

Æ

Glassverkvegen 18

3520 Jevnaker • Jevnaker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Petter Tangen

EIENDOMSMEGLER

95 11 81 09

pt@eie.no

EIE Asker

E

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	22
Informasjon & dokumenter	156
Kort om oss	242

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Glassverkvegen 18, 3520 Jevnaker

MATRIKSEL

Gnr. 146 Bnr. 13 i Jevnaker kommune

BOLIGTYPE

Næringsbygg

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 316 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 316 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal):

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal):

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Første etasje:

BRA 108 m²

- BRA-i 108 m²: Restaurant, Gang m/trapp til kjeller, Storkjøkken, Entré/trapperom leilighet.
- BRA-e Ingen m²:
- BRA-b Ingen m²:

Andre etasje:

BRA 111 m²

- BRA-i 111 m²: Trapperom, Gang/entré, Bad oppdelt i to rom, Kjøkken, Stue 1 m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Stue 2, Soverom 3.
- BRA-e Ingen m²:
- BRA-b Ingen m²:

Kjeller etasje:

BRA 97 m²

- BRA-i 97 m²: Trapperom, Toalettrom med to avlukker, Vaskekjeller, stort indre rom.
- BRA-e Ingen m²:
- BRA-b Ingen m²:

Loft etasje:

ALH 52 m²: Grunnet lav takhøyde er det ikke målbart areal iht. målereglene for loftsetasje. Gulvareal for loft er på ca. 52 m².

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

AREAL

Primærrom: 265 kvm, Bruksareal: 316 kvm, BRA-i: 316 kvm

I 1. etasje står entré/trapperom til leilighet for 6 m² av BRA.

I kjeller benytter næringslokale alle rom med unntak av vaskekjeller og fyrrom som er felles.

Presisering ifht. nye måleregler:

Da bygget ikke er seksjonert er hele bygget vurdert som én bruksenhet, der hele arealet fremkommer som BRA-i. Ved en eventuell seksjonering vil deler av areal bli omgjort til BRA-e i en arealoppstilling. Oppmålt med lasermåler.

I tillegg til medregnet areal er det:

Terrasse på bakkeplan med areal på ca. 27 m².

Rommene inneholder følgende:

1. etasje: Restaurant, Gang m/trapp til kjeller, Storkjøkken, Entré/trapperom leilighet.
2. etasje: Trapperom, Gang/entré, Bad oppdelt i to rom, Kjøkken, Stue m/trapp, Soverom, Soverom 2, Stue 2, Soverom 3.
3. Kjeller: Trapperom, Toalettrom med to avlukker, Vaskekjeller, stort indre rom.

Takhøyde loftsetasje: Målt 1,86 m og skråhimlinger, men vil kunne variere.

Takhøyde 2. etasje: Målt 2,34 og 2,36 m, men vil kunne variere.

Takhøyde 1. etasje: Målt 2,38 og 2,48 m, men vil kunne variere.

Takhøyde kjeller: Målt 1,95 og 1,97 m, men vil kunne variere.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Arealene er hentet fra tilstandsrapport. Areal og rom er angitt og definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent fra bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3 (Mulighet for 5, se alternativ løsning)

BYGGEÅR

1936

TOMT

Tomten er delvis asfaltert rundt bygningen og bak bygningsen er det plen med varierte frukttrær.

Eiet tomt 884 kvm

PRISANTYDNING

2 950 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Takstdato:

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

Tilstandsgrad 2:

Drenering

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

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.

Terrengforhold

Flat/skrånende tomt.

- Det er avvik:

Stedvis manglende fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man leder vann bort fra bygningen. Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/grunnmur / kjeller.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Synlige vannrør i: Plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Synlig avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern. Ukjent avløpsrør ut til offentlig nett, men antas å være eldre. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Oljetank av ukjent type. Alder ikke kjent. Tank er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

- Andre tiltak:

Kontroll av tank anbefales.

Taktekking

Taket er tekket med betongtakstein. Utførelse for undertak er ikke kjent.

Besiktiget fra bakkenivå.

- Det er avvik:

Taktekking er stedvis mosegrodd.

Synlige deformasjoner m/nedsekning for taktekking på side mot glassverkvegen.

- Tiltak:

Mose bør fjernes, da denne forkorter levetiden til tekkingen.

Det må utføres videre undersøkelser vedrørende deformasjoner på taktekking. Utbedringer må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft

Tak som saltakkonstruksjon i tre med innredet loft. Skråhimling på loft, samt knekott uten adkomst.

- Det er avvik:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg, samt bakkeplan.

Noen synlige skjevheter for takkonstruksjonen, sett fra loft.

Forhold vedrørende deformasjoner på taktekking øker risiko for skader.

Eksakt utførelse for lufting av skråhimlinger er ikke kjent, men er begrenset. Dette kan føre til snøsmelting og kondens.

Rom under terreng

Støpt grunnmur og støpt gulv på grunn for kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsperre ble ikke brukt under fundamenter for grunnmur og støpt gulv ved byggeåret, fuktøpttrekk kan derfor forekomme. Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

Det er utført fuktsøk som indikerer forhøyede fuktverdier på grunnmur.

Riss i betonggulv enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden rommene fungerer med dagens bruk. Kjeller er ikke egnet for innredning.

Utvendige trapper

Støpte trapper til inngang for restaurant og for entré/trapperom.

Smijerns rekkverk for trapp til entré/trapperom.

- Det er avvik:

Større sprekker og riss i begge trapper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapper bør utbedres for å hindre frostsprengning.

Overflater

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:

Gulv: Laminat. Vegger: Panel. Panelplater. Himlinger: Panel.

Takplater.

For næringsdelen:

Gulv: Laminat. Gulvbelegg. Fliser og vinylfliser for storkjøkken. Fliser og gulvbelegg for kjeller.

Vegger: Malte plater. Brystningsplater. Tapet. Malte pussede flater og fliser for kjeller.

Himlinger: Takplater med struktur. Takplater. Downlights i restaurant med unntak av kjøkken og trapperom. Panel og malte plater for kjeller.

- Det er avvik:

Noen manglende lister/avslutninger.

Fuktsvellinger i skjøt for laminat.

Laminatgulv er ikke lagt etter legganvisning. Endeskjøter er ikke tilstrekkelig fra hverandre.

Glippe mellom laminat enkelte steder.

Sprekket fliser, bom under enkelte fliser og mangelfulle fuger for en del av kjøkken i næringsdel.

Tapet er løst fra underlag enkelte steder.

Ufagmessig utførelse for fliser i kjeller.

• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men dette avhenger om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater. For å få tilstandsgrad 1 må overflater utbedres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser
Terrasse i hage med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag, der bjelkelag er fundamentert med støpte fundamenter i grunn.

Rekkverk i tre.

• Det er avvik:

Konstruksjonen har skjevheter.

Slitasje for overflater.

Dører

Ytterdør til trapperom i trevirke med 2-lags isolerglass fra 2006.

Ytterdør i treverk til restaurant med 2-lags isolerglass i dørblad og sidefelt. Ukjent alder.

Luke i vegg for grunnmur for varelevering og to dører som nå ikke har utgang utvendig.

• Det er avvik:

Slitasje for overflater til dører. Utettheter mellom dørblad og karmen.

Gamle dører i grunnmur er ikke vurdert eller funksjonstestet grunnet tilgjengelighet.

• Tiltak:

Justeringer/vedlikehold må påregnes.

Innvendige trapper - 1. etasje til 2. etasje

Trapp av treverk. Håndløper på vegg. Vinylbelegg på inntrinn.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Enkelte slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige trapper - Loftsetasje

Smalt tretrapp til loftsetasje. Rekkverk på én side. Teppe på inntrinn.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Slitasje for overflater og teppe i trapp til loftsetasje.

Teppe for enkelte inntrinn av løse.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til

dagens krav.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Tepper som er løse bør festes/fjernes.

Innvendige trapper - kjeller

Trapp av treverk. Rekkverk på én side. Vinylbelegg på inntrinn.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Enkelte slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendige dører

Formpressede profilerte innerdører.

Fyllingsdør i tre.

Finerte lettdører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fuktsvelling i bunn av dørblad til del av bad med dusjkabinett.

Dør til ett soverom subber i gulv.

Slitasje på vrider og låsekasser til eldre dører.

Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.

• Tiltak:

Justering av dører som subber må påregnes. Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder og funksjon er utskifting nært forestående for enkelte dører.

Bad i 2. etg, oppdelt i to rom.

Generell:

Bad oppdelt i to rom. Pusset opp en del år tilbake, men ukjent når.

Overflater vegger og himling:

Fliser på vegger og takplater for himling. Observert noe løse fliser på vegg.

Riss i diverse flisfuger i tilknytning til dør.

Enkelte misfarginger på fuger er registrert.

Koblingsboks i våtsone bak dusjkabinett, men denne er IP56 sertifisert.

Noen manglende fuger registrert.

Noe ufagmessig utførelse for gjennomføringer i vegg til servant.

Sprekket veggfliser mot vegg i rom av glassbyggerstein.

Flere fliser på kort vegg til venstre for dør inn til dusjrom er løse og beveger seg ved trykk.

Det er flislagt rundt bryter og termostat for indre del av bad.

• Tiltak:

Utbedringer må påregnes for å lukke avvik.

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.

Stikkprøvebasert

Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med servantinnredning med heldekkende servanttopp,

speilskap og speilbelysning for første del av bad. Klosett og dusjkabinett med diverse funksjoner som massasjedysere, regndusj og dusjopplegg for indre del av bad.

• Det er avvik:

Fuktsvellinger på front til servantinnredning. Ellers ingen spesielle avvik.

Dusjkabinett ble ikke funksjonstestet.

• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden innredningen fungerer for dagens eier.

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte for del av bad med dusjkabinett. Ellers ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

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

Avtrekk kjøkken i 2. etg.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til luftekanal i pipe.

• Det er avvik:

Kjøkkenventilator er tilkoblet pipe. Dette er ikke anbefalt løsning da fett i luftekanal kan antenne ved en eventuell pipebrann.

• Tiltak:

Det bør vurderes å etablere utkast for ventilator utenom luftekanal i pipe.

1. ETASJE - STORKJØKKEN

Overflater og innredning

Storkjøkken delt opp i to rom. For ett rom er det dobbel oppvaskkum, industriell oppvaskmaskin og kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er også stål utslagsvask på vegg.

For mindre del av kjøkken er det eldre frittstående industriell komfyr med 6 platetopper og stort stål benkebeslag med kum og utslagsvask.

• Det er avvik:

Diverse skruer hull på fliser for bakvegg over plass til komfyr.

Utstyr er ikke teknisk vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med enkelte utskiftninger.

Avtrekk i storkjøkken

Industriell kjøkkenventilator med utkast ut på yttervegg, ført over tak.

• Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid eller mer er oppnådd på ventilator/vifte.

• Tiltak:

Videre undersøkelser må påregnes.

Spesialrom

KJELLER - TOALETTROM MED TO AVLUKKER

Overflater og konstruksjon

Toalettrom for restaurant i kjeller med fliser på gulv, fliser på

vegger, samt panel og takplater m/struktur for himlinger.

Utstyr med to servanter i felles servantrum, samt to avlukker med klosett.

Ventilasjon med mekanisk avtrekksventil på begge avlukker og noe tilluft under dør.

Oppvarming med panelovn i del med servant.

• Det er avvik:

Ufagmessig utførelse for flislegging.

Begrenset med tilluft til avlukker for ventilasjon.

• Tiltak:

Tilluft bør bedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlig plast hovedvannledning med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler. Synlige vannføringer i: Kobber/metall.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.

Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern. Bunnledninger i støpejern.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Eldre støpejerns rør er utsatt for rust/gjengroing som vil kunne føre til lekkasjer/tilstopping.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

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.

Andre VVS-installasjoner

I vaskekjeller er det plast utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Soilsluk i gulv. Rommet har ikke utførelse som våtrom.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-

installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmesentral

Fyrkjele fra 1993, ombygget med brenner for bio-olje.
Oljebrenner fra 2005. Ellers er det også el-kolber for oppvarming av vannbåren varme og forbruksvann.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Anlegget er ikke teknisk vurdert av takstmann.

Konsekvens/tiltak

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

Det har blitt skiftet en del på fyrkjele etter befaring ifht. oppvarming av varmt forbruksvann.

Vannbåren varme

Radiatorer og ledningsnett fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

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

Bygget ligger i område med usikre radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsgrad 3:

Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

• Det er avvik:

Det mangler snøfangere på deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Malings/folieflass registrert.

Deformasjoner for beslag registrert.

Deler av beslag over vannbrett i skille mellom 1.- og 2. etasje har falt av.

Dette øker risiko for skader i yttervegg. Forhold gis TG3.

Det var synlig organiske vekster som kom opp av takrenne, sett fra bakkenivå, dette hindrer avrenning for takvann.

• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav for snøfangere.

Takrenner må rengjøres.

Vannbrettbeslag må utbedres og monteres det dette mangler.

Kostnadsestimat er gitt for dette forholdet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende og stående utvendig trekledning. Stående kledning utenfor 1. etasje på tre sider av bygget er ny i 2023. Besiktiget fra bakkenivå.

• Det er avvik:

Malingsflass på deler av kledning som er malt over.

Slitasje på deler av kledning. For del av kledning ned mot vannbrett er det skader som potensielt kan være råteskader.

Endeved på utvendig kledning har ikke dryppkant og er ikke malt, dette forkorter kledningens levetid.

Råte i nedkant av kledning mot bakgård flere steder forhold gis TG3.

Tilstand på deler av utvendig kledning og vannbrett øker risiko for skader i ytterveggen.

• Tiltak:

Vedlikehold og utbedringer må påregnes.

Det er liten lufting ift. dagens anbefalte løsning, men ikke dårligere enn standarden fra byggeåret.

Kostnadsestimat er gitt for utskiftning av kledningsbord med råteskader.

Kostnader kan øke hvis det er bakenforliggende skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

• Det er avvik:

Gjelder eldre vinduer:

Forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående.

Ett punktert isolerglass registrert. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Enkelte vinduer har kondensmerker.

Enkelte tettelister var harde/slitt.

Vannbrett for vinduer på loft er satt utenpå karm, risiko for fukt.

Ett vindu i loftsetasje ville ikke lukke seg eller åpnes grunnet mekanisme.

Forhold gis TG3.

Ødelagt mekanisme for vi du på bad. Forhold gis TG3.

Serveringsvindu (som er fast) har ikke permanent utførelse for innfesting og fremstår som midlertidig løsning.

Slitasje for mekanisme til flere vinduer.

Netting i ytre ramme for fyrrom er utett.

Omramming vindu er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer med isolerglass fra 1975 og 1984. Serveringsvindu med ett-lags glass på del av kjøkken i næringsdel mot Glassverksvegen.

Dobbelt vindu i kjeller med netting i ytre ramme.

• Tiltak:

Utskifting av vinduer med ødelagt mekanisme må påregnes.

Kostnadsestimat er gitt for dette forholdet.

Vedlikehold bør påregnes.

Det er ellers ikke behov for strakstiltak siden øvrige vinduene

fungerer i dag, men ut ifra alder er de allikevel modne for utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Større skjevheter for deler av etasjeskillere, spesielt for loft og ett soverom.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater Gulv

Fliser på gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

• Det er avvik:

Motfall på gulv mot dør for del av bad med servantinnredning.

Ingen oppkant ved terskel. Ved lekkasje vil vann renne ut av våtrom. Forhold gis TG3.

Fall til del av gulv under dusjkabinett i rom m/klosett og kabinett, men gulv rundt selve sluket er tilnærmet flatt.

Rørgjennomføringer i gulv for våtsone er en risikokonstruksjon.

• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat for full oppgradering er gitt på "Sluk, membran og tettesjikt".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Støpejerns sluk i del med dusj.

Membran: Ukjent membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rørgjennomføring i dusjsone er en risikoløsning, men det er ikke registrert skade i tilknytning til løsningen.

Det er ikke synlig membran i sluk. Dette betyr ikke at eventuell membran mangler tett utførelse mot sluk, men utførelse kan ikke kontrolleres.

Støpejerns sluk har kort restlevetid og har ikke normalt tilfredsstillende klemming av eventuell membran.

Utetthet rundt rørgjennomføring for vann til servant. Forhold gis TG3.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Grunnet usikkerheter vedrørende eventuell membran, alder på sluk og utetthet for rørgjennomføring anbefales det full oppgradering av våtrom.

For eventuell videre bruk bør det etableres dusjkabinett med tett avløp til sluk, men vær oppmerksom på at det allikevel vil være økt risiko for skader.

Vann på overflater må unngås.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Elektrisk anlegg

Sikringskap felles for bygget i gang for restaurant med overbelastningsvern og automatsikringer.

Strømmåler med fjernavlesning.

Skjult og åpent elektrisk anlegg.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

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

Ja Utført i regi av Jevnaker Elektriske AS

Spørsmål til eier

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

Ja Samsvarserklæring for arbeider vedrørende retting av forhold avvik i tilsynsrapport er fremvist. Ellers er det ikke fremvist samsvarserklæringer.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei Det foreligger tilsynsrapport fra DLE datert 22.03.2019.

Rapport er ikke fremvist, men det er fremvist samsvarserklæring med arbeidsbeskrivelse "Rettet opp feil/mangler etter tilsynsrapport".

Det lokale el-tilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat el-kontroll ved eiendomsoverdragelser.

4. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank.

Nei

Generelt om anlegget

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

Inntak og sikringsskap

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ukjent

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

Ja

Utettheter i bunn av sikringsskap. Bunn av sikringsskap er i brennbart materiale. Forhold gis TG3.

Bygningssakkyndig er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget.

Kontrollen som blir utført av sertifisert EL kontrollør/takstmann anbefales utført i tillegg til tilstandsrapporten. Kostnadsestimat er gitt for utvidet el-kontroll og kan øke ved behov for utbedringer.

For elektrisk anlegg er det gjennomført 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 el tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet.

En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Kostnadsestimat: fra kr. 10 000,- til kr. 50 000,-.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 11.10.23 12:00, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 2 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 73 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 950 000,-))

kr 74 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 024 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 36 605 pr. år

EIER

Juei-ching Su Yu-man Kuan

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Boligdelen

Romslig stue med tømmerpanel kledning på veggene og hvite takplater i himlingen.

Soverommene og kjøkkenet har varierte veggkledning som furupanel og nyere profilerte plater.

Kjøkkenet er oppgradert nylig med Ikea kjøkken innredning med skuffer og skap. Plass tilpasset og lagt opp for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Loftet har furupanel i himlingen, profilert panel på vegger og parkett på gulv.

Gulvene i boligdelen er av varierte materiell som furu, parkett/laminat og fliser.

Næringsdelen

Inngangspartiet byr på en innbydende entré med serveringsbardisk. Derfra kommer du videre inn til spisesalen hvor det er god plass til å møblere for flere spisegrupper for serving til kunder.

Bak serveringsdisken så finner du storkjøkkenet som har god plass til varierte kjøkken utstyr og redskap med god

arbeidsplass.

Fra næringen er det trapp ned til kjelleren hvor gjestetoalet til kunder benyttes. Det er også ett stort kjellerrom, vaskerom, fyrrrom og andre lagringsrom i kjelleren.

Det er inngang på baksiden som benyttes hovedsakelig til boligdelen.

Uteområdet

Asfaltert parkeringsplass på sørsiden av bygget.

Koselig hage med plen og varierte frukttrær.

God plass til å dekke til hyggelig lag og ha varierte aktiviteter.

Terrassen er av god størrelse med rekkverk rundt og har blitt benyttet som en hyggelig uteplass for servering.

PARKERING

Det er parkeringsmuligheter på den asfalterte delen og på baksiden av huset.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Jevnaker | Hadeland

Her i Hadeland finner du bredt utvalg av service-, tur-, kultur- og fritidstilbud.

Du kan benytte det gode handelstilbudet i Jevnaker sentrum omegn eller ta en kort tur over til Gran's Handelssted som byr på stort utvalg av klesbutikker, dagligvare handel, bygg varehandel m.m.

Du kan besøke flotte attraksjoner som Hadelands glassverk, Kistefos museum eller ta en idyllisk båttur i Randsfjorden.

Offentlig kommunikasjon

Jevnaker har gode bussforbindelser til Oslo, Hønefoss, Gran og Hadeland omegn.

se nærmere under Innlandstrafikk sin nettside for rutetabeller til destinasjonene du trenger info om ved avganger.

Randsfjorden

En lang og flott innsjø som byr på attraktive steder å besøke. Du starter nederst i Jevnaker og kan dra helt opp til Dokka.

Underveis kan du dra innom Brandbu for en hyggelig stopp og god matbit før du tar ferden videre oppover fjorden.

Randsfjorden har også en ferje som krysser fjorden i midten for å slippe å kjøre rundt hele fjorden og er en viktig leie for lokalbefolkningen som pendler til jobb eller for å handle på andre siden av fjorden.

Hønefoss | En by i vekst

Sentrum

Hønefoss er en by i kraftig vekst og den overrasker stadig med nye spennende fasiliteter i sentrum. Her er alt du trenger av servicetilbud.

Her er lege og tannlege, apotek, vinmonopol, bank, Hønefoss kommune servicetorg (befinner seg i rådhuset til Ringerike kommune) og m.m.

Kuben kjøpesenter byr på over 60 varierte butikker man kan

velge mellom, mens på torget finner man de lokale butikkene som også har mye variert og godt utvalg.

Du finner også ungdomsklubb, bibliotek og kino ved kvartalet i sentrum.

De siste årene har Hønefoss fått mer bredt utvalg av restauranter, kafeer og utelivstilbud. Her er mulighetene mange med smakfulle og spennende matopplevelser fra flere verdensdeler.

Ringerike kommune

Ringerike er en kommune som har mye bra å by på, med under en times avstand fra Oslo er dette et sted som er nært og attraktivt for dem som ønsker å bo både landlig med fjorden og marka i nærheten, men også nær hovedstaden.

Ringerike og Hole har mange flotte turdestinasjoner å by på sommer som vinter. Uavhengig om det er til en populær topp/utsiktspunkt, vann/tjern eller et sjarmerende sted som hyggelige stier, turisthytte eller en skjult perle, er det masse muligheter på Krokskogen og i Nordmarka. På vinteren kan du benytte deg av milelange preppete skiløyper som tar deg over til Nordmarka.

Enten om du starter fra Damtjern, Ringkollen, Kleivstua eller rett og slett hvor det passer deg best og foretrekker å starte ferden ut i de naturskjønne omgivelsene marka har å by på!

Det er skianlegg på Ringkollen som ligger ca. 40 min unna og Norefjell Ski & Spa og alpinanlegg er ca. en time fra Jevnaker!

Offentlig kommunikasjon

I sentrum kan man benytte seg av toget som kan ta deg til Bergen via Bergensbanen, og den andre retningen går mot Oslo og Drammen.

Det er gode busstider fra sentrum til Oslo og er en populær pendlemulighet.

Det går også buss til Gardermoen fra sentrum.

Den nye E-16 veien starter sør for Jevnaker, går langs østsiden av Jevnaker og opp mot Roa. Strekningen ble ferdigstilt sommer 2022. Denne veien har redusert kjøretiden fra Hønefoss sentrum til Gardermoen betraktelig og er blitt en fin og trygg trasé opp mot Roa.

Ringeriksbanen og E16 drømmen:

Det planlagte prosjektet Ringeriksbanen skal redusere reisetiden fra Oslo til Bergen med en time. Det vil bli 40 kilometer dobbeltsporet jernbane mellom Sandvika og Hønefoss, også vil togene gå i 250 km/t.

Ca. 23 kilometer jernbanetunnel fra Sandvika (ved Jong) til Sundvollen og ca. 3 kilometer tunnel nordvest for Sundvollen.

Etablering av ny jernbanestasjon ved Sundvollen og 24 kilometer firefelts Europaveg mellom Skaret vest for Sollihøgda og Hønefoss. Vegene vil få fartsgrense 110 km/t.

Det skal bygges firefelts europaveg ved siden av den dobbeltsporet jernbane, dette vil medføre at Ringeriksregionen vil ligge mer tett opp mot Osloregionen og vil gi medføre et bedre bo- og arbeidsmarked.

BEBYGGELSE

Området rundt boligen og Toso generelt består av småhusbebyggelse, leiligheter, og småbruk. Nærmeste nabo for eiendommen er næringsbygg med varierte servicetilbud. Det er kommet inn nabovarsel om/for Svenåvegen 4. Sandvold Boliger AS har planer om å bygge eller gjøre endringer i nærheten av eiendommen.

TOMT

Tomten er delvis asfaltert rundt bygningen og bak bygningen er det plen med varierte frukttrær. Eiet tomt, 884 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

SKOLE/BARNEHAGE

Se nabolagsprofil for nærmere info.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

I Hønefoss sentrum kan man benytte seg av toget som kan ta deg til Bergen via Bergensbanen, og den andre retningen går mot Oslo og Drammen.

Fra eiendommen er det ca. 20 minutter med bil/buss til Hønefoss sentrum.

Det er gode busstider fra sentrum til Oslo og er en populær pendlemulighet.

Det går også buss til Gardermoen fra Hønefoss og Jevnaker sentrum.

Den nye E-16 veien starter fra Eggemoen, går forbi Jevnaker og opp mot Roa. Veien ble ferdigstilt i 2022 og har gitt en betydelig redusert reisetid og tryggere strekning.

FRITIDSTILBUD

Det er helsestudio i Jevnaker og Hønefoss man kan benytte seg av.

Samtidig er marka og fjorden rett ved for rekreasjonsmuligheter.

Innhold

INNEHOLDER

2 inngangsparti - Trappegang - Spisesal - Kjeller - Toaletter - Stue - Bad - Kjøkken - 3 soverom - Loft.

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført med støpt grunnmur og støpt gulv på grunn for kjeller.

Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med stående og liggende kledningsbord.

Tak som saltakkonstruksjon i tre, tekket med betong takstein og stål takrenner m/nedløp og beslag.

Ytterdør til trapperom i trevirke med 2-lags isolerglass fra 2006.

Ytterdør i treverk til restaurant med 2-lags isolerglass i dørblad og sidefelt. Ukjent alder.

Luke i vegg for grunnmur for varelevering og to dører som nå ikke har utgang utvendig.

Gamle dører i grunnmur er ikke vurdert eller funksjonstestet grunnet tilgjengelighet.

Vinduer består av to-lags vinduer med en del fornyelse mot veien og deler av sidene, mens resten består eldre vinduer i både to-lags og enkelt-lags.

PRIMÆRROM

Primærrom: 265 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom:

- etasje: Restaurant, Gang m/trapp til kjeller, Storkjøkken, Entré/trapperom leilighet.
- etasje: Trapperom, Gang/entré, Bad oppdelt i to rom, Kjøkken, Stue m/trapp, Soverom, Soverom 2, Stue 2, Soverom 3.
- Kjeller: Trapperom, Toalettrom med to avlukker, Vaskekjeller, Kjellerstue

BODER

Det er flere innvendige rom som også kan betegnes som anses som lagringsrom/boder og er ypperlig til lagring/oppbevaring.

Standard

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

Selger har følgende kommentarer fra egenerklærings skjemaet:

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

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Byttet fliser, satt inn dusjkabinett og baderoms møbler.

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Svar: 1999, byttet klosset og se over.

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Svar: Er blitt gjort av faglærte håndverkere, husker ikke navn eller firma som ble leid inn fra Oslo.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
Svar: Drenering ved grunnmur/kjeller, fuktmerker i vaskerom og lagerrom/kott.

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

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Mus.

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

Svar: Sikringsskap sentralfyring, ventilasjon, storkjøkken, ventilator.

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

Svar: Internkontroll.

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

Svar: Nabovarsel fra Sandvold boliger AS - Svenåsvegen.

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

Svar: Selges med leilighet over næring.

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

Svar: Må installere rør til vaskemaskin på badet.

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

Svar: Takst 2023.

22. 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)? Hvis ja, redegjør:

Svar: Næring, bankterminal avtale frem til 2026, avtalt statens vegvesen, midlertidig erverv. Næring avslutt avtale m/tiber.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt

samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Det benyttes panelovner som fyringskilde i hovedetasjen og loftetasjen.

Det benyttes radiatorer med fjernvarme i 2nd etasje og kjeller.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 36 605 pr. år

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til:

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Totalt løpende kostnader estimert av selger pr år: 126.302,-

Forsikring pr år: 26.515,-

Øvrige kostnader: 5.000,-

Årlig strømforbruk: 40.332,-

Internett/Fiber: 17.850,-

Kommunale avgifter: 36.605,-

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Sparebank 1 Polisenummer: 2181037

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. ,- Som sekundærbolig Kr. ,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DIVERSE

Alt inventar selges/inkluderer med salget:

1 x kombikjøleskap

1x kjøleskap

2x frysebokser

2x komfyrer

1x frityrstekeovn

1 x oppvaskmaskin

1 x storkjøkken maskin

1 x vaskemaskin.

Bordtennisbord.

Liten sprekk i et vindu i næringsdelen, nærmest disken. Vindu i leiligheten i rom to, bad, loft og vindu ved vasken i næringen vanskelig å lukke. Må muligens skifte varmtvannstank. Dette undersøkes av eier. Skyvedør garderoben i rom to i leiligheten mangler hjul, derfor vanskelig å skyve.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

Eiendommen er på nåværende tidspunkt utleid/ikke utleid. Alle leieforhold på eiendommen vil medfølge salget. Selger har ikke ansvar for at leietakers bruk av leiearealet er i overensstemmelse med offentlige krav eller tillatelser, herunder ev. reguleringsforhold. Løpende leiekontrakter kan sees hos megler. Eiere har ikke leid ut lokalene da de har benyttet hele bygningen til eget bruk.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

REGULERING

Kommuneplan: Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende.

Regulering: Bolig/forretning/kontor - Nåværende.

3053 64 - Avlastet veg E16 Verkevika - Toso.

Endelig vedtatt arealplan. Eiendommen vil kunne bli berørt av plan.

ODEL OG KONSESJON

Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI

Det er ikke odel på eiendommen.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 2 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 73 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 950 000,-))

kr 74 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 024 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke enebolig (Kr.5 000)

Provisjon (forutsatt salgssum: 2 950 000,-) (Kr.39 900)

Innhenting av grunnbok (Kr.450)

Innhenting av servitutter (kr. 172 per stk) (Kr.516)

Visningshonorar/overtagelse pr. stk kr. 2000,- (Kr.6 000)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 900)

Markedspakke 1 + næringsannonse (Kr.22 950)

Oppgjør (Kr.7 850)

Tilrettelegging (Kr.14 950)

Profesjonell fotograf (Kr.6 070)

Totalt kr. (Kr.106 586)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

85-24-0031

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmeidler kan

ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Eiendommen og dens tilbehør selges "as is" og forøvrig i samsvar med den regulering av undersøkelsesplikt, mangler, garantier mv. som følger av kjøpekontrakten som er vedlagt prospektet. Eiendommen overtas i den stand som den var i ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en

eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel

- Dersom Selger ikke oppfylder sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt,
- Dersom Selger ikke oppfylder sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
- Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette Kjøper.

Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer (utvendige og innvendige) skal ikke under noen omstendighet kunne påberopes av Kjøper som grunnlag for mangelskrav. Avhendingsloven § 4-19 (2) fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til 1 år etter overtakelse.

Eiendomsmeglingslovens § 6-7 - "Eiendomsmeglerens undersøkelse- og opplysningsplikt" og §§ 4-4 og 6-2 vedr. eiendomsmeglernes organisering fravikes. Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter. Budgivere oppfordres til å gjennomgå dokumentasjonen til eiendommen grundig samt gjennomføre en grundig teknisk besiktigelse av eiendommen med fagfolk. Budgivere gjøres oppmerksom på at kjøpekontrakten bygger på at kjøper skal stå i stilling som om forsvarlige undersøkelser er gjort, uavhengig av hvilke undersøkelser kjøper faktisk har foretatt.

Prospektet er basert på opplysninger gitt av selger, selgers rådgivere eller offentlige instanser. Det forutsettes at innholdet er korrekt, men samtidig fraskriver megler ansvaret for ethvert tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktige eller ufullstendige. Megler har i sin oppdragsavtale med selger avtalt at ytterligere bestemmelser i lov om eiendomsmegling ikke skal gjelde for oppdraget (iht. eml § 1-3): §§ , 6-4, 6-5, 6-8 til 6-10, 8-8 og kapittel 7 med unntak av § 7-3 og § 7-4 nr. 1.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

SEIL EIENDOMSMEGLING AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

Tlf: 47 68 44 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Petter Tangen

SAKSBEHANDLERE

Petter Tangen

EIE Asker

Eiendomsmegler

Mob: 95 11 81 09 / E-post: pt@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?



TA SHUN
RESTAURANT

大順飯店
TASHUN
RESTAURANT



TA SHUN
RESTAURANT





大順飯店
TASHIH
RESTAURANT



大
TASHI
REST

PLEASE DO NOT
CLIMB ON THE
GAZEBO



頂飯店
SHUN
RESTAURANT

TA SHUN
RESTAURANT



大順飯店
TASHUN
RESTAURANT

TA SHUN
RESTAURANT



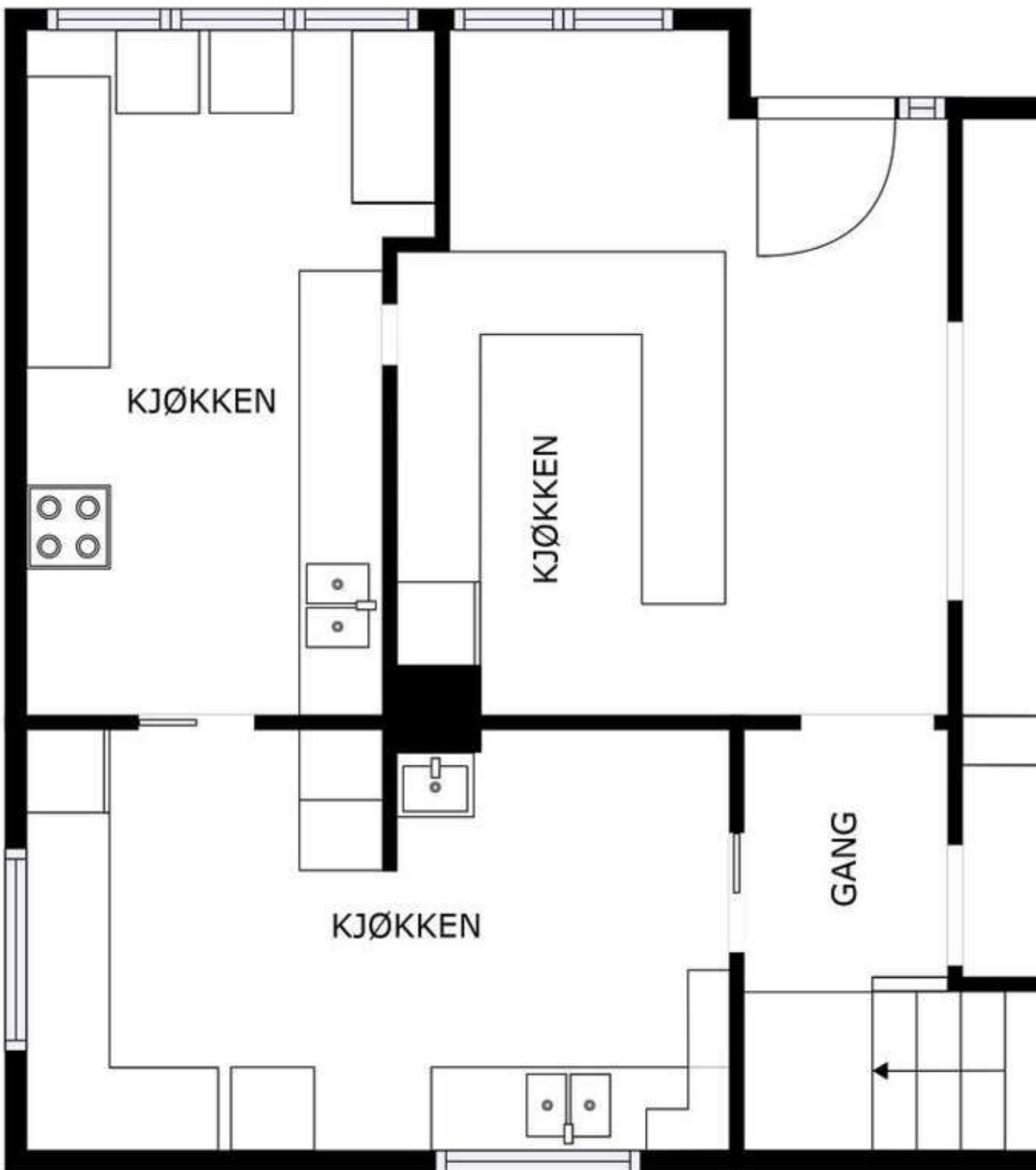
EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

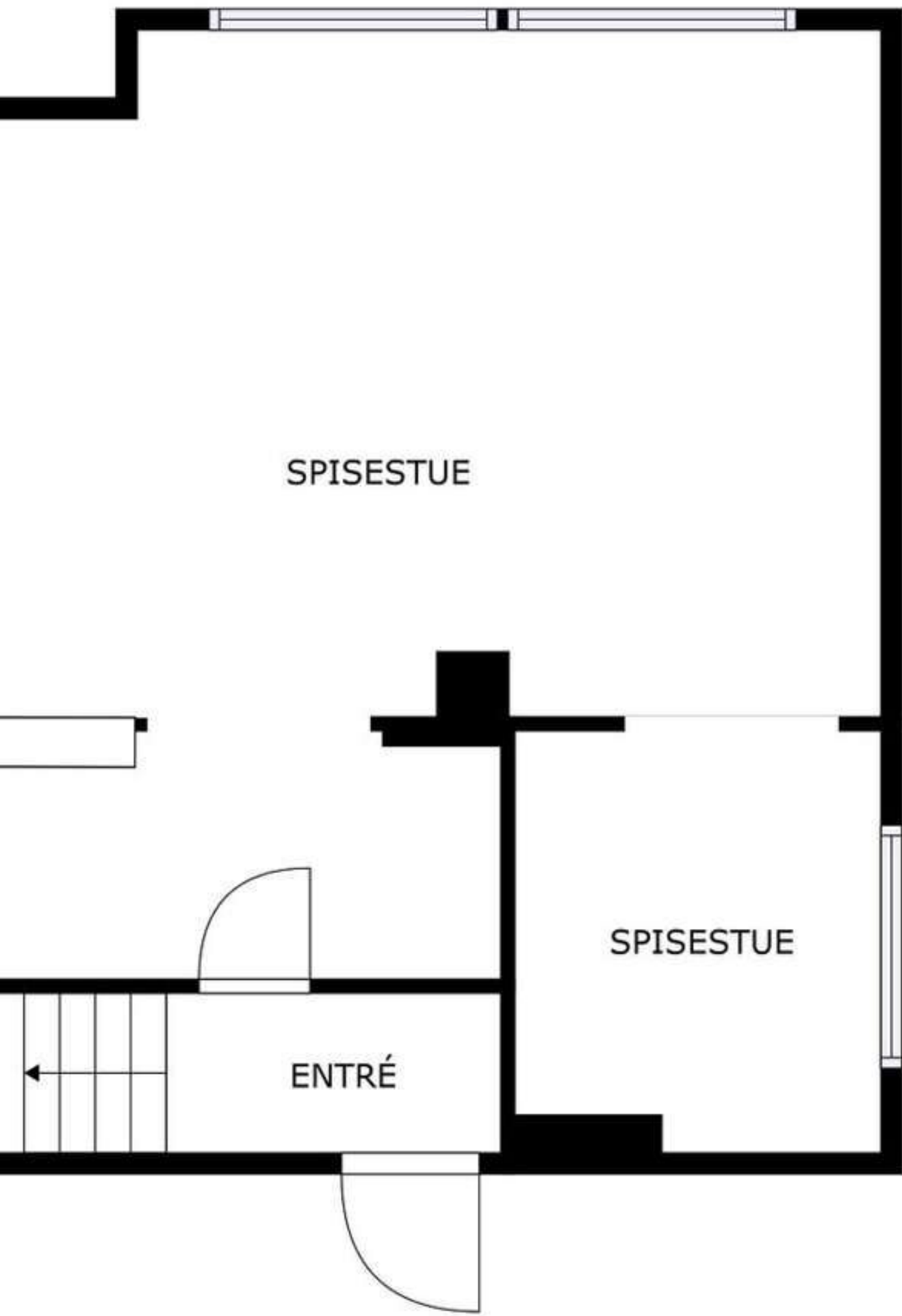
Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

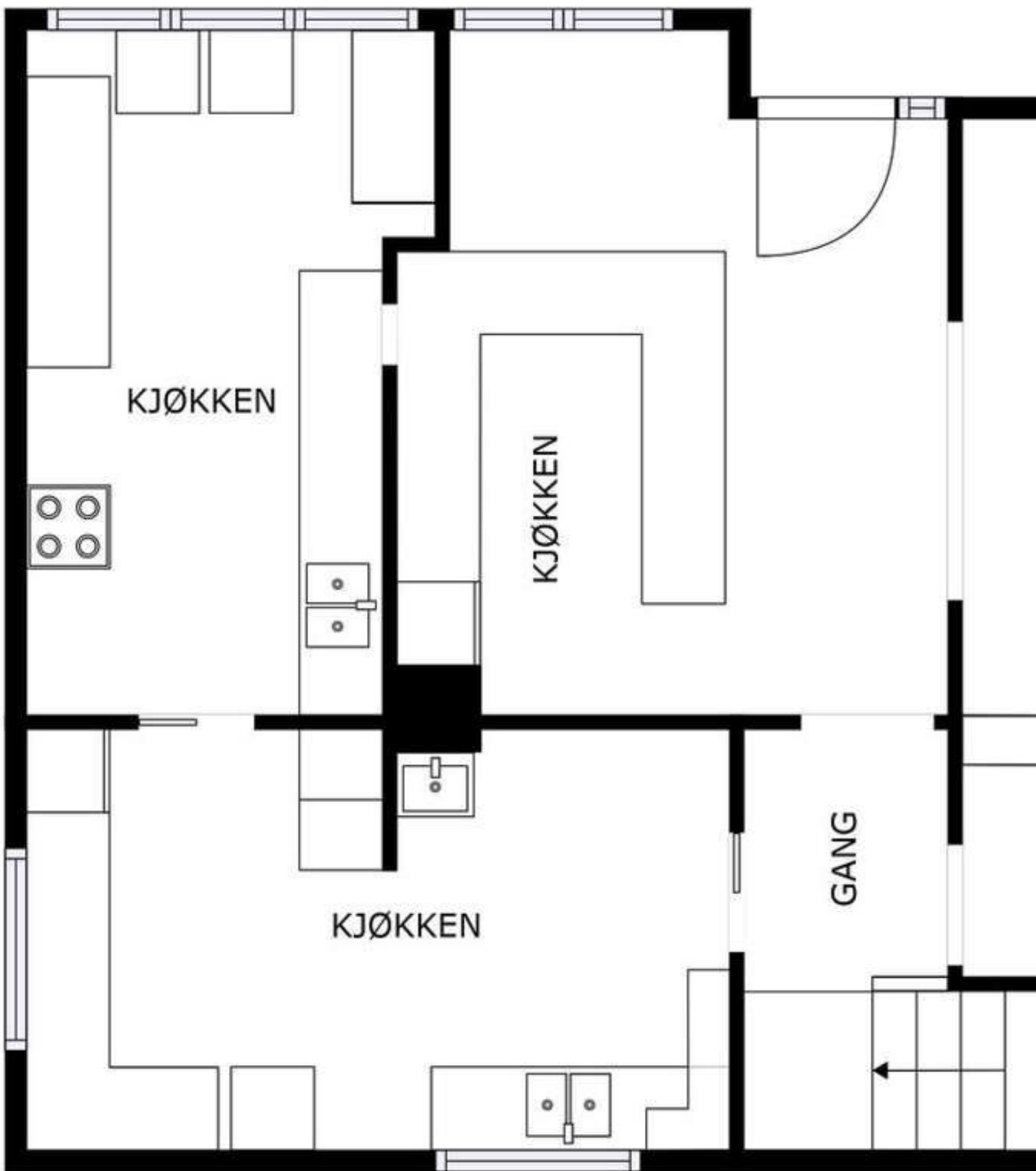
Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.

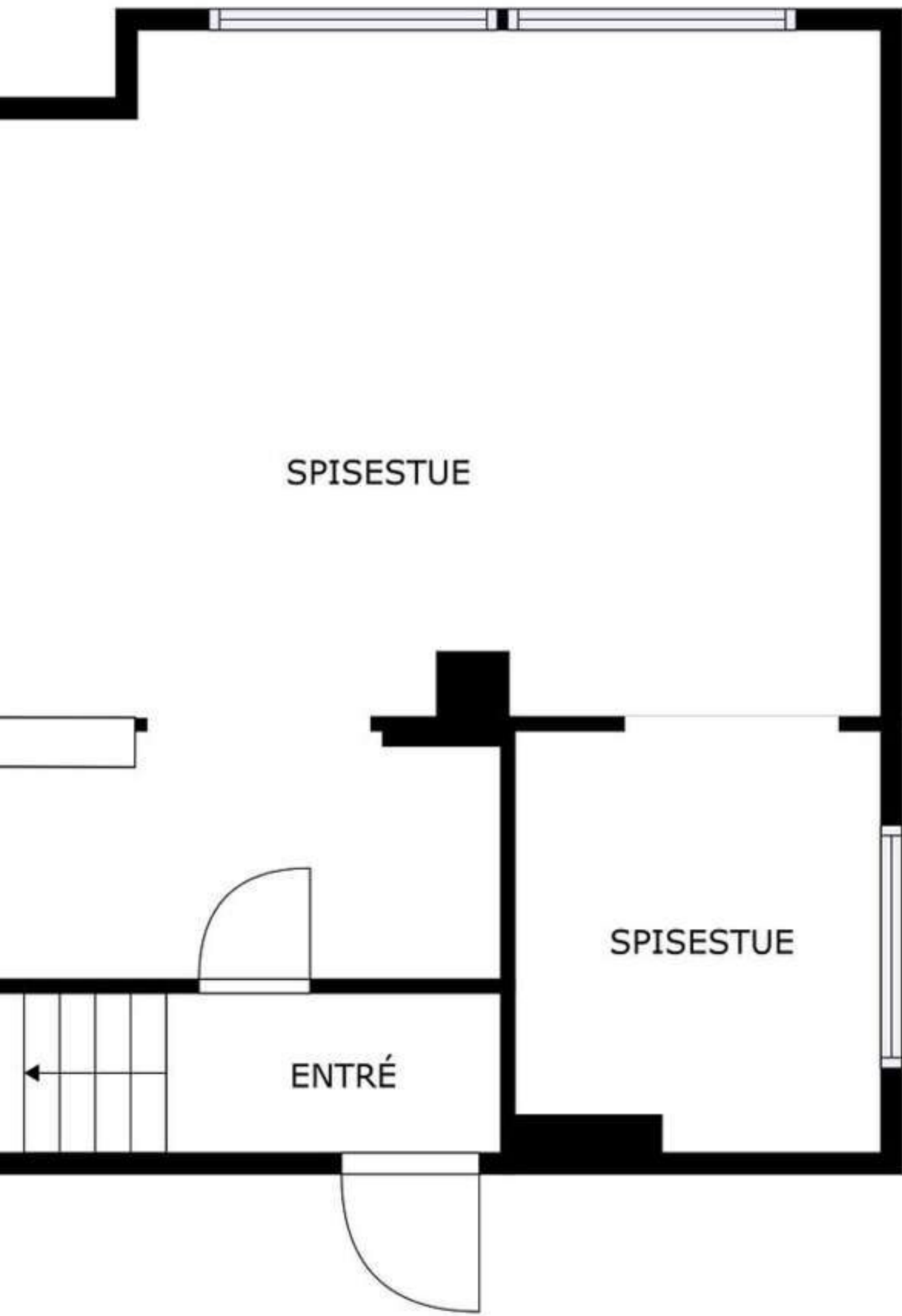


*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no





















EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com













































Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning















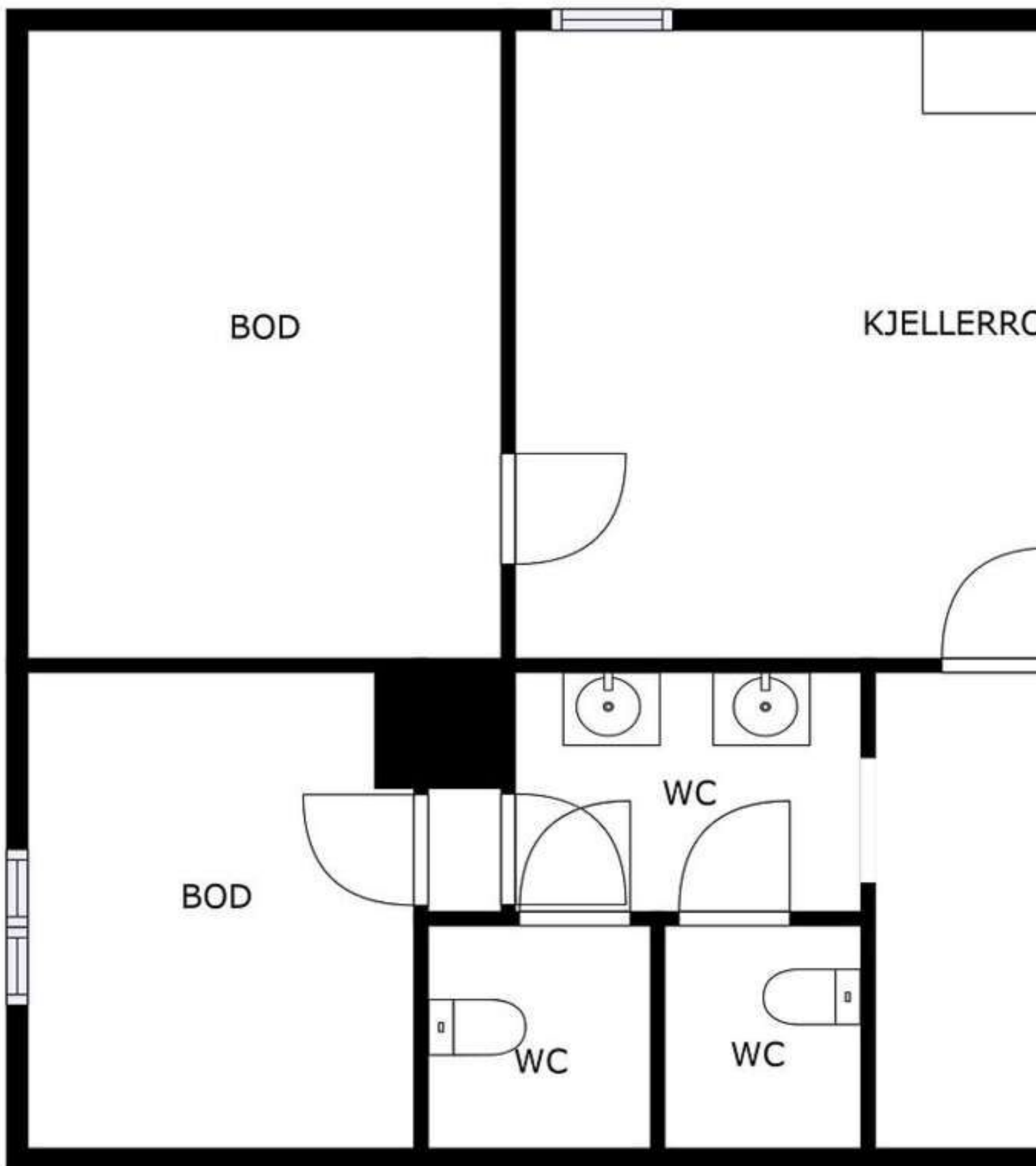




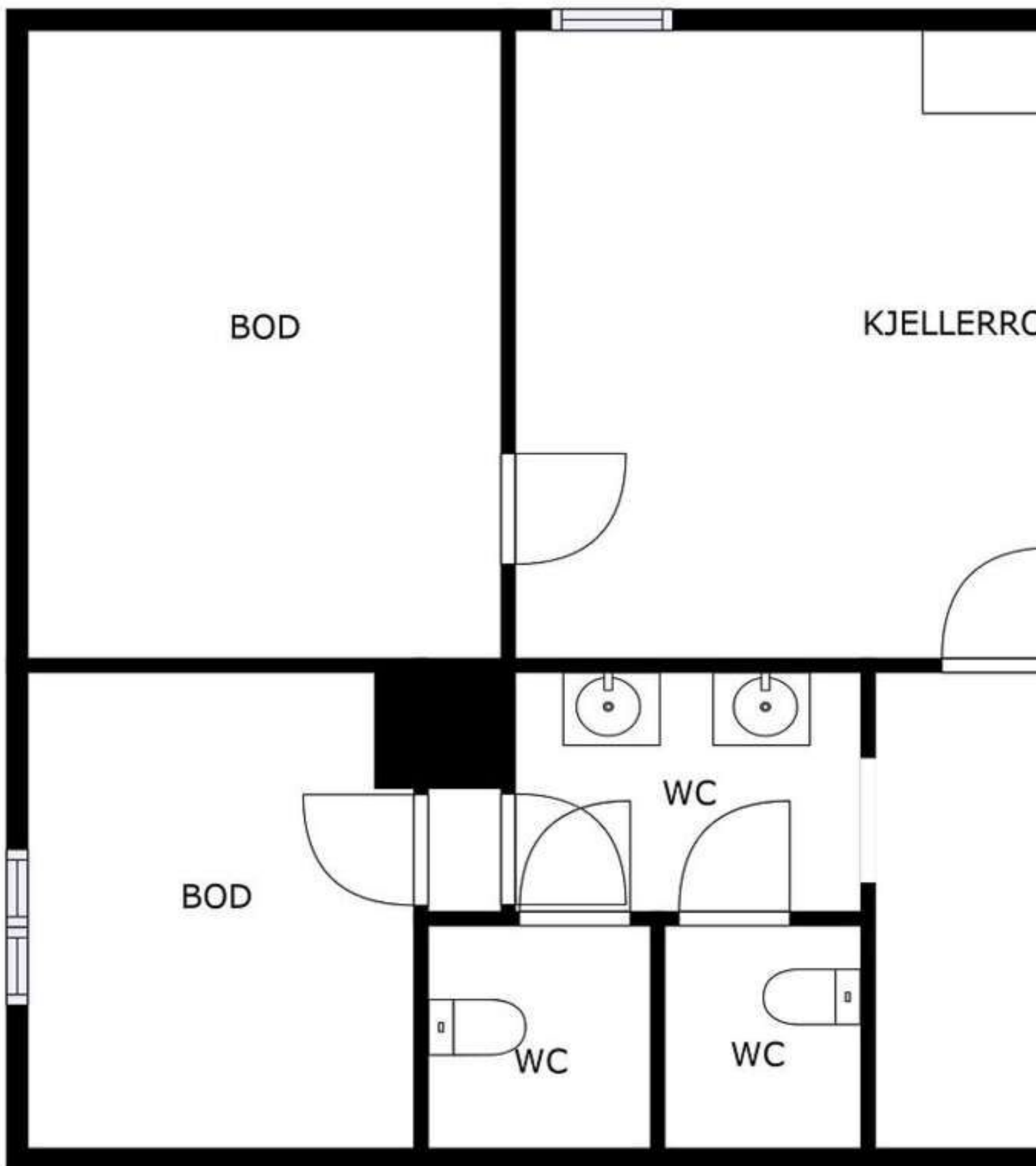




















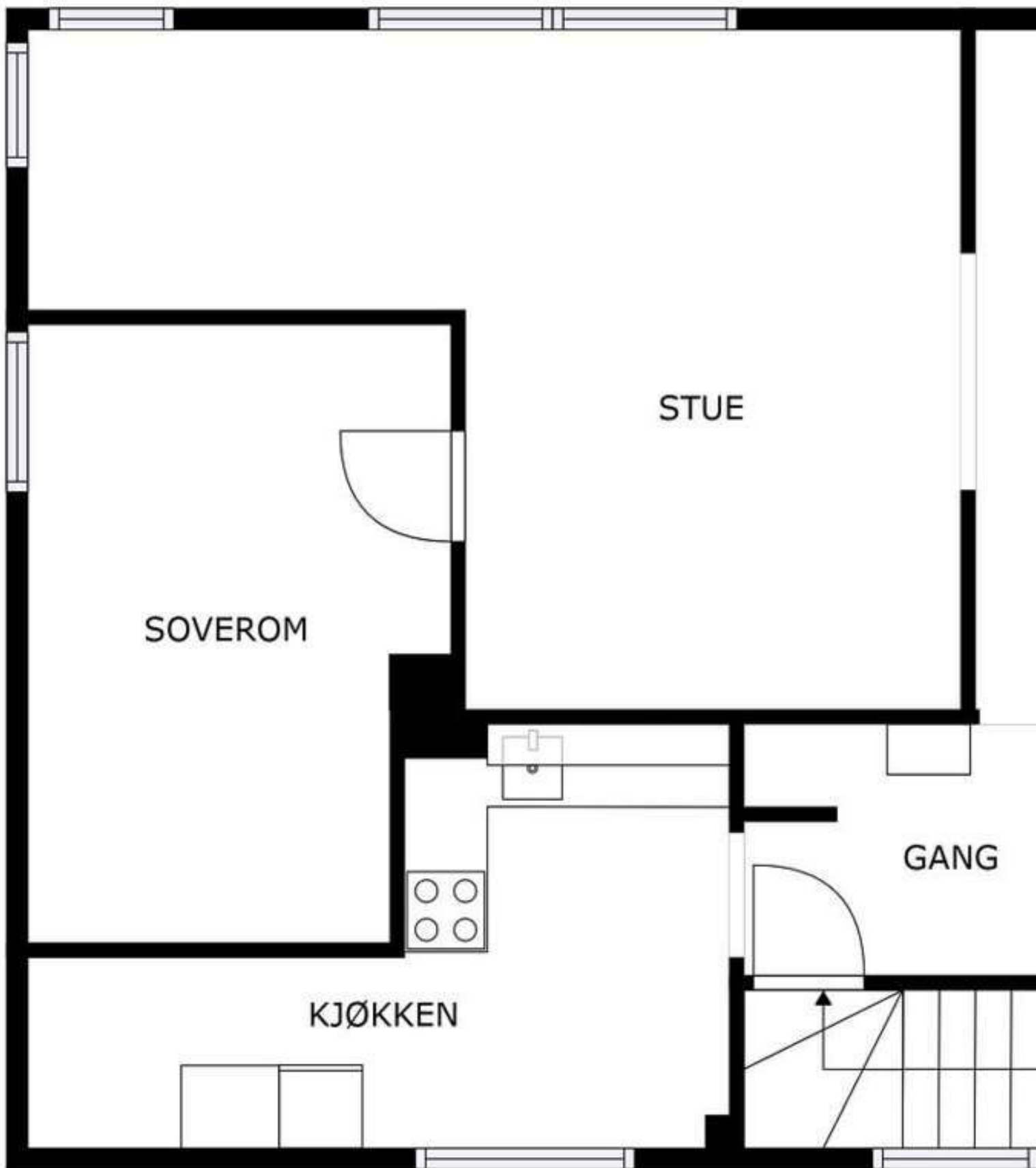


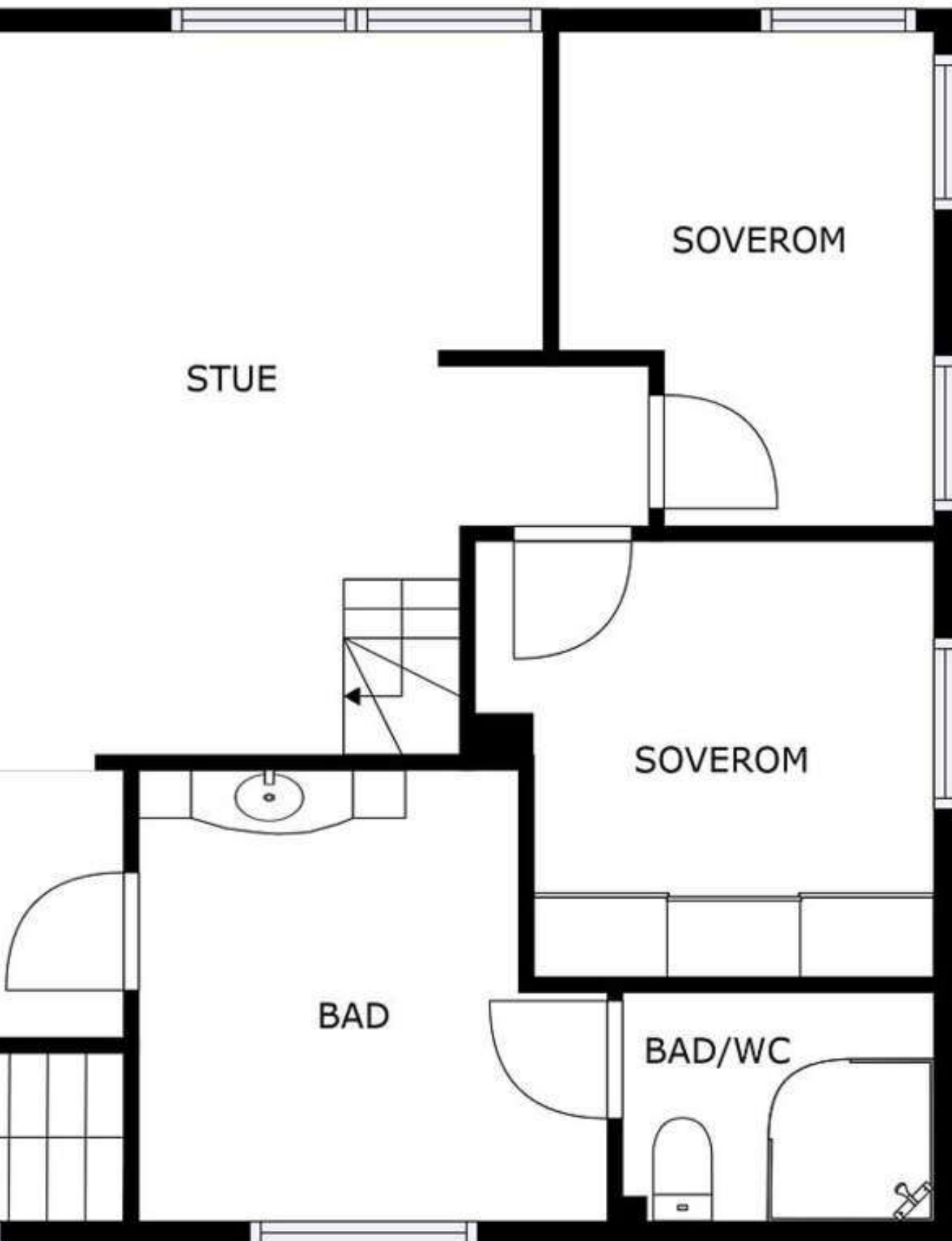


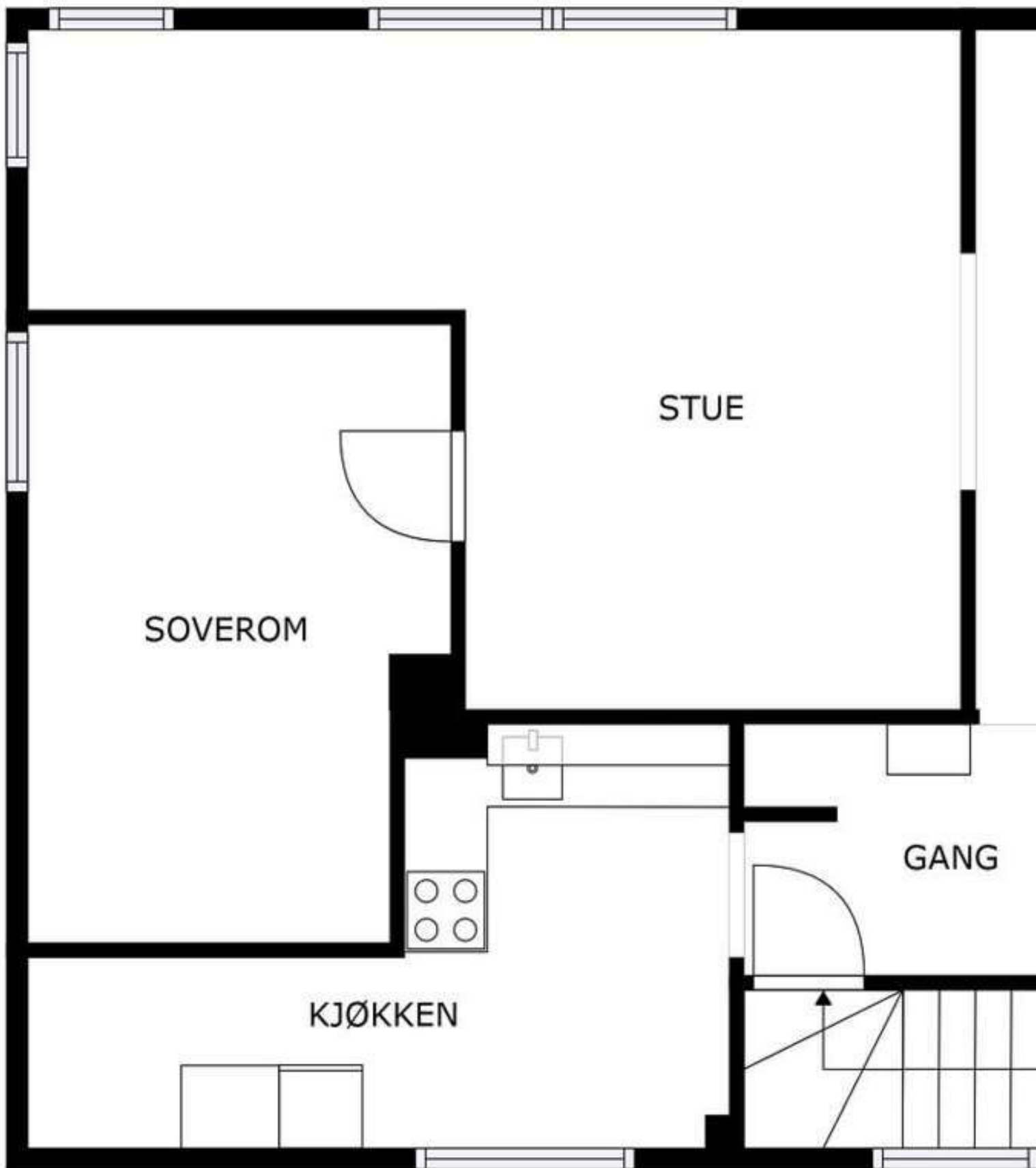


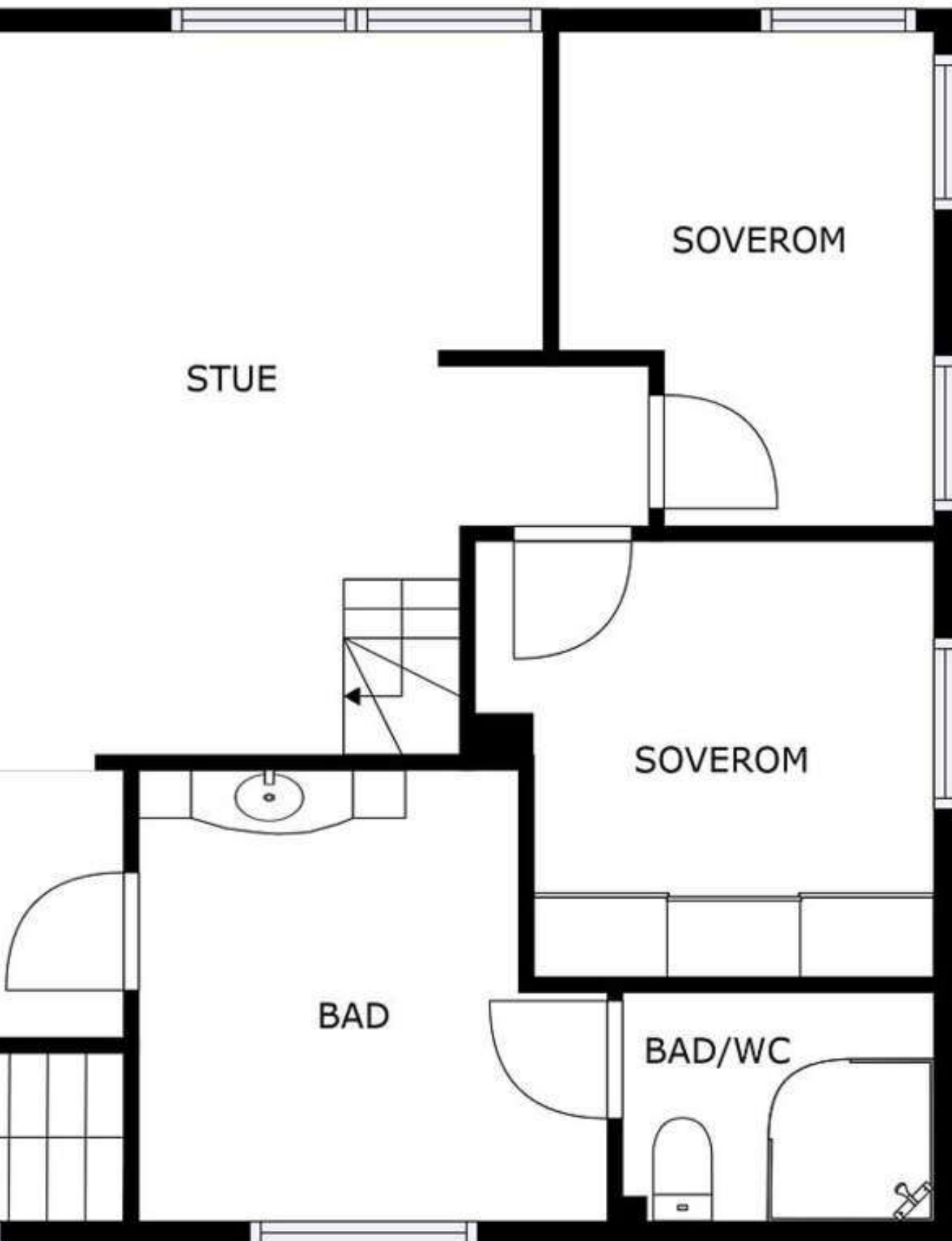














































王

Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling











A large, bold, black letter 'E' is centered at the top of the page. The background is a complex, low-poly geometric pattern of various shades of gray, creating a textured, crystalline effect.

**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling













I EIE ønsker vi å være
best rustet til å gjøre den
beste jobben for deg.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling













Våre kunder har lagt ned mye innsats i sine hjem og sine prosjekter - de fortjener det samme fra oss. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, og er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling







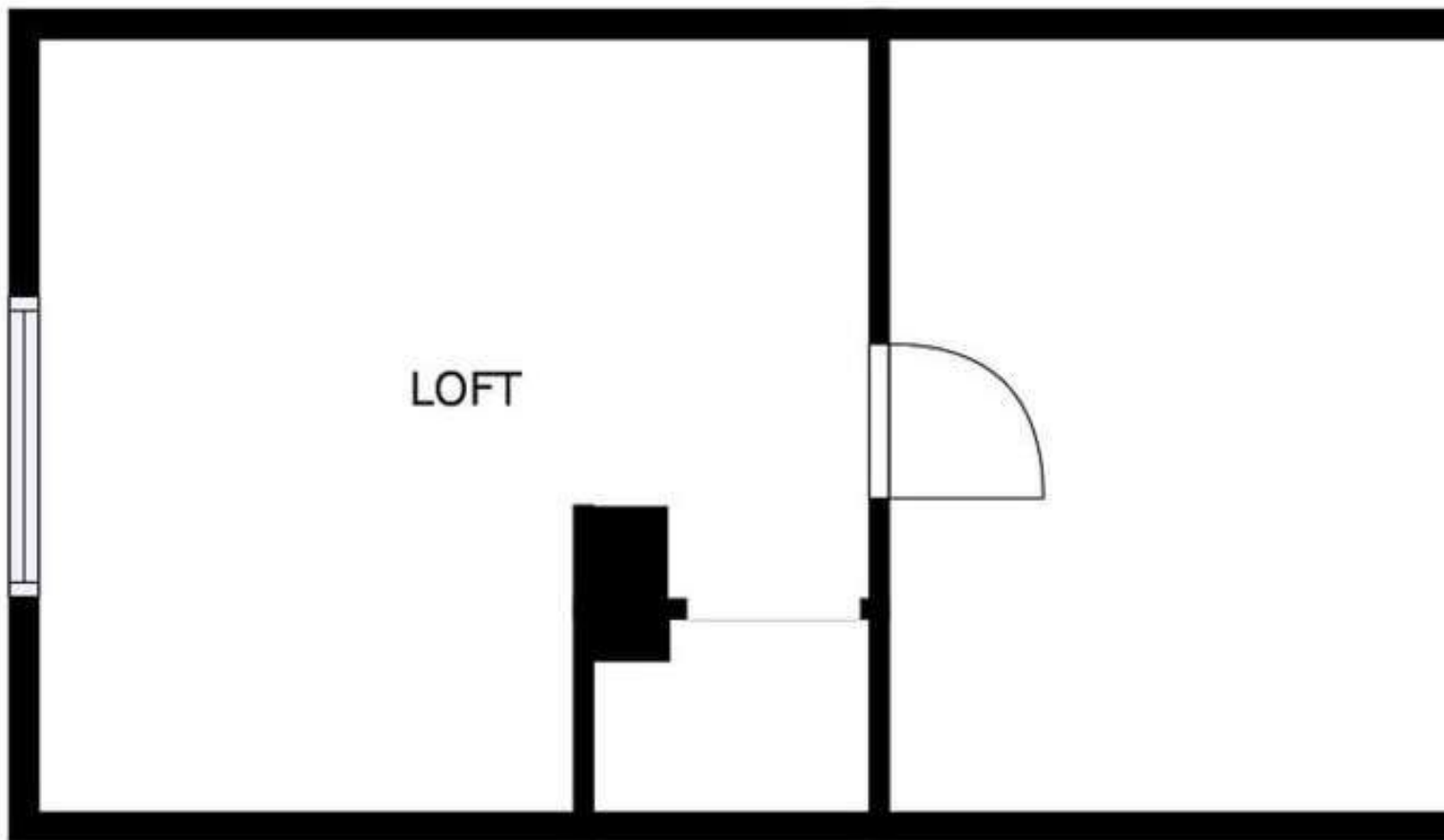




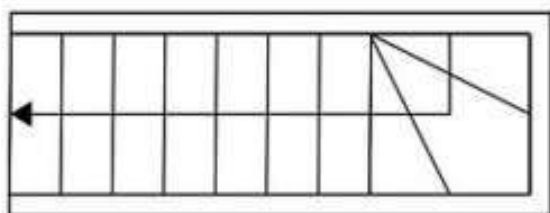


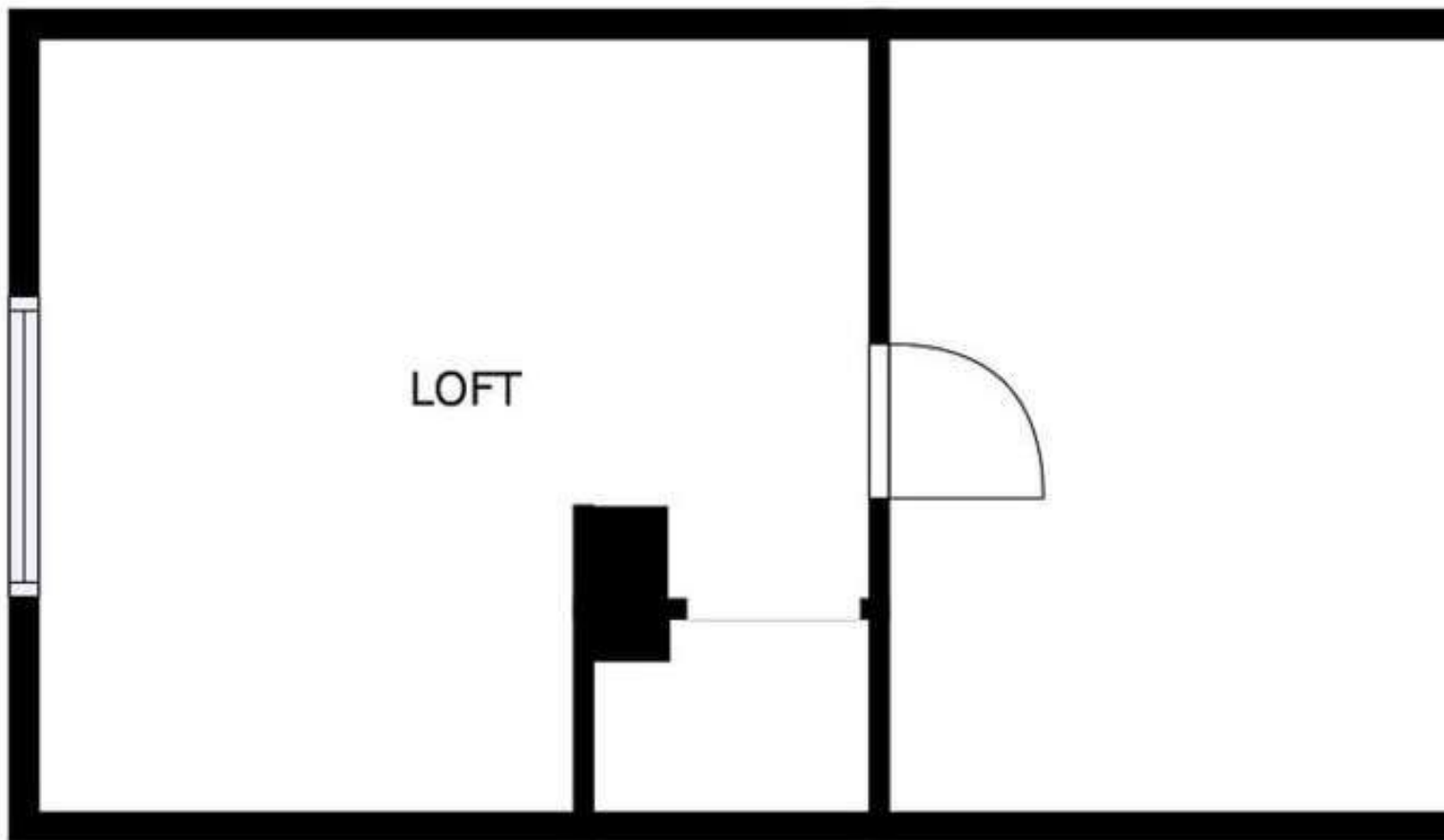




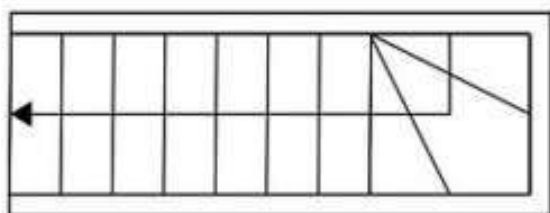


LOFT





LOFT





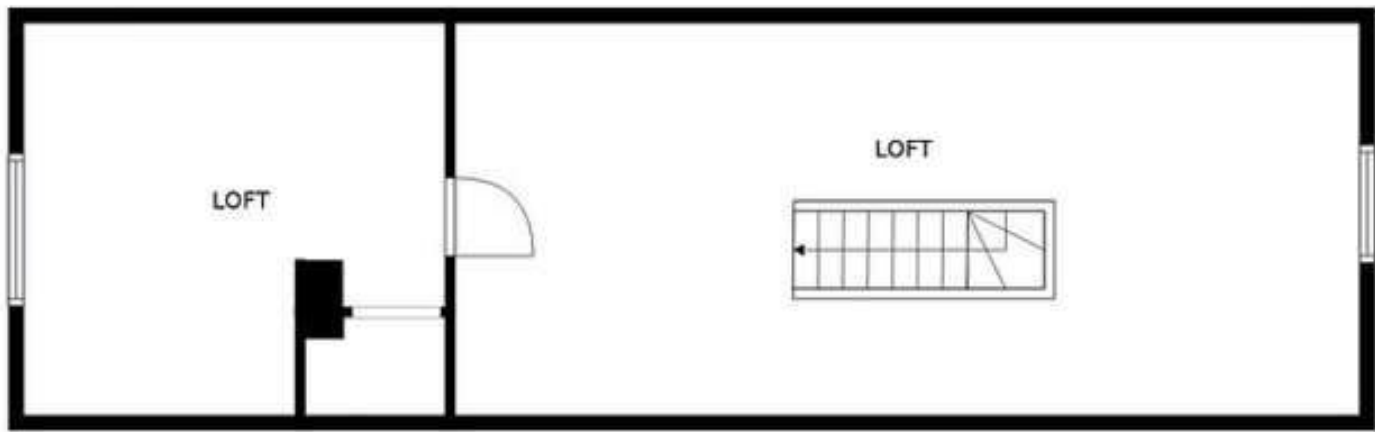












FLOOR 3



BASEMENT

en er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. fell.
 Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



LOOR 2



LOOR 1



大
TASHI
REST

PLEASE DO NOT
CLIMB ON THE
FENCE



頂飯店
SHUN
RESTAURANT

TA SHUN
RESTAURANT











TA SHUN
RESTAURANT

大順酒家
TA SHUN RESTAURANT



**Et boligsalg er to eller flere liv
som endres for alltid**

EIE speiler selger og kjøper™

EIE eiendomsmegling

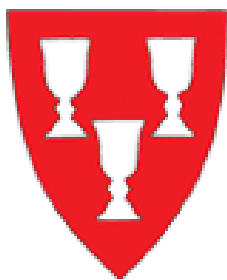


Den er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



INFORMASJON & DOKUMENTER





Jevnaker kommune

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

Adresse

3053 - Jevnaker kommune

146

13

0

0

Glassverkvegen 18, 352

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

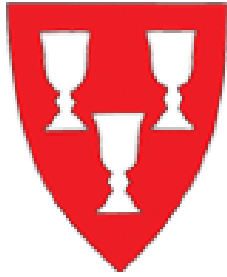
Det tas forbehold om feil og mangler.

Planstatus

20 JEVNAKER

Plan (vedtaksdato)

Areal



Jevnaker kommune

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

3053 - Jevnaker kommune

146

13

0

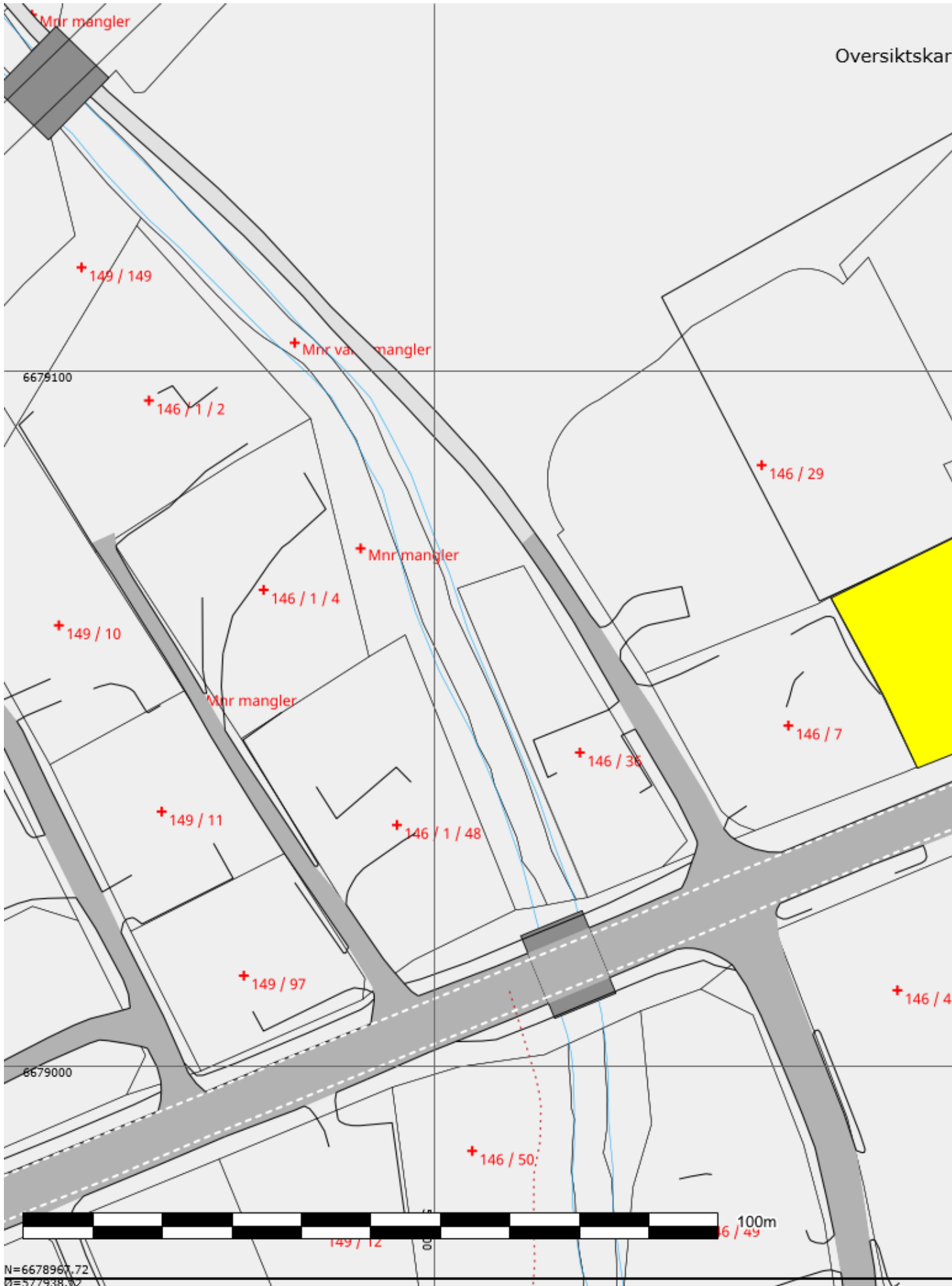
0

Orientering om matrikelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode grenselinjer og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfor

Matrikkelkart

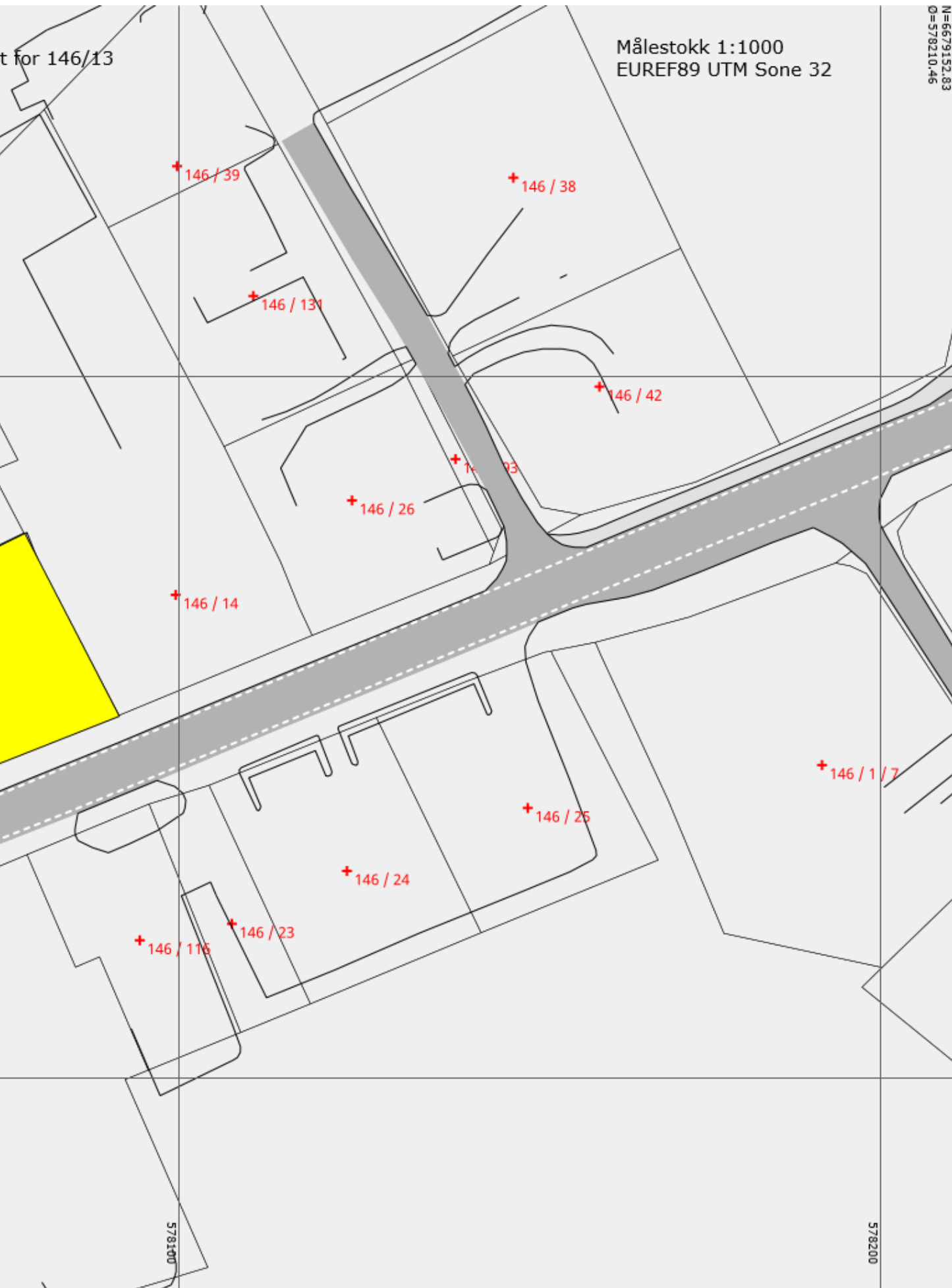
Disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt nøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en grense angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller om nøyaktighetsgraden og blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.



t for 146/13

Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32

N=6679152,83
O=578210,46





146/13 (H)

6679100

+146 / 29

2 3

21,29

16,16

1

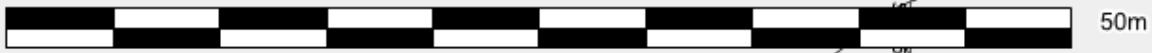
11,30

6

6679050

+146 / 7

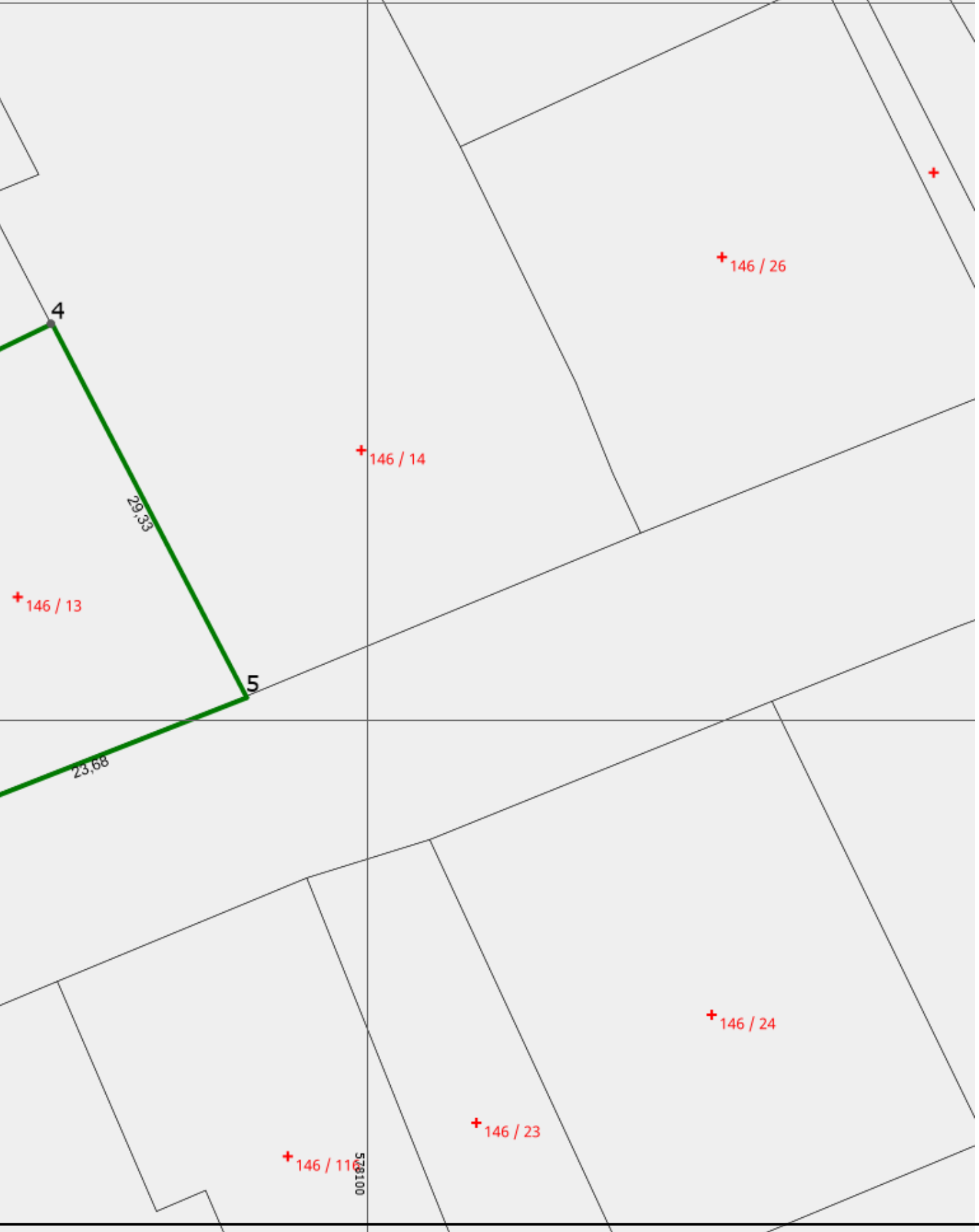
+146 / 36



lovedteig)

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32

N=6679106,55
O=578142,38



Areal og koordinater

Areal: 661,30

Arealmerknad:

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem:

EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 667

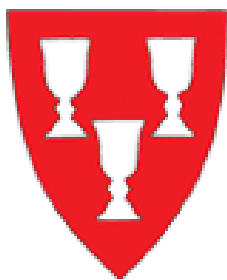
Ytre avg

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkt	
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinje
1	6679053,14	578064,63	Ikke spesifisert	Umerket
			16,16	Ikke hjelpe
2	6679067,41	578057,04	Ikke spesifisert	Umerket
			1,99	Ikke hjelpe
3	6679068,31	578058,82	Ikke spesifisert	Ukjent
			21,29	Ikke hjelpe
4	6679077,61	578077,97	Ikke spesifisert	Umerket
			29,33	Ikke hjelpe
5	6679051,61	578091,54	Ikke spesifisert	Umerket
			23,68	Ikke hjelpe
6	6679042,94	578069,50	Ikke spesifisert	Umerket
			11,30	Ikke hjelpe

9058,55 Øst: 578075,67

rensning

kttype/ type	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
linje	10 Terrengmålt	10	
		10	
linje	10 Terrengmålt	10	
		10	
linje	10 Terrengmålt	10	
		10	
linje	10 Terrengmålt	10	
		10	
linje	10 Terrengmålt	10	
		10	
linje	10 Terrengmålt	10	
		10	



Jevnaker kommune

B

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3053 - Jevnaker kommune	146	13	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe
Annen boligbyg.(sek. reindrifft)	157251422	0	Tatt i bruk	

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger
Nord: 6679052 Øst: 578077 System: EPSG:25832	Nei	1

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato
TB-Tatt i bruk	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall ba
H0201	Bolig	0	0		0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2
1	Hovedetasje	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2
2	Hovedetasje	0	0

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndighet.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Det foreligger per i dag ingen søknader om ytterligere boenheter.

Bygningsinformasjon

Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
0	0	0	0

Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
--------------	-------------------------	-------------

Registrertdato

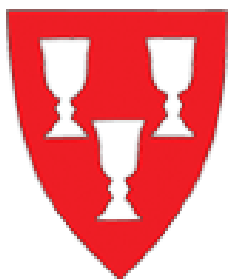
22.02.2008

Ad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	0	Glassverkvegen 18	146	13	0	0

Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
0	0	0	0

Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	0	0	0

Bygningssmyndigheten.



Jevnaker kommune

E

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnr
3053 - Jevnaker kommune	146	13	0	0	Grunneiendom	MYRA
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner		Er seksjonert	Antall seksjoner	
07.05.1941	Nei	Nei		Nei		

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksnr
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	
Oppmålingsforretning	12.09.2018	26.06.2019	18/2030

Oppmålingsforretning 12.09.2018 26.06.2019 18/2030

Eiendomsinformasjon

avn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
	Ja	661,3	884	1-Målebrev

Sameiebrøk Representasjonspunkt

Nord: 6679058.55 Øst: 578075.67 System: EPSG:25832

ef	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		146/13	0
		0/0	0
		146/4	0
		146/116	0
		146/49	0
		146/1	0
		146/26	0
		146/24	0
		146/23	0
		146/96	0
		146/13	0
		146/1/7	0
		146/42	0
		180/7	0
		146/14	0
		146/25	0
		146/7	0
		146/13	0
		146/29	0

Oppmålingsforretning	12.09.2018	26.06.2019	18/2030
----------------------	------------	------------	---------

Oppmålingsforretning	12.09.2018	26.06.2019	18/2030
----------------------	------------	------------	---------

Skylddeling	07.05.1941
-------------	------------

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe
----------------	--------------	---------------

157251422	Annen boligbyg.(sek. reindrift	
-----------	--------------------------------	--

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspun
----------	-----------	---------	----------------	--------------------

Glassverkvegen	18			Nord: 6679052 Øst: 578077 System: EPSG:2583
----------------	----	--	--	---

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommen
---------------	------------	--------

V-Forretning/Sentrum		
----------------------	--	--

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype
--------------	-----	-----------

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet
--------------	----------------	-----------------	-----------

	146/7	0
	180/7	0
	146/13	0
	146/1	0
	0/0	0
	146/7	0
	146/14	0
	146/13	0
	180/7	0
	146/29	0
Avgiver	146/1	-884
Mottaker	146/13	884

Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
Tatt i bruk	0	0	0

kt	Adressetilleggsnavn	Kretser
2		Postnummerområde 3520-JEVNAKER Tettsted 1652-Jevnaker Grunnkrets 202-Toso-(Hauger) SKOLEKRETS 2-ØSTSIDEN Stemmekrets 1-Jevnaker Kirkesokn 1-Jevnaker

tarer

Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
----------	----------------------	------------------------------

Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
----------------------	------------------------------	--------

TEIGER

Areal Representasjonspunkt

661,3 Nord: 6679058,55008083 Øst: 578075,66999654 System: EPSG:32632

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal Representasjonspunkt

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen sl kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdate

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjone seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygn

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
Ja	Nei	Nei

Hovedflate	Medium
------------	--------

Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede

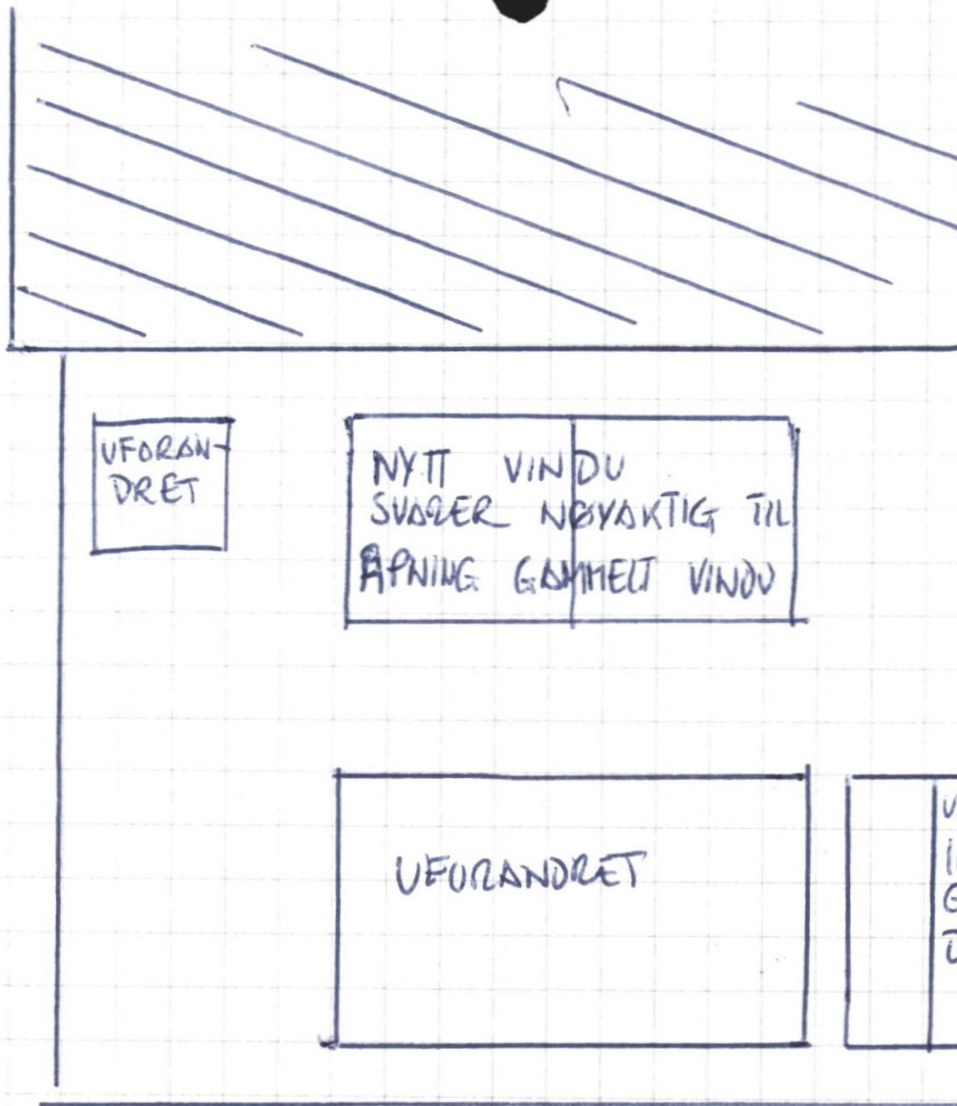
areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal beregnes ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

areal vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt del. Det samme gjelder historikk over forretninger.

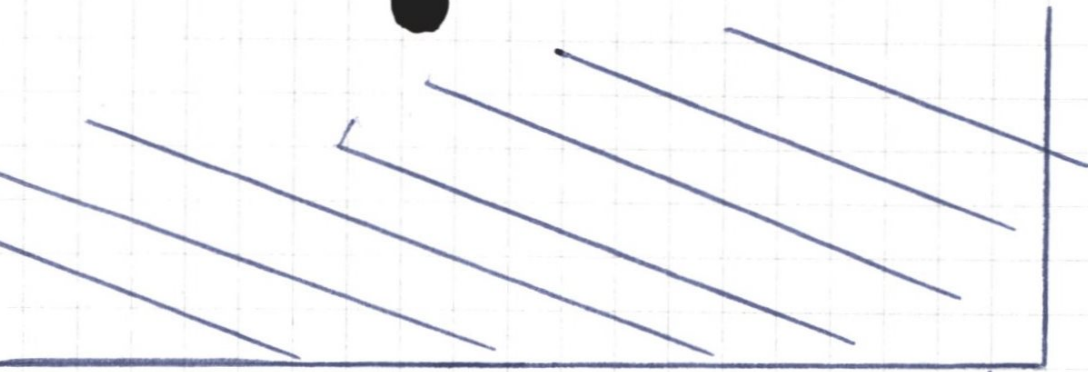
myndigheten.

Hvis det viser sig nødvendigt, må jeg
 få en arkitekt til at tegne fasaden.

X-



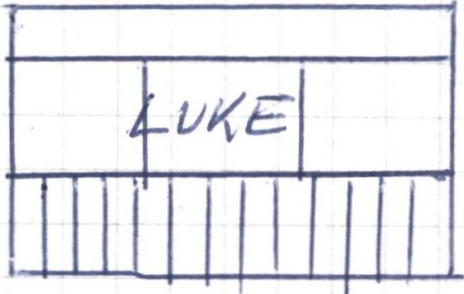
FASADE

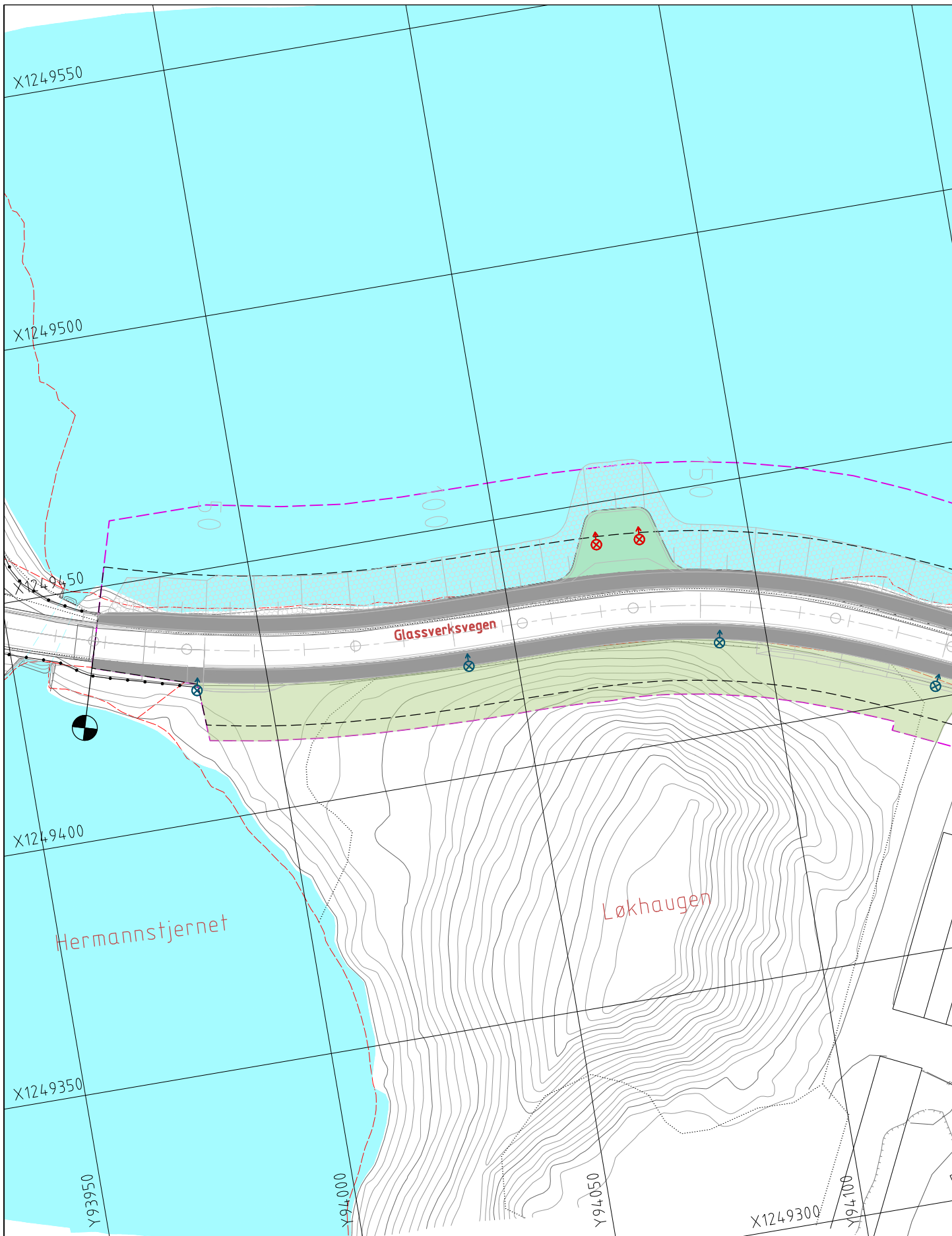


SVAREE TR
COMMENT
(NYT: HUSMØRVINDU)

UFØR-
ANDRET

FORANDRET
NN -
ANES
ØR



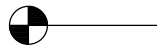


TEGNFORKLARING

- Eiendomsgrense
- Plangrense
- Bekk/Elvekant
- Høyspent
- Byggegrense
- Støyskjerm H2,5m
- Støyskjerm H2,0m
- Eksisterende veg/sti
- Dyrketmark

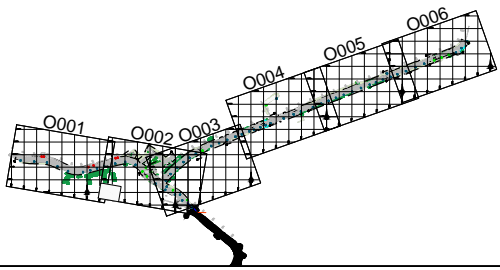
- Plastret fylling
- Asfalt
- Granitt belegning
- Overkjørbart areal
- Grass
- Grass/Utfylling i Randsfjorden
- Busker/hekk
- Hensynssone naturmiljø
- Eksisterende tre- og buskvegetasjon


- Eksisterende trær
- ⊗ Eksisterende belysning
- ⊗ Ny belysning lik eksisterende
- ⊗ Parkbelysning
- == Veg/avkjørsel stenges

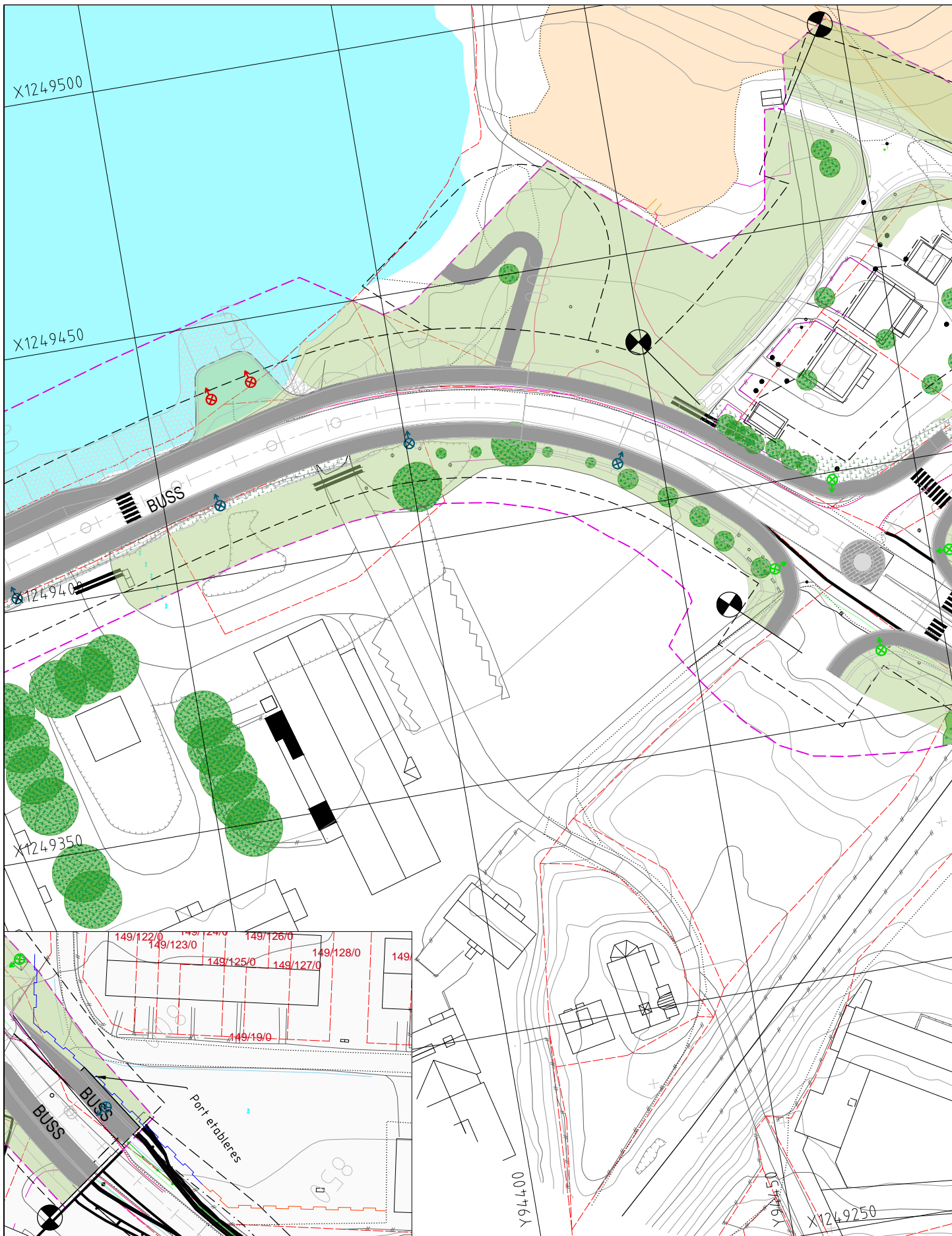




Parsellgrense



Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. data
 E16 Eggemoen - Olum Åsbygda - Olum Illustrasjonsplan		Tegningsdato Bestiller Produsert for Produsert av Prosjektnummer Prosjektfasenummer Ansvareferanse Målestokk A1-format			
Konkurransgrunnlag		Koordinatstypen Tegningsnummer / revisjonsboksnavn			
Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv	EUREF89 NTH 10/ NAD2008 0001	
SIBR	KNK	TTR	226409		



TEGNFORKLARING

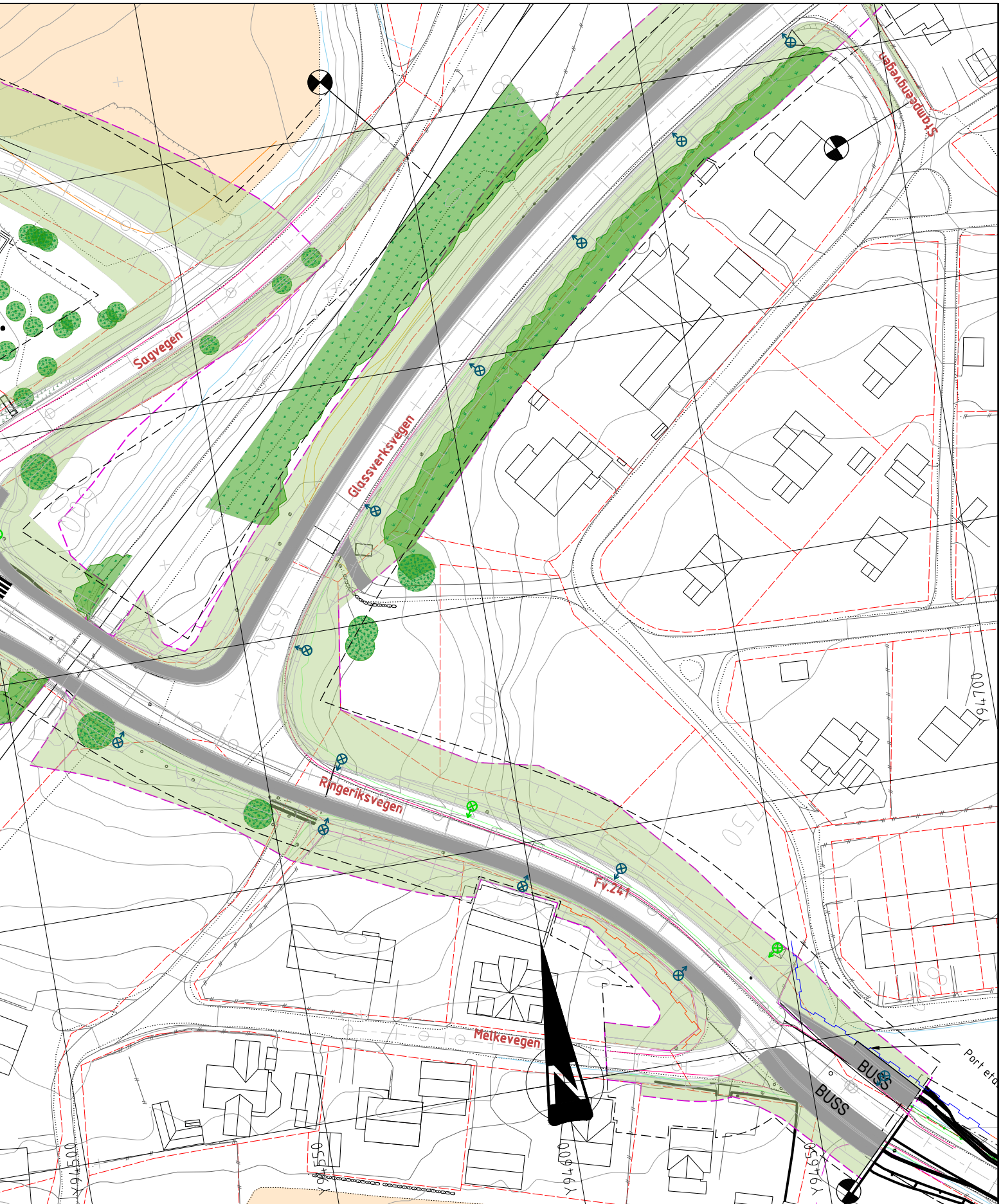
- Eiendomsgrense
- Plangrense
- Bekk/Elvekant
- Høyspent
- Byggegrense
- Støyskjem H2,5m
- Støyskjem H2,0m
- Eksisterende veg/sti
- Dyrketmark

Støyskjem

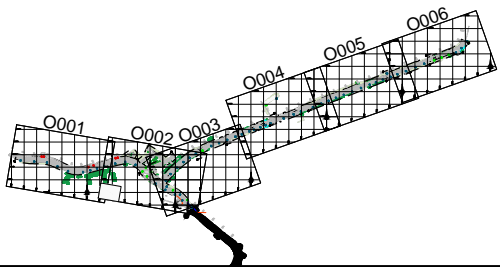
- Plastret fylling
- Asfalt
- Granitt belegning
- Overkjørbart areal
- Grass
- Grass/Utfylling i Randsfjorden
- Busker/hekk
- Hensynssone naturmiljø
- Eksisterende tre- og buskvegetasjon

- Eksisterende trær
- ⊗ Eksisterende belysning
- ⊗ Ny belysning lik eksisterende
- ⊗ Parkbelysning
- ▬▬▬ Veg/avkjørsel stenges

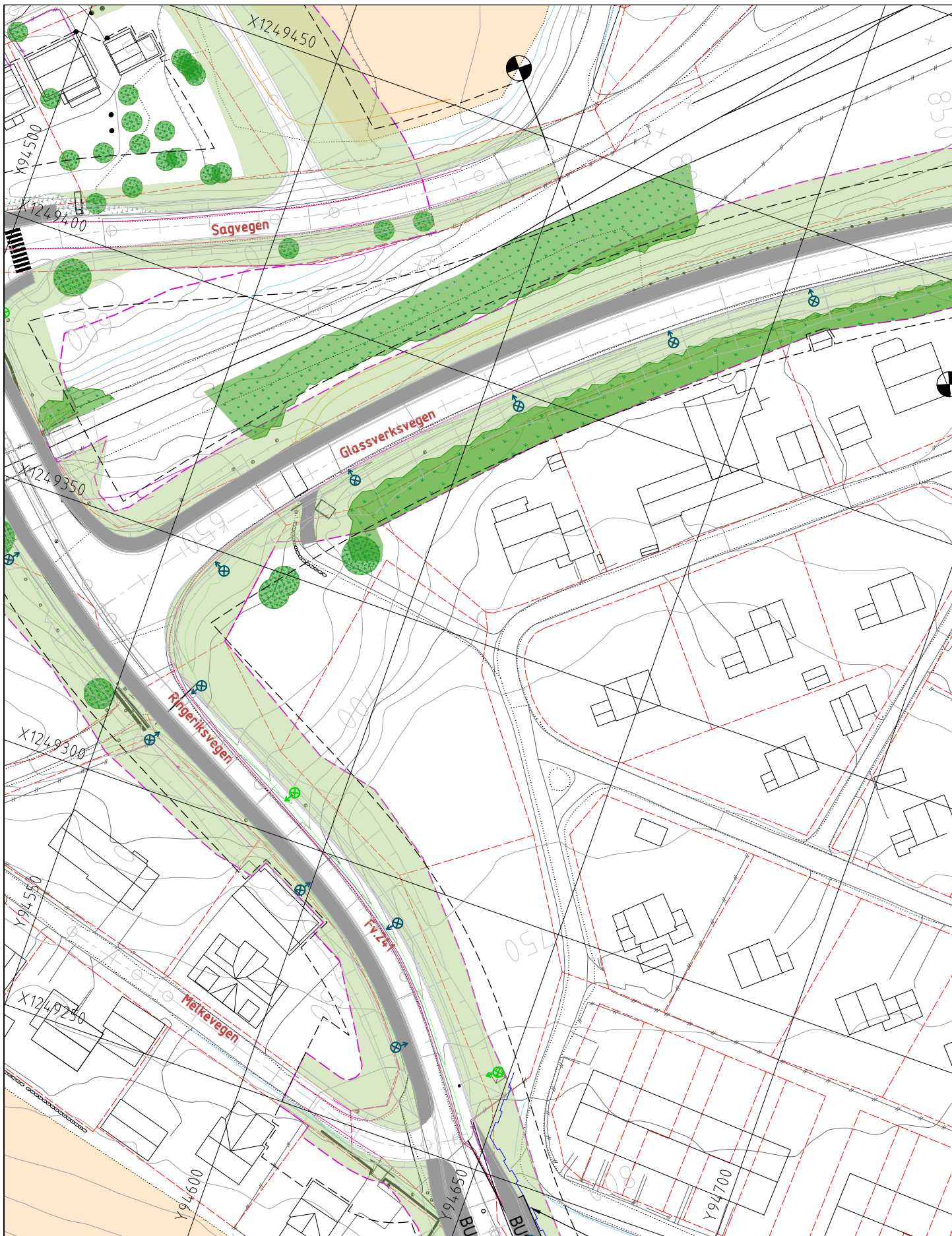




Parsellgrense



Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
		Tegningsdato		Cassandra Mood Hummel	
E16 Eggemoen - Olum		Bestiller		Ufbygging sørøst	
Åsbygda - Olum		Prosjekt for		NIRAS	
Illustrasjonsplan		Prosjekt nr		B10172	
		Prosjektfase/nummer		B10172k	
		Anvisningsreferanse			
		Målestokk A1-format		1:500	
Konkurransgrunnlag		Koordinatstypen		EUREF89 NTH 10/ NAD2011	
Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv	Tegningsnummer / revisjonsboks	
SIBR	KNK	TTR	2264.09	0002	

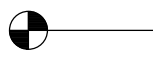


TEGNFORKLARING

- Eiendomsgrense
- Plangrense
- Bekk/Elvekant
- Høyspent
- Byggegrense
- Støyskjerm H2,5m
- Støyskjerm H2,0m
- Eksisterende veg/sti
- Dyrketmark

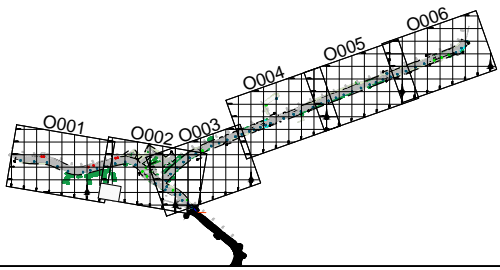
- Plastret fylling
- Asfalt
- Granitt belegning
- Overkjørbart areal
- Grass
- Grass/Utfylling i Randsfjorden
- Busker/hekk
- Hensynssone naturmiljø
- Eksisterende tre- og buskvegetasjon

- Eksisterende trær
- ⊗ Eksisterende belysning
- ⊗ Ny belysning lik eksisterende
- ⊗ Parkbelysning
- = Veg/avkjørsel stenges

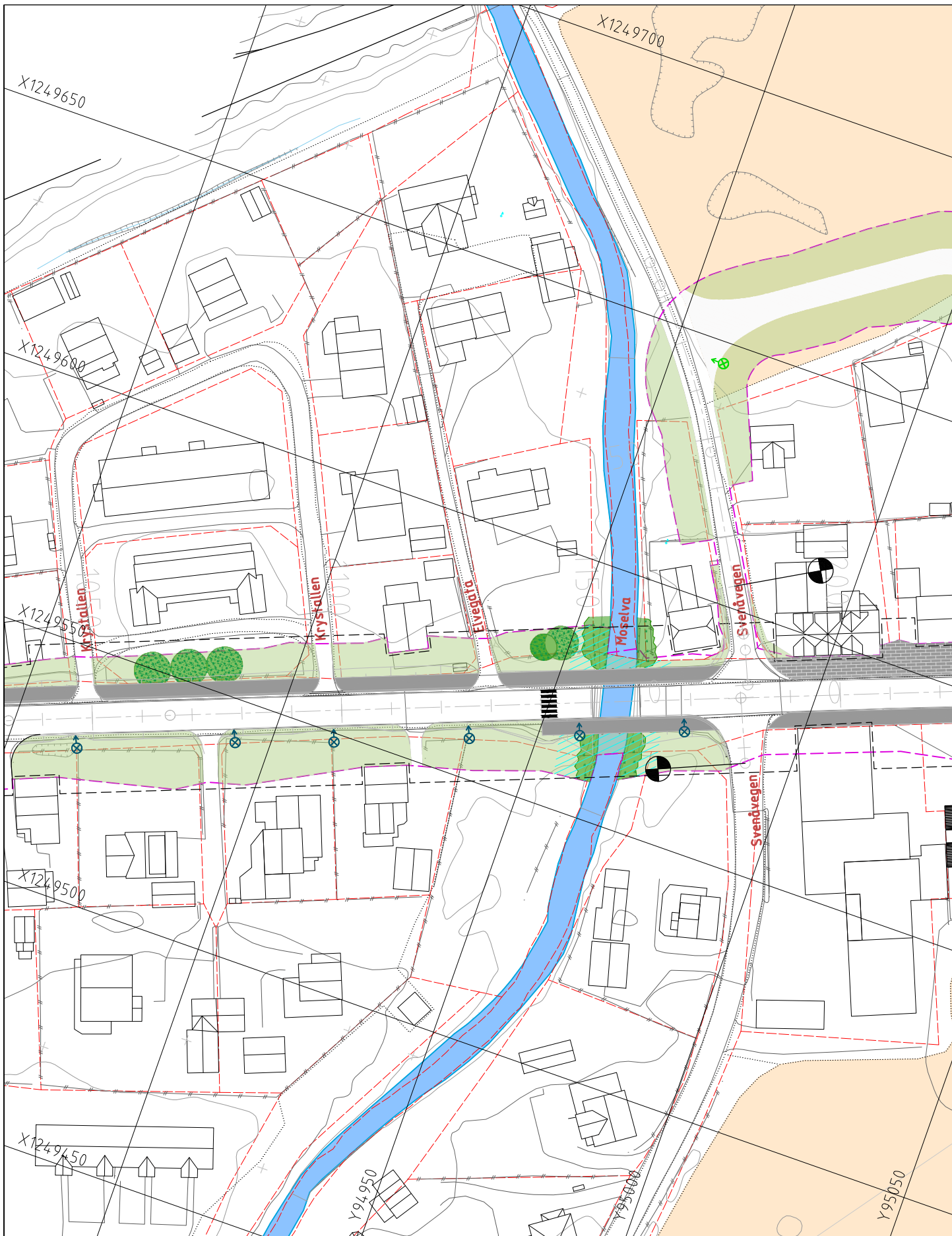




Parsellgrense



Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. data
		Tegningsdato Bestiller Produsert for Produsert av Prosjektnummer Prosjektfasennummer Arkivreferanse Målestokk A1-format			
E16 Eggemoen - Olum Åsbygda - Olum Illustrasjonsplan		Cassandra Mood Hummel Utbygging sørøst NIKS B10172 B10172k 1:500			
Konkurransgrunnlag		Koordinatstypen Tegningsnummer / revisjonsboksnavn			
Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv	EUREFER NTH 10/ N0200	
SIBR	KNK	TTR	2264.09	0003	



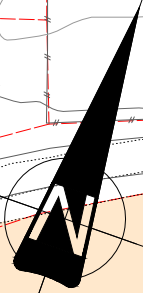
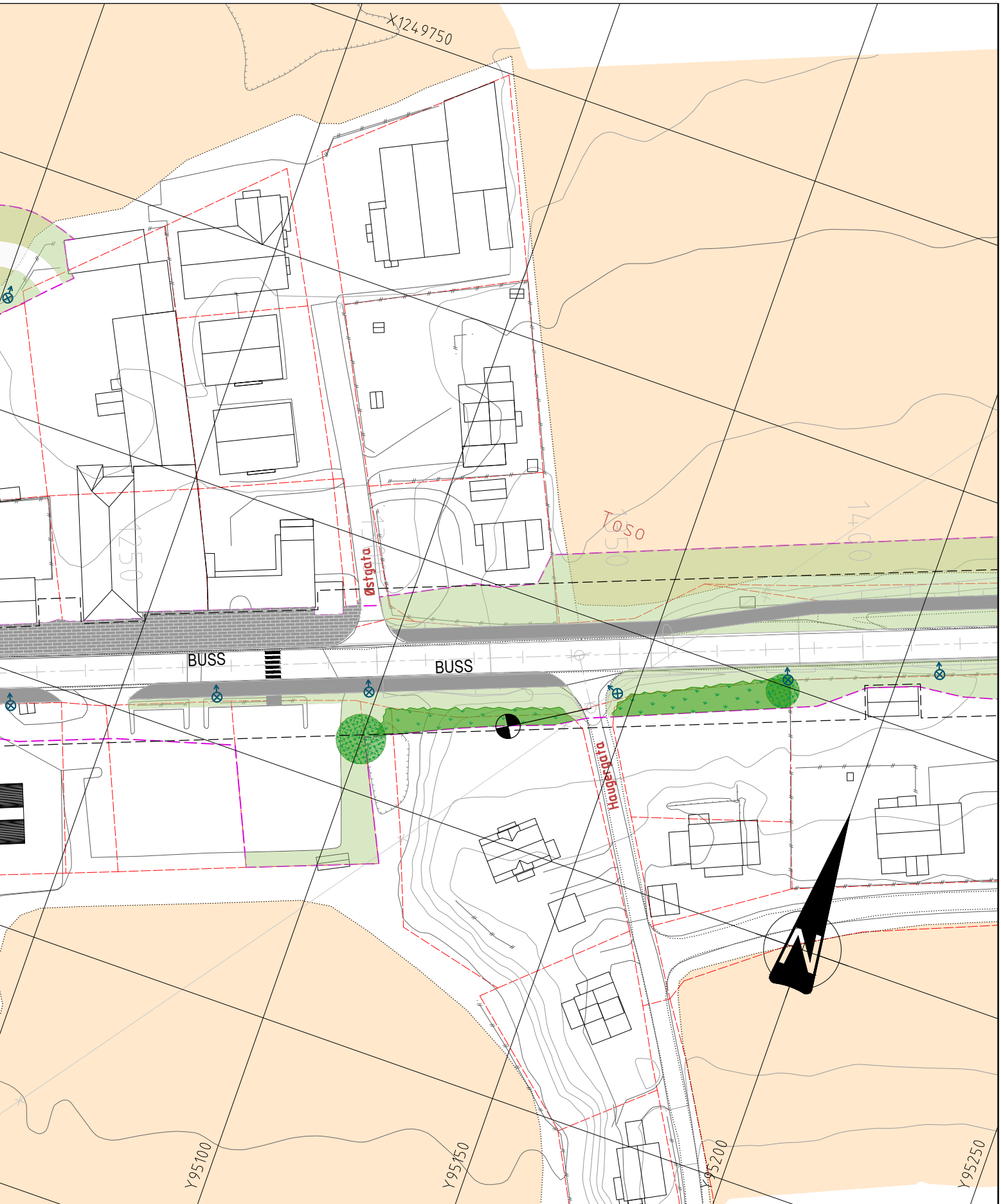
TEGNFORKLARING

- - - Eiendomsgrense
- - - Plangrense
- Bekk/Elvekant
- Høyspent
- - - Byggegrense
- - - Støyskjerm H2,5m
- - - Støyskjerm H2,0m
- Eksisterende veg/sti
- Dyrketmark

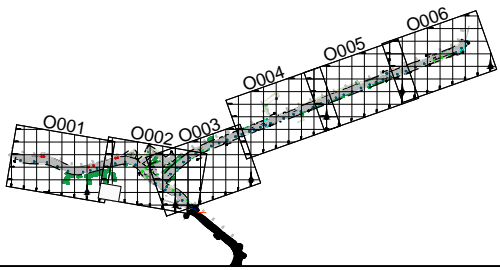
- Plastret fylling
- Asfalt
- Granitt belegning
- Overkjørbart areal
- Grass
- Grass/Utfylling i Randsfjorden
- Busker/hekk
- Hensynssone naturmiljø
- Eksisterende tre- og buskvegetasjon


- Eksisterende trær
- ⊗ Eksisterende belysning
- ⊗ Ny belysning lik eksisterende
- ⊗ Parkbelysning
- = Veg/avkjørsel stenges





Parsellgrense



Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
 E16 Eggemoen - Olum Åsbygda - Olum Illustrasjonsplan		Tegningsdato Bestiller Produsert for Prosjekt nr Prosjektfase/nummer Ansvr/referanse Målestokk A1-format			
Konkurransgrunnlag		Koordinatstypen Tegningsnummer / revisjonsboksnavn			
Utarbeidet av SIBR	Kontrollert av KNK	Godkjent av TTR	Konsulentarkiv 2264.09	EUREFER NTH 10/ N0200 0004	



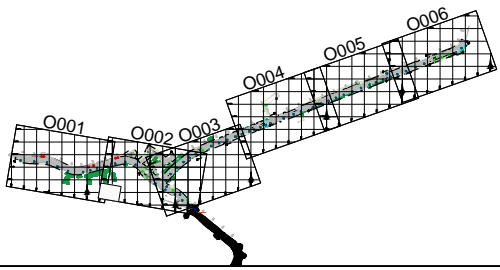
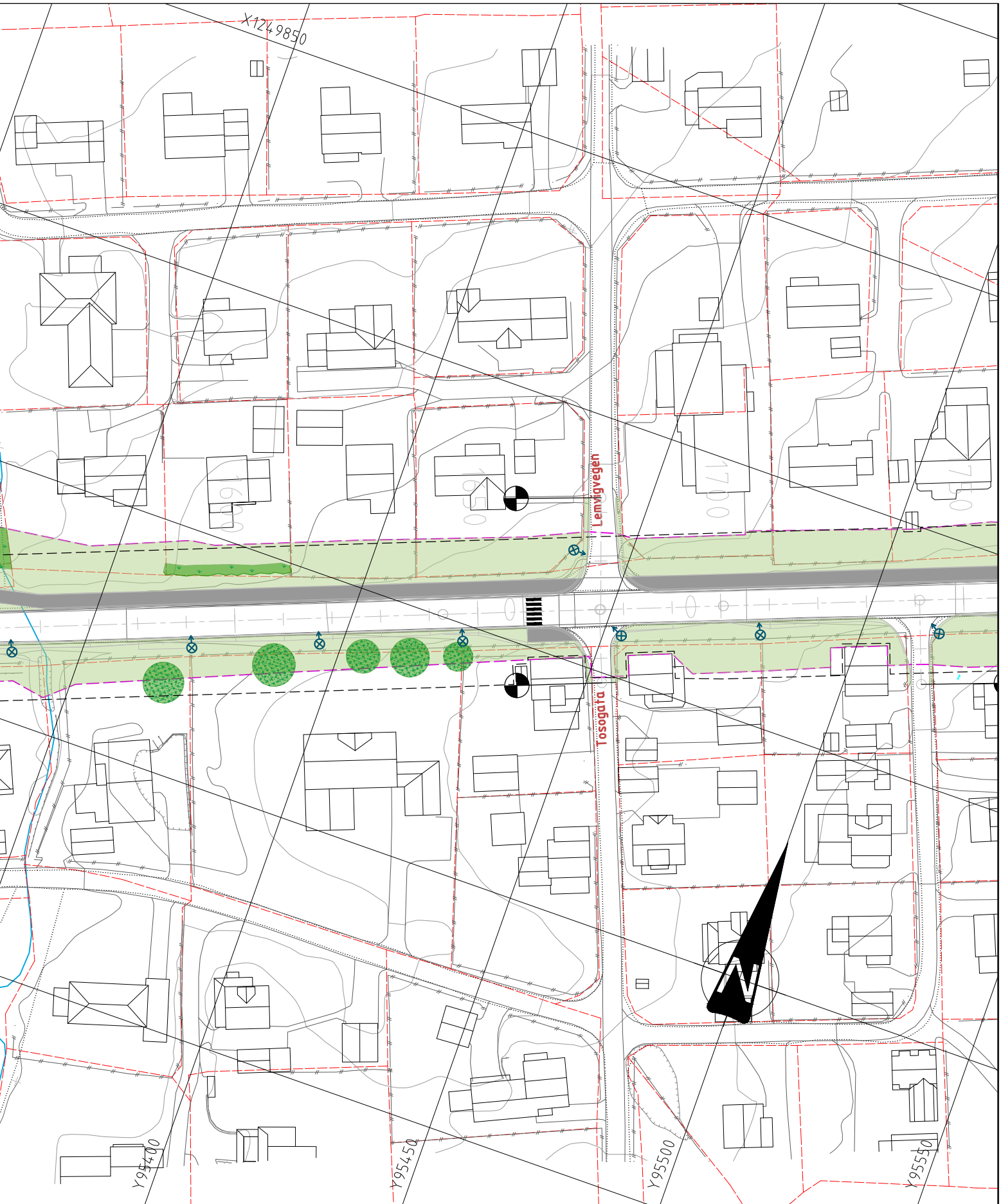
TEGNFORKLARING



- Eiendomsgrense
- Plangrense
- Bekk/Elvekant
- Høyspent
- Byggegrense
- Støyskjermer H2,5m
- Støyskjermer H2,0m
- Eksisterende veg/sti
- Dyrketmark

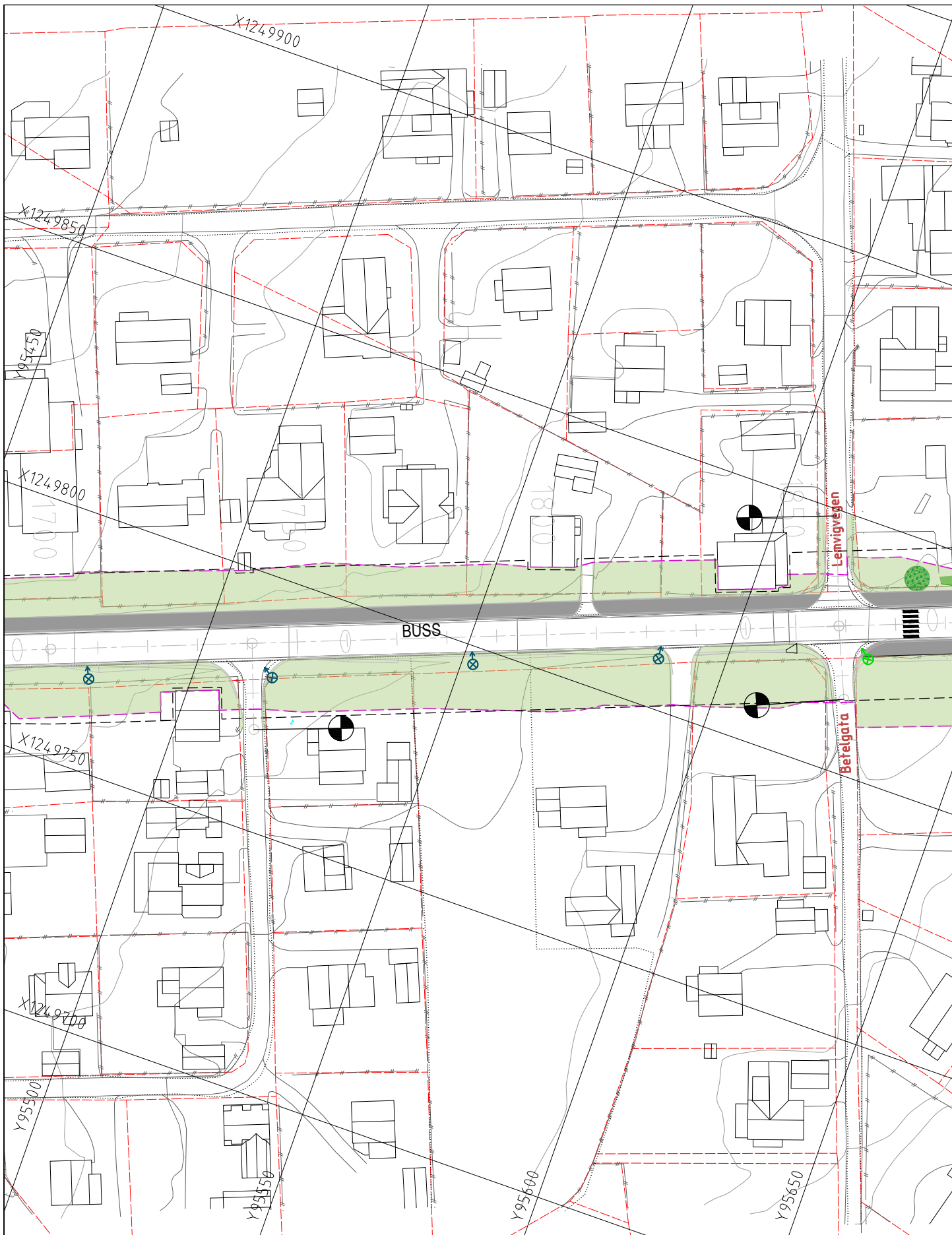
- Plastret fylling
- Asfalt
- Granitt belegning
- Overkjørbart areal
- Grass
- Grass/Utfylling i Randsfjorden
- Busker/hekk
- Hensynssone naturmiljø
- Eksisterende tre- og buskvegetasjon

- Eksisterende trær
- ⊗ Eksisterende belysning
- ⊗ Ny belysning lik eksisterende
- ⊗ Parkbelysning
- == Veg/avkjørsel stenges




























Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
 E16 Eggemoen - Olum		Tegningsdato Bestiller Cassandra Mood Hummel		Utbygging sørøst	
Åsbygda - Olum Illustrasjonsplan		Produsert av 		Prosjektnummer B10172	
Konkurransgrunnlag		Ansvar/feranse Målestokk A1-format 1:500		Prosjektfase/nummer B10172k	
Utarbeidet av SIBR		Kontrollert av KNK		Godkjent av TTR	
Konsulentarkiv 2264.09		Koordinatstypen EUREF89 NTH 10/ NAD2000		Tegningsnummer / revisjonsboksstev 0005	

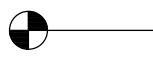


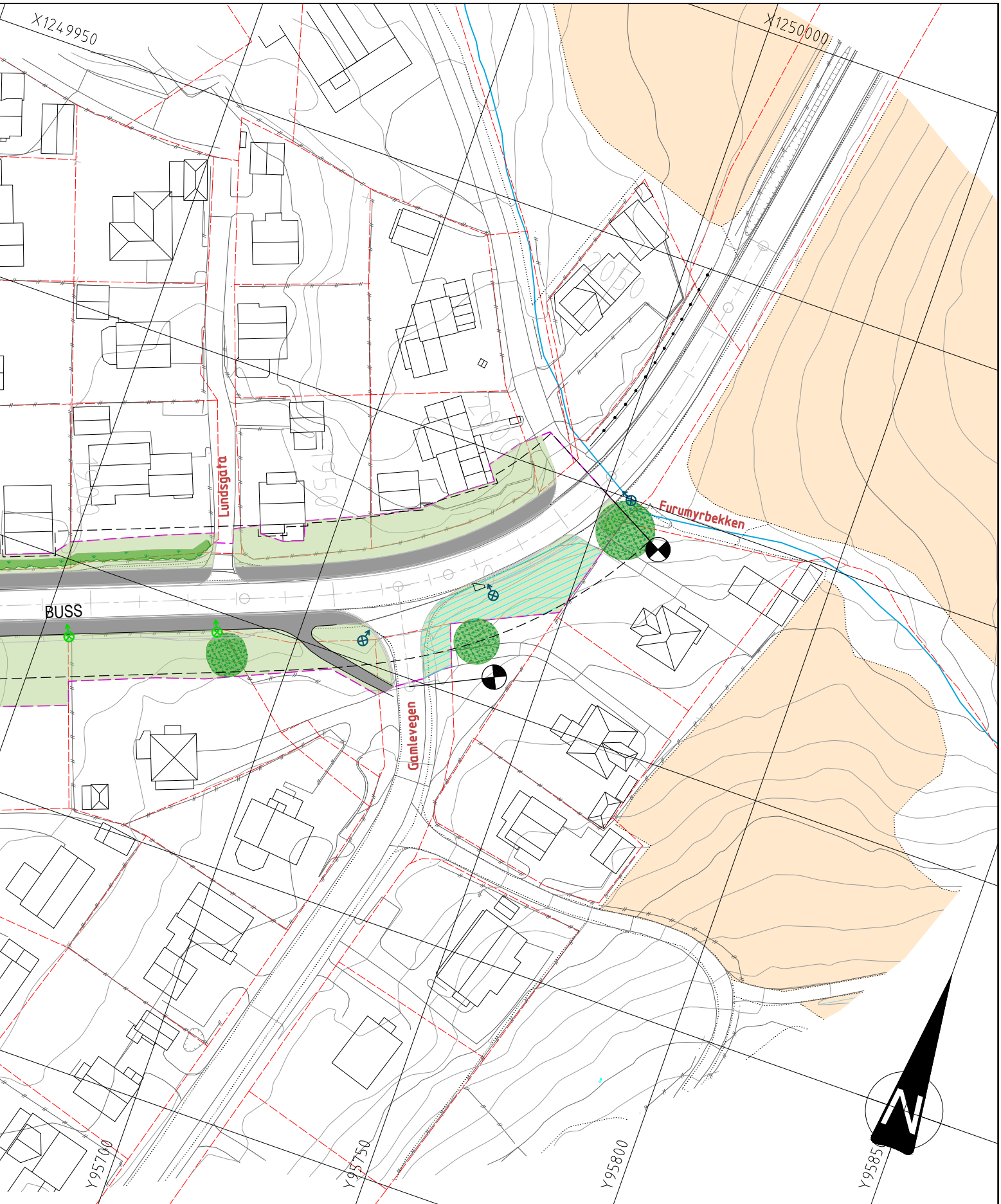
TEGNFORKLARING

-  Eiendomsgrense
-  Plangrense
-  Bekk/Elvekant
-  Høyspent
-  Byggegrense
-  Støyskjermer H2,5m
-  Støyskjermer H2,0m
-  Eksisterende veg/sti
-  Dyrketmark

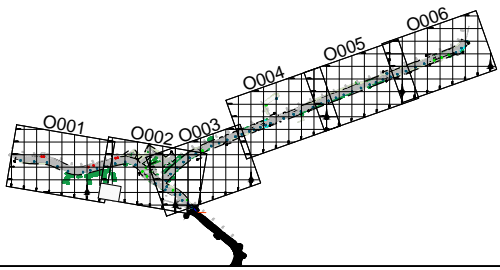
-  Plastret fylling
-  Asfalt
-  Granitt belegning
-  Overkjørbart areal
-  Grass
-  Grass/Utfylling i Randsfjorden
-  Busker/hekk
-  Hensynssone naturmiljø
-  Eksisterende tre- og buskvegetasjon


-  Eksisterende trær
-  Eksisterende belysning
-  Ny belysning lik eksisterende
-  Parkbelysning
-  Veg/avkjørsel stenges





Parsellgrense



Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
 E16 Eggemoen - Olum Åsbygda - Olum Illustrasjonsplan		Tegningsdato Bestiller Produsert for Produsert av Prosjektnummer Prosjektfase/nummer Anvisningsreferanse Målestokk A1-format			
Konkurransgrunnlag		Koordinatstypen Tegningsnummer / revisjonsboksnavn			
Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv	0005	
SIBR	KNK	TTR	2264.09		

Tilstandsrapport

📍 Glassverkvegen 18, 3520 JEVNAKER

📖 JEVNAKER kommune

gnr. 146, bnr. 13

Markedsverdi

3 300 000

Areal (BRA): Kombinasjonsbygg med restaurant og leilighet 316 m²



Befaringsdato: 11.10.2023

Rapportdato: 31.10.2023

Oppdragsnr.: 14964-1414

Referansenummer: WR2119

Autorisert foretak: Norm AS



norm
TAKST & RÅDGIVNING



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygnings sakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygnings sakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygnings sakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygnings sakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norm AS

Norm AS er det største miljøet for taksering i Ringeriksregionen, med fokus på områdene Ringerike, Hole, Jevnaker, Krødsherad, nedre del av Hallingdal og Valdres. Videre har vi medarbeidere med god kjennskap til Hadelandsregionen.

Selskapet ble stiftet i 2007 og har i dag seks medarbeidere med erfaring fra privat og offentlig sektor. Våre takstingeniører har bred erfaring fra utvikling og forvaltning av eiendom, blant annet innen byggeledelse og som utførende håndverkere både i privat- og næringsmarkedet. Vi er registrert energirådgiver hos Enova og bistår gjerne dersom du planlegger å oppgradere din bolig.

Vi er rådgivere og takstingeniører, og vi er medmennesker som ser det store bildet.

Ytterligere informasjon finnes på: www.norm.as



Rapportansvarlig

Petter Kristoffersen

Petter Kristoffersen
Uavhengig Takstingeniør
petter@norm.as
932 87 642

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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, aneks, 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Eiendom beliggende på Toso i Jevnaker med gangavstand til skole og barnehager. Gangvei frem til Jevnaker sentrum. Flotte tur- og friluftsmuligheter med blant annet kort vei til Nordmarka. Det er planlagt oppgradering av Glassverksvegen som type miljøgata.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Kombinasjonsbygg over to etasjer og kjeller med restaurant i 1. etasje og leilighet i 2. etasje.

Oppført med støpt grunnmur og støpt gulv på grunn for kjeller. Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med stående og liggende kledningsbord. Tak som saltakkonstruksjon i tre, tekket med betong takstein og stål takrenner m/nedløp og beslag.

BEBYGGELSEN:

Kombinasjonsbygg med bruksareal på 316 m². Terrasse i hage i hjørne av bygg mot gårdsplass.

STANDARD:

Bygget fremstår med noe varierende standard. Oppvarming består av bio-olje og strøm. Se boligens energjattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer og åpent/skjult anlegg.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på ca 884 m². Opparbeidet med asfaltert gangbane rundt del av bygget, asfalterte parkeringsplasser til 3/4 biler, belegningstein foran entré/trapperom i bakkant av bygget, samt hage med plen og noe beplantning.

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (opplyst av kilde):

År: 2021. Vinduer på ett soverom og i stuer for 2. etasje ble nye.

År: 2023. Kledning og isolasjon på én langside og begge kortsider ble nytt for 1. etasje. Det ble også montert to nye fastkarmvinduer i 1. etasje. Kledning for 2. etasje for langside mot Glassverksvegen ble også ny.

Det har også blitt montert ny kjøkkeninnredning i 2. etasje og del av storkjøkken, samt lagt nye vinylfliser for deler av storkjøkken.

Kombinasjonsbygg med restaurant og leilighet

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak som saltakkonstruksjon i tre med innredet loft. Skråhimling på loft, samt knekott uten adkomst.

Taket er tekket med betongtakstein. Utførelse for undertak er ikke kjent. Besiktiget fra bakkenivå. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende og stående utvendig trekledning. Stående kledning utenfor 1. etasje på tre sider av bygget er ny i 2023. Besiktiget fra bakkenivå.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer med isolerglass fra 1975 og 1984. Serveringsvindu med ett-lags glass på del av kjøkken i næringsdel mot Glassverksvegen.

Dobbelt vindu i kjeller med netting i ytre ramme. Vinduer på ett soverom og i stuer for 2. etasje er nye i 2021.

To fastkarmvinduer i restaurant fra 2023.

Ytterdør til trapperom i trevirke med 2-lags isolerglass fra 2006.

Ytterdør i treverk til restaurant med 2-lags isolerglass i dørbblad og sidefelt. Ukjent alder.

Luke i vegg for grunnmur for varelevering og to dører som nå ikke har utgang utvendig.

Støpte trapper til inngang for restaurant og for entré/trapperom. Smijernsrekkverk for trapp til entré/trapperom.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:

Gulv: Laminat.
Vegger: Panel. Panelplater.
Himlinger: Panel. Takplater.

For næringsdelen:

Gulv: Laminat. Gulvbelegg. Fliser og vinylfliser for storkjøkken. Fliser og gulvbelegg for kjeller.
Vegger: Malte plater. Brystningsplater. Tapet.
Malte pussede flater og fliser for kjeller.
Himlinger: Takplater med struktur. Takplater.
Downlights i restaurant med unntak av kjøkken og trapperom. Panel og malte plater for kjeller.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Pipe i teglstein med luftekanal.
I kjeller er det oljefyr, ellers ingen ildsted tilkoblet pipe.

Støpt grunnmur og støpt gulv på grunn for kjeller.

Formpressede profilerte innerdører.
Fyllingsdør i tre.
Finerte lettdører.

Trapp av treverk. Håndløper på vegg. Vinylbelegg på inntrepp.
Trapp av treverk. Rekkverk på én side.
Vinylbelegg på inntrepp.
Smalt tretrapp til loftsetasje. Rekkverk på én side.
Teppe på inntrepp.

Skyvedørgarderobe på ett soverom. Disse var ikke i sporene sine på befaring og var ikke funksjonelle.
Plassbygget innredning for resepsjon/bar i restaurant.
Det bes ta kontakt med selger for å høre hva slags inventar/utstyr som medfølger.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad oppdelt i to rom
Bad oppdelt i to rom. Pusset opp en del år tilbake, men ukjent når.
Fliser på vegger og takplater for himling.
Fliser på gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.
Plastsluk. Støpejernssluk i del med dusj.
Membran: Ukjent membran/tettesjikt.
Utstyrt med servantinnedning med heldekkende servantopp, speilskap og speilbelysning for første del av bad. Klosett og dusjkabinett med diverse funksjoner som massasjedyser, regndusj og dusjopplegg for indre del av bad.
Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte for del av bad med dusjkabinett. Ellers ingen ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning for leilighet med glatte fronter, laminat benkeplate, nedfelt stål benkebeslag med kum og kjøkkenplater på bakvegg over benkeplate.
Utstyrt med opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk til luftekanal i pipe.

Storkjøkken delt opp i to rom. For ett rom er det dobbel oppvaskkum, industriell oppvaskmaskin og kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er også stål utslagsvask på vegg.
For mindre del av kjøkken er det eldre frittstående industriell komfyr med 6 platetopper og stort stål benkebeslag med kum og utslagsvask. Industriell kjøkkenventilator med utkast ut på yttervegg, ført over tak.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom for restaurant i kjeller med fliser på gulv, fliser på vegger, samt panel og takplater m/struktur for himlinger.
Utstyrt med toservanter i felles servantrom, samt to avlukker med klosett.
Ventilasjon med mekanisk avtrekksventil på begge avlukker og noe tilluft under dør.
Oppvarming med panelovn i del med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Synlig plast hovedvannledning med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler.
Synlige vannføringer i: Kobber/metall.
Synlige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.
Bunnledninger i støpejern.

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

I vaskekjeller er det plast utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Soilsluk i gulv. Rommet har ikke utførelse som våtrom.

Fyrkjele fra 1993, ombygget med brenner for bio-olje. Oljebrenner fra 2005. Ellers er det også el-kolber for oppvarming av vannbåren varme og forbruksvann.

Oppvarming med: Strøm. Bio-olje. Hovedsakelig ved hjelp av: Radiatorer. Panelovner. Gulvvarme. Varme i gulv for: Bad i leilighet.
Radiatorer og ledningsnett fra byggeår.

Sikringsskap felles for bygget i gang for restaurant med overbelastningsvern og automatsikringer.
Strømmåler med fjernavlesning.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.

- Røykvarslere i alle etasjer, ikke tilkoblet på befaring.
- Brannslukningsapparat fra oktober 2013.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Grunnmur i betong. Utvendig kledd med fasadeplater, begrenset inspeksjonsmulighet.

Flat/skrånende tomt.

Synlige vannrør i: Plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Synlig avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern. Ukjent avløpsrør ut til offentlig nett, men antas å være eldre. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Oljetank av ukjent type. Alder ikke kjent. Tank er i bruk.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	316 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	316 m ²
Totalpris	3 300 000

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Kombinasjonsbygg med restaurant og leilighet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loftsetasje	0	0	0
2. etasje	111	111	0
1. etasje	108	108	0
Kjeller	97	46	51
Sum	316	265	51

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 800 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

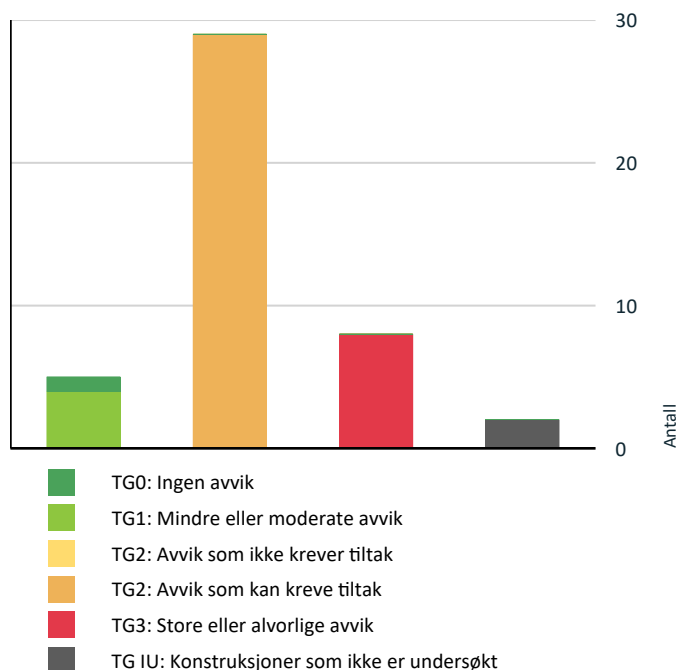
Kombinasjonsbygg med restaurant og leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er kun fremlagt fasadetegning framside mot Glassverksvegen fra da fasade ble fornyet. Disse stemmer med unntak av at plassering/dimensjoner av vinduer/ytterdør/luke er noe annerledes.

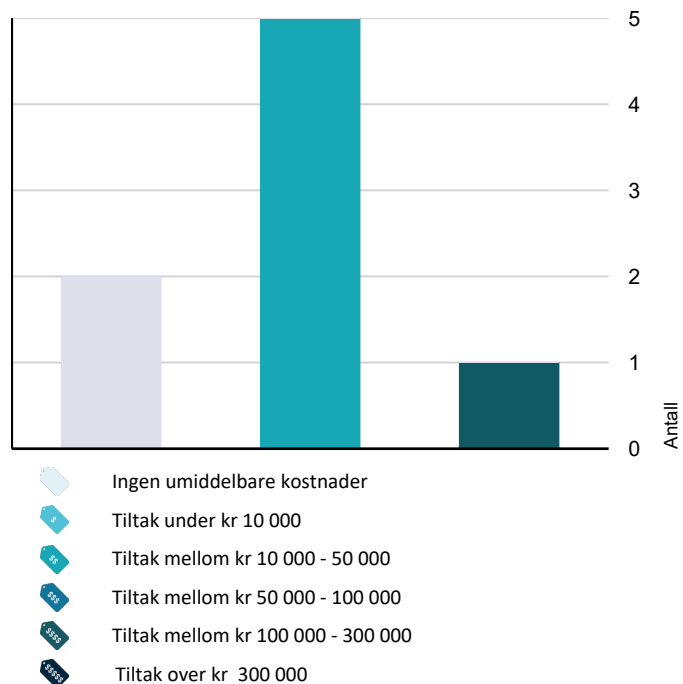
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjonen som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvisning til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Oppsummering av avvik

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

Kombinasjonsbygg med restaurant og leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler snøfangere på deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Malings/folieflask registrert. Deformasjoner for beslag registrert. Deler av beslag over vannbrett i skille mellom 1.- og 2. etasje har falt av. Dette øker risiko for skader i yttervegg. Forhold gis TG3. Det var synlig organiske vekster som kom opp av takrenne, sett fra bakkenivå, dette hindrer avrenning for takvann.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Malingsflask på deler av kledning som er malt over. Slitasje på deler av kledning. For del av kledning ned mot vannbrett er det skader som potensielt kan være råteskader. Endeven på utvendig kledning har ikke dryppkant og er ikke malt, dette forkorter kledningens levetid. Råte i nedkant av kledning mot bakgård flere steder forhold gis TG3. Tilstand på deler av utvendig kledning og vannbrett øker risiko for skader i ytterveggen.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Gjelder eldre vinduer: Forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående. Ett punktert isolerglass registrert. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Enkelte vinduer har kondensmerker. Enkelte tettelisten var harde/slitt. Vannbrett for vinduer på loft er satt utenpå karm, risiko for fukt. Ett vindu i loftsetasje ville ikke lukke seg eller åpnes grunnet mekanisme. Forhold gis TG3. Ødelagt mekanisme for vi du på bad. Forhold gis TG3. Serveringsvindu (som er fast) har ikke permanent utførelse for innfesting og fremstår som mindertidig løsning. Slitasje for mekanisme til flere vinduer. Netting i ytre ramme for fyrrom er utett. Omramming vindu er ført ned på beslag, risiko for fuktopprekk.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Større skjevheter for deler av etasjeskillere, spesielt for loft og ett soverom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Deler av pipe er tildekket innvendig. For teglsteinspiper er det krav om at alle fire sider er synlig. Forhold gis TG3. Det er ikke opplyst om det er foretatt pipefornying. Riss for puss i pipe registrert.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Våtrom > 2. etasje > Bad oppdelt i to rom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Motfall på gulv mot dør for del av bad med servantinnredning. Ingen oppkant ved terskel. Ved lekkasje vil vann renne ut av våtrom. Forhold gis TG3. Fall til del av gulv under dusjkabinett i rom m/klosett og kabinett, men gulv rundt selve sluket er tilnærmet flatt. Rørgjennomføringer i gulv for våtsone er en risikokonstruksjon.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Våtrom > 2. etasje > Bad oppdelt i to rom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rørgjennomføring i dusjsone er en risikoløsning, men det er ikke registrert skade i tilknytning til løsningen. Det er ikke synlig membran i sluk. Dette betyr ikke at eventuell membran mangler tett utførelse mot sluk, men utførelse kan ikke kontrolleres. Støpejernssluk har kort restlevetid og har ikke normalt tilfredsstillende klemming av eventuell membran. Utetthet rundt rørgjennomføring for vann til servant. Forhold gis TG3.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringsskap felles for bygget i gang for restaurant med overbelastningsvern og automatsikringer. Strømmåler med fjernavlesning. Skjult og åpent elektrisk anlegg.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varme, generelt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Det er avvik:

Taktekking er stedvis mosegrodd.
Synlige deformasjoner m/nedsekning for takteking på side mot glassverkvegen.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg, samt bakkeplan.
Noen synlige skjevheter for takkonstruksjonen, sett fra loft.
Forhold vedrørende deformasjoner på takteking øker risiko for skader.
Eksakt utførelse for lufting av skråhimlinger er ikke kjent, men er begrenset. Dette kan føre til snøsmelting og kondens.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Slitasje for overflater til dører.
Utettheter mellom dørbblad og karmen.
Gamle dører i grunnmur er ikke vurdert eller funksjonstestet grunnet tilgjengelighet.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser [Gå til side](#)

Det er avvik:

Konstruksjonen har skjevheter.
Slitasje for overflater.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Større sprekker og riss i begge trapper.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noen manglende lister/avslutninger.
Fuktsvellinger i skjøt for laminat.
Laminatgulv er ikke lagt etter legganvisning.
Endeskjøter er ikke tilstrekkelig fra hverandre.
Glippe mellom laminat enkelte steder.
Sprekte fliser, bom under enkelte fliser og mangelfulle fuger for en del av kjøkken i næringsdel.
Tapet er løst fra underlag enkelte steder.
Ufagmessig utførelse for fliser i kjeller.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Fuktsperre ble ikke brukt under fundamenter for grunnmur og støpt gulv ved byggeåret, fuktopptrekk kan derfor forekomme.
Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.
Det er utført fuktsøk som indikerer forhøyede fuktverdier på grunnmur.
Riss i betonggulv enkelte steder.

! Innvendig > Innvendige trapper - 1. etasje til 2. etasje [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Enkelte slitasjemerker.

! Innvendig > Innvendige trapper - Loftsetasje [Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Slitasje for overflater og teppe i trapp til loftsetasje.
Teppe for enkelte inntrinn av løse.

! Innvendig > Innvendige trapper - kjeller [Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Enkelte slitasjemerker.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Fuktsvelling i bunn av dørbblad til del av bad med dusjkabinett.
Dør til ett soverom subber i gulv.
Slitasje på vrider og låsekasser til eldre dører.
Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.

! Våtrom > 2. etasje > Bad oppdelt i to rom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Riss i diverse flisfuger i tilknytning til dør.
Enkelte misfarginger på fuger er registrert.
Koblingsboks i våtsone bak dusjkabinett, men denne er IP56 serifisert.
Noen manglende fuger registrert.
Noe ufagmessig utførelse for gjennomføringer i vegg til servant.
Sprekte veggfliser mot vegg i rom av glassbyggerstein.
Flere fliser på kort vegg til venstre for dør inn til dusjrom er løse og beveger seg ved trykk.
Det er flisløst rundt bryter og termostat for indre del av bad.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. etasje > Bad oppdelt i to rom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Fuktsvellinger på front til servanttinnredning. Ellers ingen spesielle avvik. Dusjkabinett ble ikke funksjonstestet.

! Våtrom > 2. etasje > Bad oppdelt i to rom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkenventilator er tilkoblet pipe. Dette er ikke anbefalt løsning da fett i luftekanal kan antenne ved en eventuell pipebrann.

! Kjøkken > 1. etasje > Storkjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Diverse skruehull på fliser for bakvegg over plass til komfyr. Utstyr er ikke teknisk vurdert.

! Kjøkken > 1. etasje > Storkjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid eller mer er oppnådd på ventilator/ vifte.

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom med to avlukker > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ufagmessig utførelse for flislegging. Begrenset med tilluft til avlukker for ventilasjon.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Eldre støpejernsrør er utsatt for rust/gjengroing som vil kunne føre til lekkasjer/tilstopping.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Anlegget er ikke teknisk vurdert av takstmann.

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis manglende fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Tilstandsrapport

KOMBINASJONSBYGG MED RESTAURANT OG



Kommentar

Ukjent.

Anvendelse

Kombinasjonsbygning med næringslokale i 1. etasje og leilighet i 2. etasje m/loft. Kjeller er felles for næringsdel og bolig.

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med varierende grad av vedlikehold. Påkostninger må allikevel påregnes.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Taket er tekket med betongtakstein. Utførelse for undertak er ikke kjent. Besiktiget fra bakkenivå.



Deformasjoner



Mose

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking er stedvis mosegrodd.

Synlige deformasjoner m/nedsekning for taktekking på side mot glassverkvegen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose bør fjernes, da denne forkorter levetiden til tekkingen.

Det må utføres videre undersøkelser vedrørende deformasjoner på taktekking. Utbedringer må påregnes.

Nedløp og beslag

! TG 3

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Malings/folieflass registrert.

Deformasjoner for beslag registrert.

Deler av beslag over vannbrett i skille mellom 1.- og 2. etasje har falt av. Dette øker risiko for skader i yttervegg. Forhold gis TG3.

Det var synlig organiske vekster som kom opp av takrenne, sett fra bakkenivå, dette hindrer avrenning for takvann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav for snøfangere.

Takrenner må rengjøres.

Vannbrettbeslag må utbedres og monteres det dette mangler.

Kostnadsestimat er gitt for dette forholdet.

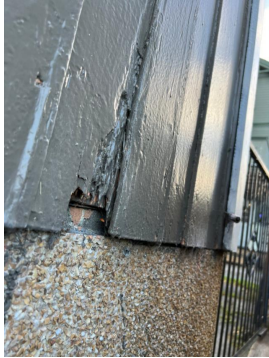
Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 3

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende og stående utvendig trekledning. Stående kledning utenfor 1. etasje på tre sider av bygget er ny i 2023. Besiktiget fra bakkenivå.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malingsflass på deler av kledning som er malt over.

Slitasje på deler av kledning. For del av kledning ned mot vannbrett er det skader som potensielt kan være råteskader.

Endeved på utvendig kledning har ikke dryppkant og er ikke malt, dette forkorter kledningens levetid.

Råte i nedkant av kledning mot bakgård flere steder forhold gis TG3.

Tilstand på deler av utvendig kledning og vannbrett øker risiko for skader i ytterveggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og utbedringer må påregnes.

Det er liten lufting ift. dagens anbefalte løsning, men ikke dårligere enn standarden fra byggeåret.

Kostnadsestimat er gitt for utskifting av kledningsbord med råteskader. Kostnader kan øke hvis det er bakenforliggende skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Tak som saltakkonstruksjon i tre med innredet loft. Skråhimling på loft, samt knekott uten adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg, samt bakkeplan.

Noen synlige skjevheter for takkonstruksjonen, sett fra loft.

Forhold vedrørende deformasjoner på takteking øker risiko for skader. Eksakt utførelse for lufting av skråhimlinger er ikke kjent, men er begrenset. Dette kan føre til snøsmelting og kondens.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer

TG 3

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer med isolerglass fra 1975 og 1984. Serveringsvindu med ett-lags glass på del av kjøkken i næringsdel mot Glassverkvegen.

Dobbelt vindu i kjeller med netting i ytre ramme.



Tilstandsrapport



Ville ikke åpnes/lukkes.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjelder eldre vinduer:

Forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående.

Ett punktert isolerglass registrert. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Enkelte vinduer har kondensmerker.

Enkelte tettelister var harde/slitt.

Vannbrett for vinduer på loft er satt utenpå karm, risiko for fukt.

Ett vindu i loftsetasje ville ikke lukke seg eller åpnes grunnet mekanisme.

Forhold gis TG3.

Ødelagt mekanisme for vi du på bad. Forhold gis TG3.

Serveringsvindu (som er fast) har ikke permanent utførelse for innfesting og fremstår som mindlertidig løsning.

Slitasje for mekanisme til flere vinduer.

Netting i ytre ramme for fyrrom er utett.

Omramming vindu er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskifting av vinduer med ødelagt mekanisme må påregnes.

Kostnadsestimat er gitt for dette forholdet.

Vedlikehold bør påregnes.

Det er ellers ikke behov for strakstiltak siden øvrige vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder er de allikevel modne for utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer - 2

TG 1

Vinduer på ett soverom og i stuer for 2. etasje er nye i 2021.

To fastkarmvinduer i restaurant fra 2023.

Dører

TG 2

Ytterdør til trapperom i trevirke med 2-lags isolerglass fra 2006.

Ytterdør i treverk til restaurant med 2-lags isolerglass i dørbblad og sidefelt. Ukjent alder.

Luke i vegg for grunnmur for varelevering og to dører som nå ikke har utgang utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje for overflater til dører.

Utettheter mellom dørbblad og karm.

Gamle dører i grunnmur er ikke vurdert eller funksjonstestet grunnet tilgjengelighet.

Konsekvens/tiltak

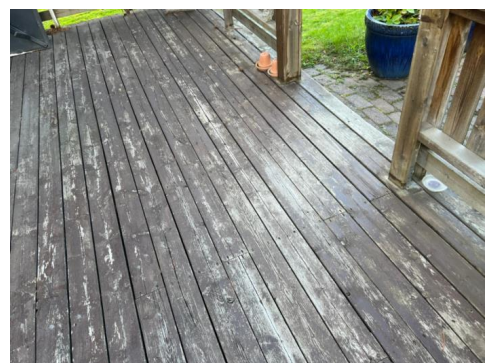
- Tiltak:

Justeringer/vedlikehold må påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

TG 2

Terrasse i hage med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag, der bjelkelag er fundamentert med støpte fundamenter i grunn. Rekkverk i tre.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen har skjevheter.

Slitasje for overflater.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Vedlikeholdsarbeider må påregnes.

Utvendige trapper

TG 2

Støppte trapper til inngang for restaurant og for entré/trapperom.
Smijersrekkverk for trapp til entré/trapperom.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Større sprekker og riss i begge trapper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapper bør utbedres for å hindre frostsprengning.

INNENDIG

Overflater

TG 2

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:

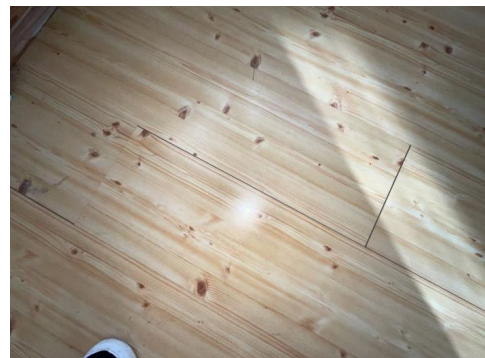
Gulv: Laminat. Vegger: Panel. Panelplater. Himlinger: Panel. Takplater.

For næringsdelen:

Gulv: Laminat. Gulvbelegg. Fliser og vinylfliser for storkjøkken. Fliser og gulvbelegg for kjeller.

Vegger: Malte plater. Brystningsplater. Tapet. Malte pussede flater og fliser for kjeller.

Himlinger: Takplater med struktur. Takplater. Downlights i restaurant med unntak av kjøkken og trapperom. Panel og malte plater for kjeller.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen manglende lister/avslutninger.

Fuktsvellinger i skjøt for laminat.

Laminatgulv er ikke lagt etter legganvisning. Endeskjøter er ikke tilstrekkelig fra hverandre.

Glippe mellom laminat enkelte steder.

Sprekte fliser, bom under enkelte fliser og mangelfulle fuger for en del av kjøkken i næringsdel.

Tapet er løst fra underlag enkelte steder.

Ufagmessig utførelse for fliser i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak, men dette avhenger om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater. For å få tilstandsgrad 1 må overflater utbedres.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Større skjevheter for deler av etasjeskillere, spesielt for loft og ett soverom.

Konsekvens/tiltak

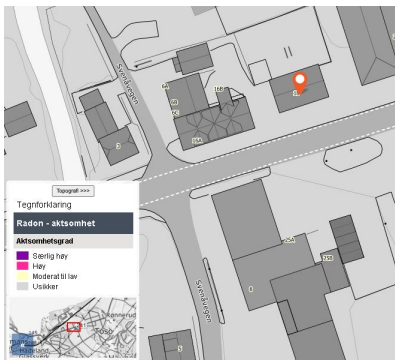
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget ligger i område med usikre radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.



Vurdering av avvik:

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

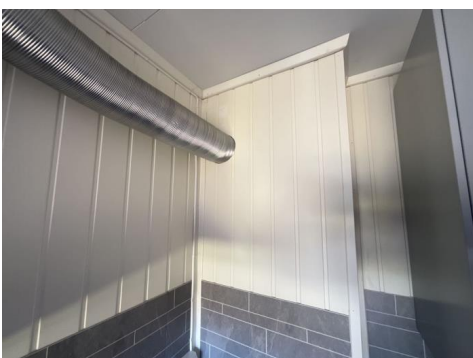
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 3

Pipe i teglstein med luftkanal.
I kjeller er det oljefyr, ellers ingen ildsted tilkoblet pipe.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Deler av pipe er tildekket innvendig. For teglsteinspiper er det krav om at alle fire sider er synlig. Forhold gis TG3. Det er ikke opplyst om det er foretatt pipefornying.
Riss for puss i pipe registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Pipefornyer bør vurderes istedenfor og fjerne kjøkkeninnredning mot pipe, da dette gjør at kun to sider av pipe må være tilgjengelig istedenfor for 4 sider slik krav er ved originale teglsteinspiper. Kostnadsestimat er gitt for rehabilitering av ett pipeløp. Kostnader kan variere, spesielt hvis det ønskes å tilkobles flere ildsteder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng

TG 2

Støpt grunnmur og støpt gulv på grunn for kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Fuktsperre ble ikke brukt under fundamenter for grunnmur og støpt gulv ved byggeåret, fuktupptrekk kan derfor forekomme. Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.
Det er utført fuktsøk som indikerer forhøyede fuktverdier på grunnmur. Riss i betonggulv enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det er ikke behov for strakstiltak siden rommene fungerer med dagens bruk. Kjeller er ikke egnet for innredning.

Innvendige trapper - 1. etasje til 2. etasje

TG 2

Trapp av treverk. Håndløper på vegg. Vinylbelegg på inntrinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Enkelte slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak

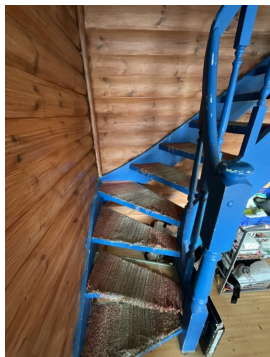
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige trapper - Loftsetasje

TG 2

Smalt tretrapp til loftsetasje. Rekkverk på én side. Teppe på inntrinn.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Slitasje for overflater og teppe i trapp til loftsetasje.
Teppe for enkelte inntrinn av løse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Teppe som er løse bør festes/fjernes.

Innvendige trapper - kjeller

TG 2

Trapp av treverk. Rekkverk på én side. Vinylbelegg på inntrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Enkelte slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendige dører

TG 2

Formpressede profilerte innerdører.
Fyllingsdør i tre.
Finerte lettdører.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsvelling i bunn av dørblad til del av bad med dusjkabinett.
Dør til ett soverom subber i gulv.
Slitasje på vrider og låsekasser til eldre dører.
Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av dører som subber må påregnes. Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder og funksjon er utskifting nært forestående for enkelte dører.

Andre innvendige forhold

TG IU

Skyvedørsgarderobe på ett soverom. Disse var ikke i sporene sine på befaring og var ikke funksjonelle.
Plassbygget innredning for resepsjon/bar i restaurant.
Det bes ta kontakt med selger for å høre hva slags inventar/utstyr som medfølger.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD OPPDELT I TO ROM

Generell

Bad oppdelt i to rom. Pusset opp en del år tilbake, men ukjent når.

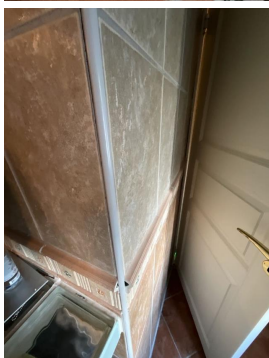
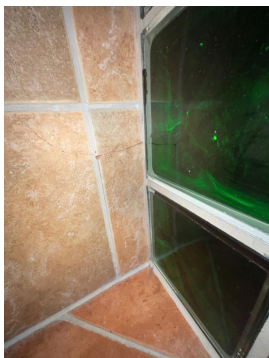
2. ETASJE > BAD OPPDELT I TO ROM

Overflater vegger og himling

TG 2

Fliser på vegger og takplater for himling.

Tilstandsrapport



Løse veggfliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss i diverse flisfuger i tilknytning til dør.

Enkelte misfarginger på fuger er registrert.

Koblingsboks i våtsone bak dusjkabinett, men denne er IP56 serifisert.

Noen manglende fuger registrert.

Noe ufagmessig utførelse for gjennomføringer i vegg til servant.

Sprekte veggfliser mot vegg i rom av glassbyggerstein.

Flere fliser på kort vegg til venstre for dør inn til dusjrom er løse og beveger seg ved trykk.

Det er flislagt rundt bryter og termostat for indre del av bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

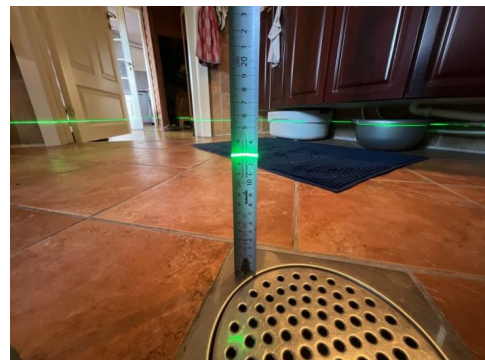
Utbedringer må påregnes for å lukke avvik.

2. ETASJE > BAD OPPDELT I TO ROM

Overflater Gulv

TG 3

Fliser på gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Motfall på gulv mot dør for del av bad med servantinnredning. Ingen oppkant ved terskel. Ved lekkasje vil vann renne ut av våtrom. Forhold gis TG3.

Fall til del av gulv under dusjkabinett i rom m/klosett og kabinett, men gulv rundt selve sluket er tilnærmet flatt.

Rørgjennomføringer i gulv for våtsone er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Kostandsestimat for full oppgradering er gitt på "Sluk, membran og tettesjikt".

Tilstandsrapport

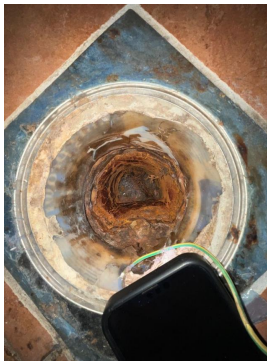
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD OPPDELT I TO ROM

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Plastsluk. Støpejernssluk i del med dusj.
Membran: Ukjent membran/tettesjikt.



Utetthet i silikon rundt rørgjennomføring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rørgjennomføring i dusjsone er en risikoløsning, men det er ikke registrert skade i tilknytning til løsningen.

Det er ikke synlig membran i sluk. Dette betyr ikke at eventuell membran mangler tett utførelse mot sluk, men utførelse kan ikke kontrolleres.

Støpejernssluk har kort restlevetid og har ikke normalt tilfredsstillende klemming av eventuell membran.

Utetthet rundt rørgjennomføring for vann til servant. Forhold gis TG3.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Grunnet usikkerheter vedrørende eventuell membran, alder på sluk og utetthet for rørgjennomføring anbefales det full oppgradering av våtrom.

For eventuell videre bruk bør det etableres dusjkabinett med tett avløp til sluk, men vær oppmerksom på at det allikevel vil være økt risiko for skader.

Vann på overflater må unngås.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD OPPDELT I TO ROM

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Utstyrt med servantinnredning med heldekkende servantopp, speilskap og speilbelysning for første del av bad. Klosett og dusjkabinett med diverse funksjoner som massasjedyser, regndusj og dusjopplegg for indre del av bad.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsvellinger på front til servantinnredning. Ellers ingen spesielle avvik. Dusjkabinett ble ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak siden innredningen fungerer for dagens eier.

2. ETASJE > BAD OPPDELT I TO ROM

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte for del av bad med dusjkabinett. Ellers ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD OPPDELT I TO ROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Stikkprøvebasert.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Ikea kjøkkeninnredning for leilighet med glatte fronter, laminat benkeplate, nedfelt stål benkebeslag med kum og kjøkkenplater på bakvegg over benkeplate.
Utstyrt med opplegg for oppvaskmaskin.

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til luftekanal i pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilator er tilkoblet pipe. Dette er ikke anbefalt løsning da fett i luftekanal kan antenne ved en eventuell pipebrann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å etablere utkast for ventilator utenom luftekanal i pipe.

1. ETASJE > STORKJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Storkjøkken delt opp i to rom. For ett rom er det dobbel oppvaskkum, industriell oppvaskmaskin og kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er også stål utslagsvask på vegg.
For mindre del av kjøkken er det eldre frittstående industriell komfyr med 6 platetopper og stort stål benkebeslag med kum og utslagsvask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Diverse skruer hull på fliser for bakvegg over plass til komfyr.
Utstyr er ikke teknisk vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med enkelte utskiftninger.

1. ETASJE > STORKJØKKEN

Avtrekk

TG 2

Industriell kjøkkenventilator med utkast ut på yttervegg, ført over tak.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid eller mer er oppnådd på ventilator/vifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre undersøkelser må påregnes.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM MED TO AVLUKKER

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom for restaurant i kjeller med fliser på gulv, fliser på vegger, samt panel og takplater m/struktur for himlinger.

Utstyr med toservanter i felles servantrum, samt to avlukker med klosett.

Ventilasjon med mekanisk avtrekksventil på begge avlukker og noe tilluft under dør.

Oppvarming med panelovn i del med servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ufagmessig utførelse for flislegging.

Begrenset med tilluft til avlukker for ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluft bør bedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

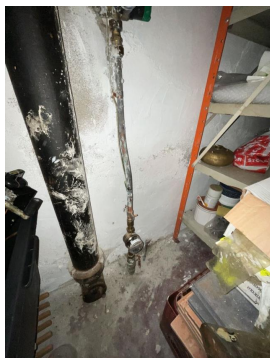
Vannledninger

TG 2

Tilstandsrapport

Synlig plast hovedvannledning med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler.

Synlige vannføringer i: Kobber/metall.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.

Avløpsrør

! TG 2

Synlige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern. Bunnledninger i støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Eldre støpejernsrør er utsatt for rust/gjengroing som vil kunne føre til lekkasjer/tilstopping.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

! TG 2

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

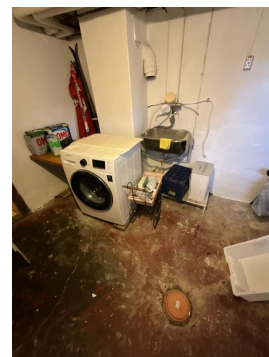
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Andre VVS-installasjoner

! TG 2

I vaskekjeller er det plast utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Soilsluk i gulv. Rommet har ikke utførelse som våtrom.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmesentral

! TG 2

Fyrkjele fra 1993, ombygget med brenner for bio-olje. Oljebrenner fra 2005. Ellers er det også el-kolber for oppvarming av vannbåren varme og forbruksvann.



Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Anlegget er ikke teknisk vurdert av takstmann.

Konsekvens/tiltak

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

Det har blitt skiftet en del på fyrkjele etter befaring ifht. oppvarming av varmt forbruksvann.

Varme, generelt

! TG IU

Tilstandsrapport

Oppvarming med: Strøm. Bio-olje. Hovedsakelig ved hjelp av:
Radiatorer. Panelovner. Gulvvarme. Varme i gulv for: Bad i leilighet.

Det er kun foretatt stikkprøver av oppvarmingskilder. Tilstandsgrad er ikke satt.

Vannbåren varme

TG 2

Radiatorer og ledningsnett fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

TG 3

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

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

Sikringsskap felles for bygget i gang for restaurant med overbelastningsvern og automatsikringer.
Strømmåler med fjernavlesning.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Utført i regi av Jevnaker Elektriske AS
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring for arbeider vedrørende retting av forhold avvik i tilsynsrapport er fremvist. Ellers er det ikke fremvist samsvarserklæringer.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Det foreligger tilsynsrapport fra DLE datert 22.03.2019. Rapport er ikke fremvist, men det er fremvist samsvarserklæring med arbeidsbeskrivelse "Rettet opp feil/mangler etter tilsynsrapport".

Det lokale el-tilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter

instruks fra Direktoratet for Samfunnsikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat el-kontroll ved eiendomsoverdragelser.

- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Utettheter i bunn av sikringsskap. Bunn av sikringsskap er i brennbart materiale. Forhold gj TG3.

Bygningssakkyndig er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget.

Kontrollen som blir utført av sertifisert EL kontrollør/takstmann anbefales utført i tillegg til tilstandsrapporten. Kostnadsestimat er gitt for utvidet el-kontroll og kan øke ved behov for utbedringer.

For elektrisk anlegg er det gjennomført 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 el tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

TG 0

- Røykvarslere i alle etasjer, ikke tilkoblet på befaring.
- Brannslukningsapparat fra oktober 2013.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 2

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuksikring siden byggeår. Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuksikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

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.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur i betong. Utvendig kledd med fasadeplater, begrenset inspeksjonsmulighet.

Terrengforhold

TG 2

Flat/skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis manglende fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man leder vann bort fra bygningen. Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/grunnmur / kjeller.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Synlige vannrør i: Plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Synlig avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern. Ukjent avløpsrør ut til offentlig nett, men antas å være eldre. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

TG 2

Oljetank av ukjent type. Alder ikke kjent. Tank er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kontroll av tank anbefales.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

316 m²/265 m²

Kombinasjonsbygg med restaurant og leilighet:
Innredet loftsrom m/trapp, Innredet loftsrom, 2
Trapperom, 2 Gang, Bad, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 3
Soverom, Entré, Restaurant, Toalettrom, Teknisk rom,
Kjellerstue, 2 Bod, Vaskekjeller

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 3 800 000

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

3 300 000

Konklusjon markedsverdi

3 300 000

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode. Det er også utført en forenklet kapitalisert verdi for eiendommen, men utregning er ikke medtatt i rapport og er lavere enn oppgitt markedsverdi. Forskjellen mellom kapitalisert verdi og eiendommens markedsverdi forklares med at en kjøper vanligvis er villig til å betale mer for eiendomsretten enn det investeringen gir i økonomisk avkastning. Eiendommen egner seg til formål der eier/leietaker driver forretning i 1. etasje og bor i 2. etasje.

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

Opplysninger under "andre opplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Norm AS sine interne verktøy.

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.) og oppgaver som omfatter f.eks. maling, overflatebehandling etc.	Kr.	46 000
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, estimert på https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/	Kr.	23 000
Stipulert forsikringspremie, estimert på https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	84 000

Teknisk verdi bygninger

Kombinasjonsbygg med restaurant og leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 500 000
Sum teknisk verdi - Kombinasjonsbygg med restaurant og leilighet	Kr.	3 800 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 800 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Kombinasjonsbygg med restaurant og leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Loftsetasje	0	0	0	Innredet loftsrom m/trapp, Innredet loftsrom	
2. etasje	111	111	0	Trapperom , Gang/entré, Bad oppdelt i to rom, Kjøkken , Stue m/trapp, Soverom , Soverom 2, Stue 2, Soverom 3	
1. etasje	108	108	0	Restaurant, Gang m/trapp til kjeller, Storkjøkken , Entré/trapperom leilighet	
Kjeller	97	46	51	Trapperom , Toalettrom med to avlukker, Vaskekjeller, Kjellerstue	Teknisk rom , Bod m/vareluke, Bod 2
Sum	316	265	51		

Kommentar

Grunnet lav takhøyde er det ikke målbart areal iht. målereglene for loftsetasje. Gulvareal for loft er på ca 52 m².

I 1. etasje står entré/trapperom til leilighet for 6 m² av BRA.

I kjeller benytter næringslokale alle rom med unntak av vaskekjeller og fyrrom som er felles.

Oppmålt med lasermåler.

I tillegg til medregnet areal er det:

Terrasse på bakkeplan med areal på ca 27 m².

Takhøyde loftsetasje: Målt 1,86 m og skråhimlinger, men vil kunne variere.

Takhøyde 2. etasje: Målt 2,34 og 2,36 m, men vil kunne variere.

Takhøyde 1. etasje: Målt 2,38 og 2,48 m, men vil kunne variere.

Takhøyde kjeller: Målt 1,95 og 1,97 m, men vil kunne variere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er kun fremlagt fasadetegning framside mot Glassverksvegen fra da fasade ble fornyet. Disse stemmer med unntak av at plassering/dimensjoner av vinduer/ytterdør/luke er noe annerledes.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Loftsetasje og kjeller er ikke godkjent for varig opphold og tilfredsstillende ikke krav til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.10.2023	Petter Kristoffersen	Takstingeniør
	Juei-Ching Su	Kunde
	Mia Su	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3053 JEVNAKER	146	13	0	0	661.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Glassverkvegen 18

Hjemmelshaver

Su Juei-Ching, Kuan Yu-Man

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplan: Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende.

Regulering: Bolig/forretning/kontor - Nåværende.

3053 64 - Avlastet veg E16 Verkevika-Toso - Endelig vedtatt arealplan. Eiendommen vil kunne bli berørt av plan.

Tinglyste/andre forhold

Støysone: Rød sone iht - T-1442

Det er planlagt blokkbebyggelse i bakkant av denne eiendommen mot nord.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
600 000	1996

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Rekvirent	11.10.2023	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Innhentet	0	Nei
Tegninger	10.10.2023	Tegning av fasade mot glassverksvegen etter endringer.	Innhentet	0	Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.	24.10.2023	Diverse samsvarserklæringer er oversendt.	Innhentet	0	Nei
Evt. tidligere takst/prospekt/leveranse beskrivelse			Ikke vist	0	Nei
Ferdigattest			Ikke vist	0	Nei
Dokumentasjon på bad			Eksisterer Ikke	0	Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	11.10.2023	Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Innhentet	0	Nei
Egenerklæring			Ikke vist	0	Nei
Situasjonskart	24.10.2023		Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WR2119>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Proaktiv Bolig og Prosjektmegling	Oppdragsnr.	56230147
Adresse	Glassverkvegen 18		
Postnr.	3520	Sted	Jevnaker
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig	Mia Su		
Når kjøpte du boligen?	29.03.1996	Hvor lenge har du bodd i boligen?	27 Ar 5 Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	SpareBank 1	Polise/avtalenr.	2181037
Selger 1 Fornavn	Yu Man	Etternavn	Kuan
Selger 2 Fornavn	Juei Ching	Etternavn	Su

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
 Nei Ja Beskrivelse sprekker i fliser
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse Byttet fliser, satt inn dukkabinett og baderomsmøbler
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse 1999, byttet klosset og se over
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse er blitt gjort av fagbete håndverkere, husker ikke navn eller firma som ble leid inn fra Oslo
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktes fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 forsikrings-selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringsseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 22.10.

Sted Jevnaker

Signatur selger 1:

Kuan Yu Man

Signatur selger 2:

Su Juei Ching

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.01.2022

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtagelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)

- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtatte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlattelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Verneting
- Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahtenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

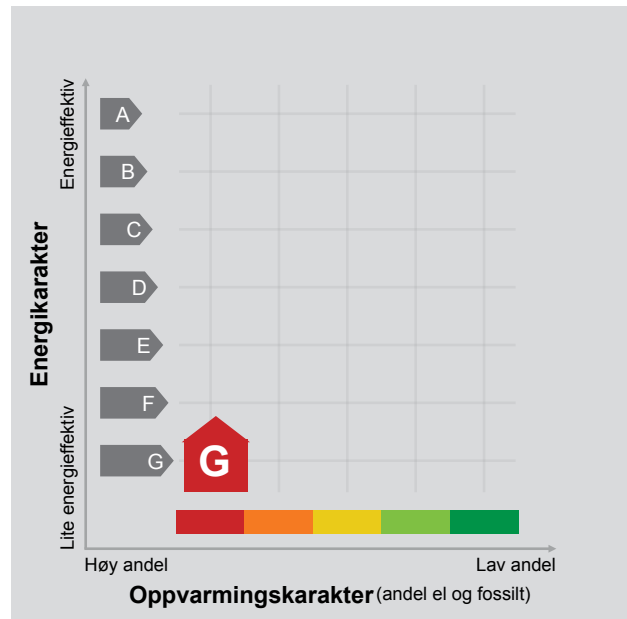
Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

ENERGIATTEST

Adresse	Glassverkvegen 18
Postnummer	3520
Sted	JEVNAKER
Kommunenavn	Jevnaker
Gårdsnummer	146
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	157251422
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	1f91614f-df29-407e-a01e-3837b22156f6
Dato	22.10.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 51 333 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

51 333 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urbryter på motorvarmer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	220
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Olje Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Glassverkvegen 18
Postnummer: 3520
Sted: JEVNAKER
Kommune: Jevnaker
Bolignummer: H0201
Dato: 22.10.2023 22:24:58
Energimerkenummer: 1f91614f-df29-407e-a01e-3837b22156f6

Kommunennummer: 3053
Gårdsnummer: 146
Bruksnummer: 13
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 157251422

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Redusér inneterperaturen

Ha en moderat inneterperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med inneterperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 18: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 19: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 21: Installere varmpumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmpumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowatttime varmpumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmpumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 22: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 23: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, "Effektiv Oljefyring" (EO)).

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 25: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 26: Etterisolering av kjellervegg



Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 27: Montering tetningslister

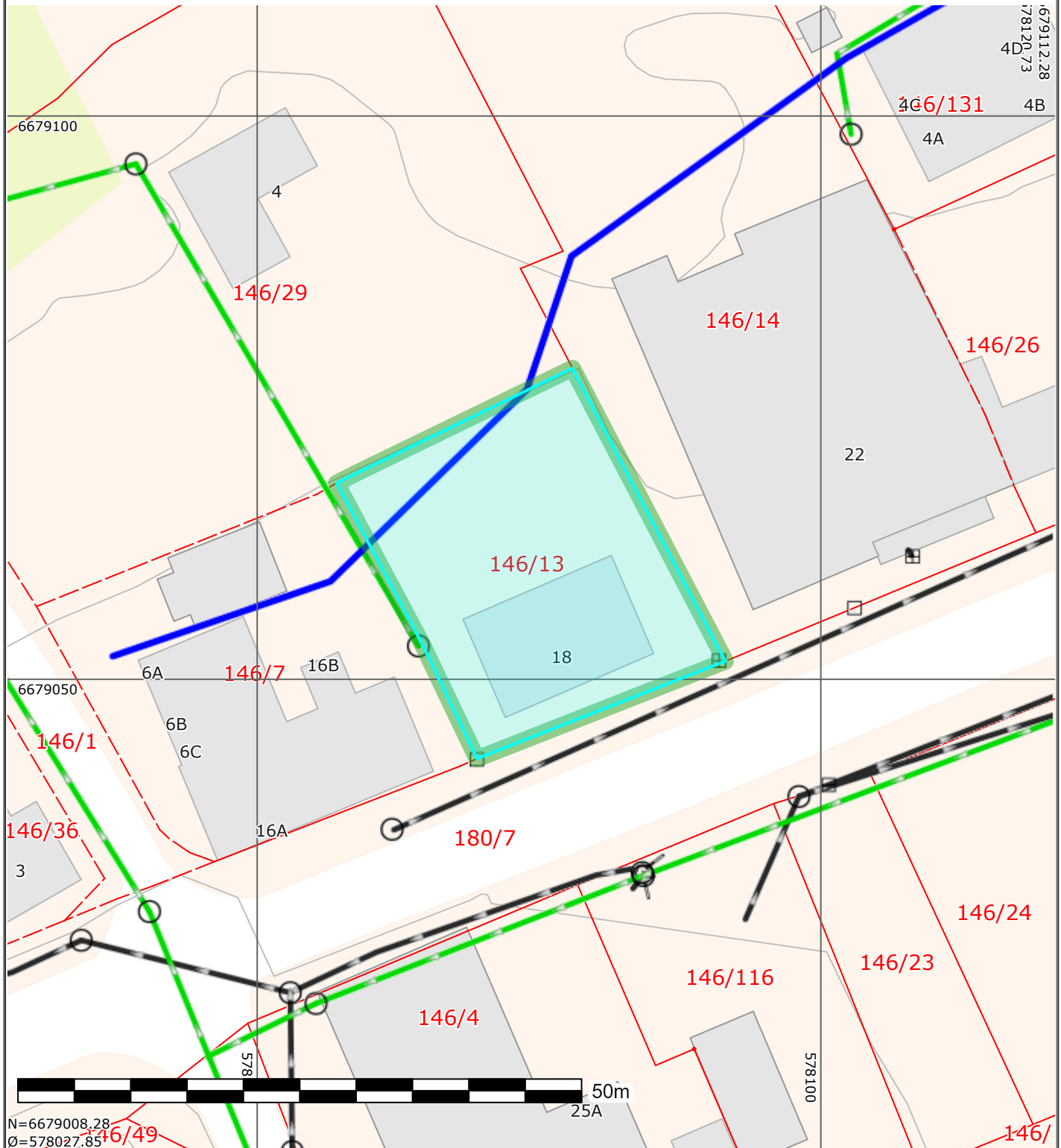
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 28: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 146	Bnr: 13	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Glassverkvegen 18, 3520 JEVNAKER				
Hj.haver/Fester:	KUAN YU-MAN, Sørhagan 20, 3520 JEVNAKER, med flere					
JEVNAKER KOMMUNE	Dato: 9/10-2023 Sign:				Målestokk 1:500	

X Raster-problem: Vatningsanlegg



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.

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3269046/wvncxfokf>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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 monteret 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 monteret.

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.

KORT OM OSS



Petter Tangen

EIENDOMSMEGLER

95 11 81 09

pt@eie.no

EIE Asker

Premium rådgivning

EIE Asker

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

Vi i EIE Asker kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no