PRIVATMEGLEREN

SVENÅVEGEN 22A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Vedtekter

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunalinformasjon

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Svenåvegen 22A, 3520 JEVNAKER

JEVNAKER kommune

gnr. 146,146, bnr. 128,128, snr. 2,0

Markedsverdi

2 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 17.10.2025 **Rapportdato:** 21.10.2025 **Oppdragsnr.:** 13717-1716 **Referansenummer:** BQ2108

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Ytterdør, terrassedør og vinduer i malt tre med 2-lags glass. Utvendig screen på stuevinduer mot balkong. Balkong med tett gulv / membran og fall mot renne, tekket med plast fliser. Stål rekkverk med frostet glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med laminat. Vegger er tekket med panelplater. Himling er tekket med himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Pusset og malt elementpipe med feieluke i stue. Profilerte innvendige dører. Skyvedørsgarderober med profilerte fronter i begge soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad har fliser på vegger og himling har malte flater. Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og elektriske varmekabler. Baderomsinnredning med heldekkende servant og veggskap med speilfronter og belysning. Dusjhjørne med dører i herdet glass og veggmontert klosett med innebygget sisterne.

Teknisk rom/vaskerom har panelplater og himling har himlingsplater. Gulvet er flislagt med sokkelflis og har fall mot sluk. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeplate og belysning under overskap. Integrerte hvitevarer er platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys. Komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninntak med stoppekran, vannmåler og reduksjonsventil samt ledningsnett for vann - rør i rør system med fordelerskap. Avløpsrør i plast. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Varmtvannsbereder på 200 liter. Sikringstavle med 40 ampere hovedsikring og jordfeilautomater. Strømmåler med fjernavlesning. Hovedsak skjult opplegg. Røykvarslere og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

Oppvarming med strøm:
- Luft-luft varmepumpe i entré/hall.
- Elektriske gulvvarme i entré, bad og stue/kjøkken.
- Elektrisk oppvarming med div. panelovner.

Sentralstøvsuger:
- Sentralstøvsuger er montert i bod/teknisk rom, med uttak i entré.

Alarmsystemer (krever abonnement):
- Boligalarm fra Sector Alarm.

Tv/internett (krever abonnement):
- Leiligheten har innlagt fiberkabel med Altibox tv og internett.

Belysning:
- Downlights i entré/hall og bad.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	71 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	66 m²
Totalpris	2 450 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 450 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

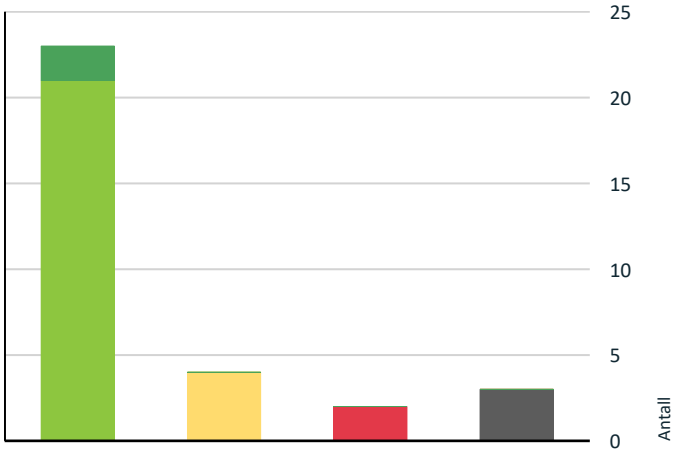
Boligen stemmer med tegninger fra tinglyst seksjonering, datert 17.04.2014

Bod i fellesanlegg

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

Sammendrag av boligens tilstand

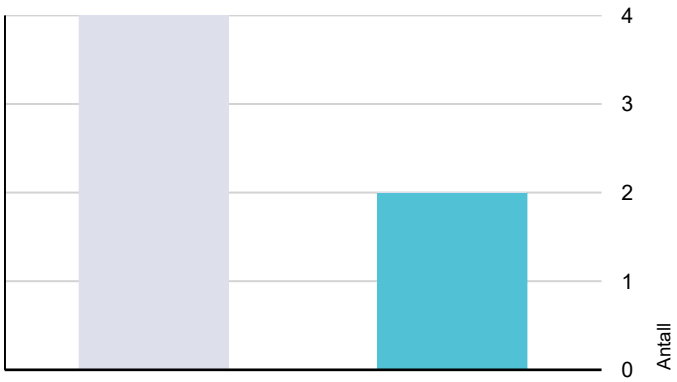
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2.Etasje > Teknisk rom/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Teknisk rom/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Teknisk rom/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2014

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2014	Ferdigattest	Ferdigattest er gitt for Svenåsvegen 22 den 10.07.2014.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Ytterdør med 2-lags rutet glass. Terrassedør i malt tre med 2-lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong 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 fall mot renne, tekket med plast fliser. Stål rekkverk med frostet glass.

TG IU Andre utvendige forhold

Utvendig screen på stuevinduer mot balkong.
Utvendig trappeheis tilhører hjelpemiddelsentralen og vil bli fjernet.
- Det settes ikke tilstandsgrad på andre utvendige forhold.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er tekket med laminat. Vegger er tekket med panelplater. Himling er tekket med himlingsplater.
- På et soverom manglet deler av gulvlister ved befaring. Det montert nye gulvlister etter befaring, opplyst av eier.

Tilstandsrapport

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. Dette legges til grunn i vurderingen.

TG 1 Pipe og ildsted

Pusset og malt elementpipe med feieluke i stue. Det er ikke tilknyttet ildsted.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte innvendige dører.
- Slitasje på overflater er vurdert som ikke avvik / normal slitasje iht alder.

TG IU Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderober med profilerte fronter i begge soverom.
- Det settes ikke tilstandsgrad på andre innvendige forhold.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og himling har malte flater.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slitasje / svell nederst på dørlist.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Slitasje / svell nederst på dørlist.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og ukjent tettesjikt / membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Det er ikke synlig membran på innsiden av klemring i sluk. Dette betyr ikke at membran mangler tett utførelse under klemring, men utførelse kan ikke kontrolleres ved enkel besiktigelse.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med heldekkende servant og veggskap med speilfronter og belysning. Dusjhjørne med dører i herdet glass og veggmontert klosett med innebygget sisterne.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon og tilluft ved dør.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i teknisk rom/vaskerom uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Fuktmåling viser tørt, måleverdi ikke påvisbar.



Bilde: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2.ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

Generell

Teknisk rom/vaskerom fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

2.ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panelplater og himling har himlingsplater.

2.ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med sokkelflis og har fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bilde: Varmtvannsbereder er plassert over sluk og sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

2.ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Evt. bør ventilasjon / tilluftsløsning mellom bad og teknisk rom/vaskerom bedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i teknisk rom/vaskerom uten å påvise unormale forhold.
- Se bilder Tilliggende konstruksjoner våtrom 2.Etasje -> Bad.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeplate og belysning under overskap. Integrerte hvitevarer er platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys. Komfyrvakt.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vanninntak med stoppekran, vannmåler og reduksjonsventil samt ledningsnett for vann - rør i rør system med fordelerskap.



Bilde: Vanninntak og fordelerskap er plassert i teknisk rom/vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.
- Stakeluke er ikke lokalisert i leiligheten. Det er ikke sjekket om det er stakeluke i leiligheten under.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning med avtrekk fra bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører. Regulator er plassert i entré/hall.

TG 1 Varmesentral

Luft-luft varmepumpe i entrė/hall, fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter, montert i teknisk rom/vaskerom med sluk. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming med strøm:
- Luft-luft varmepumpe i entrė/hall.
- Elektriske gulvvarme i entré, bad og stue/kjøkken.
- Elektrisk oppvarming med div. panelovner.

Sentralstøvsuger:
- Sentralstøvsuger er montert i bod/teknisk rom, med uttak i entré.

Alarmsystemer (krever abonnement):
- Boligalarm fra Sector Alarm.

Tv/internett (krever abonnement):
- Leiligheten har innlagt fiberkabel med Altibox tv og internett.

Belysning:
- Downlights i entré/hall og bad.

Det settes ikke tilstandsgrad for andre installasjoner.

Tilstandsrapport



Bilde: Deksel for sentralstøvsuger skal byttes før salg, opplyst av eier.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringstavle med 40 ampere hovedsikring og jordfeilautomater, montert i teknisk rom/vaskerom. Strømmåler med fjernavlesning. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

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.
   2002 Anlegget er fra byggeåret. Samsvarserklæring er signert og datert 10.07.2014 er fremvist.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring for montering av varmepumpe og av utvendig trappeheis er ikke fremvist.

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

Tilstandsrapport

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?
    Ja Da det ikke er fremvist samsvarserklæring for alle arbeider etter 01.01.1999 skal det iht. NS3600 anbefales utvidet el-kontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

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 datert 2019. 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.

Bygninger på eiendommen

Bod i fellesanlegg



Anvendelse
Lagring

Byggeår
2014

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Halvpart av frittstående utebod. Utebod er fundamentert med støpt betongplate. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Saltak, tekket med pappshingel. Stål takrenner / nedløp og beslag. Malte tredører. Ved siden av bodanlegg er det carport med pulttak, søyler og levegger.
- Tak over carport er ikke dimensjonert for masse snø, opplyst av eier.

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

Tilbygg / modernisering

2014	Ferdigattest	Ferdigattest er gitt for Svenåsvegen 22 den 10.07.2014

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

66 m²/66 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Bad, 2 Soverom, Stue/kjøkken, Teknisk rom/vaskerom

Andre bygg: Bod i fellesanlegg
Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 450 000

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 2 450 000

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	**2 450 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 450 000**

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	Enggata 10 ,3520 JEVNAKER 71 m² 2002 2 sov	06-05-2025	2 850 000	**3 320 000**	8 647	3 328 647	**44 382**
2	Enggata 11 ,3520 JEVNAKER 64 m² 1994 2 sov	14-08-2025	2 600 000	**2 525 000**		2 525 000	**39 453**
3	Svenåvegen 22B ,3520 JEVNAKER 63 m² 2014 2 sov	19-06-2023	2 500 000	**2 475 000**		2 475 000	**39 286**
4	Svenåvegen 22D ,3520 JEVNAKER 63 m² 2014 2 sov	28-06-2023	2 390 000	**2 450 000**		2 450 000	**38 889**
5	Dampsagveien 6 ,3520 JEVNAKER 74 m² 2001 2 sov	30-03-2025	2 700 000	**2 700 000**		2 700 000	**35 065**
6	Enggata 10 ,3520 JEVNAKER 72 m² 2002 2 sov	05-05-2025	2 650 000	**2 550 000**	8 647	2 558 647	**34 115**
7	Brugata 13 ,3520 JEVNAKER 71 m² 2002 2 sov	18-08-2024	2 450 000	**2 400 000**	141 611	2 541 611	**33 888**
8	Hovsmarkveien 22 ,3520 JEVNAKER 70 m² 2001 2 sov	22-08-2024	2 100 000	**2 300 000**		2 300 000	**31 081**

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

Fellesutgifter til sameiets konto som dekker felles ytre husforsikring i Fremtind samt avsetning til fremtidig vedlikehold. Sameiet er gjeldfritt og har beløp på konto.	Kr.		6 000
Kommunale avgifter, estimat	Kr.		12 900
Innvendige vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, kjøkken osv.), samt overflatebehandling og utbedringer fordelt over flere år.	Kr.		15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**34 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 400 000**

Bod i fellesanlegg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Bod i fellesanlegg	Kr.		**50 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 450 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 450 000**

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

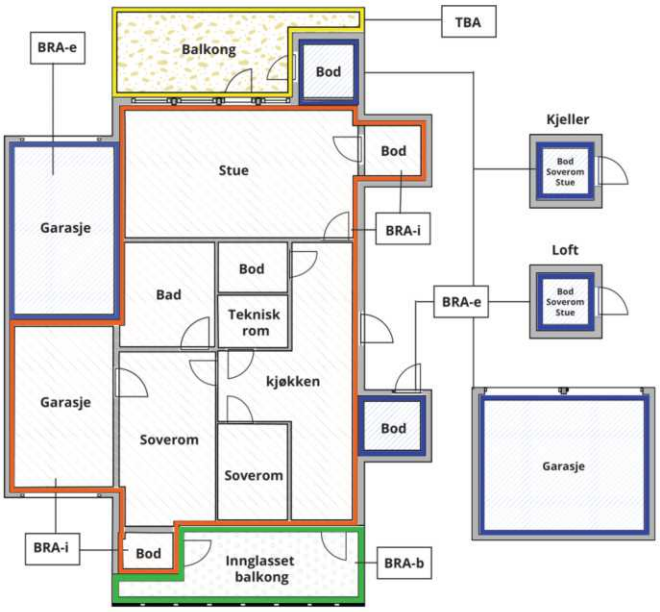
Hva er måleverdig areal?

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

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)**
2.Etasje	66			66	9
SUM	**66**				**9**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt med lasermåler:
- Takhøyde 2. etasje: målt 2,45 m, men vil kunne variere

Terrasse- og balkongareal (TBA):
- Balkong utenfor stue på ca 9 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Boligen stemmer med tegninger fra tinglyst seksjonering, datert 17.04.2014

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:

Bod 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		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet i denne boden var umulig å måle opp på grunn av at boden var låst ved befaring. Arealet er fastsatt på grunnlag av opplyst areal i byggetegning for seksjonering.

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)
Boligbygg med flere boenheter	63	3
Bod i fellesanlegg	0	5

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	S-ROM: Teknisk rom/vaskerom
Bod i fellesanlegg	S-ROM: Bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2025	Bjørn Erik Bilben	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3236 JEVNAKER	146	128		2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Svenåvegen 22A

Hjemmelshaver
Olerud Lillian, Olerud Per Egil

Eierandel
1 / 4

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3236 JEVNAKER	146	128	0	0	1239.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Svenåvegen 22 A

Hjemmelshaver

Eierandel
1 / 4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende på Jevnaker, i område bestående av eneboliger og spredt bebyggelse. Landlige omgivelser i et område med utmark og innmark. Eiendommen ligger ca. en times kjøring fra Oslo. Få minutters kjøring til Jevnaker sentrum med forretninger og servicefunksjoner. Barnehager og skoler i nærområdet. Bussholdeplass i nærheten. Eiendommen ligger rett ved nordmarka med meget gode tur/skimuligheter, samt jakt- og fiskemuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Adkomst til eiendommen fra Svenåvegen.

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

Opparbeidet felles tomtegrunn med gruset gårdsplass og adkomst, plenarealer, prydbusker og øvrig beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

4-mannsbolig i 2 etasjer, delt vertikalt og horisontalt. Trekonstruksjon i 2 etasjer på støpt og isolert sålefundament. Isolerte bindingsverksvegger utvendig kledd med trepanel. Saltak med isolert kaldtloft, yttertak tekket med takstein. Rektangulære vinduer med 2 lags glass. Adkomst med utvendig trapp til 2 etasje. Terrasseplatting på mark i 1 etasje, utkraget balkong i 2 etasje. Leiligheten har innlagt fiberkabel med Altibox tv og internett, tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk. Oppvarming med strøm til undervarme i stue, entre og bad. Sentralstøvsuger og balansert ventilasjon.

Boligen

Eierseksjon i 2.etasje med balkong mot sørvest. Tilhørende bod i utebodanlegg.
To parkeringsplasser i gårdsplass som del av boligen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	17.10.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	18.10.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	18.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	21.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2025	

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250205

Selger 1 navn
Cathrine Olerud

Gateadresse
Svenåvegen 22A

Poststed	Postnr
JEVNAKER	3520

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Per Egil Olerud

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 2

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: 14250205

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

Beskrivelse: Vegg på utebod

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 faglært

Beskrivelse: Bygget carport. Tak er ikke dimensjonert for store snømengder. Må måkes

Arbeid utført av: Egil Olerud

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

Document reference: 14250205

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 14250205

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: 14250205

Svenåvegen 22A

Nabolaget Toso - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Toso skole (1-7 kl.) 254 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Jevnaker ungdomsskole (8-10 kl.) 245 elever, 12 klasser	7 min 3.6 km
Ringerike videregående skole 684 elever	18 min 14 km
Hønefoss videregående skole 675 elever	20 min 15.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Esso Jevnaker (Nobil)	7 min
Recharge Esso Jevnaker	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Toso skole Linje 103, 113, 451, 452	7 min 0.7 km
Hønefoss stasjon Linje F4	18 min 14.4 km
Oslo Gardermoen	52 min

BARNEHAGER

Hovsenga barnehage (1-5 år) 56 barn	12 min 1 km
Nesbakken barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 2.2 km
Almgrenda Steinerbarnehage (1-5 år... 30 barn	7 min 4.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Jevnaker	19 min
Kiwi Jevnaker	22 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	18 min
Vitusapotek Jevnaker	23 min
Jevnaker Vinmonopol	23 min

SPORT

Toso skole	13 min
Haugerstranda fotballbane	13 min
Jevnaker Fysikalske Institutt	4 min
Innersvingen Jevnaker	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

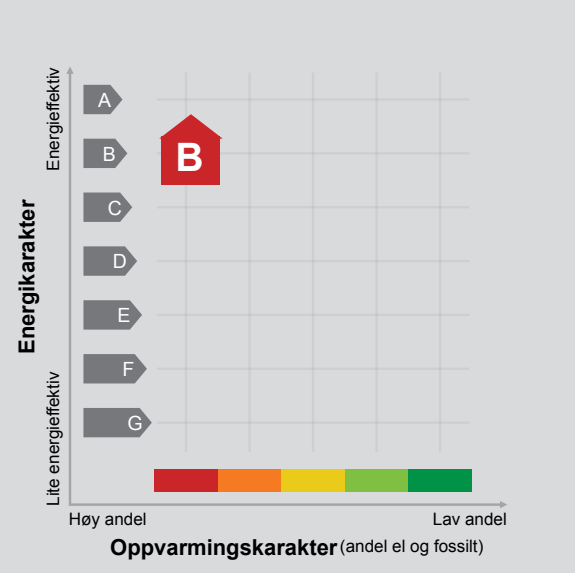
- Egen bil
- Gående



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

ENERGIATTEST

Adresse	Svenåvegen 22A
Postnummer	3520
Sted	JEVNAKER
Kommunenavn	Jevnaker
Gårdsnummer	146
Bruksnummer	128
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300421581
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-181911
Dato	20.10.2025



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.

VEDTEKTER FOR SAMEIET Svennåveien 22 a,b,c,d.

Gnr. 146, bnr. 128 i Jevnaker kommune.

1. Formål

Sameiets navn er Svenåveien 22 a,b,c,d, består av 1 4 mansbolig.. Eiendommen gnr. 146, bnr. 43 i Jevnaker kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr. 31.

2. Forholdet mellom sameierne

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal (kan fravikes jfr. § 19). Tomten disponeres som vist på vedlagte kartskisse (hver seksjon disponerer eget uteareal + fellesareal). Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken. Sameierbrøken er 1/4 for seksjonene. Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass i garasjeanlegg til personer som ikke er seksjonseiere.

3. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt forøvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøtet. Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførsel av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

4. Styret

Styret består av 4 medlemmer, hvorav 1 formann og 3 styremedlem (1 Person fra hver seksjon/leilighet) som velges på sameiermøtet for ett år av gangen. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje. Formannen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift. Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

5. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som evt. felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, evt. forsikring av bygget, snøbrøyting etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken. På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige à konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis kvartalsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige. De andre sameierne har panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. Husorden

Som husordensregler gjelder de regler som er utgitt av den lokale huseierforening med de endringer som sameierne til enhver tid bestemmer. Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 7.

7. Mislighold

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 26.
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 28.

Jevnaker 01.04.2014

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601601400
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
961381363	JEVNAKER KOMMUNE	Kirkegata 6, 3520 JEVNAKER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
999116469	FOSS EIENDOM 1 AS		c/o E Brørby & Sønn AS, Bergermoen, 3520 JEVNAKER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0532	146	128

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0532	146	128	0	1	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
0532	146	128	0	2	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
0532	146	128	0	3	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
0532	146	128	0	4	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 493847 Tinglyst: 19.06.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2014/49984 7/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-17 12:58

Side 1 av 11

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn: FOSSEIENDOM 1 A/S
Adresse: C/O. E. BRØRBY & Sønn A/S
Postnr. | Poststed: 3520 JEVNAKER
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. [redacted] | Ref. nr.

Plass for tinglysingsstempel

JEVNAKER KOMMUNE
Reg.nr. | Saksbeh. BJB

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

Kommunenr. | Kommunens navn: 532 Jevnaker kommune
Gnr. 146 | Bnr. 128 | Festenr. | Snr.
Ark.kode P
Ark.kode S
J.nr. 141527 | Dok.nr. 2
Kassasjon

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
[redacted]	FOSSEIENDOM 1 A/S C/O: E. BRØRBY & SØNN A/S 3520 JEVNAKER	

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3	B	1	B	15				27				39				51			
4	B	1	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 0 = nevner:

RETT KOPI
Dato: 17.06.2014
Sign.: aw Hansen
JEVNAKER KOMMUNE

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: 01.04.2014 | Utstederens underskrift: P.E. Brørby

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/5-2006 PDF

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Jessheim 01.04.2014	Per [illegible]	

RETT KOPI
Dato: 17.06.2014
Sign.: AW - Hansen
JEVNAKER KOMMUNE

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
146	128			JEVNAKER

Dato	Stempel og underskrift
17/6-2014	[signature]

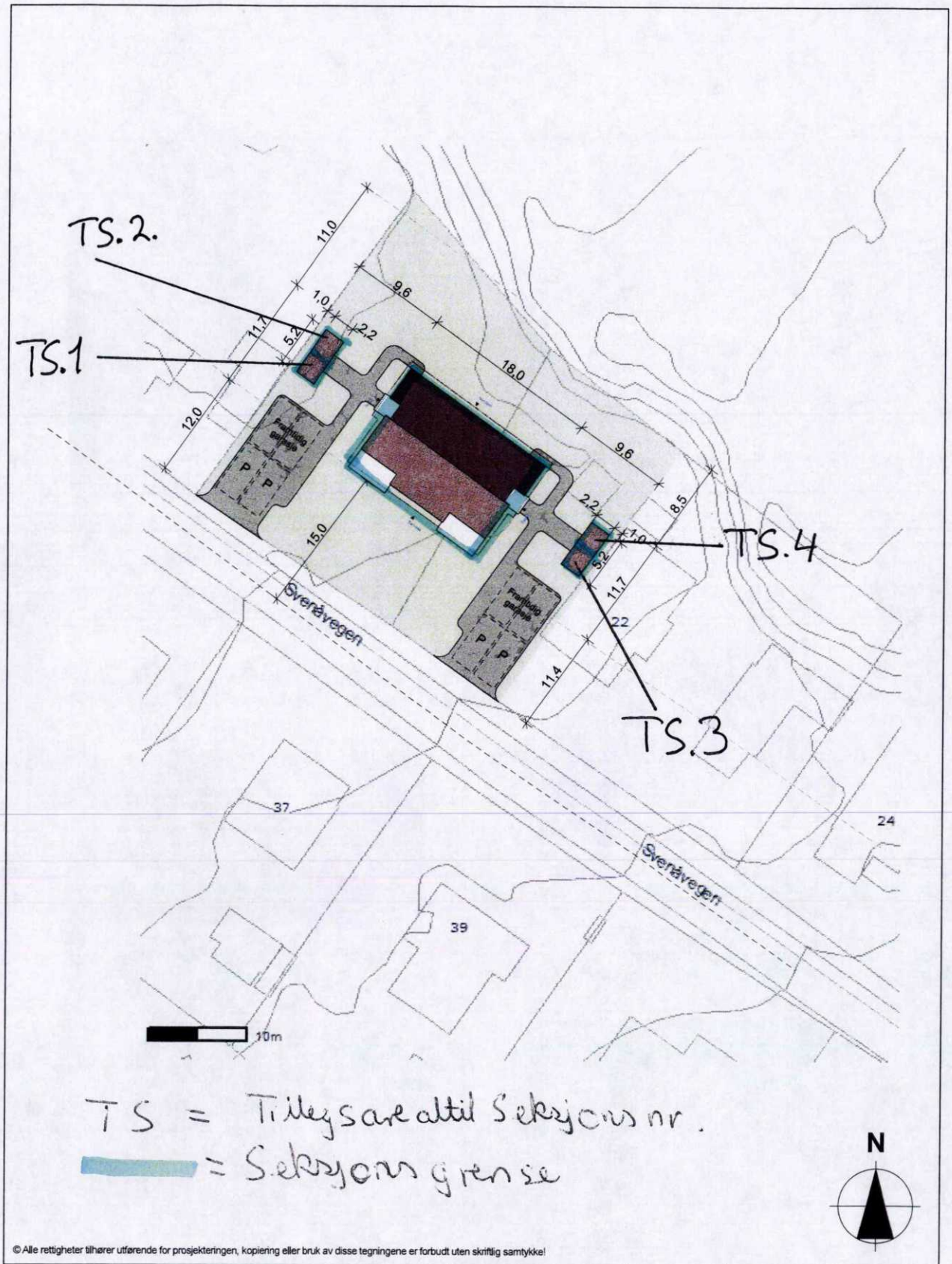
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

RETT KOPI
Dato: 17.06.2014
Sign.: Ann-Hansen
JEVNAKER KOMMUNE

Dato	Utstederens underskrift

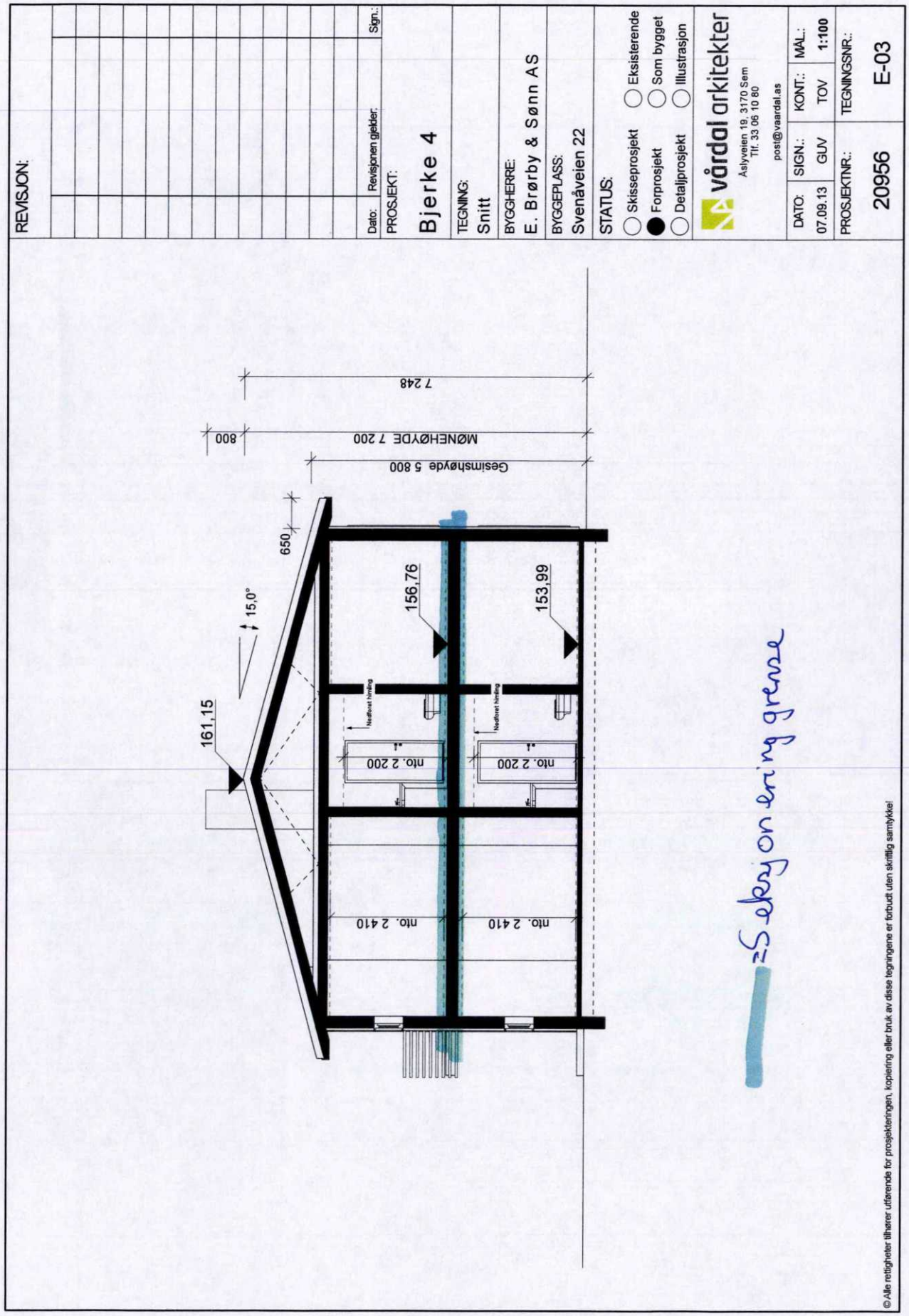


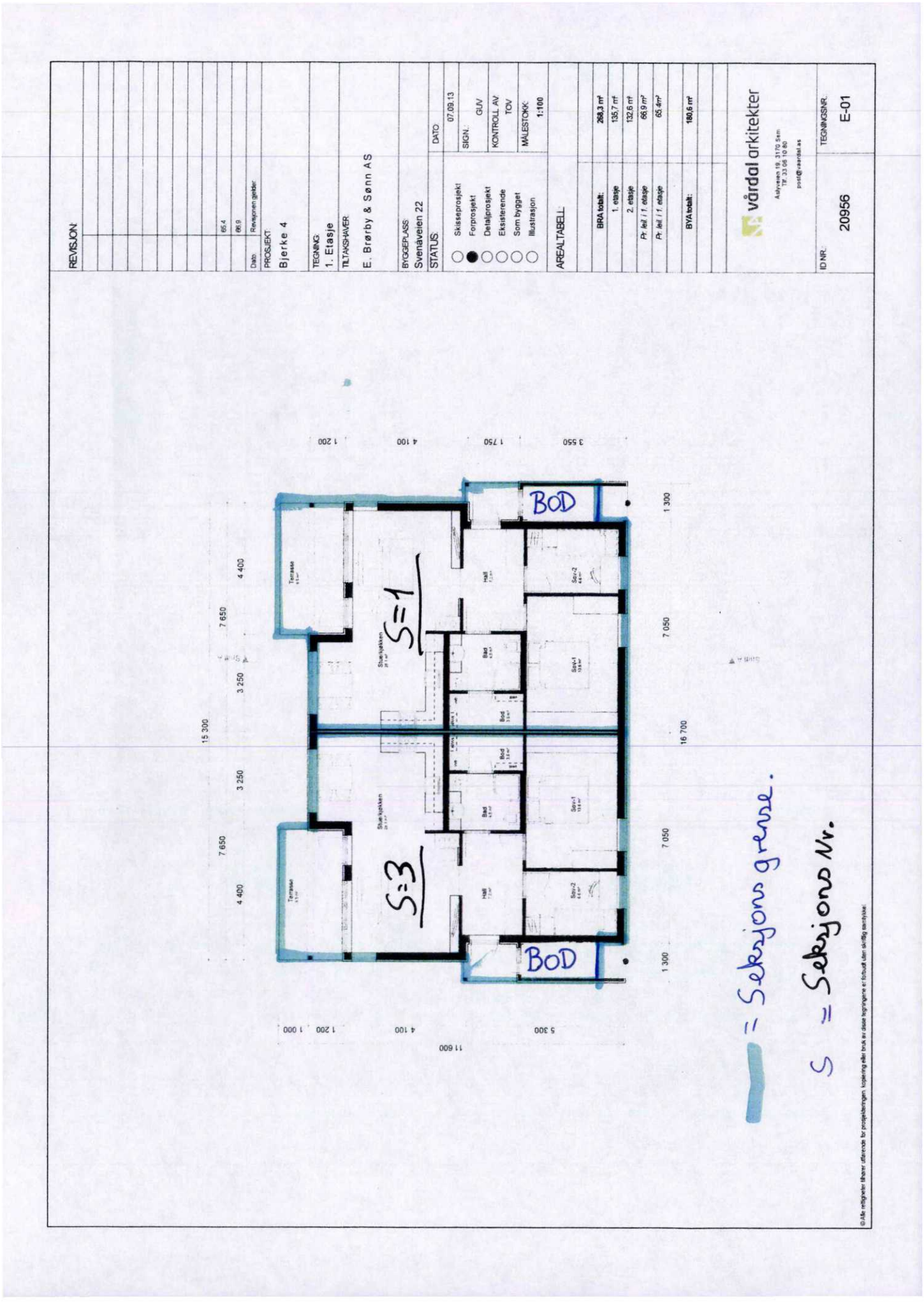
TS = Tilleggsareal til Seksjonsnr.

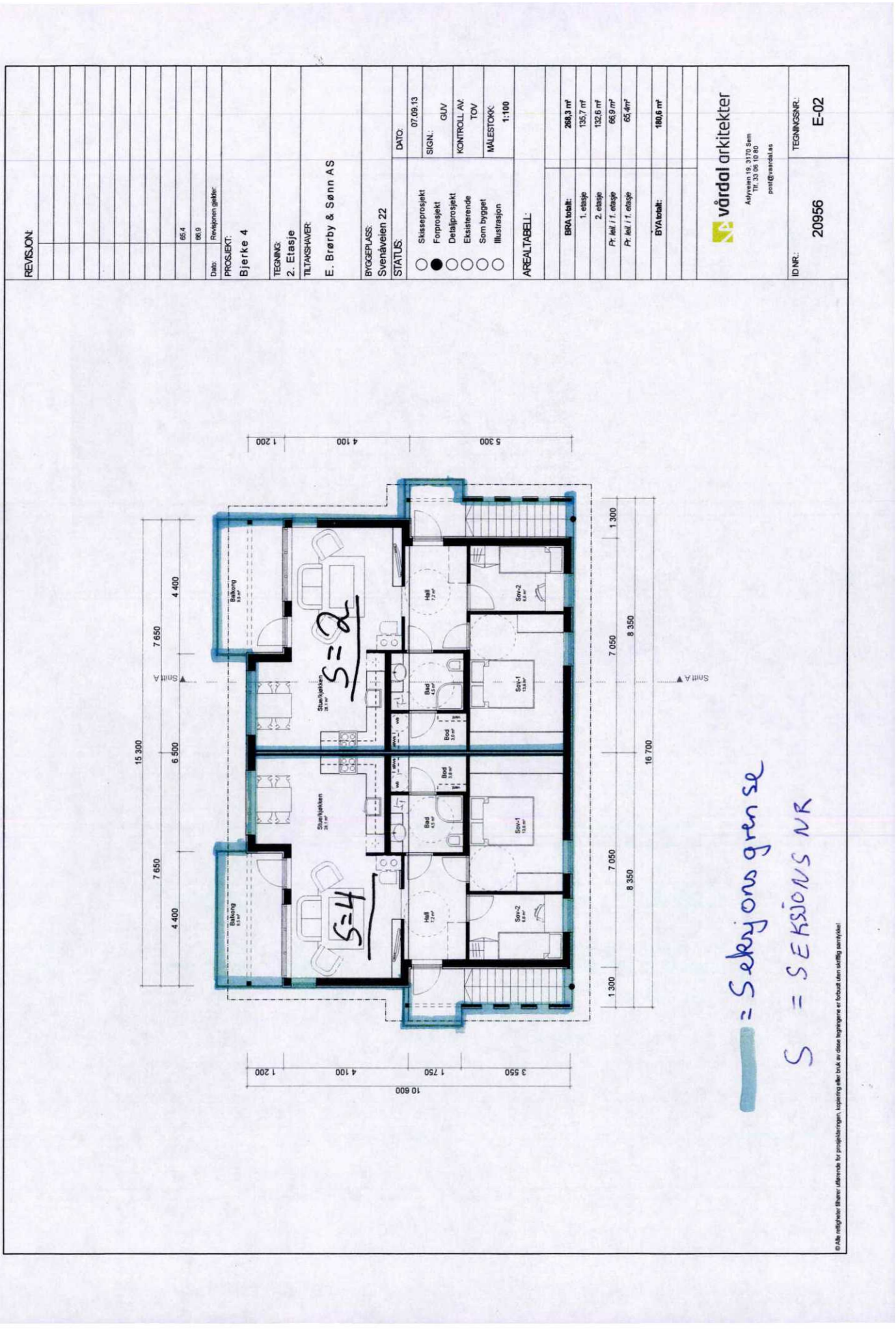
= Seksjonsgrense

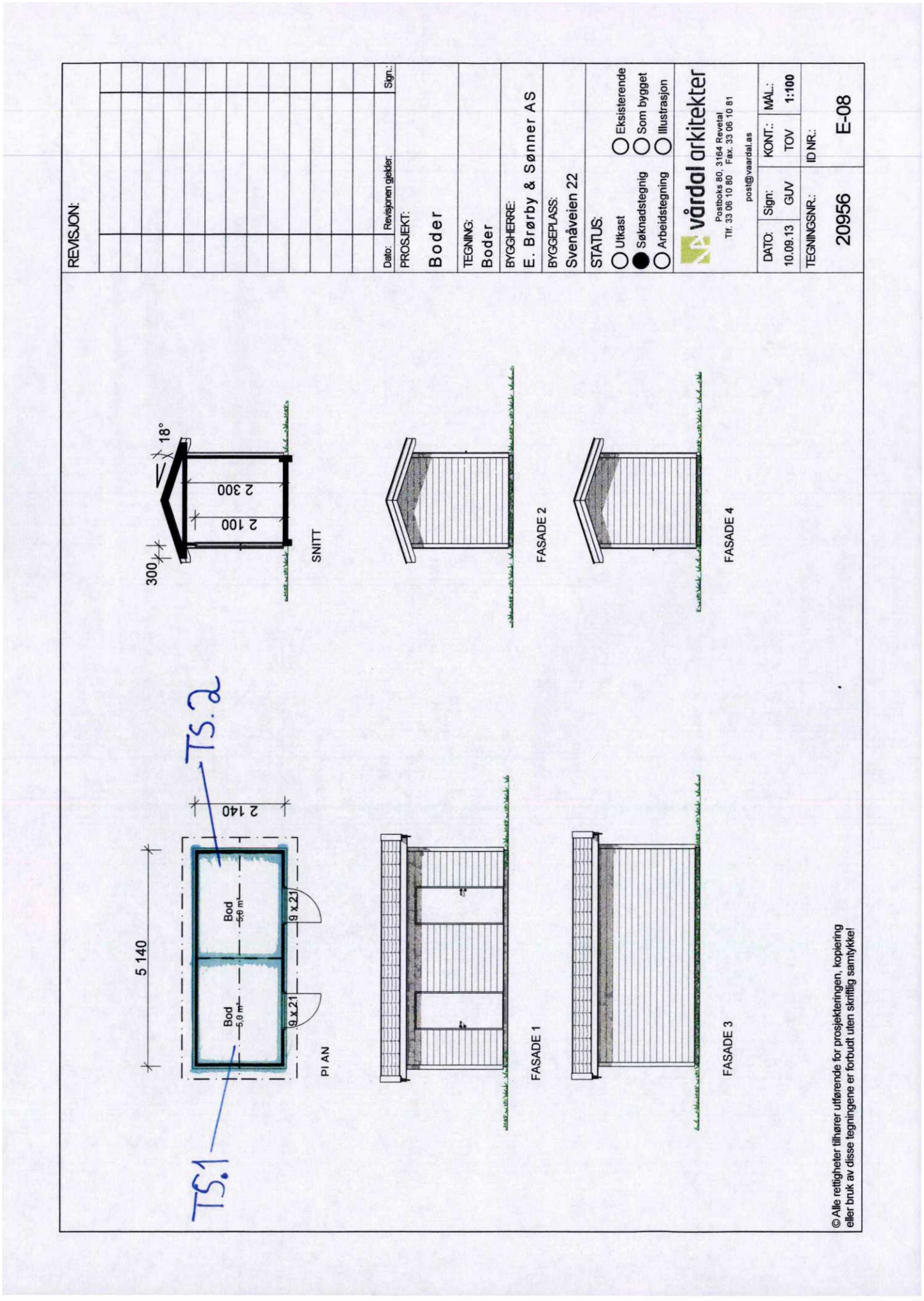
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

SITUASJONSPLAN	TILTAKSHAVER: E. Brørby & Sønn AS	DATO: 07.09.13	SIGN.: GUV	KONT. AV: TOV
vårdal arkitekter Åslyveien 19, 3170 Sem Tlf. 33 06 10 80 www.vaardal.as	BYGGEPLASS: Svenåveien 22	MÅLESTOKK: 1:500	PROSJEKTNR.: 20956	TEGNINGSNR.: D-01

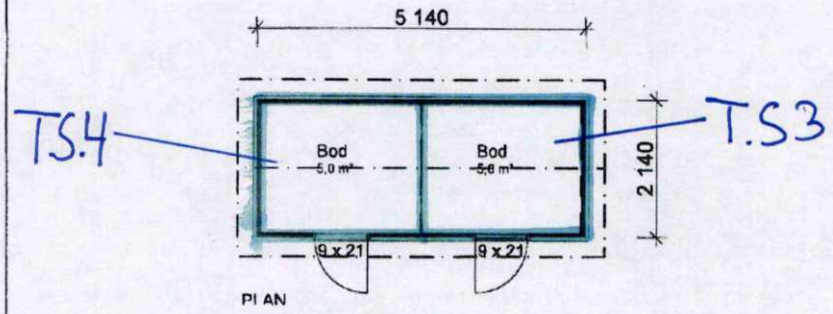

REVISJON:
Dato:
Revisjonen gjelder:
Sign.:
PROSJEKT:
Bjerke 4
TEGNING:
Snitt
BYGGHERRE:
E. Brørby & Sønn AS
BYGGEPLASS:
Svenåveien 22
STATUS:
Skisseprosjekt
Forprosjekt
Detaljprosjekt
Eksisterende
Som bygget
Illustrasjon
vårdal arkitekter
Aslyveien 19, 3170 Sem
Tlf. 33 06 10 80
post@vaardal.as
DATO: 07.09.13
SIGN.: GUV
KONT.: TOV
MÅL.: 1:100
PROSJEKTNR.: 20956
TEGNINGSNR.: E-03
7 248
800
MØNEHØYDE 7 200
Gesimshøyde 5 800
650
15,0°
161,15
156,76
153,99
Nedforet himling
nto. 2 200
nto. 2 410
Skalaen on ering grense
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!


REVISJON
Dato: Revisjonen gjelder:
PROSJEKT: Bjerke 4
TEGNING: 1. Etasje
TILTAKSHAVER: E. Brørby & Sønn AS
BYGGEPLASS: Svenåveien 22
STATUS: Skisseprosjekt, Forprosjekt, Detaljprosjekt, Eksisterende, Som bygget, Illustrasjon
DATO: 07.09.13
SIGN.: GUV
KONTROLL AV: TOV
MÅLESTOKK: 1:100
AREALTABELL:
BRA totalt: 268,3 m²
1. etasje 135,7 m²
2. etasje 132,6 m²
Pr. leil./1. etasje 66,9 m²
Pr. leil./1. etasje 65,4m²
BYA totalt: 180,6 m²
vårdal arkitekter
ID NR.: 20956
TEGNINGSNR.: E-01
BOD
BOD
S=1
S=3
S = Sekvjons grense.
1 = Sekvjons Nr.

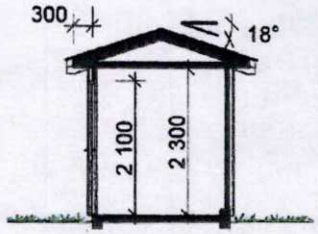

REVISJON:
Dato: Revisjonen gjelder:
PROSJEKT:
Bjerke 4
TEGNING:
2. Etasje
TILTAKSHAVER:
E. Brørby & Sønn AS
BYGGEPLASS:
Svenåveien 22
STATUS:
Skisseprosjekt
Forprosjekt
Detaljprosjekt
Eksisterende
Som bygget
Illustrasjon
DATO:
07.09.13
SIGN.:
GUV
KONTROLL AV:
TOV
MÅLESTOKK:
1:100
AREALTABELL:
BRA totalt: 268,3 m²
1. etasje 135,7 m²
2. etasje 132,6 m²
Pr. leil. i 1. etasje 66,9 m²
Pr. leil. i 1. etasje 65,4m²
BYA totalt: 180,6 m²
vårdal arkitekter
Asbyveien 19, 3170 Sem
Tlf. 33 06 10 80
post@vaardal.as
ID NR.: 20956
TEGNINGSNR.: E-02
S=2
S=4
S = SEKSJONS NR
= Seksjonsgrense
Snitt A
Snitt A
15 300
7 650
4 400
6 500
7 650
4 400
1 300
7 050
8 350
16 700
7 050
8 350
1 300
1 200
4 100
5 300
1 200
4 100
1 750
3 550
10 600


REVISJON:
Dato:
Revisjonen gjelder:
Sign.:
PROSJEKT:
Boder
TEGNING:
Boder
BYGGHERRE:
E. Brørby & Sønner AS
BYGGEPLASS:
Svenåveien 22
STATUS:
Utkast
Søknadstegnig
Arbeidstegning
Eksisterende
Som bygget
Illustrasjon
vårdal arkitekter
Postboks 80, 3164 Revetal
Tlf. 33 06 10 80 Fax. 33 06 10 81
post@vaardal.as
DATO: 10.09.13
Sign: GUV
KONT.: TOV
MÅL: 1:100
TEGNINGSNR.: 20956
ID NR.: E-08
SNITT
18°
2 300
2 100
300
FASADE 2
FASADE 4
FASADE 1
FASADE 3
PLAN
5 140
2 140
Bod
5,0 m²
Bod
5,0 m²
9 x 21
9 x 21
TS.1
TS.2
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

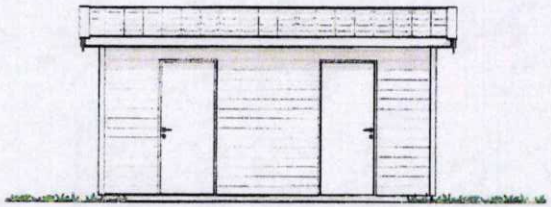
BODER, vedlegg E-5 til byggeblankett 5174, Svenåveien



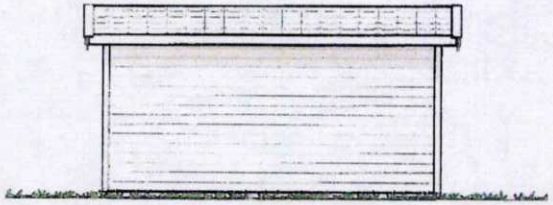
PLAN

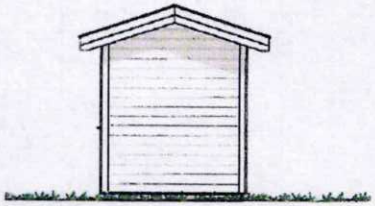


SNITT


FASADE 1


FASADE 2


FASADE 3


FASADE 4

REVISJON:

Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign.:

PROSJEKT:
Boder

TEGNING:
Boder

BYGGHERRE:
E. Brørby & Sønner AS

BYGGEPLASS:
Svenåveien 22

STATUS:
- ○ Utkast
- ○ Eksisterende
- ● Søknadstegnig
- ○ Som bygget
- ○ Arbeidstegning
- ○ Illustrasjon

vårdal arkitekter
Postboks 80, 3164 Revetal
Tlf. 33 06 10 80 Fax. 33 06 10 81
post@vaardal.as

DATO:	Sign:	KONT.:	MÅL.:
10.09.13	GUV	TOV	1:100

TEGNINGSNR.:	ID NR.:
20956	E-08

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/49847/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-17 12:58

Avbryt | Lagre | Lagre og lukk

standard

Byggesaksblankett 5168

Søknad om endring av gitt tillatelse eller godkjenning

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1 og 20-2

Kommunens saksnr.

Berører endringen av tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser slik at det må innhentes nytt samtykke fra Arbeidstilsynet? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis "ja" må slikt vedtak innhentes før igangsettingstillatelse kan gis. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Søknaden gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Boligsnr.	Kommune
Eiendom/ byggested	146	128					Jevnaker
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Svenåveien				3520	Jevnaker	

Beskrivelse av endring(er)

☐ Endringer av ansvarsretter (ny ansvarsrett, skifte av ansvarsrett, avsluttet ansvarsrett)
☐ Endring av ansvarlig søker, endring av tiltakshaver
☒ Endring av tiltak (dispensasjoner, areal, plassering, formål, bruk, pbl §§ 20-1, 20-2)

Bygging av boder og plassering av disse på tomten. Grunnlag for seksjonering.

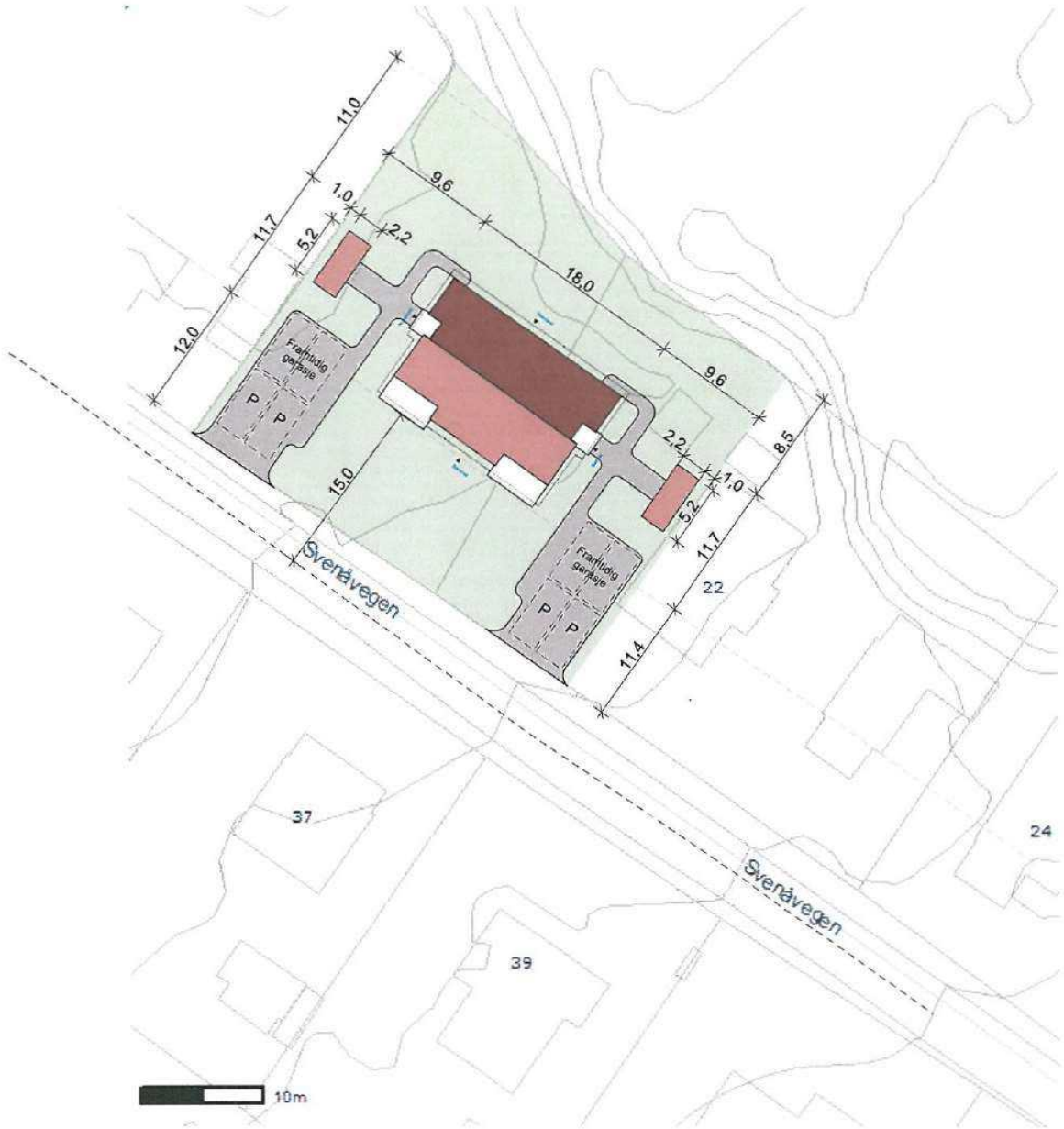
Vedlegg

Nye vedlegg og tidligere vedlegg som endres	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon, byggblankett 5175	A	–	☒
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap 19)	B	–	☒
Nabovarsling (gjenpart/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	–	☒
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	1 – 1	☐
Tegninger	E	1 – 1	☐
Redegjørelser/kart	F	–	☒
Søknader om ansvarsrett	G	–	☒
Gjennomføringsplan	G	–	☒
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	–	☒
Uttalelser fra annen offentlig myndighet	I	–	☒
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	–	☒
Andre vedlegg	Q	–	☒

Underskrifter

Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)			**Tiltakshaver** (bare for tiltak uten ansvarlig søker etter pbl § 20-2)		
Foretak: E. Brørby & Sønn AS			Navn: Foss eiendom 1 AS v/Per Erik Brørby		
Kontaktperson: Jan Eqil Lvng	Telefon: 90553839	Mobiltelefon: 90553839	Kontaktperson: Per Erik Brørby	Telefon:	Mobiltelefon: 92462306
E-post: jan.eqil@probuscoaching.no			E-post: per@brorby.as		
Dato: 20.mai 2014	Underskrift:		Dato: 20.mai 2014	Underskrift:	
Gjentas med blokkbokstaver: Per Erik Brørby			Gjentas med blokkbokstaver: Per Erik Brørby		

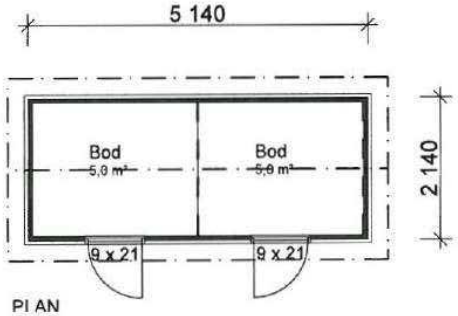
© Utgitt etter tillatelse fra Direktoratet for Byggkvalitet. 01.02.2012



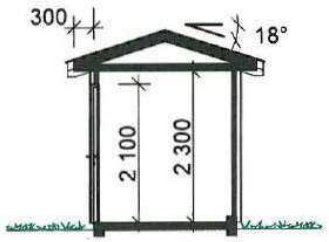


© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

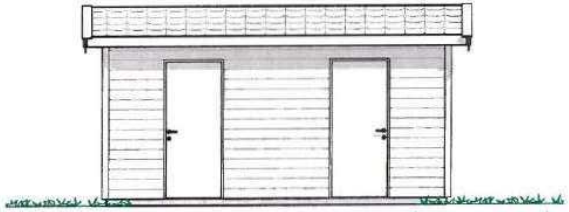
SITUASJONSPLAN	TILTAKSHAVER: E. Brørby & Sønn AS	DATO: 07.09.13	SIGN.: GUV	KONT. AV: TOV
vårdal arkitekter Åslyveien 19, 3170 Sem Tlf. 33 06 10 80 www.vaardal.as	BYGGEPLASS: Svenåveien 22	MÅLESTOKK: 1:500	PROSJEKTNR.: 20956	TEGNINGSNR.: D-01



PLAN



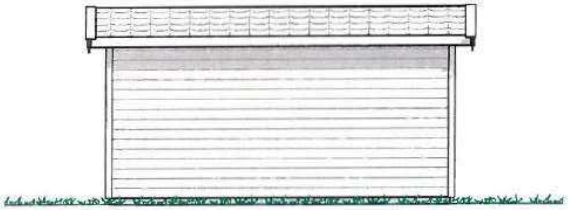
SNITT



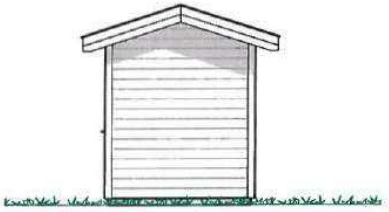
FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

REVISJON:

Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign.:

PROSJEKT:
Boder

TEGNING:
Boder

BYGGHERRE:
E. Brørby & Sønner AS

BYGGEPLASS:
Svenåveien 22

STATUS:
- ○ Utkast
- ○ Eksisterende
- ● Søknadstegnig
- ○ Som bygget
- ○ Arbeidstegning
- ○ Illustrasjon

vårdal arkitekter
Postboks 80, 3164 Revetal
Tlf. 33 06 10 80 Fax. 33 06 10 81
post@vaardal.as

DATO:	Sign:	KONT.:	MÅL.:
10.09.13	GUV	TOV	1:100

TEGNINGSNR.:	ID NR.:
20956	E-08

JEVNAKER KOMMUNE
Plan og samfunn, Byggesak

Ansvarlig søker (navn og adresse)
E. Brørby & Sønn AS
Bergermoen
3520 JEVNAKER

Ferdigattest er gitt for (§ 21-10 og SAK § 8-1)			
Saksnr 13/1014			
Eiendom - byggested Svenåvegen 22			
Gnr 150	Bnr 128	Festenr	Seksjonsnr

Saken er behandlet som saksnr 136/13 .
I følge søknad om ferdigattest fra ansvarlig søker er det ikke registrert mangler.

Spesifikasjon

Tiltaket, Byggets art
Nybygg, Boligbygg med fire boenheter samt utvendige boder

Ferdigattesten gis på grunnlag av	Datert	Ikke aktuelt
Søknad om ferdigattest	02.07.14	
Avfallsplan/miljøsaneringsbeskrivelse med slutt rapport byggteknisk forskrift §§ 9- 6 og 9-7	02.07.14	
Gjennomføringsplan . SAK § 5- 3	02.07.14	
FDV overlevert byggets eier SAK § 8-2		X
Sluttkontroll ved uavhengig kontroll, jf. § 24-2	07.07.14	

Vedtak/tillatelse		**Søknad datert**
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	16.10.2013
	Enkle tiltak	

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1 *litra d*).

Underskrift		
Sted Jevnaker	Dato 10.07.2014	Stempel/underskrift Terje Lindgård

Kopi til	
Feier, KAH	her

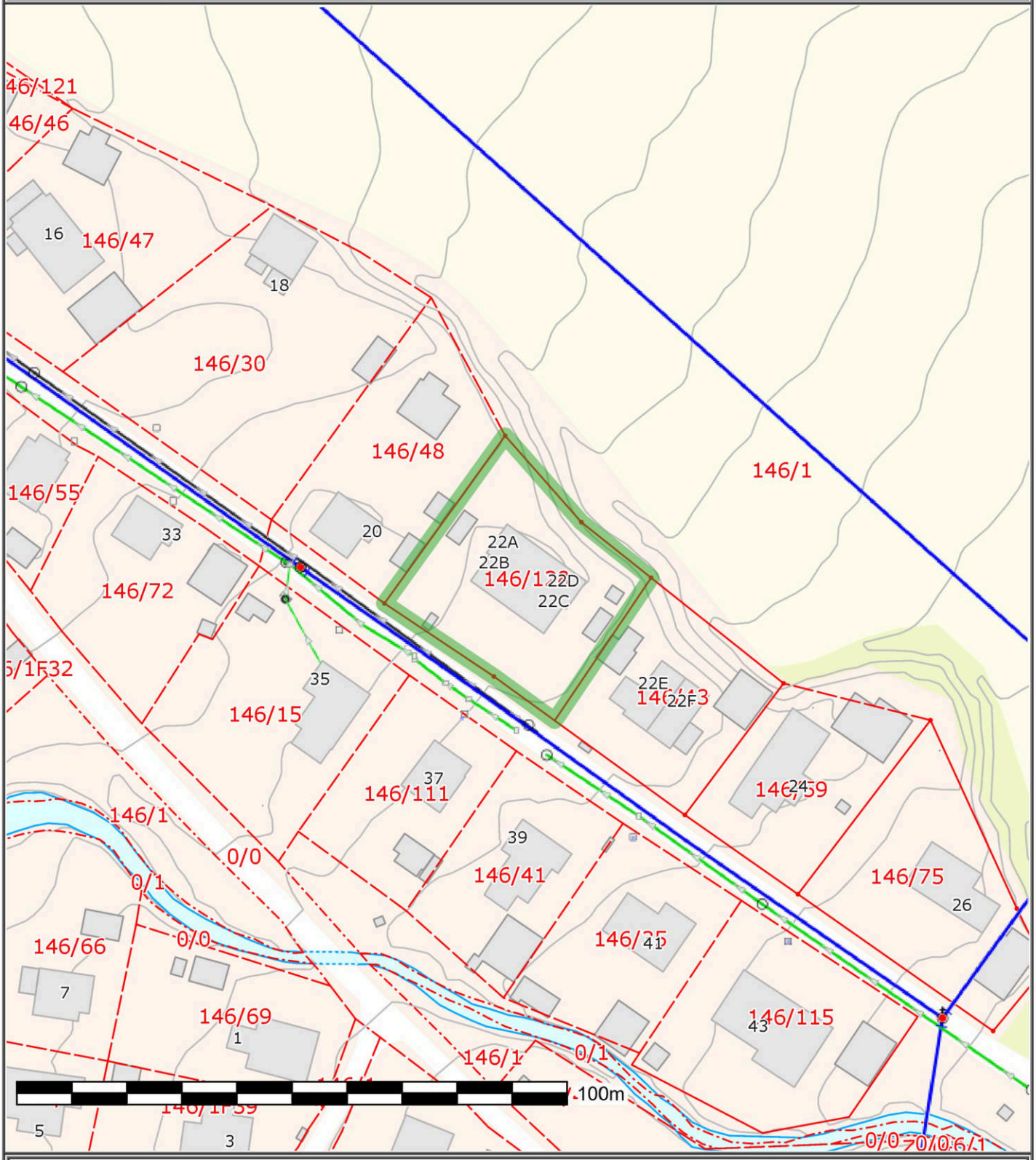
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 146	Bnr: 128	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Svenåvegen 22A, 3520 JEVNAKER, med flere			
Hj.haver/Fester:	SAMEIET SVENÅVEGEN 22, c/o Fredrik Ruden Brørby, Svenåvegen 22D, 3520 JEVNAKER, med flere			

JEVNAKER KOMMUNE

Dato: 23/10-2025 Sign:

Målestokk 1:1000



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

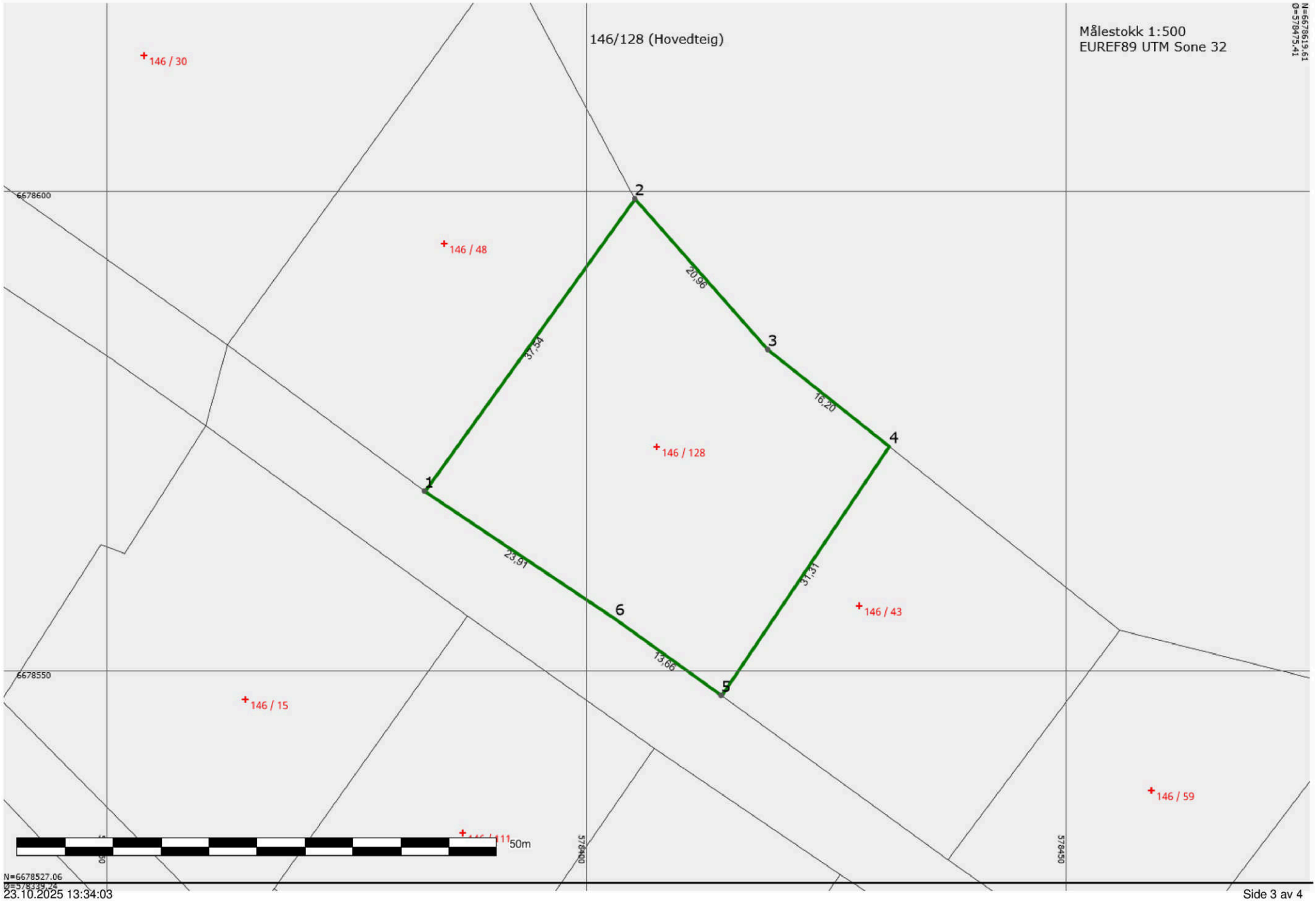
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3236 - Jevnaker kommune	**146**	**128**	**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 146/128
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6679665.89
Ø=578543.5
146 / 46
146 / 47
146 / 30
146 / 48
146 / 55
146 / 135
146 / 128
146 / 72
146 / 1 / 32
146 / 43
146 / 51
146 / 15
146 / 111
146 / 59
146 / 41
146 / 75
146 / 35
146 / 66
Mor mangler
146 / 77
146 / 115
146 / 1
146 / 1 / 43
6678600
6678500
578400
578500
100m
N=6678480.78
Ø=578271.16


146/128 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6678619.61
Ø=578475.41
146 / 30
146 / 48
146 / 128
146 / 43
146 / 15
146 / 59
6678600
6678550
578400
578450
1
2
3
4
5
6
37,54
20,96
16,20
31,31
13,66
23,91
50m
N=6678527.06
Ø=578339.24

Areal og koordinater

Areal: 1239,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6678573,34 Øst: 578407,33

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6678568,75	578383,10	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			37,54	Ikke hjelpelinje		13	
2	6678599,22	578405,03	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			20,96	Ikke hjelpelinje		13	
3	6678583,50	578418,89	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			16,20	Ikke hjelpelinje		13	
4	6678573,40	578431,56	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			31,31	Ikke hjelpelinje		10	
5	6678547,45	578414,04	Jord	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			13,66	Ikke hjelpelinje		13	
6	6678555,47	578402,98	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			23,91	Ikke hjelpelinje		13	

Jevnaker kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3236 - Jevnaker kommune	**146**	**128**	**0**	**0**	Svenåvegen 22A, 3520 JEVNAKER Svenåvegen 22B, 3520 JEVNAKER Svenåvegen 22C, 3520 JEVNAKER Svenåvegen 22D, 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)	1237.23m^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: 82880 17.10.2025

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
146	128	0	2

Adresse: Svenåvegen 22A 3520 Jevnaker

Eiendomsskatt - bolig			kr	5 142	
Vann abonnement	1	stk	kr	2 068	Kr. 2 068 pr. boenhet
Avløp abonnement	1	stk	kr	2 286	Kr. 2 286 pr. boenhet
Vann akonto forbruk	36	m3	kr	1 078	29,94 pr. m3 inkl. mva
Avløp akonto forbruk	36	m3	kr	1 924	53,44 pr. m3 inkl. mva
Målerleie	1	stk	kr	92	kr. 92 pr. måler
Totalt:			**kr**	**12 590**	

Kommunale avgifter/eiendomsskatt utgjør kr 12 590 inkl. mva. pr. år.
ved årsforbruk vann/avløp 36 m3
Kunden bestemmer selv fakturahyppigheten, dvs. 4 eller 12 terminer

JEVNAKER KOMMUNE

Ordre: **82880** **17.10.2025**

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
146	128	0	2	
Adresse:	Svenåvegen 22A			3520 Jevnaker

Tilknytning til offentlig vann og kloakk

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

Jevnaker kommune

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

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

Megleropplysninger

Gårdsnr:	146	Bruksnr:	128	Festenr:		Seksjonsnr:	2
Adresse:	Svenåvegen 22A				Selger:		

Dato:

Miljø

Registrert pålegg forurensning/forsøpling: Nei

Registrert pålegg grunnforurensning: Nei

Registrert pålegg fyringstank: Nei

Vann- og avløp

Registrert pålegg tilknytning kommunalt avløp: Nei

Registrert pålegg utbedring privat avløpsanlegg: Nei

Grunnboka

Grunnboka kan inneholde opplysninger om offentlige pålegg gitt på eiendommen. Opplysninger om eventuelle pålegg registrert i grunnboka har ikke Jevnaker kommune tilgang til, og grunneier, eller den som skal ha disse opplysningene, er selv ansvarlig for å sjekke hva som er registrert i grunnboka. Tilgang til grunnboka får man via kartverkets hjemmeside: https://kartverket.no/eiendom/bestillefra-grunnboken , eller ved å kontakte kartverket.

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:
Svenåvegen 22A, 3520 Jevnaker
Gnr. 146, Bnr. 128, Snr. 2, Jevnaker kommune.

Oppdragsnummer:
14250205

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.
