PRIVATMEGLEREN

# GRØNLANDSVEGEN 48

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Rekkehus

Grønlandsvegen 48, 3520 JEVNAKER

JEVNAKER kommune

gnr. 149, bnr. 141

## Markedsverdi

### 3 000 000

**Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 101 m²**



**Befaringsdato:** 11.02.2026 **Rapportdato:** 16.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13717-1759 **Referansenummer:** OX6260

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

NITO

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

# Bilben Taksering AS

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

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

**Rapportansvarlig**



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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### 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.




### 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.




### 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.




### 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.




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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




Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

**Rekkehus - Byggeår: 1869**

UTVENDIG Gå til side

Saltak av trekonstruksjoner med innredet loftsetasje. Taktekking med takstein. Beslag, takrenner og nedløp i stål. Veggene har malte laftede tømmervegger. Ytterdør er malt tredør med 2-lags glass. Svingvinduer i malte trerammer og karmer med 2-lags glass. Liten murtrapp som adkomst til boligen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med laminat og tregulv. Vegger er tekket med trepanel, mdf panel og slettmalt vegg. Himling er tekket med trepanel / malt trepanel. Etasjeskillere er av trebjelkelag. 2 stk mursteinspiper med feierluker. Krypkjeller med tilgang fra luke i soveromsgulv. Behandlet tretrapp med rekkverk. Malte tredører og lettdører/skyvedører.

VÅTROM Gå til side

Bad i loftsetasje har baderomsplater på vegger og pusset teglpipe. Taket har panel med spotter og bjelker. Laminatplater på gulv og plastsluk. Vegghengt servantskap med håndvask. Utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett med spalte for avrenning. Elektrisk styrt vifte i tak og luftspalte under dørblad.

Bad/vaskerom i 1.etasje har flislagte vegger og noe malt trepanel. Malt trepanel med spotter i tak. Flislagt gulv med sokkelflis (under trepanel), varmekabler i gulv og plastsluk. Badromsinnredning med heldekkende servant. Utstyrt med gulvmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjjøkkeninnredning med glatte kjøkkenfronter, laminat benkeplate og stål kum. Utstyrt med integrert oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Plass for frittstående kjøl/frys. Komfyrvakt. Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobber vannrør inn med stoppekran og vannmåler. Kobberrør og rør i rør plast for vanntilførsler i bolig.
Vannstoppsytem/magnetventil med sensor i kjøkkenbenk.
Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon. 200 liters varmtvannsbereder. Sikringsskap med hovedsikring på 35Amp, automatsikringer, digitalmåler og kursfortegnelse på dør. Boligen har åpent elektrisk anlegg.

Oppvarming med vedfyring og strøm:
- Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler i gulv på bad/vaskerom i 1 etasje.
- Luft-luft varmepumpe i stue.
- Peisovn med kleberstein i stue.

Tv/internett (krever abonnement):
- Kablet tv og internett fra Viken fiber Altibox.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er tilnærmet flat. Bred ringmur i støp, stein og tegl ned i grunn. Tresøyler på såleblokker i stein/betong. Jordgulv/leire.

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 119 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 101 m² |
| Totalpris | 3 000 000 |

## Arealer Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 2 150 000 |

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Rekkehus**

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

- Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21 -10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Ved salg av eiendommer med eldre bygg forekommer det ofte at det ikke foreligger ferdigattest for oppføringen av bygget. I noen tilfeller er ferdigattesten kanskje forsvunnet fra kommunens arkiver, men mange byggesaker er nok også avsluttet uten at det er gitt ferdigattest, slik at ferdigattest ikke er å oppdrive.
- 2014 ble det innredet loftsetasje og utført takopplett med rømningsvindu og rommene benyttes som oppholdsrom. Bruksendringen er søknadspliktig til kommunen og ikke omsøkt. Loftsetasjen har lite dagslys.

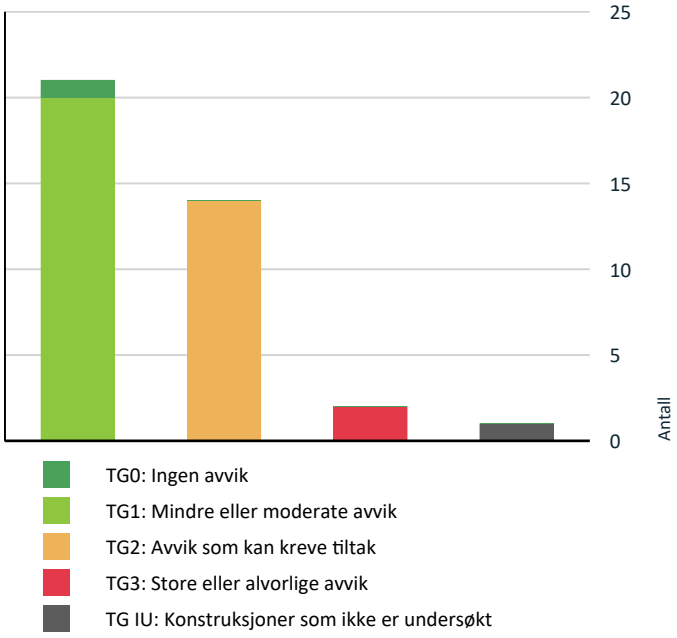
**Uthus/felles bodbygg**

• Det foreligger ikke tegninger

- Det er ikke innhentet eller fremvist godkjente og byggemeldte tegninger.

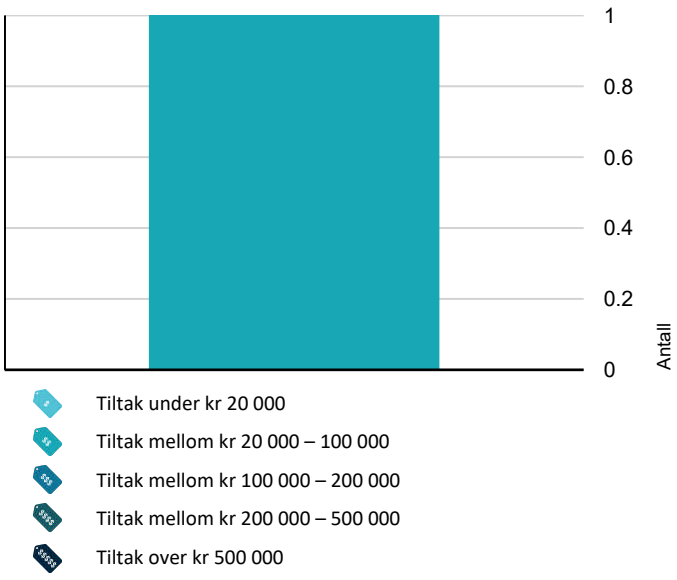
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

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

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

# Sammendrag av boligens tilstand

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**
1869

**Kommentar**
Opplyst ved forrige omsetning.

**Anvendelse**
Bolig

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

**Vedlikehold**
Dagens eier opplyser:
- Montert ny dusjdør og blandebatteri bad 1etg, Jensen Rørservice AS 2023.
- Nytt kjøkken, Knut Kristiansen AS Hønefoss 2023.
- Planert hage, forsikringssak 2024.
- Installert luft-luft varmepumpe 2024.
- Klebersteinspeis og brannmur fra 2025.

Tidligere eier opplyste i tilstandsrapport:
År 2000 ny 200 liters varmtvannsbereder installert i kjeller.
År 2004 loftstue innredet.
År 2011 skiftet glass i eksisterende vinduer.
År 2014 lagt nytt yttertak.
År 2014 bygget takopplett.
År 2015 bygget bad/wc i loftsetasje (Nygård bygg)
År 2016 ny ytterdør.
år 2019 på framside med nytt stakittgjerde i malt tre med port.
År 2020 nytt seriekoblet brannvarslingsanlegg, sponset av vellet.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2014 | Tilbygg | Innredet loftsetasje og utført takopplett med rømningsvindu og rommene er tatt i bruk som oppholdsrom. |

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking med takstein.
- Ny taktekking med takstein i år 2014.

# Tilstandsrapport



Bilde: Taktekkingen var snødekt ved befaring og er vurdert utifra alder.

### TG 1 Nedløp og beslag

Beslag, takrenner og nedløp i stål.
- Antatt fornyet i sammenheng med takomlegging i 2014.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har malte laftede tømmervegger. Utstikk, gesimser og vindskier i malt tre.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Det er innredet loftsetasje. Kaldtloft over flat himling har ingen tilgang og ikke inspisert.

### TG 1 Vinduer

Svingvinduer i malte trerammer og karmer, som kan åpnes helt rundt (180 grader), med 2-lags glass.
- Vinduer fra 60-tallet med nye 2-lags glass montert 2011. Vindu i takopplett på soverom er datert 2014.

### TG 1 Dører

Ytterdør er malt tredør med 2-lags glass, datert 2015.
- Døren ble montert i år 2016.

### TG 1 Utvendige trapper

Liten murtrapp som adkomst til boligen.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv er tekket med laminat og tregulv. Vegger er tekket med trepanel, mdf panel og slettmalt vegg. Himling er tekket med trepanel / malt trepanel.

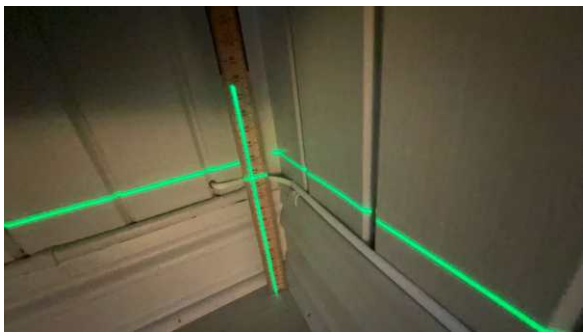
# Tilstandsrapport

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

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

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



Bilde: Avvik i stue målt ca 15 mm. Ikke unormalt for denne type konstruksjoner.



Bilde: Avvik i soverom (1.etasje) målt ca 20 mm. Ikke unormalt for denne type konstruksjoner.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har 2 stk mursteinspiper med feierluker. Montert peisovn med kleberstein i stue.
- Klebersteinspeis og brannmur fra 2025.

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

Ildfast plate mangler på gulvet under feieluke på pipe på bad i loftsetasje.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Bilde: Ildfast plate mangler på gulvet under feieluke.

## TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller med tilgang fra luke i soveromsgulv. Jordgulv, murvegger og stubbloft i tak. Stående trepanel som delevegger mot nabokjeller.

# Tilstandsrapport

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

Det registreres fuktopptrekk i gulv / i nedre deler av trevegger og noe avflassing på mur.
Ved måling med elektroder viste ingen skadelig fukt i børende trestolper og tredragere, stubbloft.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
Organisk materiale lagret i krypkjeller bør fjernes og fuktsperre på bakken bør etableres.





Bilder: Det registreres fuktopptrekk i gulv / i nedre deler av trevegger og noe avflassing på mur.

### TG 1 Innvendige trapper

Behandlet tretrapp med rekkverk.

### TG 1 Innvendige dører

Malte tredører og lettdører/skyvedører.

## VÅTROM

### LOFTSETASJE > BAD

#### Generell

År 2015 bygget bad i loftsetasje (Nygård bygg), opplyst ved forrige omsetning.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### LOFTSETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og pusset tegl. Taket har panel med spotter og bjelker.

### LOFTSETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

Laminatplater på gulv.

# Tilstandsrapport

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

TG3: Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
TG2: Ukjent vannavstøtende effekt på denne type gulv. Platene ligger flytende slik at man kjenner hulerom under. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Bilde: Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

LOFTSETASJE > BAD

## TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

TG3: Når det gjelder pipe/vegg er det uten noen form form membran/tettesjikt. Dette gir TG 3 iht NS 3600.
TG2: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

TG3: Løsningen betinger bruk av lukket dusjkabinett. Kostnadsestimat kr 0,- er basert på at løsningen fungerer.
TG2: Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



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.



Bilde: Pipe/vegg er uten noen form form membran/tettesjikt.

LOFTSETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt servantskap med vask. Utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett med spalte for avrenning.

# Tilstandsrapport

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

Avløp på vask er tregt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det kan påregnes vedlikehold / utbedring av vannlås.



Bilde: Avløp på vask er tregt.

LOFTSETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte i tak og luftspalte under dørblad.

LOFTSETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra himling i bad/vaskerom uten å påvise unormale forhold.




Bilde: Fuktmåling viser tørt, måleverdi ikke påvisbar.



Bilde: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Det er forligger ingen opplysninger ang badet, ukjent alder.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Flislagte vegger og noe malt trepanel. Malt trepanel med spotter i tak.

## 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med sokkelflis (under trepanel) og varmekabler i gulv.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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

## 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### 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.



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.

## 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badromsinnredning med heldekkende servant. Utstyrt med gulvmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
- Montert ny dusjdør og blandebatteri bad 1etg, Jensen Rørservice AS 2023.

## 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

# Tilstandsrapport

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Ved befaring var det noe lyd fra vifte.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Det kan påregnes vedlikehold / rens av vifte.

## 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i bjelkelag (fra krypkjeller) uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 14 %.

## KJØKKEN

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjjøkkeninnredning med glatte kjøkkenfronter, laminat benkeplate og stål kum. Utstyrt med integrert oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Plass for frittstående kjøl/frys. Komfyrvakt.
- Nytt kjøkken, Knut Kristiansen AS Hønefoss 2023.

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Kobber vannrør inn til krypkjeller med stoppekran og vannmåler.
Kobberrør og rør i rør plast for vanntilførsler i bolig. Rør i rør har åpen grennfordeling i krypkjeller.

# Tilstandsrapport

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

Stoppekran under himlingen i krypkjeller er ikke merket. Rommet er ikke sikret med sluk og vann renner til grunn ved evt. lekkasje.
Vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Det anbefales montert waterguard / vannstopper i krypkjeller, som sikring mot skade ved evt. lekkasje.
Vannrør bør isoleres i kalde rom.



Bilde: Rommet er ikke sikret med sluk og vann renner til grunn ved evt. lekkasje.



Bilde: Stoppekran under himlingen i krypkjeller er ikke merket.

## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Vannstoppsytem/magnetventil på kaldt vann i kjøkkenbenk med egen sensor i kjøkkenbenk.

# Tilstandsrapport



Bilde: Vannstoppsytem/magnetventil på kaldt vann med sensor i kjøkkenbenk.

## TG 1 Varmesentral

Luft-luft varmepumpe i stue, datert 2023.
- Installert luft-luft varmepumpe 2024.

## TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannsbereder plassert i krypkjeller, sikret med plastrør på sikkerhetsventil.
- Varmtvannsbereder er fra 2000.

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

**Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



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

## TG IU Andre installasjoner

Oppvarming med vedfyring og strøm:
- Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler i gulv på bad/vaskerom.
- Luft-luft varmepumpe i stue.
- Peisovn med kleberstein i stue.

Tv/internett (krever abonnement):
- Kablet tv og internett fra Viken fiber Altibox.

Det settes ikke tilstandsgrad for andre installasjoner.

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap, på vegg i entre, med hovedsikring på 35Amp, automatsikringer, digitalmåler og kursfortegnelser på dør. Boligen har åpent elektrisk anlegg.
- Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2021. Resultatet var tilfredsstillende.

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)?
   **Ja**

**Spørsmål til eier**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

**- Samsvarserklæring fra installasjon / sist gang totalt rehabilitert er ikke fremvist / foreligger ikke. Innhent samsvarserklæring om mulig.**
**- Samsvarserklæring er fremvist for rehab kjøkken, komfyrvakt kurs til stekeovn, bytte hovedsikring, montere overspenningsvern, montert dimmer plejd for 2 etg og kjøkken, nye stikkontakter, zip skinne med 4 stk spott, zip skinne med 2 stk spotter, utført av Kindberg & Kristiansen elektriske as 2023-12-19.**

**Inntak og sikringsskap**

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   **Nei**

**Generell kommentar**

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



Bilde: Sikringsskap.

# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering fra byggeår. Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.
Bred ringmur i støp, stein og tegl ned i grunn. Tresøyler på såleblokker i stein/betong. Jordgulv/leire.

**Vurdering av avvik:**
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.



Bilde: Grunnmuren har sprekkdannelser.

## TG 0 Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat.
- Planert hage, forsikringssak 2024.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

# Tilstandsrapport

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

Innvendig trapp med lavere rekkverk enn dagens forskriftskrav og trappen har ingen håndlist på vegg.
Iht til geo.ngu.no/kart/radon/ er det registrert særlig høy radon - aksomhetsgrad i området. Eier har utført radonmåling over tid som viser verdier under 200bq.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



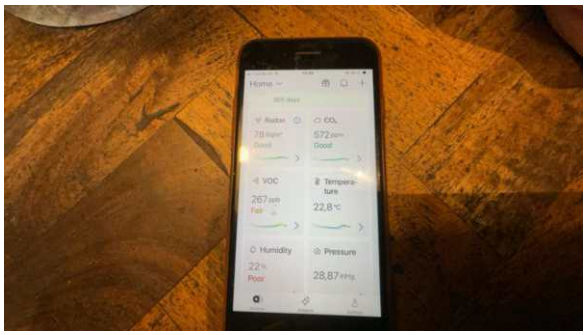
Bilde: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.




Bilde: Brannslukningsapparat i boligen er datert 05/2016. Det er installert seriekoblet brannvarslingsanlegg med varsling mellom boenhetene.



Bilde: Rekkverkshøyde er under 90cm som er dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.



Bilde: Eier har utført radonmåling over tid som viser verdier under 200bq.




Bilde: Iht til geo.ngu.no/kart/radon/ er det registrert særlig høy radon - aksomhetsgrad i området.

# Bygninger på eiendommen

## Uthus/felles bodbygg



**Anvendelse**
Lagring

**Byggeår**
1960

**Kommentar**
Opplyst ved forrige omsetning.

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Fellesboder i frittstående bygg med ringmur, jordgulv, bindingsverk i tre, utvendig kledd med trepanel. Saltak tekket med bølgeblikk. Denne boligen disponerer 3 uteboder med høy røstet takhøyde. Bodene er uinnredet og har jordgulv / tregulv.

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

101 m²/101 m²

*Rekkehus:* Loftstue, 2 Soverom, Gang, Bad, Garderobe, Bod, Entré, Kjøkken, Bad/vaskerom, Stue

*Andre bygg:* Uthus/felles bodbygg
*Bruksareal andre bygg:* 18 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 3 000 000

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 2 150 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

| | |
|---|---|
| **Markedsverdi** | **3 000 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **3 000 000** |

**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 | Grønlandsvegen 46 ,3520 JEVNAKER<br>60 m² 1870 1 sov | 27-07-2025 | 2 300 000 | **2 300 000** | | 2 300 000 | **38 333** |
| 2 | Grønlandsvegen 48 ,3520 JEVNAKER<br>93 m² 1869 2 sov | 25-06-2023 | 2 450 000 | **2 750 000** | | 2 750 000 | **29 570** |
| 3 | Grønlandsvegen 36 ,3520 JEVNAKER<br>68 m² 1860 2 sov | 06-01-2026 | 1 800 000 | **1 800 000** | | 1 800 000 | **26 471** |
| 4 | Grønlandsvegen 10 ,3520 JEVNAKER<br>67 m² 1862 2 sov | 27-09-2023 | 1 690 000 | **1 655 000** | | 1 655 000 | **24 701** |
| 5 | Grønlandsvegen 14 ,3520 JEVNAKER<br>61 m² 1868 1 sov | 30-09-2019 | 1 600 000 | **1 500 000** | | 1 500 000 | **24 590** |
| 6 | Grønlandsvegen 32 ,3520 JEVNAKER<br>88 m² 1868 2 sov | 22-08-2022 | 2 250 000 | **2 150 000** | | 2 150 000 | **24 432** |
| 7 | Grønlandsvegen 42 ,3520 JEVNAKER<br>103 m² 1869 3 sov | 21-11-2018 | 2 100 000 | **2 150 000** | | 2 150 000 | **20 874** |
| 8 | Grønlandsvegen 34 ,3520 JEVNAKER<br>60 m² 1869 1 sov | 13-11-2025 | 1 750 000 | **1 810 000** | | 1 810 000 | **20 111** |

**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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Årlig fellesutgifter til velforeningen kr 5400,- pr år og betales i to rater. Fellesutgiftene dekker felles bygningsforsikring i Fremtind samt veihold som klipping av plen, strøm på fellesarealer samt | Kr. | | 5 400 |
| Kommunale avgifter, estimat | Kr. | | 14 500 |
| Vedlikeholdskostnader, estimat | Kr. | | 25 000 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **45 000** |

## Teknisk verdi bygninger

### Rekkehus

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 3 550 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 1 530 000 |
| **Sum teknisk verdi - Rekkehus** | Kr. | | **2 000 000** |

### Uthus/felles bodbygg

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 220 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 60 000 |
| **Sum teknisk verdi - Uthus/felles bodbygg** | Kr. | | **160 000** |
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **2 160 000** |

## Teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | | **2 150 000** |

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

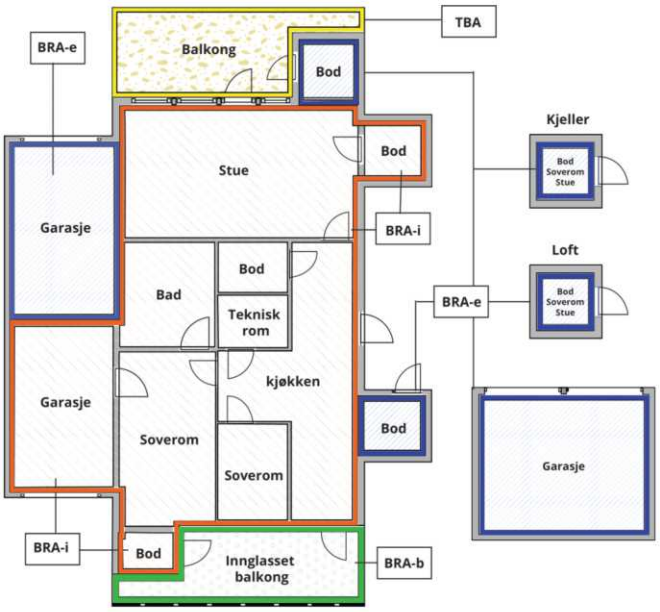
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Loftsetasje | 39 | | | 39 | | 21 | 60 |
| 1.Etasje | 62 | | | 62 | | | 62 |
| Kjeller | | | | | | | |
| **SUM** | **101** | | | | | **21** | **122** |
| **SUM BRA** | **101** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loftsetasje | Loftstue, soverom, gang, bad, garderobe, bod | | |
| 1.Etasje | Entré, kjøkken, soverom, bad/vaskerom, stue m/trapp | | |
| Kjeller | | | |

**Kommentar**

Oppmålt med lasermåler:
- Takhøyde loftsetasje: målt 2,2 m, men vil kunne variere
- Takhøyde 1. etasje: målt 2,60 m, men vil kunne variere
- Takhøyde kjeller: målt 1,70 - 180 m, men vil kunne variere

Areal ved lav himlingshøyde (ALH):
- Loftsetasje har skråhimlinger og areal er målt etter måleregler 1,90m + 0,6m slik at gulvarealer noe større enn angitt areal
- Bod i loftsetasjen er ikke med i arealberegningene grunnet ikke målbart areal.
- Kjeller har lav romhøyde og ikke målbart areal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* - Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Ved salg av eiendommer med eldre bygg forekommer det ofte at det ikke foreligger ferdigattest for oppføringen av bygget. I noen tilfeller er ferdigattesten kanskje forsvunnet fra kommunens arkiver, men mange byggesaker er nok også avsluttet uten at det er gitt ferdigattest, slik at ferdigattest ikke er å oppdrive.
- 2014 ble det innredet loftsetasje og utført takopplett med rømningsvindu og rommene benyttes som oppholdsrom. Bruksendringen er søknadspliktig til kommunen og ikke omsøkt. Loftsetasjen har lite dagslys.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:*

## Uthus/felles bodbygg

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

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1.Etasje | | Bod 1, bod 2, bod 3 | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* - Det er ikke innhentet eller fremvist godkjente og byggemeldte tegninger.

**Nyere håndverkstjenester**

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

## 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) |
|---|---|---|
| **Rekkehus** | 95 | 6 |
| **Uthus/felles bodbygg** | 0 | 18 |

| Kommentar | |
|---|---|
| Rekkehus | S-ROM: Garderobe |
| Uthus/felles bodbygg | S-ROM: Uteboder |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 11.2.2026 | Bjørn Erik Bilben | Takstingeniør |
| | Maja Holmeseth | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3236 JEVNAKER | 149 | 141 | | 0 | 208.5 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Grønlandsvegen 48

**Hjemmelshaver**
Holmeseth Maja

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på Nybygget på Jevnaker med småhusbebyggelse.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler).

**Om tomten**

Flat tomteparsell fordelt på fremside og bakside av boligen. På fremside er den inngjerdet med stakittgjerde og levegger i malt tre. Hellelagt adkomstvei fra port til betongtrapp ved hovedinngang og gressplen. På baksiden av boligen er hagen ikke inngjerdet og vokser mer fritt.

**Tinglyste/andre forhold**

Boligen er registrert i Sefrak registret, som betyr restriksjoner på fasadeendring.

**Bebyggelsen**

Tømmerhusene på Torbjørnrud-jordet (Grønland) oppført i år 1869. 3 symetrisk og sosialt bygget som rekkehus i tømmer og laft med en etasje og stort loft, bred takkonstruksjon i saltak med store utstikk. Fundamentert med ca 1 meter bred ringmur i støp og stein/tegl ned i grunn, kjeller med jordgulv og lav takhøydehøyde. Den tiden brukte man ofte kjeller til matlagring og loft til kles-tørk. Konstruksjon, drenering og isolasjonsprinsipp fra byggetiden.

Medlemmer i vellet disponerer et felles bygg de kaller bryggerhuset med ett oppholdsrom og soverom. Kan leies av medlemmer og er for tiden gratis. Bygget er ikke besiktiget.

**Boligen**

Seksjon i rekkehus over halvannet plan og kjeller, oppført ca 1869.
Tilhørende 3 stk. uisolerte uteboder med utvendig adkomst i felles bodbygg.
Boligen disponerer 2 parkeringsplasser, samt gjesteparkeringer i umiddelbar nærhet.

## Skattetakst og formuesverdi

| Formuesverdi | År | Kommentar |
|---|---|---|
| 596 935 | 2024 | Som sekundærbolig: kr 2 387 740 |

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Tryg Forsikring | | | | |

**Kommentar**
Opplyst i egenerklæringsskjema

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 09.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Del med takstmann | 09.02.2026 | Kommunale opplysninger er innhentet av megler og delt med takstmann. | Gjennomgått | | Nei |
| Ordrebekreftelse | 11.02.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Eier | 11.02.2026 | Var tilstede og ga informasjon | Fremvist | | Nei |
| Samsvarserklæring | 12.02.2026 | | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 16.02.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

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

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 14260014 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Maja Holmeseth |

| Gateadresse |
| --- |
| Grønlandsvegen 48 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| JEVNAKER | 3520 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

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: 14260014

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Montert ny dusjdør og blandebatteri bad 1etg |
| Arbeid utført av | Jensen Rørservice AS |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | I forbindelse snøsmelting våren 24 ble det overvann i hagen og litt innsig i kjeller da del foran inngangspartiet ikke var i plan. Takstmann hadde ikke informert om dette Forsikringskade som nå er rettet opp |

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

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Alltid mus i gamle hus, men ikke inne |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Observert på bad 1. etg |

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Nytt kjøkken |
| Arbeid utført av | Knut Kristiansen AS Hønefoss |

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14260014

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Airthings app, viser radon hver dag

21.1 Radonmåling

År: 2026

Verdi: Pr. 09.02.26 46Bq/m3

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

Document reference: 14260014

## Tilleggskommentar

Det er en velforening, Grønland vel Info: Velavgift, styremøter, årsmøter og vedtekter etc. Kontaktperson Helen Elnæs, 942 35 883

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: 14260014

# Grønlandsvegen 48

Nabolaget Glassverket/Nesbakken - vurdert av 18 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Toso skole (1-7 kl.)<br>254 elever, 14 klasser | 15 min<br>1.3 km | |
| Jevnaker ungdomsskole (8-10 kl.)<br>245 elever, 12 klasser | 6 min<br>3.2 km | |
| Ringerike videregående skole<br>684 elever | 17 min<br>13.6 km | |
| Hønefoss videregående skole<br>675 elever | 19 min<br>14.7 km | |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Esso Jevnaker (Nobil) | 6 min |
| Recharge Esso Jevnaker | 6 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Melkevegen Grønland<br>Totalt 4 ulike linjer | 3 min<br>0.2 km | |
| Hønefoss stasjon<br>Linje F4 | 17 min<br>14 km | |
| Oslo Gardermoen | 51 min | |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Hovsenga barnehage (1-5 år)<br>56 barn | 14 min<br>1.2 km | |
| Nesbakken barnehage (1-5 år)<br>52 barn | 18 min<br>1.6 km | |
| Almgrenda Steinerbarnehage (1-5 år...<br>30 barn | 6 min<br>3.9 km | |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Jevnaker | 13 min |
| Kiwi Jevnaker | 16 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 | 17 min |
| Vitusapotek Jevnaker | 17 min |
| Jevnaker Vinmonopol | 17 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Haugerstranda fotballbane | 11 min |
| Toso skole | 15 min |
| Jevnaker Fysikalske Institutt | 17 min |
| Innersvingen Jevnaker | 19 min |

«Stille og rolig, nært knyttet til skog og mark.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

**Støynivået**
Lite støynivå 80/100

**Gateparkering**
Lett 80/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



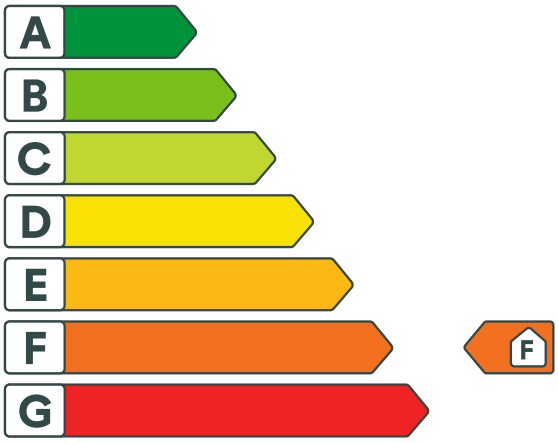

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Grønlandsvegen 48, 3520 JEVNAKER** | |
| Dato for energimerking<br>**13.03.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-270072** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**157251295** |
| Gårdsnummer<br>**149** | Bruksnummer<br>**141** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1869** | Bygningstype<br>**Rekkehus** |
| Bruksareal<br>**101,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**101,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

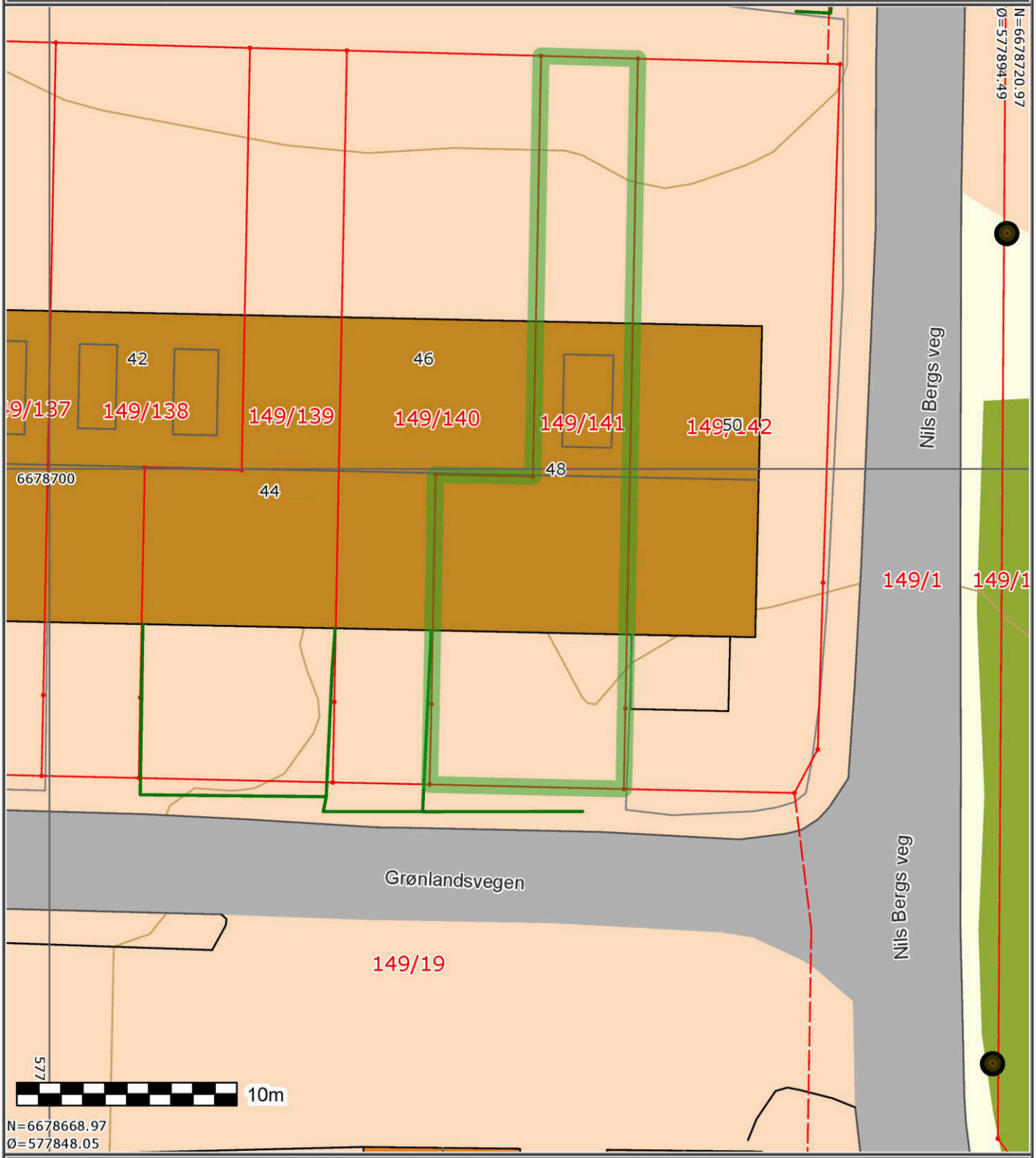
| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**322,72 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**380,58 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**41 702 kWh** |

# SITUASJONSKART

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 149 | Bnr: 141 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: Grønlandsvegen 48, 3520 JEVNAKER | | | |
| Hj.haver/Fester: | HOLMESETH MAJA, Grønlandsvegen 48, 3520 JEVNAKER | | | |
| JEVNAKER KOMMUNE | Dato: 10/2-2026 Sign: | | | Målestokk 1:250 |




**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

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

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

# MEGLEROPPLYSNINGER

| Gårdsnr: | 149 | Bruksnr: | 41 | Festenr: | | Seksjonsnr: | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | | | | Selger: | | | |

## 1102 Skorstein og ildsteder:

| **Er det utført tilsyn og feiing av fyringsanlegg** | **Ja:** | **x** | **Nei:** |
|---|---|---|---|

Tilsyn utført 21.08.2024
Feiing utført 21.08.2024

| **Foreligger det pålegg fra feiervesen** | **Ja:** | **x** | **Nei:** |
|---|---|---|---|

Hvis ja, hvilket

Avvik:

Under tilsynet oppdaget vi at fugene i teglskorsteinen var i dårlig forfatning. Følgende farer og ulemper kan oppstå hvis en skadet skorstein ikke blir utbedret:

1. Ildstedene vil fungere dårlig på grunn av ujevn trekk.

2. Deler av skorsteinen kan falle ned fra taket, og utgjør dermed et sikkerhetsproblem.

3. Overflatetemperaturen mot brennbart materiale, spesielt i gjennomføringer gjennom etasjeskillere og tak, kan bli så høy at det er fare for antennelse hvis det oppstår pipebrann.

4. Konstruksjoner inntil skorsteinen kan skades av fukt.

5. Røykgasser kan trenge inn. Dette kan gi sotskader, og ved alvorlige tilfeller helseskader. Vi anbefaler at du rehabiliterer skorsteinen din.

Merknader:

Jevnaker kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 3236 - Jevnaker kommune | **149** | **141** | **0** | **0** | Grønlandsvegen 48, 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) | 208.5m$^2$ |
| Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) | Kommuneplanens arealdel Jevnaker kommune (25.3.2021) | 22.5m$^2$ |

## 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:

# VEDTEKTER OG TRIVSELSREGLER FOR GRØNLAND VEL

## § 1 Navn

Vellets navn er Grønland Vel.
Årsmøtet er vellets øverste organ/myndighet
Vellet administreres av et styre bestående av en representant fra hver rekke, og deres varaer valgt av Årsmøtet. Ved første styremøte etter årsmøtet velger styret en kontaktperson for velet.

Vellets forretningsadresse er hos velets kontaktperson.

## § 2 Medlemskap

**Medlemskapet er pliktig og obligatorisk for enhver som eier en andel av de 21 seksjonene i Grønland Vel, og medlemmene plikter å sørge for å følge vellets trivselsregler og disse vedtekter.**

## § 3 Formål

**Vellets formål er å fremme og sikre medlemmenes felles interesser, og å ivareta vedlikeholdsoppgaver på / av felles områder, bygninger og eiendeler.**
**Vellets midler skal benyttes til beste for seksjonseiere/medlemmer.**
**Sikkerheten og trivselen til beboerne skal ivaretas av alle vellets medlemmer.**

## § 4 Medlemskontingent, velavgift

Medlemskontingenten, velavgiften, skal innbetales innen forfall til vellets konto av alle medlemmer/seksjonseiere.
**Kontingenten/velavgiften kan tvangsmessig inndrives fra den som er eier av en seksjon i**
**Grønland Vel på forfallstidspunktet.**
**Det er alltid eier ved forfallstidspunktet som er ansvarlig for å betale velavgiften.**
**Eier plikter å opplyse om evt. skyldig velavgift til kjøper ved salg.**

**Velavgiften er satt til 450,- per mnd, 5 400,- pr år- fordelt på to terminer**
Velavgiften skal innbetales til Grønland Vel Driftskonto i mars og oktober hvert år.

Velavgiften går med til å dekke vaktmesterhonorar, vedlikehold og forsikring av utstyr og fellesbygninger/arealer, fellesstrøm og til innkjøp av vedtatte anskaffelser/tjenester.

Et evt. årsoverskudd i driftsregnskapet skal overføres til Vellets konto for felles vedlikehold (plasseringskonto)

## § 5 Vellets sammensetning/funksjon

Grønland Vel ledes av et styre som velges av årsmøtet hvert annet år. Styrets medlemmer er fritatt for ½ medlemskontigent/velavgift. Eventuelle vararepresentanter i styret honoreres ikke.

**Styrets oppgaver:**

Skrive og sende ut innkalling til Årsmøte med agenda og signert årsberetning med vedlagt årsregnskap for drift og vedlikeholdskonto til alle vellets medlemmer senest tre uker før Årsmøtet.

Lede og sørge for at det blir skrevet referat fra årsmøter og styremøter.

Føre regelmessig regnskap for vellets drift og vedlikeholds kontoer.
Løpende driftsutgifter belastes driftskonto, og utgifter til vedtatt felles vedlikehold og innkjøp belastes felles vedlikeholdskonto.

Følge opp søknader og offentlige forpliktelser i samråd med årsmøtet.

Følge opp vedtak gjort av årsmøtet.

Holde adresselistene til vellets medlemmer og leietagere oppdatert.

Oppdatere vedtekter med trivselsregler i henhold til vedtak gjort av årsmøtet.

Oppdatere vaktmesterinstruks i henhold til vedtak gjort av årsmøtet, kontaktperson for vaktmester.

Oppdatere Vel informasjon i Brønnøysundregisteret i henhold til vellets sammensetning og prokura.

Oversikt over bruk og oppbevaring av nøkler/koder til bryggerhus og felles boder.

Oversikt over oppbevaring og bruk av felles maling utvendig.

Oversikt over den enkeltes seksjons tildelte boder og parkeringsplasser.

Overføre evt. overskudd fra drift til felles vedlikeholdskonto når årsregnskapet er sluttført.

Kan delegere oppgaver til vellets medlemmer på årsmøtet.

Følge opp alle vellets inn og utbetalinger, bank / leverandør konti og fullmakter.

Innhente godkjennelse fra Vellets medlemmer til større uforutsette utgifter.

Fakturere velavgift i mars og oktober, og evt. utgifter til vedtatt felles vedlikehold med min.14.dagers forfallsfrist.

Styret har disposisjons og delegeringsrett over velets midler til mindre administrative og sosiale formål, vedlikeholdsoppgaver og innkjøp med inntil 15 000,- per år.

Regnskapsåret skal gå fra 01.01. - 31.12.

**Hvis det oppstår saker i løpet av året som på grunn av vedtektenes bestemmelser må behandles av flere av vellets medlemmer, må styret umiddelbart innkalle til et ekstraordinært årsmøte for alle vellets medlemmer.**
Hvis ett av vellets øvrige medlemmer ønsker det, kan medlemmet selv innkalle alle vellets medlemmer til ekstraordinært årsmøte i vellet.

**Et av styrets medlemmer som ikke er kontaktperson(heretter kalt kasserer) skal i tillegg:**

Attestere månedlige kontoutskrifter
Signere årsberetning med årsregnskap for drift/brukskonto og plasseringskonto for felles vedlikehold.
Overta kontaktpersonens oppgaver ved fravær.

**Årsmøtet**:

**Avholdes fast en gang i året, og etter behov for ekstraordinære årsmøter.**
**Møteplikt og rett for alle vellets medlemmer (alle seksjonseiere).**
**Det er helt nødvendig å delta på årsmøte dersom man ønsker å være med på å påvirke økonomiske og miljømessige avgjørelser.**

Hvis noen av vellets medlemmer er forhindret fra å stille på årsmøtet, skal velets kontaktperson informeres.

Årsmøtet bestemmer hva vellet skal jobbe med kommende periode, og hvordan driftsmidlene skal inndrives og disponeres utover løpende faste inntekter og utgifter.
Årsmøtet bestemmer godtgjørelse for verv (styret), vaktmester og medlemmenes dugnadsinnsats.
Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten, velavgiften.
Årsmøtet skal avholdes i løpet av april påfølgende år, og møteinnkalling sendes i rimelig tid i forkant til alle seksjonseiere.
Signert Årsberetning med regnskap og agenda for møtet sendes til alle vellets medlemmer i forkant av årsmøtet, alle medlemmer/eiere plikter å sette seg inn i saksdokumentene før årsmøte.
All korrespondanse fra velets medlemmer til/fra kontaktperson skal kunne legges frem for årsmøtet.

Årsmøtets agenda skal innbefatte:

1) Godkjenne innkalling og årsberetning med regnskap for fjoråret.
2) Gjennomgang av agenda
3) Eventuelle saker.
4) Valg i henhold til § 5

Ved nyvalg signerer på- og avtroppende kontaktpersoner og kasserer med fullt navn og fødselsnummer på årsberetning med regnskap.

**Årsmøtets beslutninger vedrørende endringer i vedtekter, ordensregler og/eller velavgift krever alminnelig flertall blant de fremmøtte på årsmøtet.**
Årsmøtets beslutninger vedr. felles investeringer og/ eller gjennomføring av felles vedlikeholdsoppgaver krever alminnelig flertall blant de fremmøtte på årsmøtet.
Ved stemmelikhet har fungerende kontaktperson dobbeltstemme
De som er forhindret fra å møte kan avgi skriftlig forhåndsstemme til kontaktperson før årsmøtet

Årsmøtet kan velge komiteer.

**Dugnader og felles brannøvelse:**

**Alle vellets medlemmer kan få refundert velavgift ved å delta på dugnader i regi av vellet.**
Årsmøtet velger en person som er ansvarlig for å organisere dugnaden.
Vedkommende er ansvarlig for selve gjennomføringen av dugnaden til en gitt frist satt av årsmøtet, og for å melde fra om hvem som har deltatt, hva som er gjort, og antall timer som er brukt per seksjon til kontaktpersonen for vellet. Styret sørger for å refundere velavgift til den enkelte deltager.

Dugnadsinnsats belønnes med kroner 150,- per time.

Årsmøtet bestemmer hvilke oppgaver som kan/må løses på dugnad og setter et tak for maks tidsbruk for hver enkelt dugnad i felleskap.

Leietagere kan delta på dugnad hvis eier ikke kan stille, velavgiften refunderes i slikte tilfeller direkte til leietager.

Årlig felles brannøvelse for alle seksjoner i Grønland Vel gjennomføres i regi av årsmøtet som velger en person som er ansvarlig for å gjennomføre og dokumentere øvelsen.

Bestemmer årsmøtet at felles vedlikeholds oppgaver skal/må løses ved innleie av tjenester, velges en administrator som får ansvar for å hente inn anbud. Anbudet skal godkjennes av årsmøtet før prosjektet settes i gang med mindre årsmøtet allerede har avsatt midler til gjennomføringen.

Administratoren blir kontaktperson for håndverkeren, og formidler relevant informasjon til vellets medlemmer.

## § 6 Medlemmenes (seksjonseiere) plikter

Vellets medlemmer plikter å betale velavgiften innen forfall.
Vellets medlemmer er pliktige å delta på årsmøtet, og til å sette seg inn i agenda og saksdokumenter.
**Vellets medlemmer plikter å følge disse vedtekter og trivselsregler for Grønland Vel.**
Vellets medlemmer er pliktige til å betale sin seksjons andel av kostnaden for felles vedlikeholdsoppgaver eller investeringer årsmøtet vedtar utført.
Vellets medlemmer er pliktet til å formidle årsberetning med regnskap, vedtekter og ordensregler til nye eiere (kjøpere).
**Vellets medlemmer er pliktet til å informere egne leietagere og gjester om relevante bestemmelser i vedtektene, og om trivselsregler i Grønland Vel.**
**Seksjonseier er ansvarlig for at leietagere og/ eller gjester opptrer i samsvar med disse bestemmelser**.
Vellets medlemmer plikter å formidle kontaktinformasjon til nye leietagere eller nye eiere til kontaktpersonen for vellet.
**Vellets medlemmer er pliktige til å sørge for sin seksjons deltagelse på årlig, felles brannøvelse i Grønland Vel.**

## § 7 Oppløsning

Vellets oppløsning kan bare skje dersom minimum 2/3 av vellets medlemmer skriftlig ber om det.
Hvis kontaktpersonen trekker seg, eller blir bedt om å fratre vervet skal alle vellets medlemmer umiddelbart informeres skriftlig, og det skal kalles inn til ekstraordinært årsmøte for å velge en ny kontaktperson.

## §8 Trivselsregler

For å sørge for felles trivsel vi noen enkle, felles regler som gjelder for alle som eier, leier eller besøker en seksjon i Grønland Vel;

**Det skal være alminnelig ro og orden inne og ute mellom 22 og 08 på hverdager, og mellom 23 og 12 natt til lørdag, søndag og helligdager.**
**Nabovarsel skal sendes ut til de berørte naboer hvis man planlegger en og annen fest eller å utføre vedlikehold som strekker seg utover disse tidene, slik at naboen kan protestere *eller* legge andre planer.**

**Alle beboere skal rydde og holde orden etter eget eller egne gjesters bruk av fellesområdene og rundt egne vegger og grøntarealer.**

Seksjonseiere må varsle politi eller andre relevante instanser direkte ved husbråk, fyllekjøring eller andre bekymringsverdige forhold på Grønland.
Også brudd på disse vedtektenes bestemmelser vedrørende ro og orden kan medføre politianmeldelse.

Trampoliner, biler eller annet utstyr skal ikke være plassert til sjenanse for nærmeste naboer, og skal ikke være til hinder for plenklipping eller snømåking på fellesområder.

Kjæledyr skal ikke være til sjenanse for naboer.

**Fremleie av felles eiendom er ikke tillatt, man kan ikke ta vederlag for utleie eller bruk av vellets felles eiendom eller eiendeler.** Bruk eller utlån av felles eiendom er bare tillat for vellets medlemmer til familie og venner, og skal ikke brukes til noen form for organisert virksomhet av hensyn til brannforskrifter og generell trivsel/trygghet for alle beboere i Grønland Vel.

ALL bruk av strøm via fellesstrømnett utover felles utebelysning og belysning i boder og bryggerhus skal det søkes om til årsmøtet. Det er ikke tillatt å legge opp nye kurser eller koble seg på kurser tilknyttet felles strømnett uten skriftlig avtale med årsmøtet om betaling for privat forbruk. **Husk å slå av lys inne i bodene etter bruk.**
**Det er ikke tillatt å gjøre endringer i fasaden, på fellesområder, eller å sette opp gjerde rundt eiendommene uten godkjenning fra årsmøtet og/eller kommune/fylket. Endringene skal være i tråd med bestemmelser for bevaringsverdige bygg og andre gjeldende bestemmelser**. Planlegger du å sette opp eller skifte ut gjerde, ytterdører eller vinduer, må du kontakte vellets kontaktperson og/eller kommune/fylkeskommune før du påbegynner arbeidet.

Det er trangt om parkeringsplassene her på Grønland, derfor har vi faste 2 faste plasser til hver leilighet + 2 felles gjesteparkeringsplasser ved søppelskuret. Seksjonseiere er selv ansvarlige for å måke egne plasser for snø, og for å informere gjester om riktig parkering.
**Det er viktig å merke seg at det er forbudt å parkere langs veien eller foran husene på Grønland.**
**Det gjør området uoversiktlig og potensielt farlig, det er mange små barn og dyr her.**
En annen vesentlig ting er at det ødelegger dreneringen.
Dersom det er helt fullt, også på gjesteparkeringsplassene, kan man spørre om å få låne parkeringsplass hos naboen, eller nede ved Glassheim eller Stasjonen.
Kjør pent og i henhold til lovverkets bestemmelser, også på Grønland.

**Søppel og avfall har den enkelte en plikt til å sortere, de brune dunkene er for matavfall og de grønne for restavfall.**
**På baksiden av skuret har vi grå dunker for papir og plastsekker til plast. Husk å brette sammen pappesker og lignende, vi er mange som skal dele på dunkene!**
Det er viktig at det ikke blir satt ting utenfor dunkene, da dette ikke vil bli fjernet av HRA. Må det fjernes på dugnad, belastes seksjonseier for rydding og bortkjøring av avfall (også etter sine leietagere) Det faktureres et gebyr på kroner1 000,- + leie av

henger og avgifter fra renoveringsanlegg for å etterlate søppel på fellesarealene.
Spesialavfall, større hageavfall og alt som ikke får plass nede i dunkene må du selv sørge for å kjøre vekk.
Ting som skal kastes, er ødelagt eller ikke er i daglig bruk må lagres i den enkeltes bod eller kjøres på myra av den som eier skrotet!
Det finnes en felleskomposthaug mellom epletreet og det øverste uthuset i rekken mot Nils Bergs veg, der kan man dumpe mindre mengder hageavfall.
Ikke kast hageavfall eller søppel i hekker eller busker på fellesarealene.
**Av hensyn til naboer pga av lukt, skal det ikke oppbevares søppel eller private dunker utenfor leilighetene, felles dunker skal benyttes. (vedtatt på årsmøte 2022).**

Vi har et **seriekoblet brannvarslingsanlegg** fordi vi er særlig utsatte ved brann, og vi har derav en felles brannøvelse og inspeksjon av anlegget i alle leilighetene en gang i året.
**Alle som bor en seksjon på Grønland er pålagt å være med på årlig brannøvelse i regi av årsmøtet, eier plikter å informere eventuelle leietager om dette.**
**Det er ikke lov å koble ut brannvarslere, ved problemer, feil eller mangler på utstyret må du si ifra til kontaktperson for vellet.**

**Det er svært viktig at du holder kontaktpersonen oppdatert på din egen, kjøpers og/eller leietagers E-postadresse og mobilnummer.**
**Giro for Velavgift og all informasjon fra styret sendes elektronisk med mindre du gir beskjed om at du ønsker å motta det per post.**

**Vi har også noen felles goder i Grønland Vel:**

Gjesterommet i bryggerhuset har 3-5 sengeplasser, og kan benyttes av alle vellets medlemmer som har besøk av venner eller familie.
Her er det «først til mølla» prinsippet som gjelder hvis man vil bruke rommet.
Rommet skal rengjøres etter bruk, hvis ikke blir man fakturert kroner 1 000,- for å ha overlatt jobben til andre.

På fellesområdet ved flaggstangen står det en stor grill som alle velmedlemmer kan benytte, husk på å rengjøre og å sette på trekket etter bruk.

Gressklipping og snørydding/strøing på fellesarealene får vi hjelp av vaktmester til.
Vaktmesteren sørger for å holde klipper(e) og freser i orden og forsvarlig innelåst, klipper og freser kan ikke lånes ut til privat bruk.

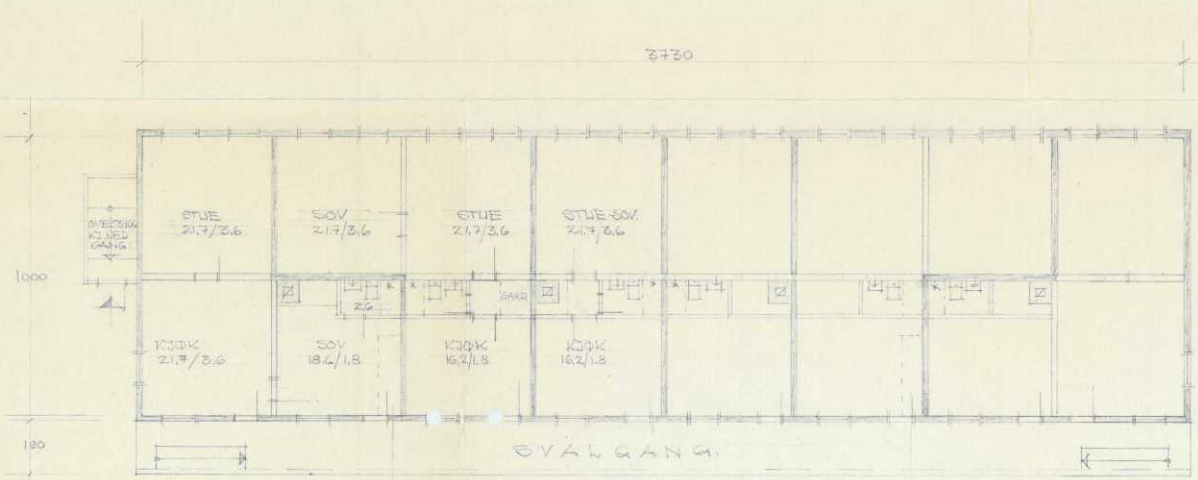
Vi har 3 boder til hver leilighet, og vellet disponerer 3 felles boder til velets utstyr.

Felles utstyr som er tilgjengelig for felleskapet må settes på plass umiddelbart etter bruk og erstattes hvis det blir ødelagt.

Du kan få utlevert hvit og rød maling til dører, karmer og vinduer fra vellets kontaktperson.

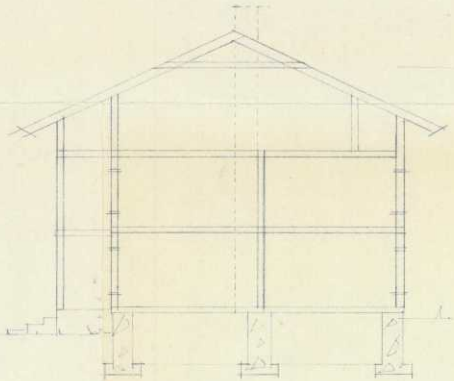
Hvis man har behov for å lagre noe i en begrenset tid, kan man spørre kontaktperson om mulighetene for å låne en midlertidig lagringsplass i bryggerhuset.

Spørsmål vedr. organisering, vedtekter og trivselsregler i Grønland Vel kan alle vellets medlemmer rette på årsmøtet eller til kontaktperson.




PLAN 1ETASJE. 2.ETASJE.

DISSE ER OPPLYST I DENNE AKSE.




SNITT.

JEVNAKER BYGNINGSRÅD
MOTT - 3. FEB. 1972
J.nr. 1/72
Arkiv nr. 6038 - 3
Godkjent i sak nr. VI/72
Jevnaker Bygningsråd. MR

MERKNADER:
PRINSIPPTEGN OVER OMREDNING.
DENNE TEGN KAN IKKE BRUKES SOM ARB. TEGN.

| | | | |
|---|---|---|---|
| REVIDERT | 27-11-71 DATO | PIPE INNTEGNET VEDR. | L.H. SIGN. |

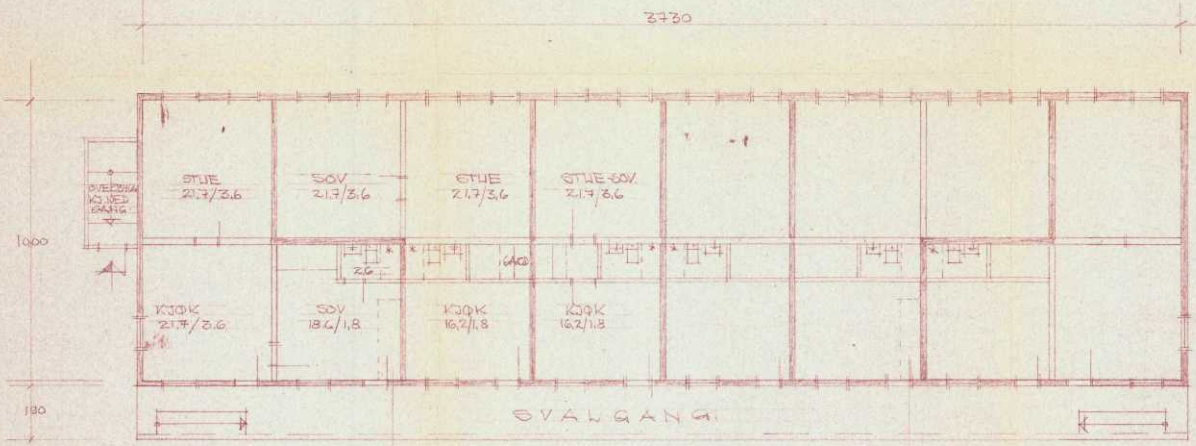
HADELANDS GLASSVERK
GRØNLAND 2 ETG BOLIG
PLAN. SNITT

SH

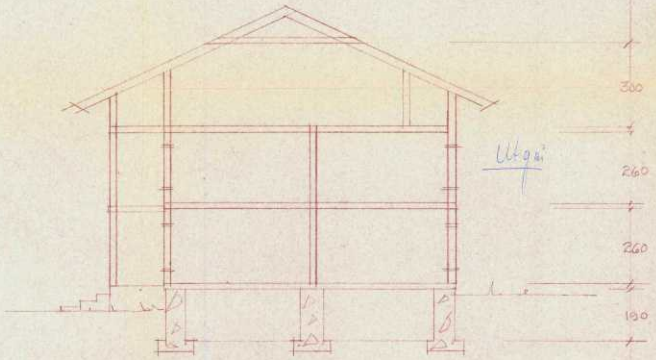
| | |
|---|---|
| Arb. nr. | 29 |
| Bl. nr. | 22 |
| Målestokk | 1:100 |
| Dato | 19.10.71 |

ING. SVENNUNG HIRTH
TEKN. KONSULENTKONTOR
JEVNAKER TLF 91

JEVNAKER BYGNINGSRÅD
MOTT 22 OKT 1971
J.nr. 1616
Arkiv nr. 5230-3




PLAN 1 ETASJE. 2 ETASJE.




SNITT.

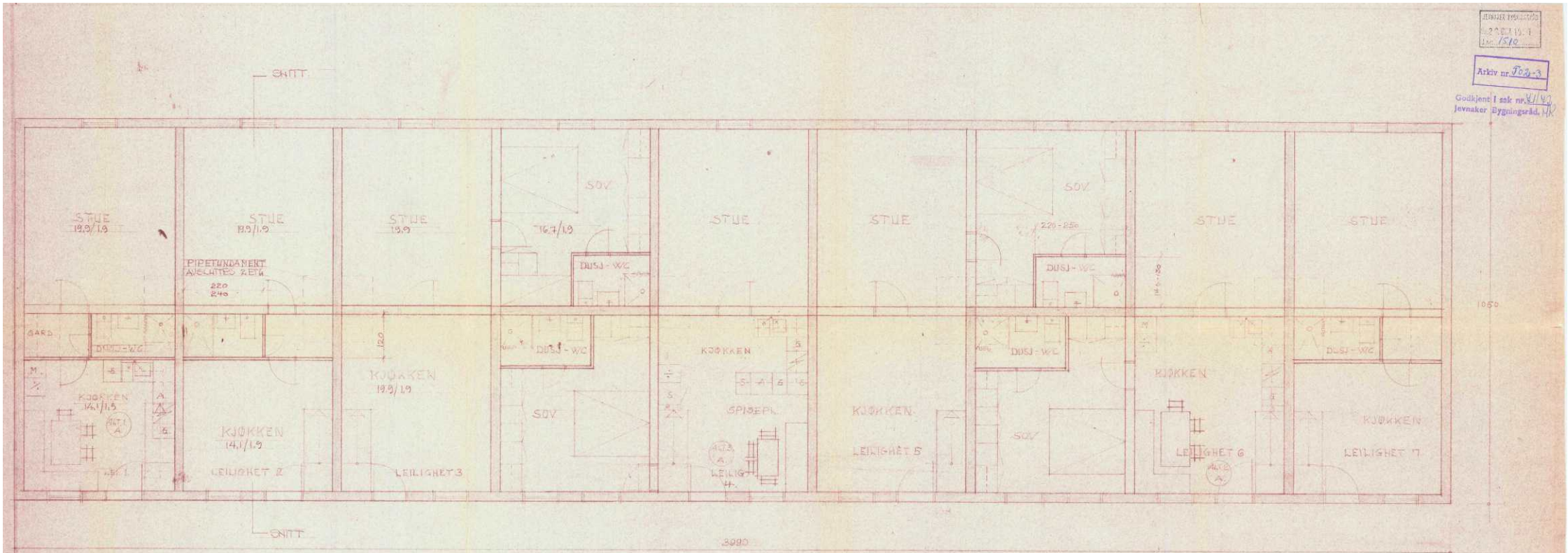
MERKNADER:
PRINSIPPTEGN OVER OMREDNING.
DENNE TEGN KAN IKKE BRUKES SOM ARB. TEGN.

| REVIDERT | DATO | VEDR. | SIGN |
|---|---|---|---|

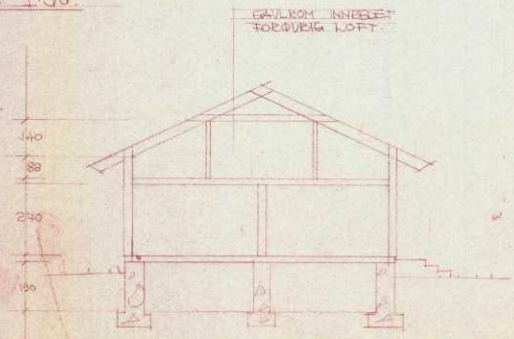
HADELANDS GLASSVERK
GRØNLAND 2 ETG. BOLIG
PLAN. SNITT

| | |
|---|---|
| Arb.nr. | 29 |
| Bl.nr. | 22 |
| Målestokk | 1:100 |
| Dato | 19.10.71 |

ING. SVEINUNG HIRTH
TEKN. KONSULENTKONTOR
JEVNAKER TLF. 86




PLAN. 1:50.




DE ALTERNATIVE LØSNINGER KAN TILPASSES LEILIGHETENE ETTER BEHOV.

WC-DUSJROM UTFØRES ETTER NBI(43)4052.

EKSIST. YTTERDØR I SOVEROM FOR LEILIGHET 4 OG 6 BEHOLDES. P.G.A HENSYNET TIL FASADEN. DET LEGGES INN ISOLASJON OG FORBLENDING PÅ INNSIDEN.

MERKNADER:
LEILIGHETENES TYPER ER ANGITT VED SNITT OG NR. I TOPP (A1/T A)
TYPE A ER SPEILVENT A.
1 FASTMONTERT KJØKKENINNREDN
1 BAD MED UTSTYR
1 SKAP FOR KLÆR, TØY ETC.

MERKNADER:
DENNE TEGN. ER PRINSIPPTEGN OG SAKENES KAN DEN IKKE BRUKES SOM ARB. TEGN.

| REVIDERT | DATO | MÅL: DIV VEDR | SIGN |
|---|---|---|---|
| | 8.10.71 | | |

HAUGESUNDS GLASSVERK
GRØNNÅND 1 ETG. BOLIG.
PLAN. SNITT

| | |
|---|---|
| Arb.nr. | 29 |
| Bl.nr. | 19 |
| Målestokk | 1:50, 1:100 |
| Dato | 1937 |

TH. SVENDSEN A/S
TEKN. KONSULENTKONTOR

A.8

# 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:**
Grønlandsvegen 48, 3520 Jevnaker
Gnr. 149, Bnr. 141 og Gnr. 149, Bnr. 19, Jevnaker kommune.

**Oppdragsnummer:**
14260014


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Hønefoss

**Saksbehandler:** Haavard Ask Haakensen

**Mobil:** 955 22 477

**E-post:** haavard.ask.haakensen@privatmegleren.no


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

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

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

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---