000 Jevnaker	13 min

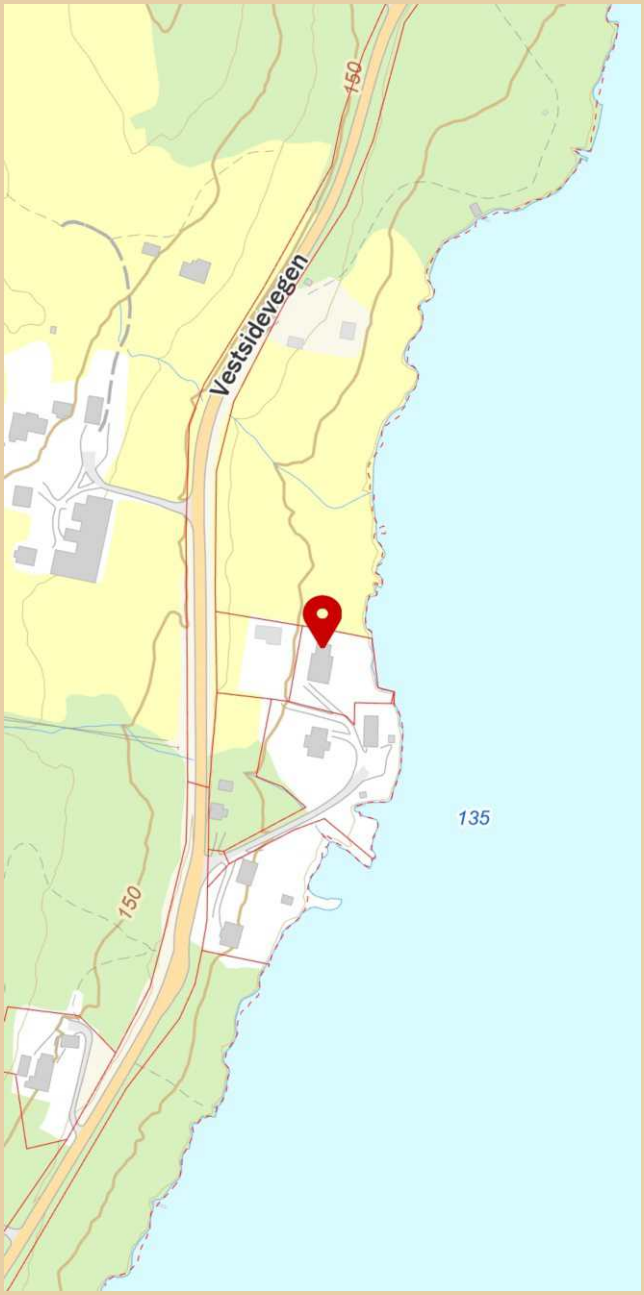
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Furulund	130	75
Kommune: Jevnaker	6 908	3 368
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

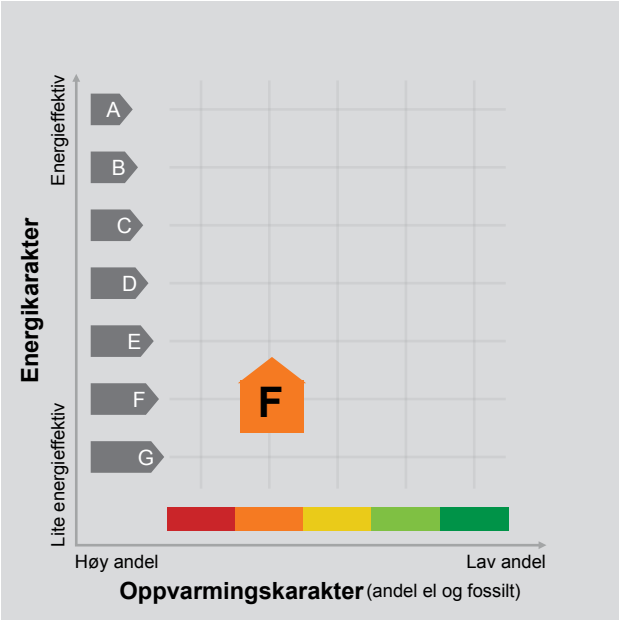




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Vestsidevegen 2618
Postnummer	3520
Sted	JEVNAKER
Kommunenavn	Jevnaker
Gårdsnummer	171
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	157266683
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	08ba49d2-c2fd-4663-865d-5e375768ffa9
Dato	29.05.2023



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.

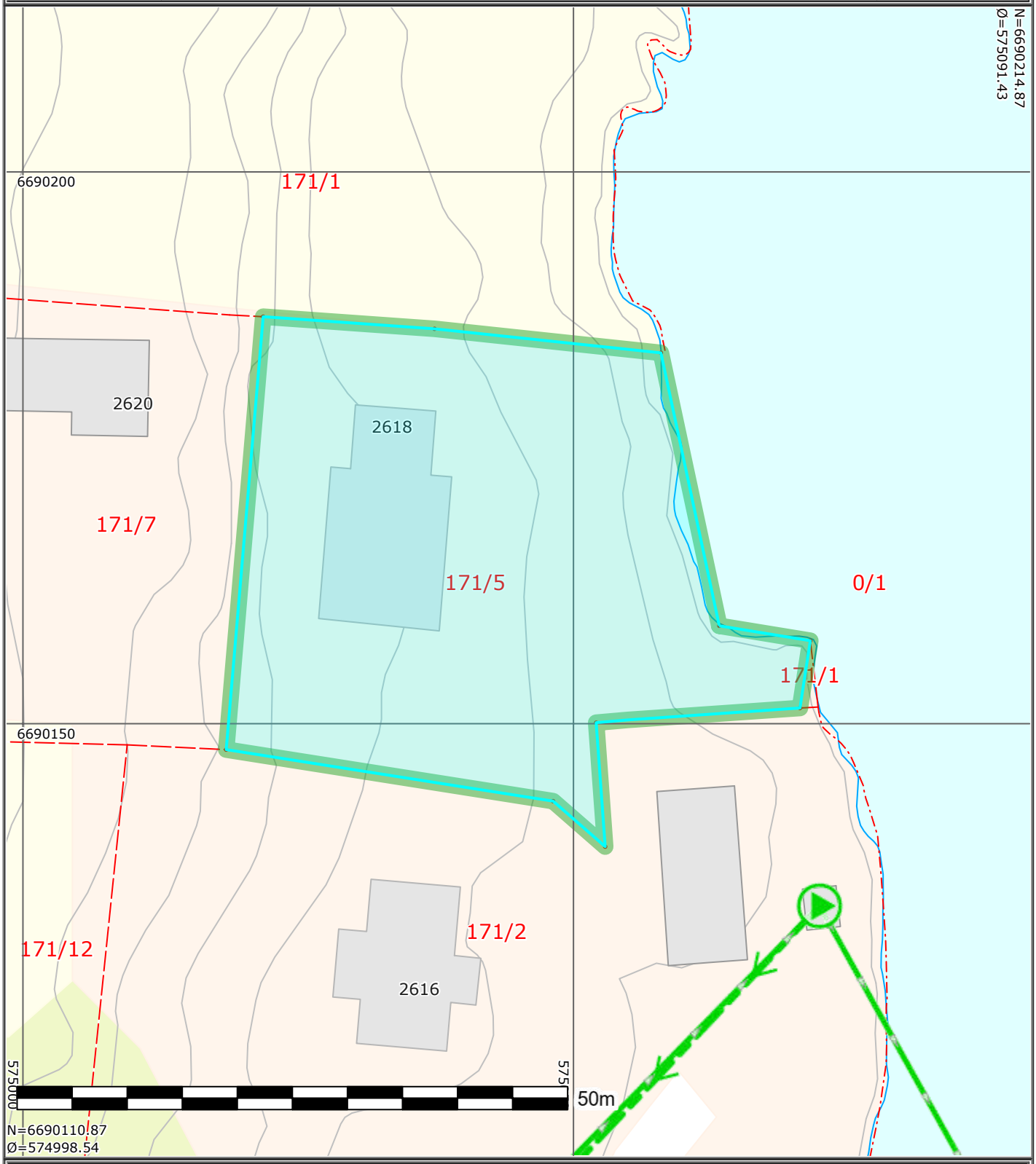
Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 171	Bnr: 5	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Vestsidevegen 2618, 3520 JEVNAKER			
Hj.haver/Fester:	ROLLVE STAALE, Vestsidevegen 1747, 3522 BJONEROA			
JEVNAKER KOMMUNE	Dato: 19/6-2025 Sign:			Målestokk 1:500



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

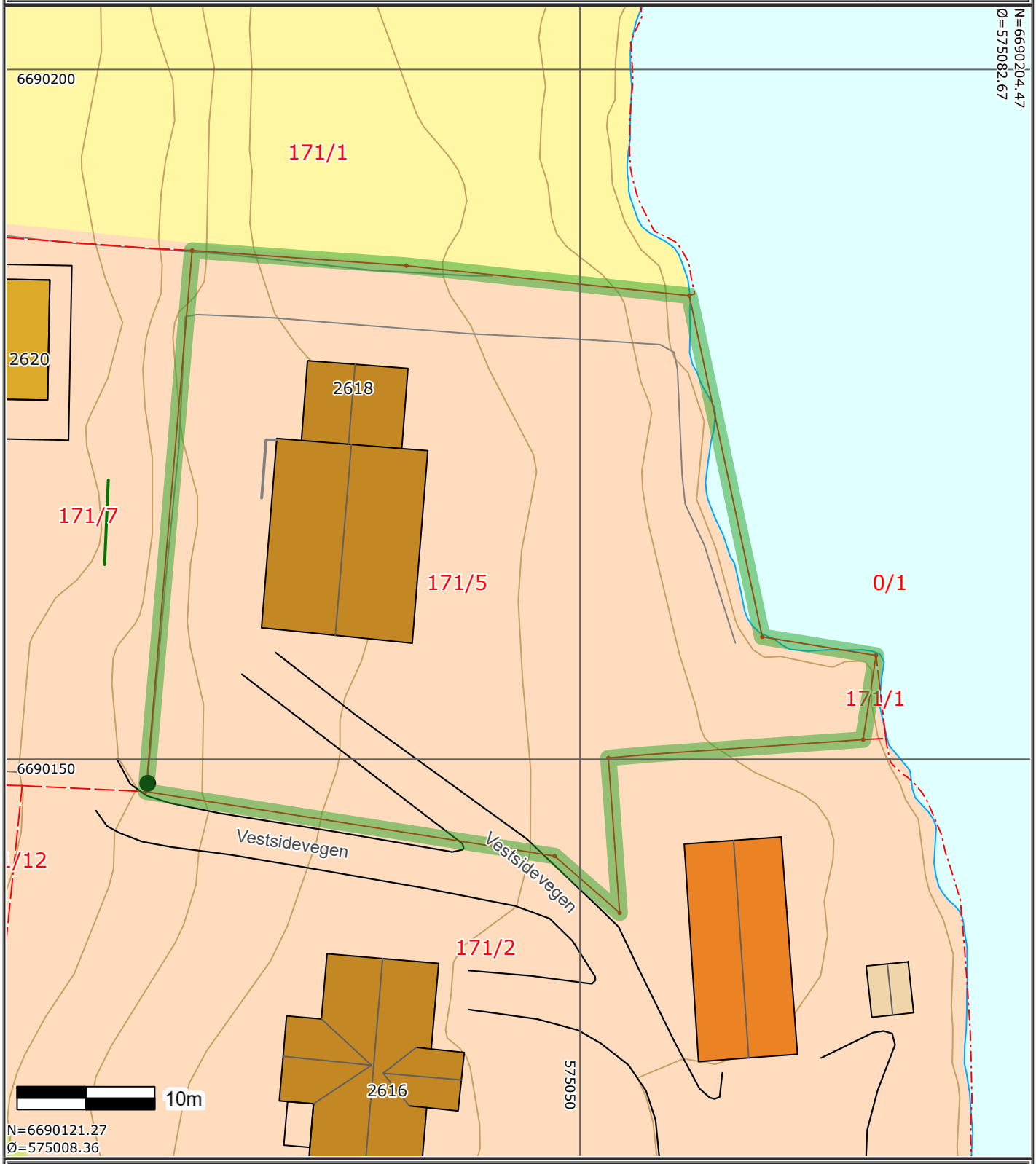
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 171	Bnr: 5	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Vestsidevegen 2618, 3520 JEVNAKER			
Hj.haver/Fester:	ROLLVE STAALE, Vestsidevegen 1747, 3522 BJONEROA			

JEVNAKER KOMMUNE

Dato: 19/6-2025 Sign:

Målestokk 1:400



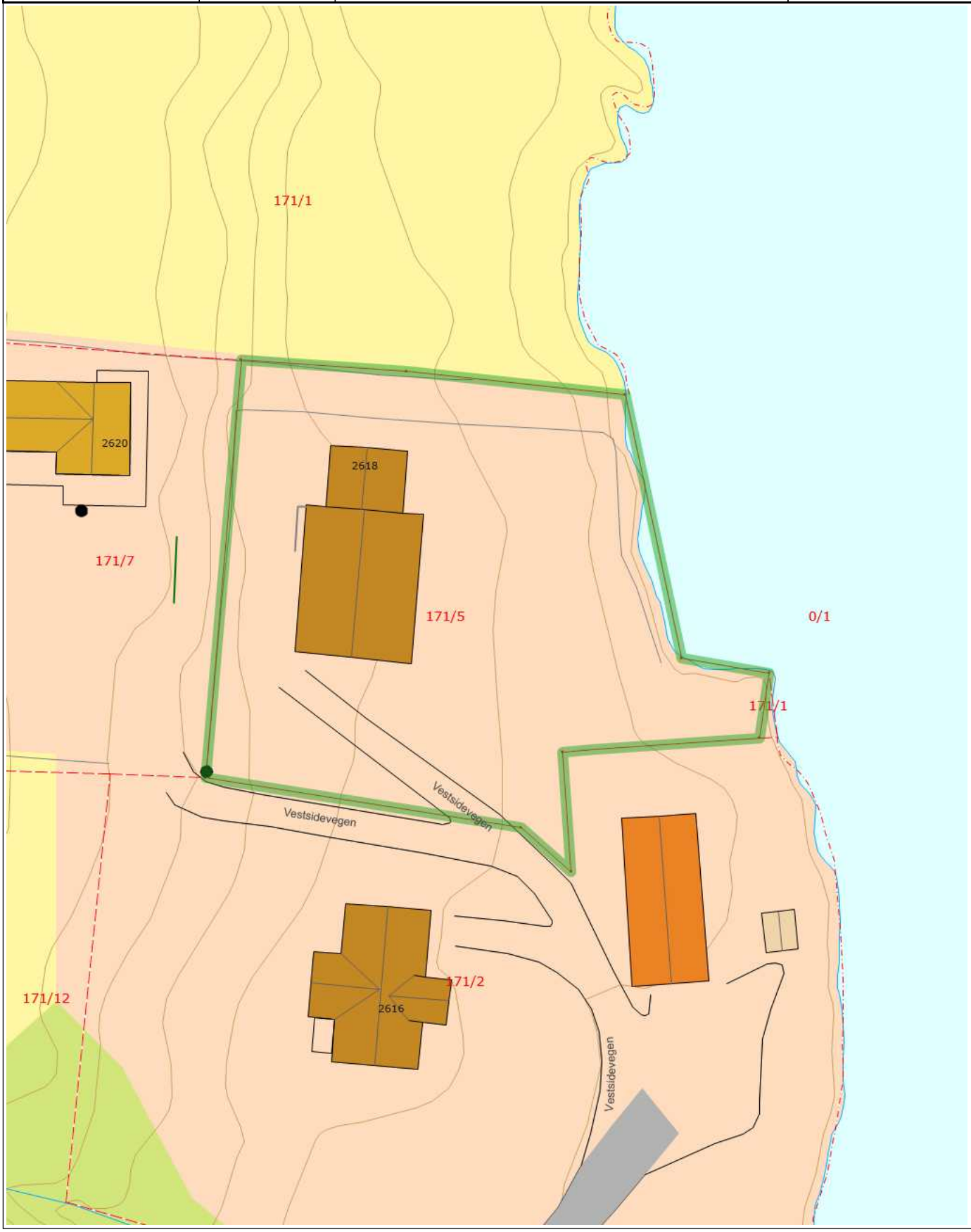
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Jevnaker kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 171	Bnr: 5	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vestsidevegen 2618 3520 JEVNAKER			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk 1:500

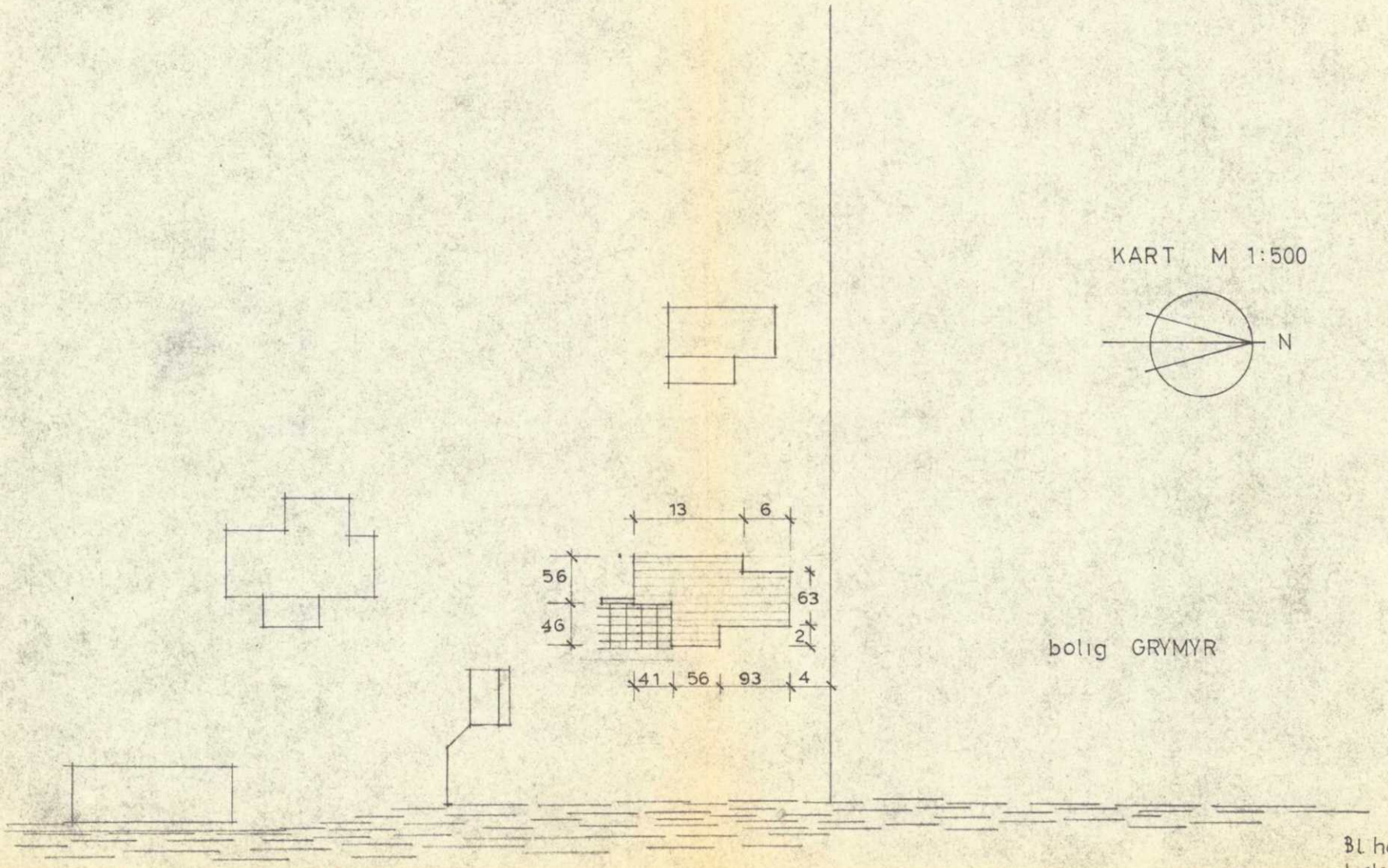


Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet (21 cm eller bedre)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (dårligere enn 21 cm)
- Teiggrense generert
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Veranda
- Bolig
- Fritidsbolig
- Garasje og uthus
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fritidsbolig
- Garasje og uthus
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Veg
- Husnummer
- Privatveg gatenavn.
- Elv og bekk
- Innsjøkant
- Innsjø
- Høydekurve Jevnaker
- Eiendom
- Bebygd område
- Dyrka mark
- Skog
- Annet

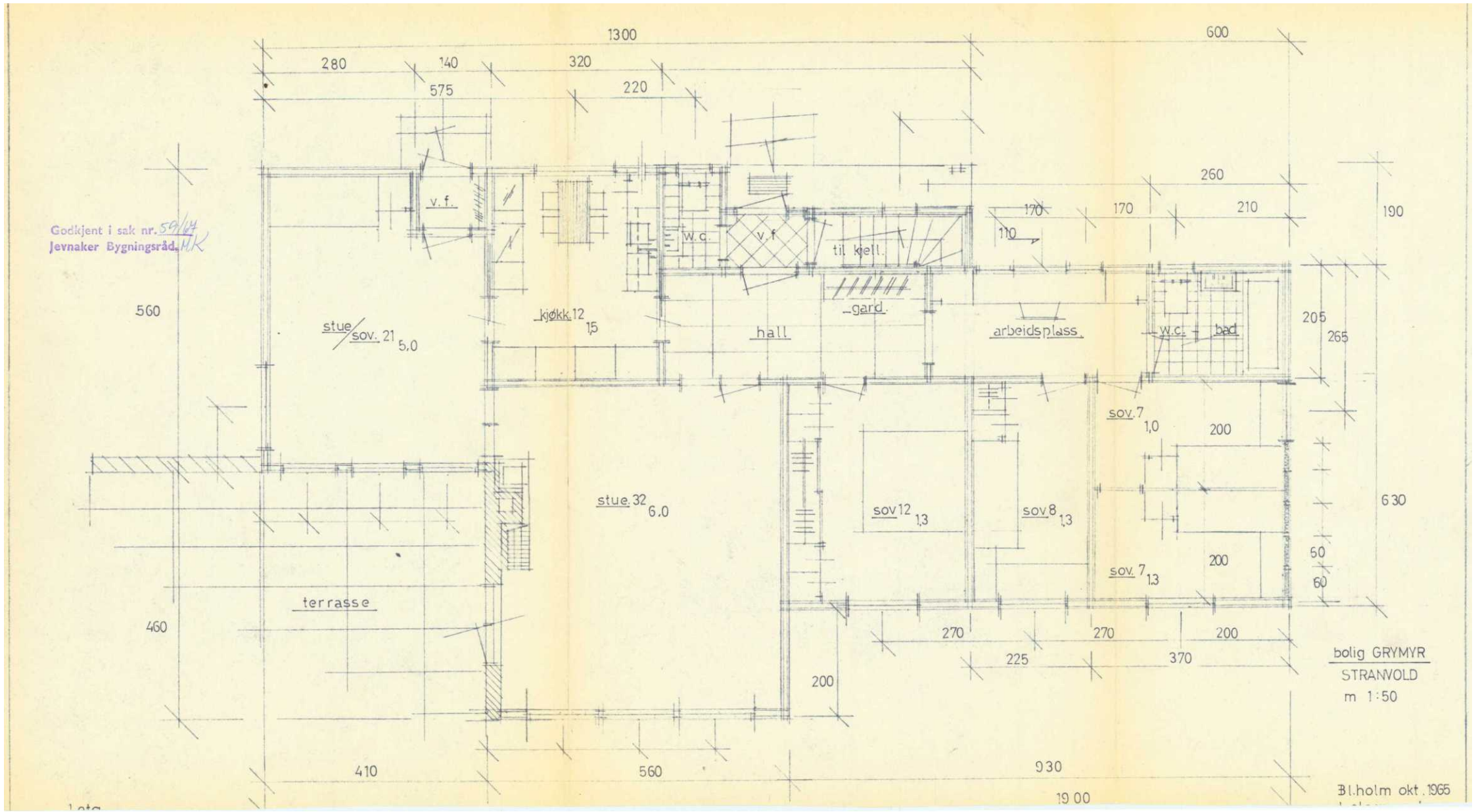
Godkjent i sak nr. 59/64
Jevnaker Bygningsråd. MK.

KART M 1:500



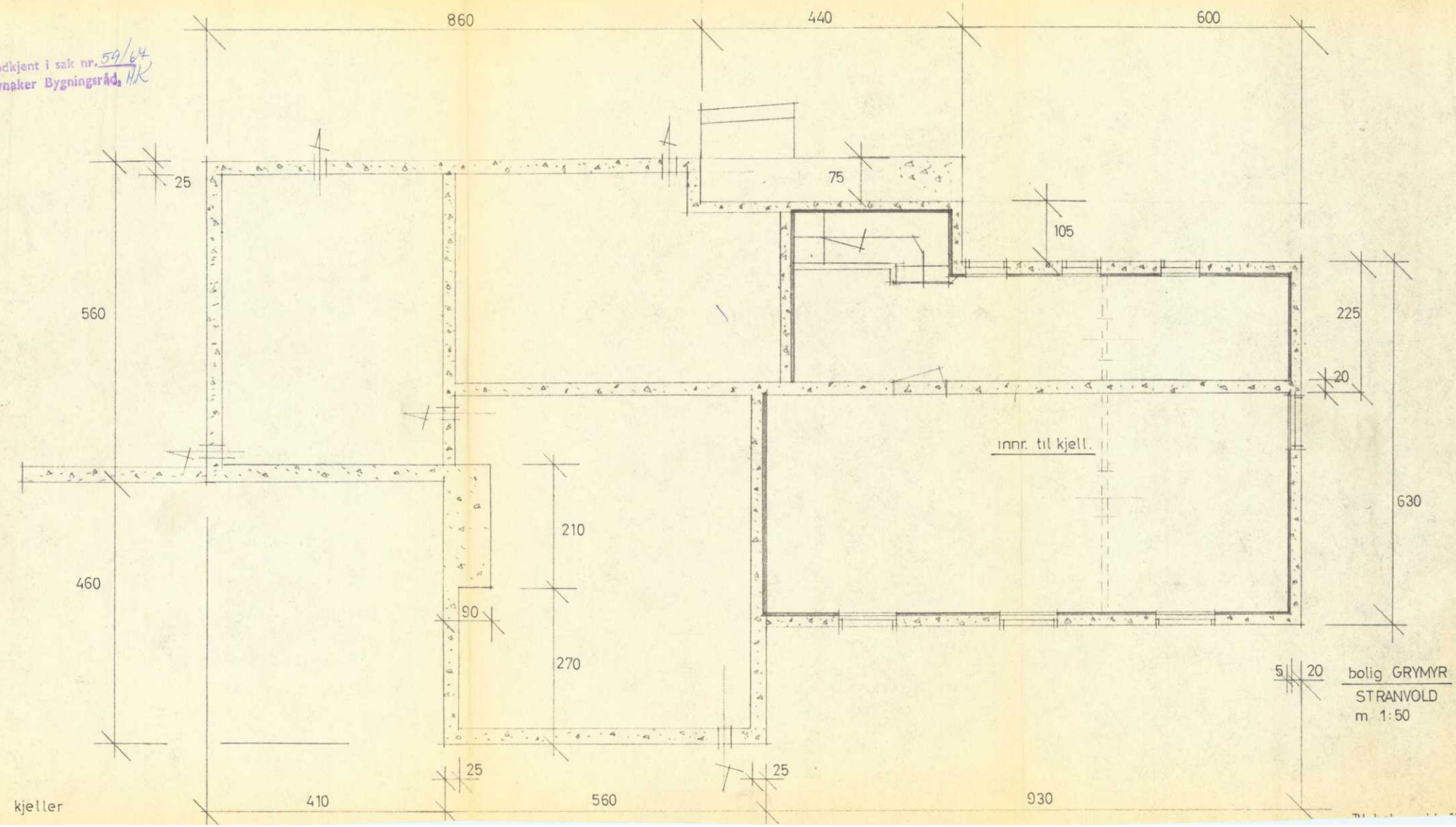
bolig GRYMYR

Bl. holm okt. 1965
I. olsen ark.

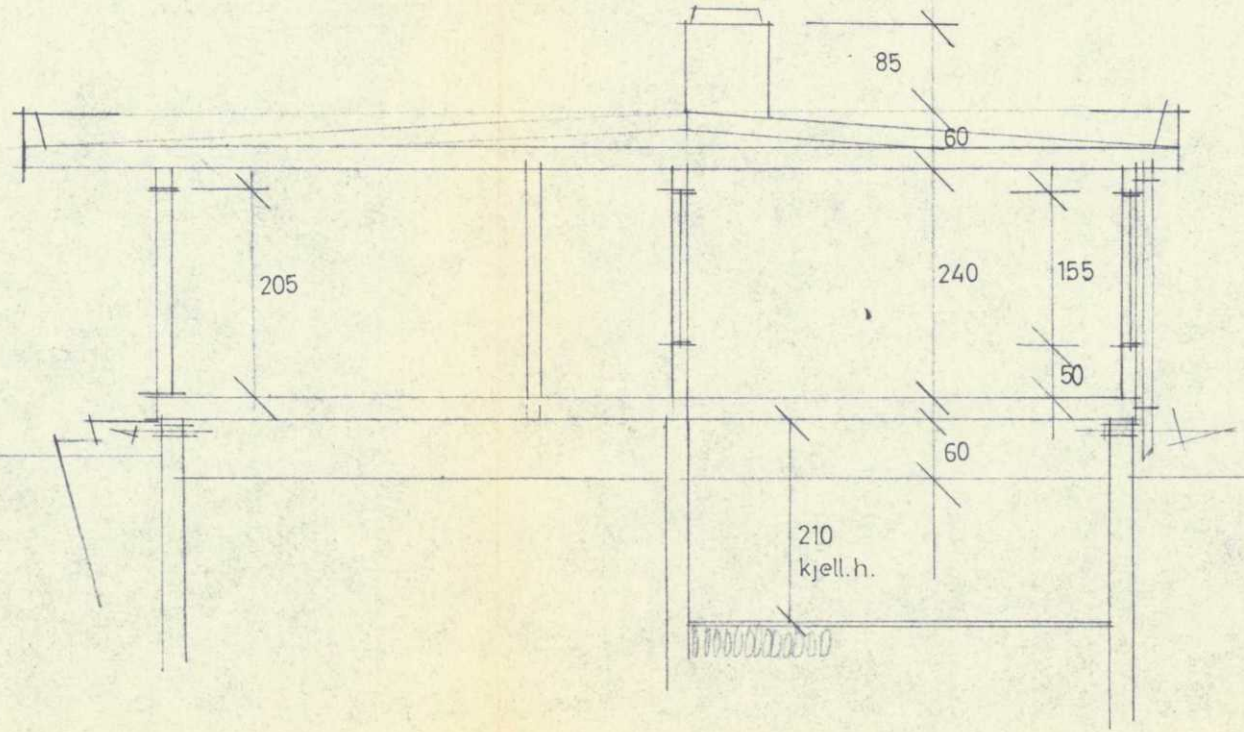


Godkjent i sak nr. 59/64
Jevnaker Bygningsråd. MK

Godkjent i sak nr. 59/64
Jevnaker Bygningsråd, HK



Godkjent i sak nr. 59/67
Jevnaker Bygningsråd, HK



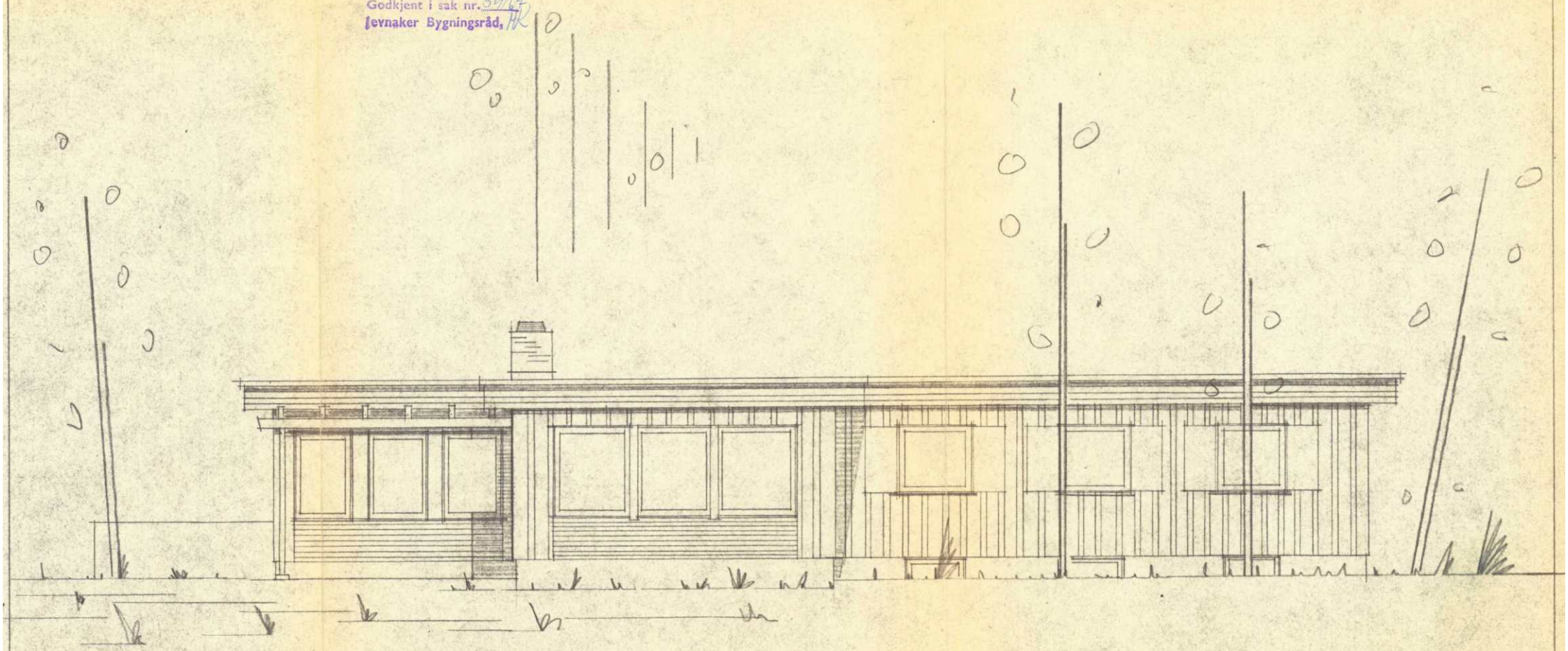
bolig GRYMYR

m 1:50

snitt

Bl. holm okt. 1965
I. olsen ark.

Godkjent i sak nr. 59/64
Jevnaker Bygningsråd,

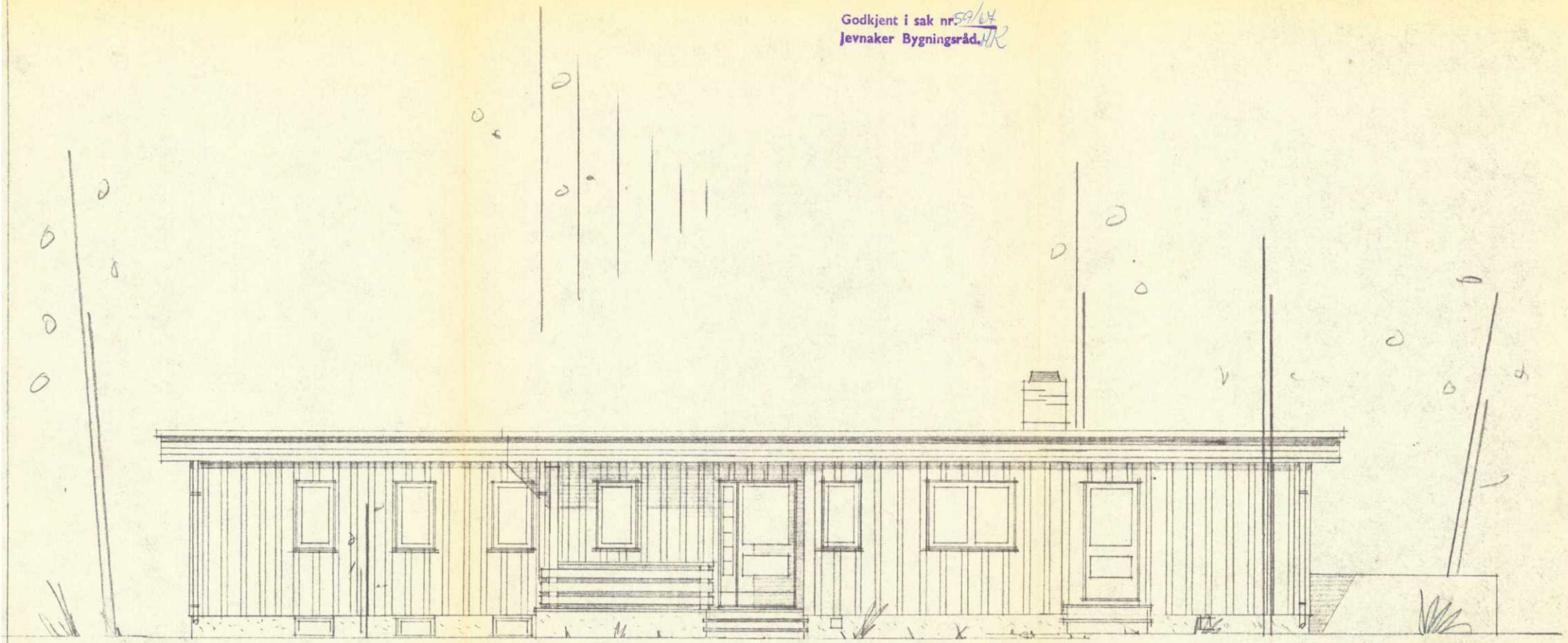


øst

bolig GRYMYR
m 1:50

Bl holm okt. 1965
I olsen ark.

Godkjent i sak nr. 59/64
Jevnaker Bygningsråd. HR



vest

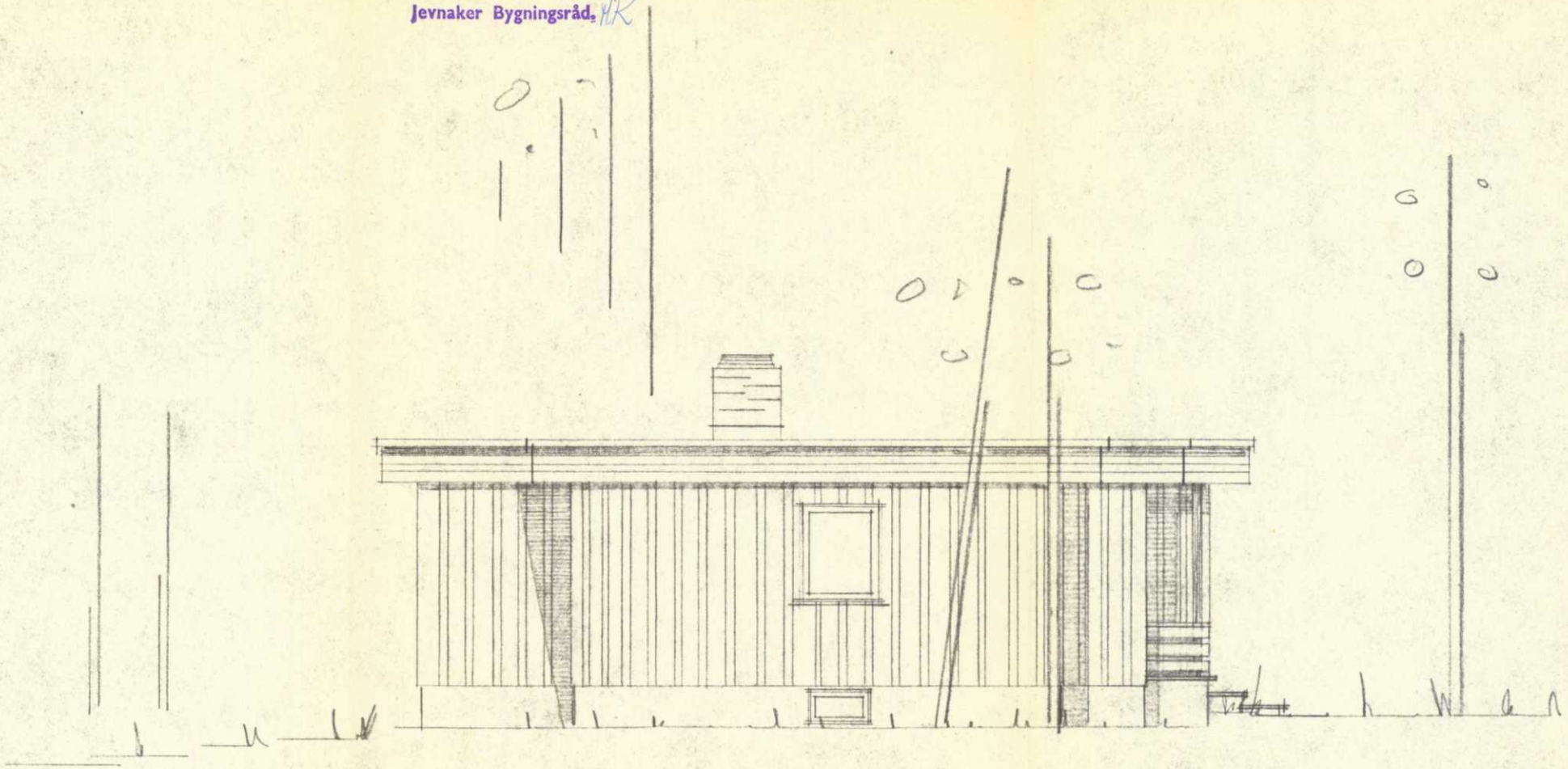
bolig GRYMYR

m 1:50

Bl. holm okt. 1965

Nelsen ark

Godkjent i sak nr. 59/67
Jevnaker Bygningsråd.

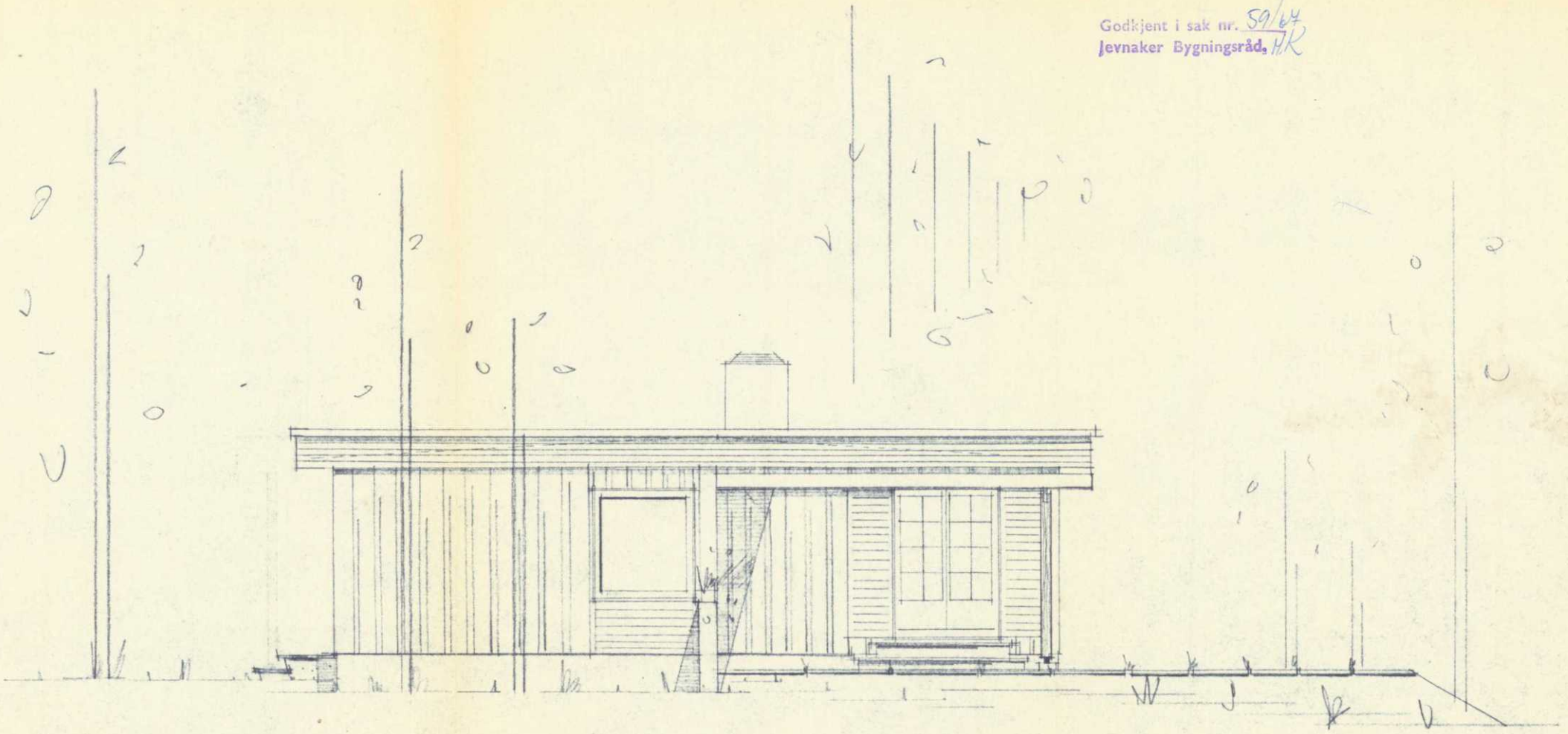


nord

bolig GRYMYR
m 1:50

Bl. holm okt. 1965
I. olsen ark.

Godkjent i sak nr. 59/67
Jevnaker Bygningsråd, HR



bolig GRYMYR
m 1:50

syd

Bl. holm okt 1965
I. olsen ark

Midlertidig brukstillatelse

F E R D I G A T T E S T

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest for de i Jevnaker Bygningsråd under sak nr. 59/67 approberte byggearbeider på eiendommen "Strandvoll" g.nr. 171 br.nr. 2 i Jevnaker.

Anmerkninger: Følgende mangler påpekt:
Det mangler prøving av vann og avløpsledninger, og disse er ikke innstallert. Det mangler prøving av grunnmur. Det påpekte mangler må være ferdig innen 1.10.70

Jevnaker kommunale ing. vesen
den 30.1.70
for
Magne Myhren
Kommuneingeniør.

Sendes:
Anmelder Kristen Grymyr
Byggherre Kristen Grymyr

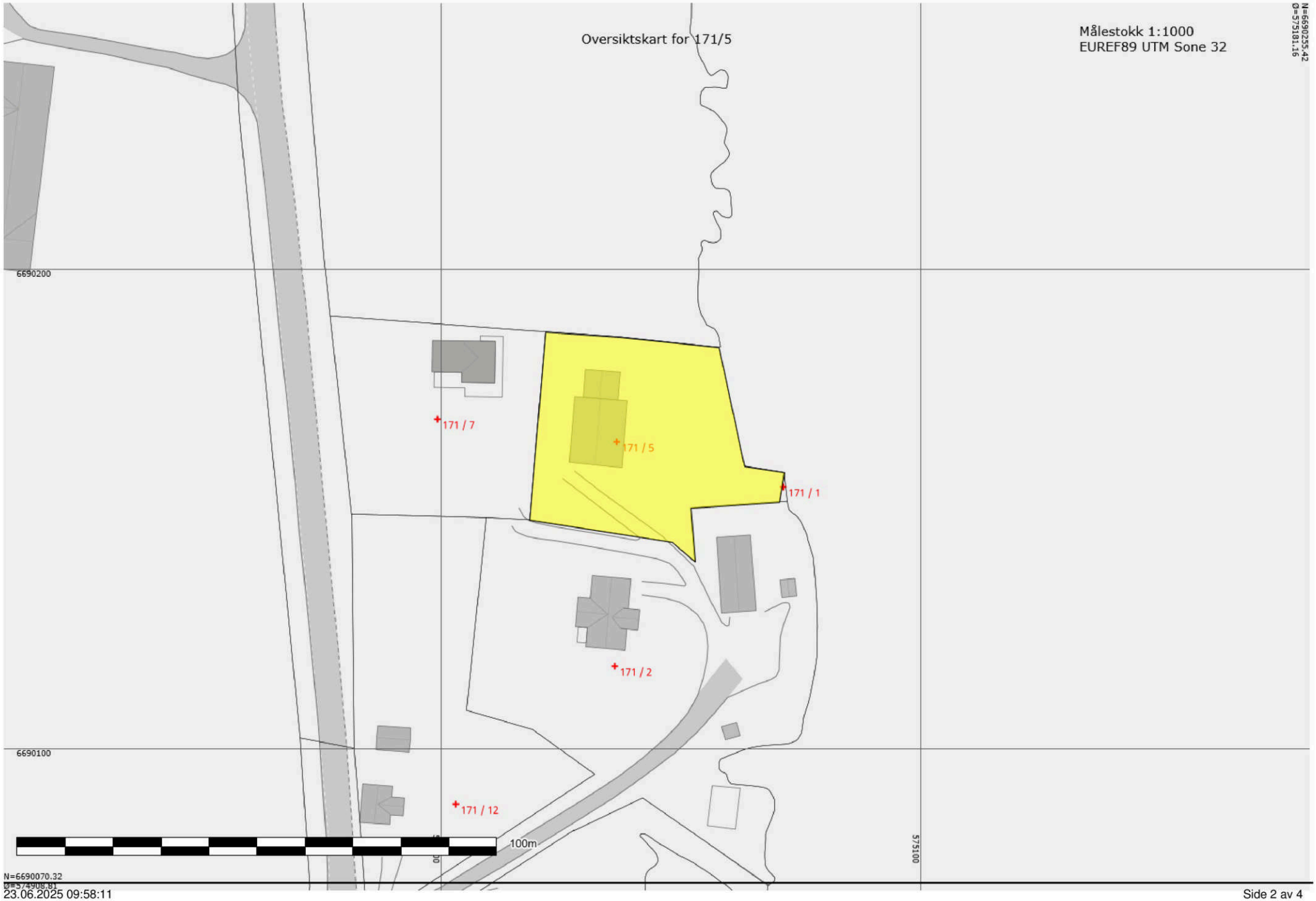
Jevnaker kommune

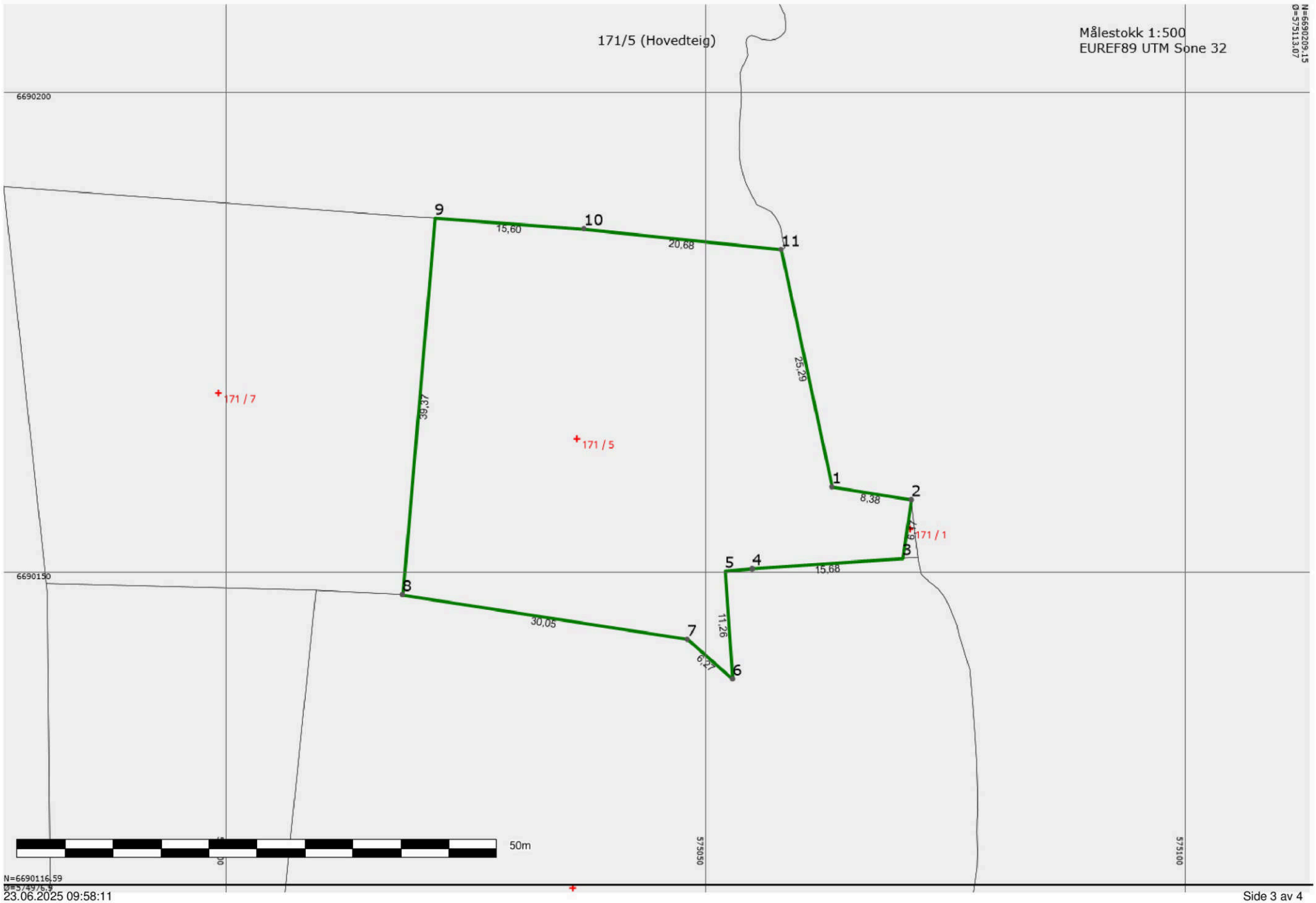
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3236 - Jevnaker kommune	**171**	**5**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 171/5
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6690255.42
Ø=575181.16
6690200
171 / 7
171 / 5
171 / 1
171 / 2
6690100
171 / 12
100m
575100
N=6690070.32
Ø=574908.81


171/5 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6690209.15
Ø=575113.07
6690200
6690150
9
10
11
1
2
3
4
5
6
7
8
15,60
20,68
25,29
8,38
6,47
15,68
11,26
6,21
30,05
39,37
171 / 7
171 / 5
171 / 1
50m
575050
575100
N=6690116,59
Ø=574976,9

Areal og koordinater

Areal: 1675,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6690163,87 Øst: 575036,67

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6690158,87	575063,24	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	6	
			8,38	Ikke hjelpelinje		6	
2	6690157,52	575071,51	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	6	
			6,17	Ikke hjelpelinje		6	
3	6690151,42	575070,57	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			15,68	Ikke hjelpelinje		5	
4	6690150,34	575054,93	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			2,88	Ikke hjelpelinje		5	
5	6690150,09	575052,06	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			11,26	Ikke hjelpelinje		5	
6	6690138,86	575052,88	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			6,27	Ikke hjelpelinje		5	
7	6690142,98	575048,15	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			30,05	Ikke hjelpelinje		5	
8	6690147,65	575018,46	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			39,37	Ikke hjelpelinje		5	
9	6690186,88	575021,82	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			15,60	Ikke hjelpelinje		5	
10	6690185,78	575037,38	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			20,68	Ikke hjelpelinje		6	
11	6690183,60	575057,94	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	6	
			25,29	Ikke hjelpelinje		6	

Jevnaker kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3236 - Jevnaker kommune	**171**	**5**	**0**	**0**	Vestsidevegen 2618, 3520 JEVNAKER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel Jevnaker kommune (25.3.2021)	1214.47m^2
forbud i områder inntil 100 meter langs vassdrag	Kommuneplanens arealdel Jevnaker kommune (25.3.2021)	1655.62m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel Jevnaker kommune (25.3.2021)	441.15m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

JEVNAKER KOMMUNE

Ordre: **77834** **12.06.2025**

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
171	5	0	0	
Adresse:	Vestsidevegen 2618			3520 Jevnaker

Tilknytning til offentlig vann og kloakk

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

JEVNAKER KOMMUNE

Ordre: 77834 12.06.2025

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
171	5	0	0

Adresse: Vestsidevegen 2618 3520 Jevnaker

Eiendomsskatt - bolig		kr	6 146	
Avløp abonnement	1 stk	kr	2 485	Kr. 2 485 pr. boenhet
Avløp akonto forbruk	50 m3	kr	2 905	58,09 pr. m3 inkl. mva
Målerleie	1 stk	kr	100	kr. 100 pr. måler
Feiing/tilsyn	1 stk	kr	498	498,- pr. pipe
Totalt:		**kr**	**12 134**	

Kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt utgjør kr 12 134 inkl. mva. pr. år.
ved forbruk vann/avløp 0 m3
Kunden bestemmer selv, faktureres over 4 eller 12 terminer

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 2618, 3520 Jevnaker
Gnr. 171, Bnr. 5, Jevnaker kommune.

Oppdragsnummer:
14250111

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.
