PRIVATMEGLEREN

KLEBERSTEINSVEIEN 82D

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

Klebersteinsveien 82D, 3520 JEVNAKER JEVNAKER kommune

gnr. 150,150, bnr. 1064,1064, snr. 0,4

Markedsverdi

2 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 10.09.2025 **Rapportdato:** 13.09.2025 **Oppdragsnr.:** 13717-1690 **Referansenummer:** QH5197

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

NITO

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

Bilben Taksering AS

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

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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Ytterdør, terrassedør og vinduer i malt tre med 3-lags glass. Balkong, ut fra stue/kjøkken, med dobbelt stikk og utebelysning. Rampe/trapp, ved inngangsparti, med dobbelt stikk.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med fliser og parkett. Vegger og himling er tekket med malte flater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Innvendige behandlede / glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom har fliser på vegger og himling er malt. Gulvet er flislagt, har elektriske varmekabler og nedsenket gulv i dusjsone. Baderomsinnredning med glatte fronter og heldekkende servant. Speil med belysning på vegg. Utstyrt med dusjhjørne med svingbare glassdører, toalett og opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon og tilluft ved dør.

Teknisk rom har mdf-panelplater på vegger og taket er malt. Gulvet er flislagt, fall mot sluk og sokkelflis på vegger. Balansert ventilasjon og tilluft ved dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og komposit kum. Kjøkkenplater på vegg over benk. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, 80 cm induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Kjøkkenøy i samme stil med dobbelt stikk i benkeplate. Ventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rørskap med overløp til gulv, inneholder stoppekran, reduksjonsventil, vannmåler, vannstoppsystem og grenfordeling for plastrør (rør i rør i bolig). Sensor for vannstoppsystem i kjøkkenbenk. Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon. Varmtvannstank på ca. 200 liter. 400V systemspenning. Sikringsskap med 25 ampere overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Skjult elektrisk opplegg. Røykvarsler og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

Downlights:
- Downlights i entre/gang og stue/kjøkken.

Oppvarming med strøm:
- Varme i gulv i entre og bad/vaskerom.
- Panelovn på stue/kjøkken.

Tv/internett (krever abonnement):
- Innlagt fiber fra Viken Fiber (Altibox).

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	68 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	64 m²
Totalpris	2 850 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

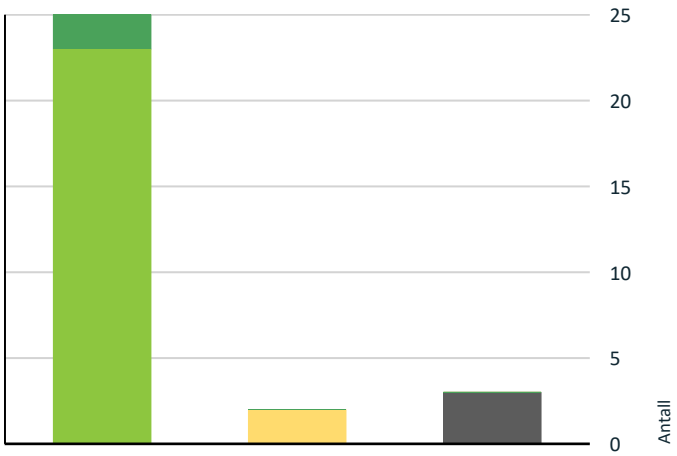
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Utebod i fellesanlegg

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

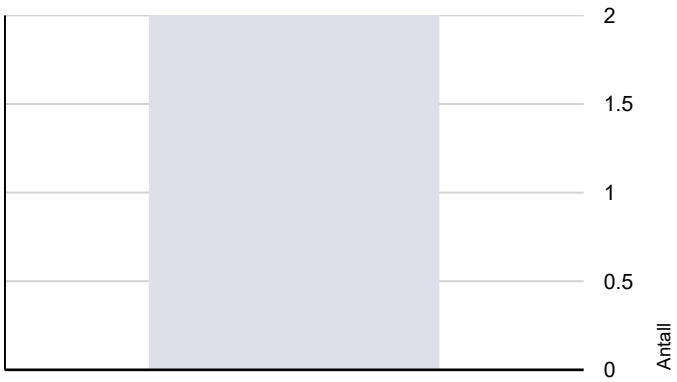
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Teknisk rom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Utleie

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

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Ferdigattest	Ferdigattest for oppføring av 6-mannsboig og støttemurer er gitt 19.11.2020
2020	Midlertidig brukstillatelse	Midlertidig brukstillatelse for oppføring av bolig med 6 leiligheter er gitt 02.11.2020

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Ytterdør med 3-lags rutet glass i dørblad. Terrassedør i malt tre med 3-lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong, ut fra stue/kjøkken, består av trekonstruksjon, bjelker og gulvbord av imp trevirke, festet mot yttervegg og lagt på drager med søyler til støpt fundament ført i grunn. Tett gulv med membran og terrassebord. Malt rekkverk. Dobbelt stikk og utebelysning.

TG 2 Utvendige trapper

Rampe/trapp, ved inngangsparti, består av trekonstruksjon, bjelker og gulvbord og pilarer av imp trevirke. Malt rekkverk. Dobbelt stikk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er liten sprekk / skade på et trappetrinn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
Det kan påregnes vedlikehold / utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: For trapper og ramper er kravet minimum 0,9 meter over gulv eller trinn.



Bilde: Sprekk / skade på trappetrinn.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er tekket med fliser og parkett. Vegger og himling er tekket med malte flater.
- Det er enkelte merker i himling på det ene soverommet (ikke vurdert som avvik, men som normal slitasje).

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Pipe og ildsted

Isolert stålpipe fra himling i stue og over tak.
- Det er mulighet for montering av ildsted i stue.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige behandlede / glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det noe slitasje på enkelte dørblad (rundt håndtak).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan påregnes vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport





Bilder: Slitasje på enkelte dørblad (rundt håndtak).

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår, utført av utbygger.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser og himling er malt.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

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

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk og smøremembran.
- Membran er opplyst utført med dokumentert utførelse, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at uavhengig kontroll foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Dette legges til grunn i vurderingen.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderomsinnredning med glatte fronter og heldekkende servant. Speil med belysning på vegg. Utstyrt med dusjhjørne med svingbare glassdører, toalett og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon og tilluft ved dør.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 8 %.

1.ETASJE > TEKNISK ROM

Generell

Teknisk rom fra byggeår, utført av utbygger.
Rommet har synlig avrenningsmulighet til sluk for vvb og grenfordeler for vannrør.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

1.ETASJE > TEKNISK ROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har mdf-panelplater og taket er malt.

1.ETASJE > TEKNISK ROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, fall mot sluk og sokkelflis på vegger.

1.ETASJE > TEKNISK ROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran. Membran er opplyst utført med dokumentert utførelse, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at uavhengig kontroll foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Dette legges til grunn i vurderingen.

1.ETASJE > TEKNISK ROM

TG IU Sanitærutstyr og innredning

Ingen sanitærutstyr / innredning.

1.ETASJE > TEKNISK ROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon og tilluft ved dør.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > TEKNISK ROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er ikke foretatt på teknisk rom da dette er vurdert som ikke nødvendig i henhold til dagens installasjoner.





Bilder: Det ble ikke indikert unormal fukt på overflater. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader fra våtrommet.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og komposit kum. Kjøkkenplater på vegg over benk. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, 80 cm induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Kjøkkenøy i samme stil med dobbelt stikk i benkeplate.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørskap med overløp til gulv, inneholder stoppekran, reduksjonsventil, vannmåler, vannstoppsystem og grenfordeling for plastrør (rør i rør i bolig). Sensor for vannstoppsystem i kjøkkenbenk.



Bilde: Rørskap plassert i teknisk rom.



Bilde: Sensor for vannstoppsystem i kjøkkenbenk.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter med ekspansjonskar, plassert i teknisk rom.

TG IU Andre installasjoner

Downlights:
- Downlights i entre/gang og stue/kjøkken.

Oppvarming med strøm:
- Varme i gulv i entre og bad/vaskerom.
- Panelovn på stue/kjøkken.

Tv/internett (krever abonnement):
- Innlagt fiber fra Viken Fiber (Altibox).

Det settes ikke tilstandsgrad for andre installasjoner.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

400V systemspenning. Sikringsskap med 25 ampere overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Skjult elektrisk opplegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Sigdal elektro AS. Anlegget er fra byggeår.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for oppføring og garantiskjema for varmekabler er plassert i sikringsskapet.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

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

Takstmann er ikke el.fagmann og vurdering av elektrisk anlegg er begrenset. På et generelt grunnlag anbefales det gjennomgang av elektrisk anlegg ved omsetning av bolig/leilighet.



Bilde: Sikringsskap plassert i teknisk rom.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler 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 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?

Tilstandsrapport

Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

Bygninger på eiendommen

Utebod i fellesanlegg



Anvendelse
Lagring

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Fellesanlegg oppført med betong grunnmur mot terreng og støpt plate på mark. Yttervegg som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med liggende kledningsbord i beiset utførelse og boddører i malt tre. Tak som pulttakkonstruksjon i tre, tekket med takpapp og stål takrenne med nedløp.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

64 m²/64 m²

Leilighet i boligbygg med flere boenheter : Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Teknisk rom

Andre bygg: Utebod i fellesanlegg
Bruksareal andre bygg: 4 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 2 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 850 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 850 000**

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	Klebersteinsveien 82F ,3520 JEVNAKER 64 m² 2020 2 sov	23-09-2024	2 690 000	**2 690 000**		2 690 000	**42 031**
2	Loftbergveien 10 ,3520 JEVNAKER 73 m² 2018 3 sov	13-01-2022	3 050 000	**2 970 000**		2 970 000	**40 685**
3	Blåbærveien 24B ,3520 JEVNAKER 63 m² 2021 2 sov	10-11-2024	2 590 000	**2 540 000**		2 540 000	**38 485**
4	Loftbergveien 20 ,3520 JEVNAKER 70 m² 2018 2 sov	23-06-2025	2 800 000	**2 800 000**		2 800 000	**37 333**
5	Loftbergveien 24 ,3520 JEVNAKER 77 m² 2018 3 sov	16-03-2023	2 840 000	**2 775 000**		2 775 000	**36 039**
6	Loftbergveien 22 ,3520 JEVNAKER 72 m² 2018 2 sov	26-06-2022	2 590 000	**2 590 000**		2 590 000	**35 972**
7	Loftbergveien 12 ,3520 JEVNAKER 71 m² 2018 2 sov	29-10-2024	2 800 000	**2 650 000**		2 650 000	**35 333**
8	Loftbergveien 18 ,3520 JEVNAKER 77 m² 2018 2 sov	20-02-2020	2 830 000	**2 650 000**		2 650 000	**34 416**

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, estimat	Kr.		13 200
Innvendige vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, kjøkken osv.), samt overflatebehandling og utbedringer fordelt over flere år.	Kr.		15 000
Felleskostnader (brann- og bygningsforsikring).	Kr.		8 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**36 500**

Teknisk verdi bygninger

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - Leilighet i boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 600 000**

Utebod i fellesanlegg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Utebod i fellesanlegg	Kr.		**40 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 640 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 650 000**

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

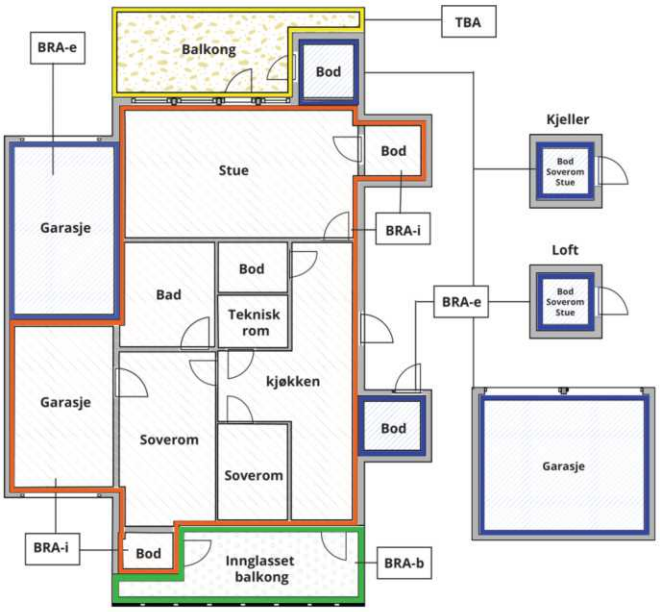
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	64			64	12
SUM	**64**				**12**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, teknisk rom		

Kommentar

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

Terrasse- og balkongareal (TBA):
- Terrasse med trapp, ved inngangsparti, på ca 4 m²
- Balkong, utenfor stue/kjøkken, på ca 8 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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: Garanti for byggsikkerhet gjelder i henhold til Bustadoppføringslova – som er en lovpålagt om garantistillelse overfor boligkjøper som sikkerhet for feil og mangler som kan oppstå i reklamasjonstiden i inntil 5 år etter overlevering.

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).

Utebod i fellesanlegg

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligbygg med flere boenheter	60	4
Utebod i fellesanlegg	0	4

Kommentar	
Leilighet i boligbygg med flere boenheter	S-ROM: Teknisk rom
Utebod i fellesanlegg	S-ROM: Bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2025	Bjørn Erik Bilben	Takstingeniør
	Lisa Arnesen Bergestuen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3236 JEVNAKER	150	1064	0	0	1245.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Klebersteinsveien 82 D

Hjemmelshaver

Eierandel
1 / 6

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3236 JEVNAKER	150	1064		4		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Klebersteinsveien 82D

Hjemmelshaver
Bergestuen Lisa Arnesen

Eierandel
1 / 6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i nyere barnevennlig boligområde i Bergermarka i Jevnaker kommune. Fine turmuligheter i nærområdet. Kort vei til barnehage, skoler og idrettsanlegg, samt kort kjørevei til Jevnaker sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt i sameiet. Opparbeidet med stor gruslagt gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Sameiet er sovende. Det er fast innbetaling for brann- og bygningsforsikring.

Bebyggelsen

Seksmannsbolig med underetasje og 1.etasje fra 2020 med tre leiligheter i hver etasje. Oppført med betong grunnmur mot terreng og støpt isolert plate på mark. Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med liggende / stående kledningsbord i beiset utførelse. Tak som pulttakkonstruksjon i tre, tekket med takpapp og stål takrenner med nedløp og beslag. Hver bolig har tilhørende utebod.

Leiligheten

Gjeldene leilighet ligger i 1. etasje mot øst. Leilighet med to soverom, kjøkken i åpen løsning og balkong med utsikt over Jevnaker.
Leiligheten har en utvendig bod, utenfor underetasje.
Parkering i gårdsplass på tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 490 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	10.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	09.09.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	09.09.2025	Eiendomsdata er hentet fra Infoland.no	Fremvist		Nei
Fra Infoland	09.09.2025	Eiendomsdata er hentet fra Infoland.no	Fremvist		Nei
Eier	10.09.2025	Var tilstede og ga informasjon	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	10.09.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.09.2025	

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

Rapporten tar ikke for seg bygningens fellesdeler. Det er i denne rapporten kun vurdert leiligheten innvendig samt balkong/terrasser, ytterdører/vindu som disponeres av objektet.

Boligen er blitt benyttet til utleie de senere år. Rekvirent/selger har derfor noe begrenset kjennskap til boligen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250185

Selger 1 navn
Lisa Bergestuen

Gateadresse
Klebersteinsveien 82D

Poststed	Postnr
JEVNAKER	3520

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250185

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fasaden ble malt av sameiet i 2022, og igjen strøk nummer to i 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250185

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250185

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14250185

Klebersteinsveien 82D

Nabolaget Randsborg/Berger - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bergerbakken skole (1-7 kl.) 267 elever, 15 klasser	13 min 1.2 km
Jevnaker ungdomsskole (8-10 kl.) 245 elever, 12 klasser	19 min 1.7 km
Ringerike videregående skole 684 elever	19 min 13.3 km
Hønefoss videregående skole 675 elever	21 min 14.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bergerbakken skole Linje 450	11 min 1 km
Hønefoss stasjon Linje F4	19 min 13.6 km
Oslo Gardermoen	56 min

BARNEHAGER

Bergerbakken barnehage (1-5 år) 73 barn	15 min 1.3 km
Nesbakken barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 2.9 km
Nordby gardsbarnehage Samarbeidsut...	7 min

DAGLIGVARE

Kiwi Jevnaker	6 min
Rema 1000 Jevnaker	7 min

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

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	19 min
Apotek 1 Jevnaker	7 min
Jevnaker Vinmonopol	7 min

SPORT

Bergerbakken skole	13 min
Jevnaker kunstgressbane	13 min
Innersvingen Jevnaker	25 min
Jevnaker Fysikalske Institutt	7 min

«Det er fredelig, men likevel sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

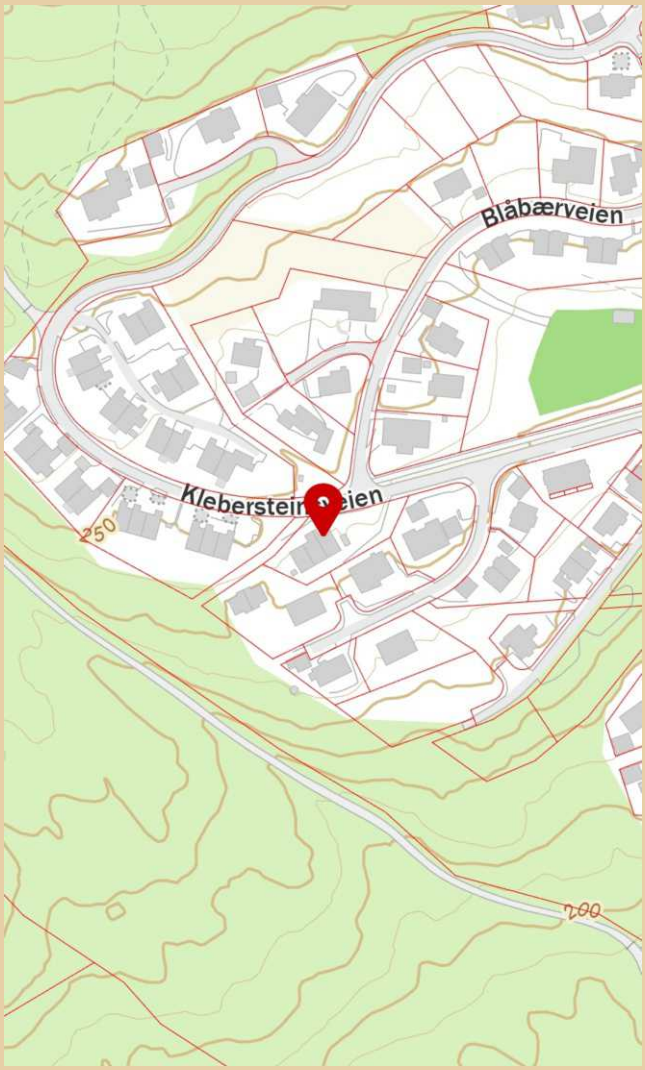
Trafikk
Lite trafikk 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

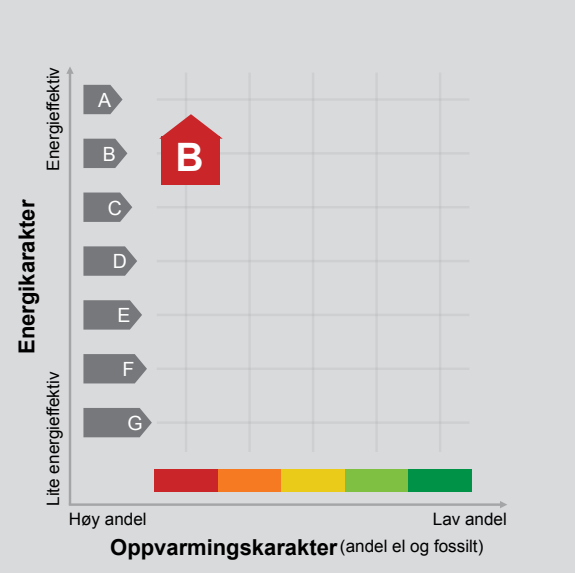
- Egen bil



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

ENERGIATTEST

Adresse	Klebersteinsveien 82D
Postnummer	3520
Sted	JEVNAKER
Kommunenavn	Jevnaker
Gårdsnummer	150
Bruksnummer	1064
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300767095
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-164826
Dato	05.09.2025



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.

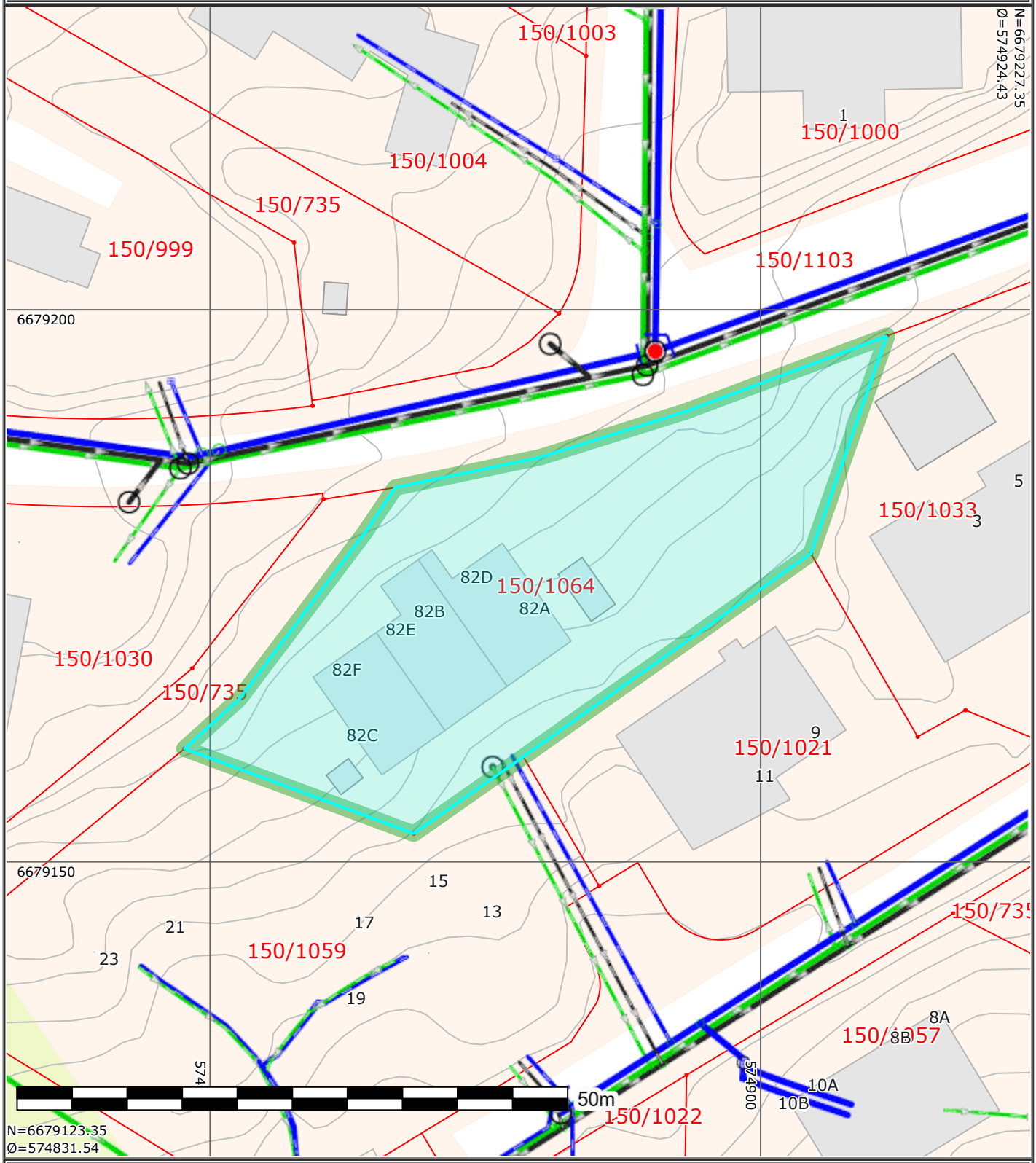
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 150	Bnr: 1064	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Klebersteinsveien 82A, 3520 JEVNAKER, med flere			
Hj.haver/Fester:	KLEBERSTEINSVEIEN 82, c/o Lisa Bergestuen, Klebersteinsveien 82D, 3520 JEVNAKER, med flere			
JEVNAKER KOMMUNE	Dato: 8/9-2025 Sign:			Målestokk 1:500



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

Jevnaker kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 150	Bnr: 1064	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Klebersteinsveien 82A 3520 JEVNAKER, m.fl.			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk 1:500



Tegnforklaring


Hekk

Skap

Gatelys (belysningspunkt)

Teiggrensepunkt


Mast


Teiggrense god nøyaktighet (21 cm eller bedre)


Gjerde


Loddrett mur


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Bygningsavgrensning tiltak


Mønelinje


Takkant


Taksprang


Veranda


Bolig


Garasje og uthus


Byggetiltak

Udefinerte bygg


Bolig


Garasje og uthus


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Sti

Gang- og sykkelveg


Veg

Husnummer

Husnummer med bokstav

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.


Høydekurve Jevnaker

Eiendom

Bebygd område

Skog

Annet

Jevnaker kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3236 - Jevnaker kommune	**150**	**1064**	**0**	**0**	Klebersteinsveien 82A, 3520 JEVNAKER Klebersteinsveien 82B, 3520 JEVNAKER Klebersteinsveien 82C, 3520 JEVNAKER Klebersteinsveien 82D, 3520 JEVNAKER Klebersteinsveien 82E, 3520 JEVNAKER Klebersteinsveien 82F, 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)	1243.71m^2
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Kommuneplanens arealdel Jevnaker kommune (25.3.2021)	1245.71m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3236 53	BERGERMARKA 1 - ETAPPE 2 (B10-B26) (26.8.2010)	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1240.06m^2

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?

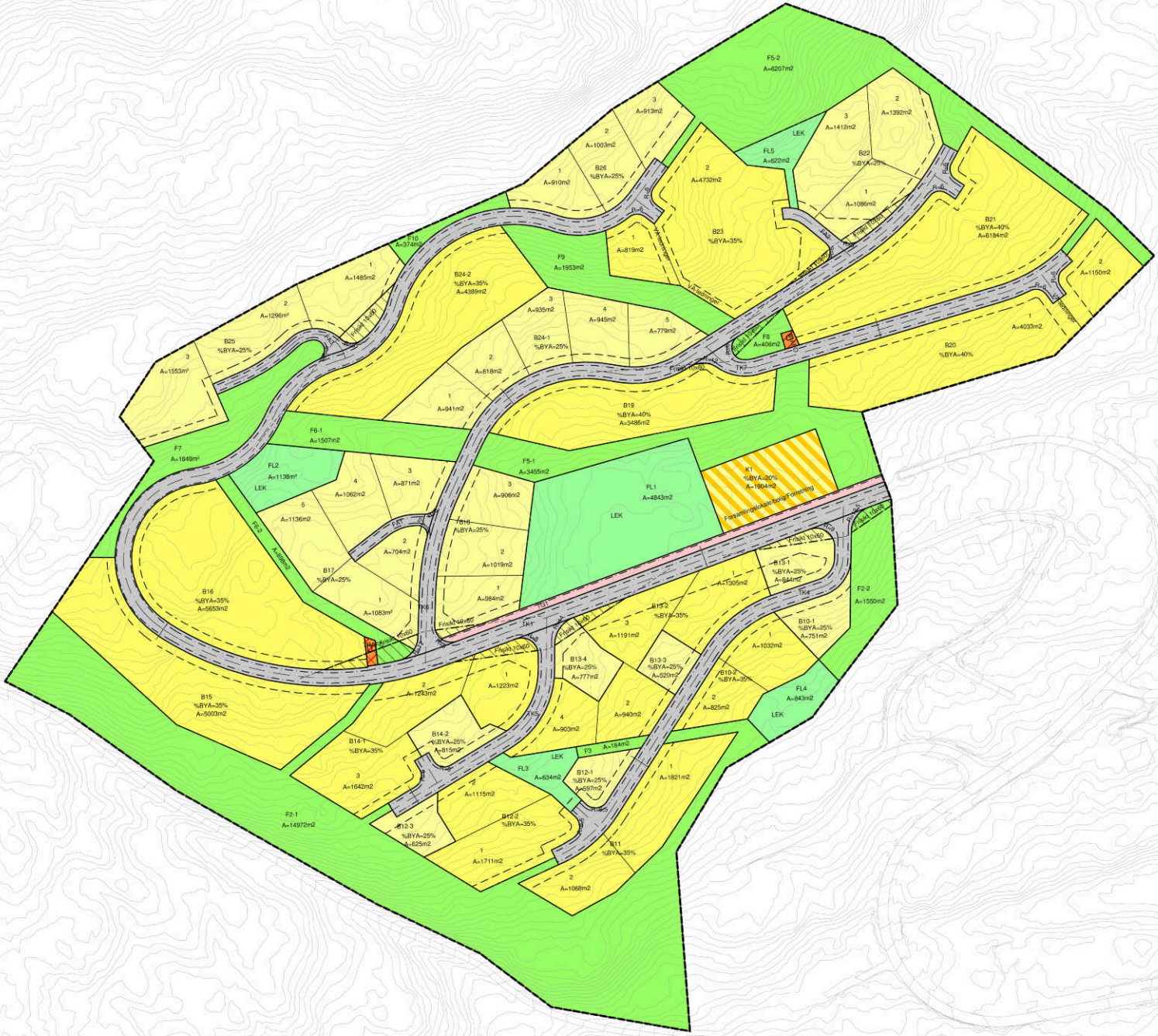
PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- B — Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- B — Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- K1 — Kombinert hovedformål. Forsamlingslokale/Bolig/Forretning
- Trafo — Transformatorkiosk

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- TK1-7 — Kjøreveg - offentlig
- FA1-3 — Avkjørsel - felles
- TG1 — Gang- og sykkelveg

3. GRØNTSTRUKTUR

- FL — Friområde/lek

5. LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

- F — Friluftsformål

PBL HENSYNSSONER PBL §12-6

A1. SIKRINGSSONE

- Frisikt

A3. FARESONER

- Høyspenningsanlegg

STREKSYMBOLER M.V

- Plangrense
- Byggegrense
- Grense for reguleringsformål
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert tomtegrense

0 10 20 40 60 80 100 Meter

M 1:1000

N

Detaljregulering for Bergermarka 1 - etappe 2 (B10-B26)

Plan id 0532 53

Sak nr. 09/422

Varsel om oppstart	14.04.2009
1 gangs behandling	Sak 84/09 15.10.2009
Offentlig ettersyn	03.05.2010-14.06.10
2 gangs behandling	Sak 66/10 26.08.2010
Godkjent i kommunestyret	Sak 66/10 26.08.2010
Revidert	17.02.2010

Plan utarbeidet av:	Plan kvalitetssikret av:
COWI H. JOHANNESSEN	INTERCONSULT JEVNAKER KOMMUNE VED TRH

JEVNAKER KOMMUNE

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 2013015157

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
Tyri Hus AS Postboks 1166 3503 HØNEFOSS	Oph Eiendom AS Sommerroveien 73 3530 RØYSE

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER §20-2

Adresse:	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Klebersteinsveien 82 A-F	150	1064		1-6

Tiltakets/byggets art:
Oppføring av bolig med 6 leiligheter

Vedtaksdato	
02.11.2020	

Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse	21.10.2020

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl §21-10, midlertidig brukstillatelse for:

		Hele tiltaket	
	x	Følgende del av tiltaket	Leilighet med seksjonsnr. 2,4,5 og 6

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført.	Må utføres innen:
Leilighet med seksjonsnr. 1 og 3 samt utebod til seksjon 2 og utearealer	20.11.2020

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet	JA		NEI	x	

Merknader:

Sted	**Dato**	**Stempel/underskrift**
	02.11.2020	Terje Orebråten *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

JEVNAKER KOMMUNE

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 20/13718

Ansvarlig søker:
Tyri Hus AS
Postboks 1166
3503 HØNEFOSS

Tiltakshaver:
Oph Eiendom AS
Sommerroveien 73
3530 RØYSE

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Klebersteinsveien 82 A-F	150	1064		1-6

Tiltakets/byggets art
Oppføring av 6-mannsboig og støttemurer

Vedtaksdato	
19.11.2020	

Dato for søknad om ferdigattest:	16.11.2020

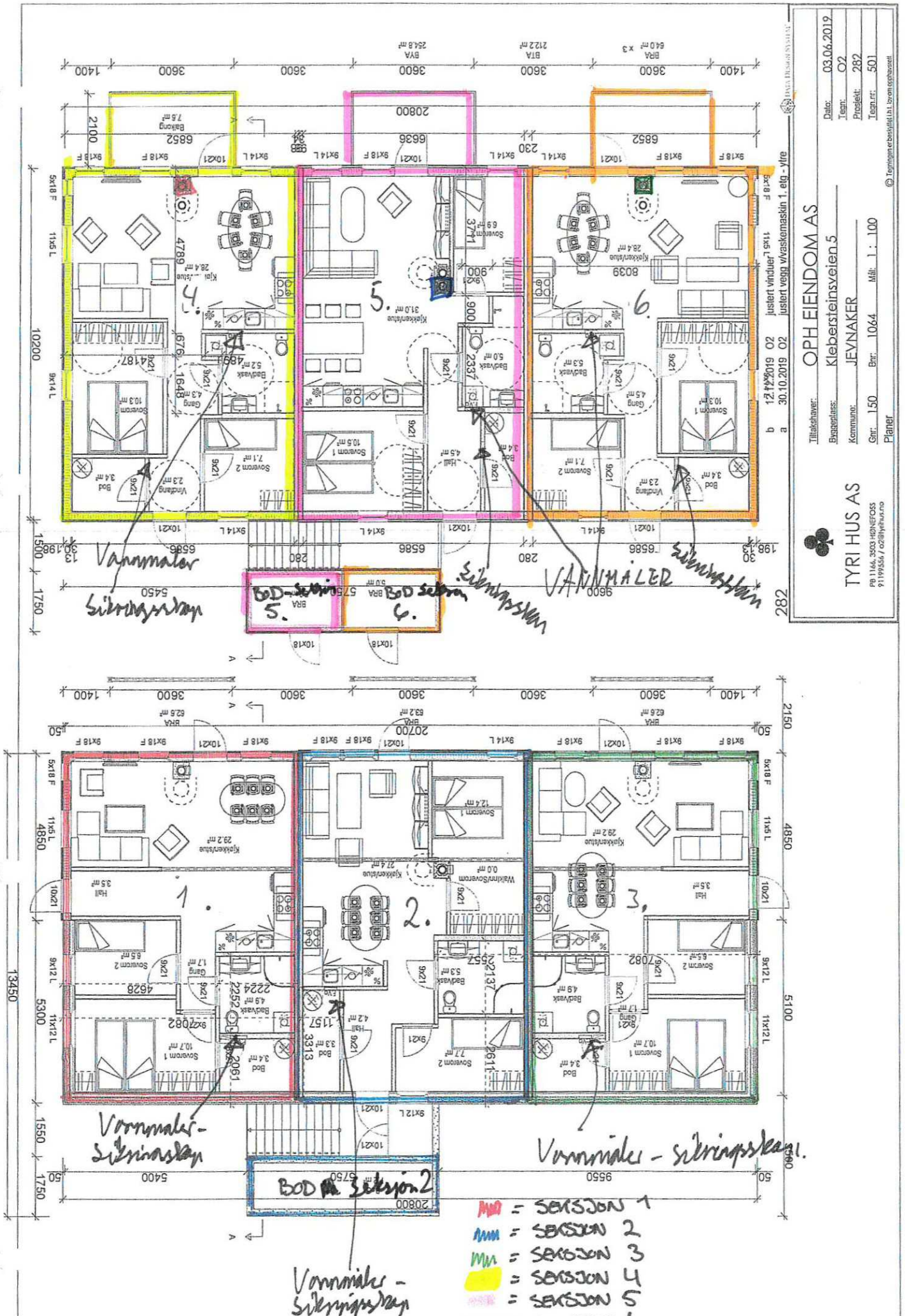
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

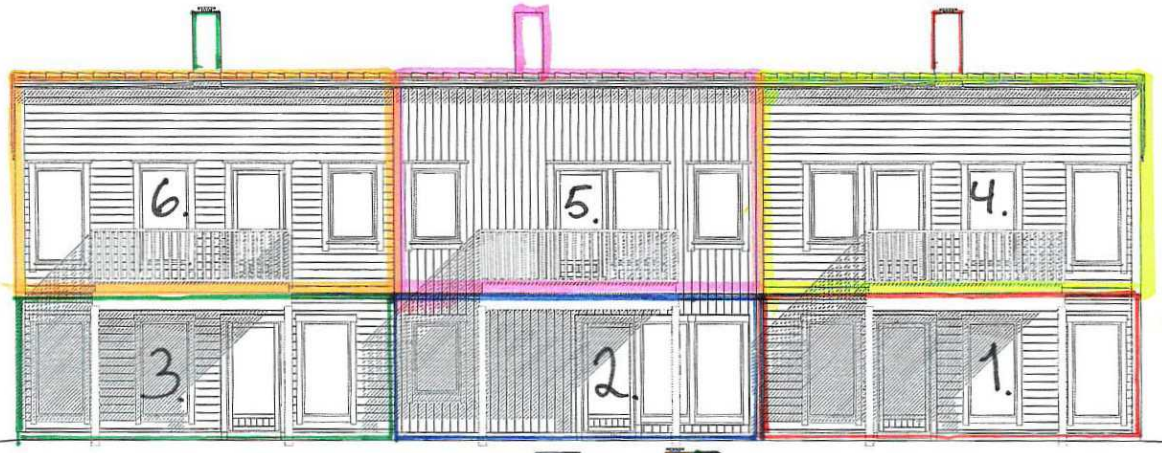
Merknader:

- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

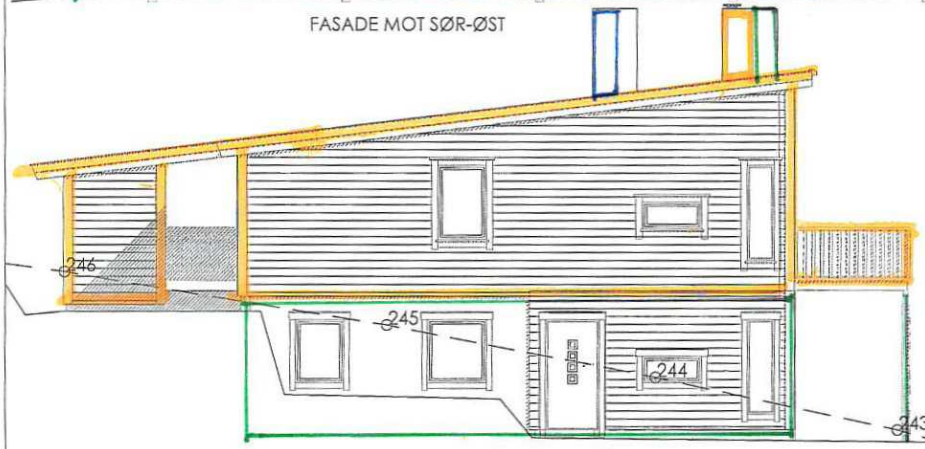
Sted	Dato	Underskrift
Jevnaker	19.11.2020	Terje Orebråten *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*


TYRI HUS AS
PB 1146, 3503 HØNEFOSS
91 19 95 56 / oz@tyrihus.no
OPH EIENDOM AS
Tiltakshaver:
Byggested: Klebersteinsveien 5
Kommune: JEVNAKER
Gnr: 150 Bnr: 1064 Mål: 1 : 100
Planer
Dato: 03.06.2019
Tegn: OZ
Prosjekt: 282
Tegn.nr: 501
Justert vinduer 12.12.2019 OZ
Justert vegg v/vaskemaskin 1. etg. - vtre 30.10.2019 OZ
Vannmåler
Sikringsskap
VANNMÅLER
Sikringsskap
Vannmåler - Sikringsskap
Vannmåler - Sikringsskap
Vannmåler - Sikringsskap
BOD Seksjon 2
BOD Seksjon 5.
BOD Seksjon 6.
= SEKSJON 1
= SEKSJON 2
= SEKSJON 3
= SEKSJON 4
= SEKSJON 5
= SEKSJON 6

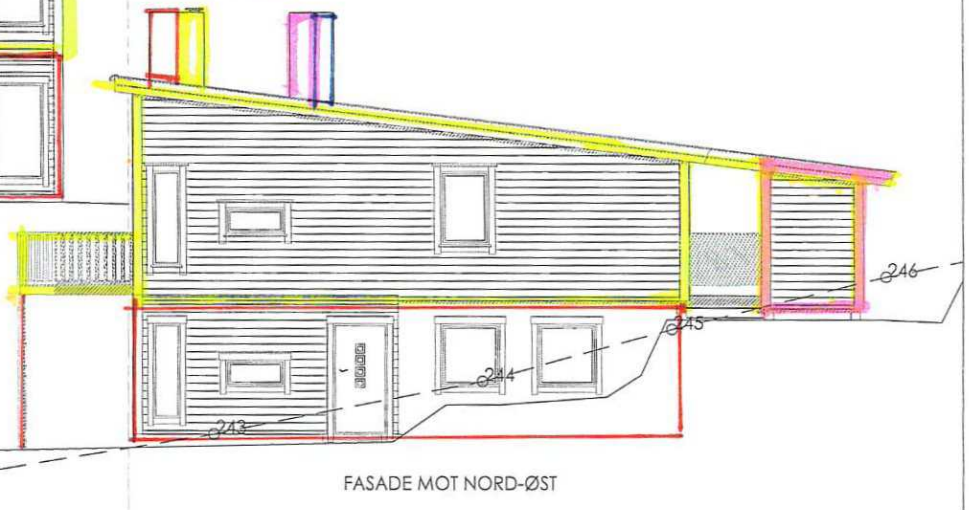
= SEKSJON 1
= SEKSJON 2
= SEKSJON 3
= SEKSJON 4
= SEKSJON 5
= SEKSJON 6



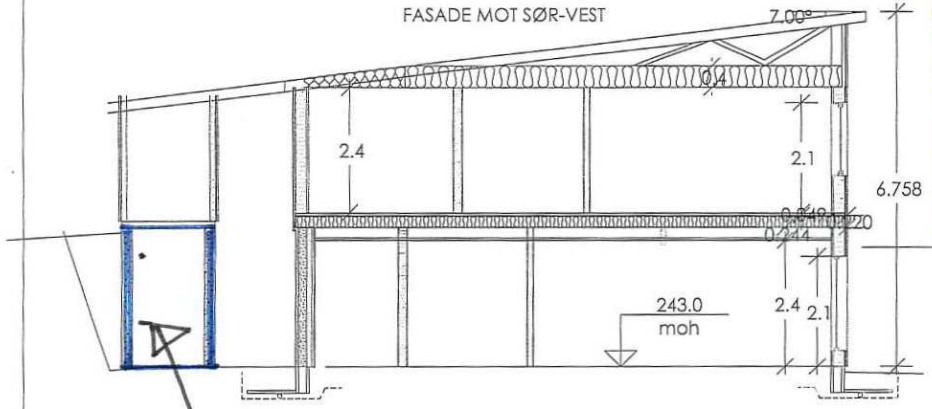
FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT NORD-ØST





FASADE MOT NORD-VEST

282

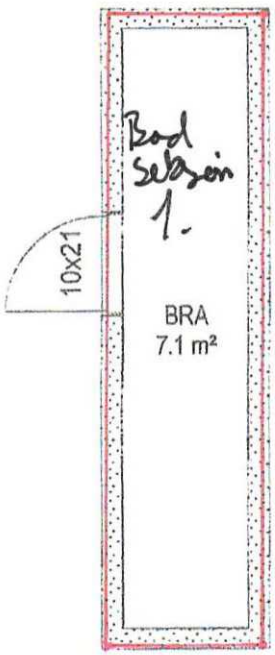
DATA DESIGN SYSTEM

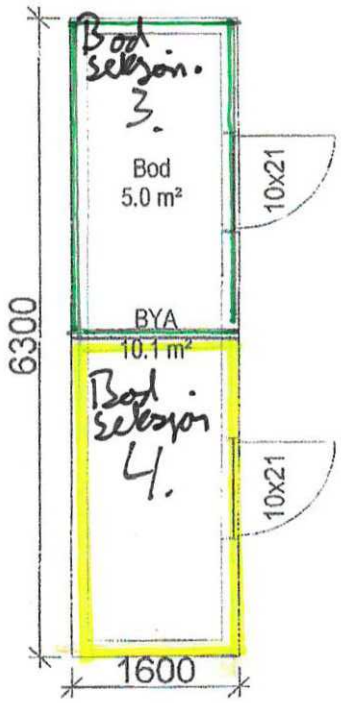
TYRI HUS AS
PB 1166, 3503 HØNEFOSS
91199556 / o2@tyrihus.no

Tiltakshaver: OPH EIENDOM AS
Byggeplass: Klebersteinsveien 5
Kommune: JEVNAKER
Gnr: 150 Bnr: 1064 Mål: 1 : 100
Fasader/snitt

Dato: 03.06.2019
Tegn: O2
Prosjekt: 282
Tegn.nr: 502

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.







KLEBERs FRITTSSTÅENDE BOD

TYRI HUS AS
PB 1166, 3503 HØNEFOSS
91199556 / o2@tyrihus.no

Tiltakshaver: OPH EIENDOM AS
Byggested: KLEBERSTEINSVEIEN 82
Kommune: JEVNAKER
Gnr: 150 Bnr: 1064 MÅL: 1 : 50/100
BODER

Dato: 03.06.2019
Tegn: o2
Prosjekt: 251b
Tegn.nr: 502

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett

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:
Klebersteinsveien 82D, 3520 Jevnaker
Gnr. 150, Bnr. 1064, Snr. 4, Jevnaker kommune.

Oppdragsnummer:
14250185

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.
