PRIVATMEGLEREN

HOVSBAKKEN 3

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Hovsbakken 3, 3520 JEVNAKER

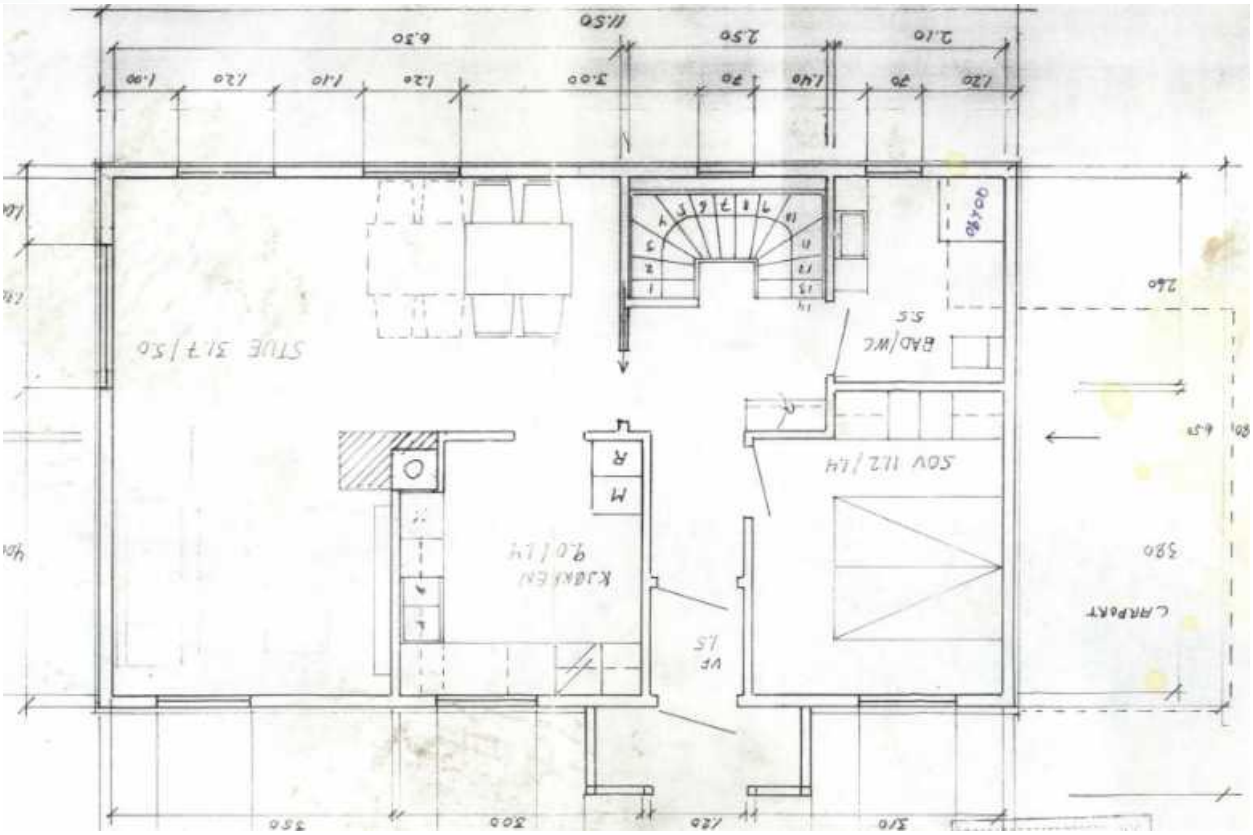
JEVNAKER kommune

gnr. 145, bnr. 40

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 14.08.2025 **Rapportdato:** 25.02.2026 **Oppdragsnr.:** 12701-1094 **Referansenummer:** LI6385

Foretak: TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS **Takstingeniør:** Olav Larsplass

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

Takstmann Olav Larsplass AS

OLAV LARSPLASS AS. Medlem i NITO.

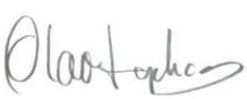
Takstforetak i Jevnaker, delt kontorfelleskap med- Ing. Jan Erik Gauksrud AS.
Fagutdannet, bygningskyndig, Takstmann. Bygg-og Tømrermester med 40 års erfaring i byggebransjen . Kundebehandling, prosjektering, utførelse og tilstandsanalyse. Jobber i dag med fulltidstaksering for bedrifter og private.
Har lang erfaring med tilstandsanalyse på boliger og utfører alle typer Takstrapporter. Basen er på Jevnaker men Jobber på hele østlandet . Olav har jobbet som tømrer/ byggmester i 35 år, og har med dette opparbeidet
en solid erfaring på bygg og bygninger i alle varianter. Sammen med flere studier og spesialisering på bolig og eiendom, danner dette det aller beste grunnlaget for å drive med boligtaksering . Jeg deler også med gledenoen gode historier.

BESØKSADRESSE:

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS.
Storgata 12 , 3520 Jevnaker .
Telefon : 98090998.
Org nr: 928 187 780
E.post : olav.lpl@hebb.no
www.boligtakster.no



Rapportansvarlig



Olav Larsplass

Uavhengig Takstingeniør

olav.lpl@hebb.no

980 90 998

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

FORSIKRING:
Gjensidige forsikring. Avtalenr: 89206255. Årlig premie: 8 638,-

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Eier opplyser om:
År 2007 Installert ny vedovn i stue.
År 2016 Montert pipebeslag
År 2019 Installert varmepumpe luft til luft.
År 2019 Installert Varmtvannsbereder.
År 2025 Lagt ny drenering på 3 sider
År 2025 Tilordnet mekanisk avtrekk op bad og vaskerom.
År 2025 Installert dusjkabinett på bad.
År 2025 Montert spiler i trapp.

RADON:
Det er ikke opplyst om.

BYGGEMETODE:
Frittliggende enebolig fra 1984 oppført i 1 etasjes trekonstruksjon over innredet murkjeller. Saltak.
Det er støpte fundament og kjellergulv. Grunnmur oppført i multimur elementer og sprøytebetong.
Etasjeskiller i trebjelkelag. Yttervegger oppført som bindingsverk med utvendig stående trepanel.
Saltak med plassbygde taksperrer og isolert kaldtloft. Yttertak tekket med su- takplater og opplektet betongstein.
Vinduer er koblet 2- rams med 2- lag glass og enkelt ytterglass med sprosseinndelinger.

CARPORT:
Carport fra byggeår på ca. 14m² påhektet husvegg.
Det er hellelagt gulvdekke. Tett panelt sidevegg.
Tak med ensidig fall tekket med betong takstein.
Bredde, carport åpning 2,82m x Snitthøyde 2,09m.

BEBYGGELSEN:
Boligområde med eneboliger.

OM TOMTEN:
Festetomt på 411,4m².
Ligger til hovedbølet, og grenser til 2 veier.
Innkjørsel skråner svakt ned fra Hovsbakken.
Tomten skråner ned mot øst, og
opparbeidet med gjerde, grind og hellelagt adkomst.
Plen, trær og beplantninger.

BELIGGENHET:
Boligen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde nedenfor Toso skole på solsiden av
Jevnaker. Attraktiv beliggenhet med gangavstand til barnehage, skole, bussholdeplass,
badestrender og ærverdige Hadeland Glassverk som kan by på mange aktiviteter, severdigheter,
servering og fabrikkutsalg. Jevnaker sentrum kan by på bl.a. forretninger, restauranter, pol mm. Kort avstand til populære Kistefossmuseet, idrettshall, ballbinge, fotballbaner, kunstisbane m.m.ved Jevnaker skole. Fine turmuligheter fra boligen, og opp til
Nordmarka både sommer og vinter med flott natur og oppkjørte skiløyper. I nærområdet er det meget populær lysløype som går i området rundt
Eggemoen. Skiløypen går også videre opp på Veståsen med stort løypenett. Avstander med bil: 10-15 min til Hønefoss, 20 min til Gran, 40
min til Gardermoen og 60 min til Oslo

OVERFLATER:

GULV:
1 etasje: Tregulv, fliser på bad.
U etasje: Gulvbelegg, murgulv.

VEGGER:
1 etasje: Trepanel, våtromsplater på vegger.
U etasje: Trepanel.

TAK/HIMLING:
1 etasje: Trepanel
U etasje: Trepanel

OPPVARMING AV BOLIG:
Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmekabler på vaskerom og 2 soverom i underetasje.
Vedfyrt peisovn med glass i stue. Vedfyrt ovn i soverom nede.
Varmepumpe luft til luft i 1 etasje.

GODE ENERGIVANER:
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

TV OG INTERNETT:
Uavklart

SENTRALSTØVSUGER:
Boligen er ikke rigget med sentralstøvsuger.

Beskrivelse av eiendommen

ALARMANLEGG:
Ikke installert.

EL- ANLEGG:
El-tilførsel via jordkabel til sikringsskap i kjeller.
det er 230V systemspenning.
Skapet inneholder kurser med skrusikringer,digitalmåler, kursfortegnelser på dør. Boligen har skjult og åpent elektrisk opplegg.

BRANNSIKKERHET:
Det er installert røykvarslere og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.
Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Adkomst:
Takoverbygget inngangsparti på 3,5m² oppført byggeår.
Det er treramme festet til vegg og spaltegulv av terrassebord.
Tresøyler ned til leca fundament og 60x60 heller i grunn.
Rekkverk med sprosser og tresøyler holder saltak tekket med beting takstein. Enkel tretrapp.

--
CARPORT:
Carport fra byggeår på ca. 14m² påhektet husvegg.
Det er hellelagt gulvdekke. Tett panelt sidevegg.
Tak med ensidig fall tekket med betong takstein.
Bredde/ carport åpning 2,82m x Snitthøyde 2,09m.

INNVENDIG Gå til side

VÅTROM Gå til side

BAD/WC 1 ETASJE:
Med flislagt gulv. Våtromsplater på vegger.
Trepanel i tak. Utstyrt med gulvmontert toalett.
Plastsluk i dusjsonen.
Baderomsinnredning, Norema sjalusi med laminat benkeplate, servant over skapseksjon, speil, overskap og lysarmatur.
Det er montert elektrisk varmeovn over døra og installert nytt dusjkabinett.
Mekanisk luftavtrekk og luftespalte under dørblad.

TEKNISK ROM/VASKEROM:
I kjeller er det innredet teknisk rom/vaskerom med:
Malt murgulv med varmekabler, malte gipsplater (multimur elementer) og liggende umalt panel, panel i tak.
Det er vegghengt utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, hoved- vanninntak.
Naturlig luftavtrekk, plastsluk i gulv.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i separat rom med spiseplass og vindu.
Norema kjøkken fra byggeår.
Innredning montert i L-form.
Kjøkkenfronter i ensfarget foliert med bøylehåndtak.
Benkeplate i laminat med flislagt bakvegg.
Oppvaskbenk, beslag med 2 kummer og ettgreps blandebatteri.
Frittstående komfyr, kjøkkenventillator med føring ut på vegg.
Frittstående kjøle/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

BRANNSIKKERHET:
Det er installert røykvarslere og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.
Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar
med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	143 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	143 m²
Totalpris	3 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 350 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

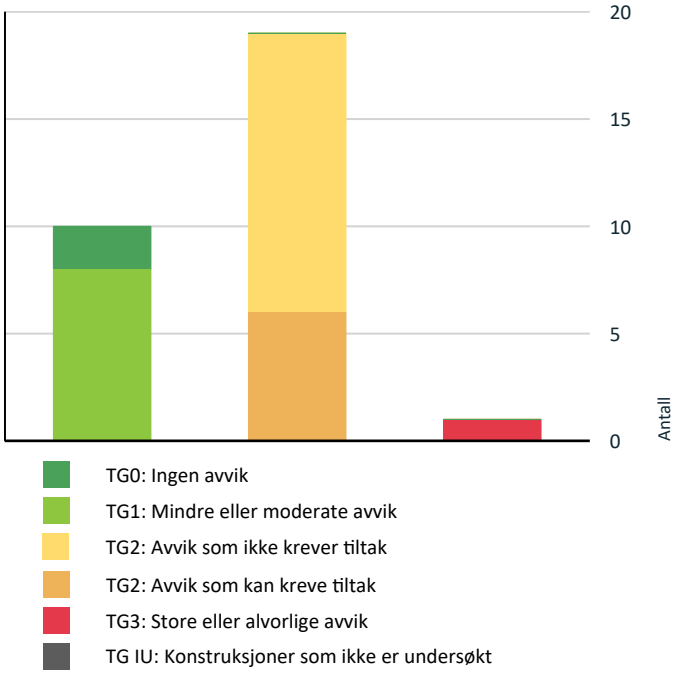
Enebolig

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

Det ble fremlagt godkjent fasadetegning 1983 og midlertidig brukstillatelse 1984.
Det er ikke ferdigattest på bygget.
Det er ikke lenger mulighet å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 ihht. plan og bygningsloven § 21-10.
--
Det er nylig omsøkt bruksendring av arbeidsrom til soverom i underetasje, og gitt godkjenning 11.02.2026. Jevnaker kommune.
Ferdigattest på tiltaket gitt: 24.02.2026. Jevnaker kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

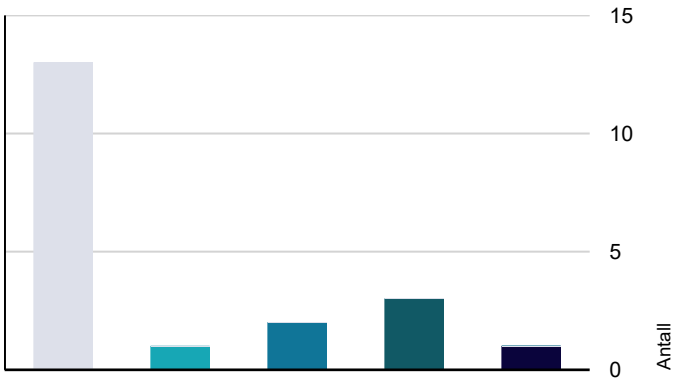
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

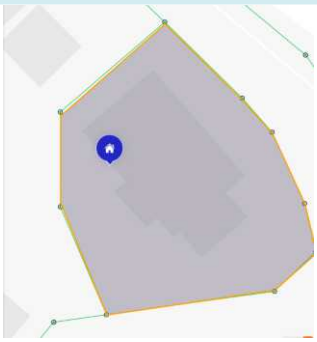
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard jf. år 1984.
Hovedetasje med overbygget adkomst. Tregulv og trepanel på vegger, tak.
Vinduer med 2- lag glass. Vedfyrt peisovn, strøm, varmepumpe luft til luft. Separat kjøkken og bad. Soverom.
Åpent trapperom tl innredet underetasje med 2 soverom, vaskerom og boder. Egen utgang.
Lett adkomst fra hovedvei, parkering og carport.

Vedlikehold
Boligen har skjevheter og etterslep på vedlikehold, oppgraderinger.
Eier opplyser om:
År 2007 Installert ny vedovn i stue.
År 2016 Montert pipebeslag
År 2019 Installert varmepumpe luft til luft.
År 2019 Installert Varmtvannsbereder.
År 2025 Lagt ny drenering på 3 sider
År 2025 Tilordnet mekanisk avtrekk op bad og vaskerom.
År 2025 Installert dusjkabinett på bad.
År 2025 Montert spiler i trapp.

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med opplektet takstein fra byggeår 1984. Fra bakkenivå ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i tekkingen. Tekkingen er vurdert ut ifra alder og observasjoner gjort i innvendige himlinger i loft. Visuell kontroll og fuktsøk på tilfeldigvalgte valgte områder fra innvendige himlinger på loft ga ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Taktekkingen vurderes å være i god beskaffenhet iht. alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast, der overflatevann ledes til terreng.
Renner og nedløp fremstår i ok stand. Falmet.
Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik.
Takrenner og nedløp ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen, drypp fra endelokk og skjøter kan forekomme basert på generelt grunnlag. Det er viktig å rense takrenner og nedløp jevnlig slik at disse ikke blir tette og resulterer i frostspreng. Det er viktig at takvannet ledes bort fra husveggen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er falmet

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Falmet



Helbeslått pipe over tak, stigetrinn til feier.



Falmet

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger er oppført som bindingsverk. Det ble registrert vesentlige skjevheter i ytter- og innervegger, grunnet jordtrykk mot grunnmur. Ytterveggene er utvendig kledd med stående trepanel, og kledningen fremstår i tilfredsstillende stand. Det er registrert luftespalte i underkant av kledningen, men denne er ikke utført med musesteng som hindrer tilgang for mus.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler musesteng i nedkant av panelet, noe som kan gi tilgang for mus.
Midtpartiet av veggene er ute av lodd med ca. 4 cm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør ettermonteres musesteng i nedkant av panelet for å hindre at mus får tilgang til veggkonstruksjonen, da dette kan føre til skader på isolasjon og konstruksjon.

Videre bør det vurderes tiltak for å rette opp veggene, da skjevhetene er vesentlig store. Uten utbedring må man leve med skjevheter og de utfordringer dette medfører, som redusert funksjonalitet usv..

Kostnad bør ytterligere undersøkes.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Ute av lodd


Innervegger ute av lodd


Nedkant panel


Nedkant panel

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av plassbygde trekonstruksjoner fra byggeår, isolert kaldtloft. Visuelt undersøkt fra bakkeplan og innvendig loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, og det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Det er viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet, da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Loft:
Kaldtloft med tilgang fra gardintrapp via uisolert loftsluke. Loftet har ikke gangbart gulv, kun noen strøbord. Kun deler av loftet er inspisert.
Isolering: 20 cm mineralull. Undertak: Sutakplater. Ventilering via gesims.

Kaldloftet fremstår i den stand som kan forventes ut fra alder. Det ble ikke observert tegn til funksjonssvikt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke ventilert opp mot mønet.
Isolasjonen vurderes som svak i forhold til dagens standard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres lufteventiler i mønehøyde i gavlvegger for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for kondens og fuktskader.

Det anbefales å etterisolere loftet med ca. 20 cm samt montere isolert loftsluke med trappestige (pocket) for å bedre energieffektiviteten og redusere varmetap.

Kostnader for tiltakene bør undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Loftet



Isolering mellom bjelker 20cm.



Fuktmåling viste tørre fuktskjolder i undertak



Fuktmåling viste tørre fuktskjolder i undertak

TG 2 Vinduer

Koblede vinduer i malte trerammer og karmer fra 1983, 2-rams med 2-lags glass og utenpåliggende enkle sprosseglass, utvendig hvit farge.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand ut fra alder. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er satt på grunn av alder.
Det er registrert en del skjolder som følge av kondens. Utvendig fremstår vinduene i god stand. Vinduene har noe lavere tettefunksjon sammenlignet med nye vinduer.
I henhold til Byggforsk byggdetalj 620.015, byggforvaltning del 1, er normal levetid for vinduer i trekarmer 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør påregnes utskifting av vinduene etter hvert, da de har passert forventet levetid og har noe redusert tettefunksjon.
Tiltak bør vurderes for å redusere kondens og forlenge vinduenes brukstid.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for ytterligere slitasje, varmetap og eventuelle fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Pent utf. vinduer



Kjellervinduer

TG 2 Dører

Hoved inngangsdør i tre med 2-lag glass fra år 1983.
Middels myke pakninger, ok funksjon.

Ytterdør i kjeller i tre uten glass fra byggeår.
Ok funksjon, middels myke tettepakninger.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er satt på grunn av alder.
Det er nedsatt tettefunksjon og isoleringsevne.
Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene har begrenset gjenværende brukstid, og utskifting bør vurderes for å opprettholde god tetthet og isoleringsevne.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil redusert tettefunksjon og isoleringsevne kunne føre til varmetap og økte oppvarmingskostnader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hoved inngangsdør



Ytterdør i underetasje

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst:
Takoverbygget inngangsparti på 3,5m² oppført byggeår.
Det er treramme festet til vegg og spaltegulv av terrassebord.
Tresøyler ned til leca fundament mot 60x60 heller nede i grunnen.
Rekkverk med sprosser og
tresøyler holder saltak tekket med beting takstein.

Tilstandsrapport

Enkel tretrapp.
--
CARPORT:
Carport fra byggeår på ca. 14m² påhektet husvegg.
Det er hellelagt gulvdekke. Tett panelt sidevegg.
Tak med ensidig fall tekket med betong takstein.
Bredde/ carport åpning 2,82m x Snitthøyde 2,09m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takoverbygg og trapp ved inngangspartiet, samt deler av carporten, er revet i forbindelse med dreneringsarbeid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eier opplyser at dette skal tilbakeføres

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Inngangsparti



Carport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

GULV:
1 etasje: Tregulv, fliser på bad.
U etasje: Gulvbelegg, murgulv.
VEGGER:
1 etasje: Trepanel, våtromsplater på vegger.
U etasje: Trepanel.
TAK/HIMLING:
1 etasje: Trepanel
U etasje: Trepanel

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er gitt grunnet:
- Gulnet tregulv
- Stedvis store sprekker og noe knirk i stuegulvet
- Skjeve vegger

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av gulv og oppretting av skjeve vegger bør vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert bokomfort.
Kostnad bør ytterligere undersøkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i underetasje.
Noen mindre ujevnheter, men innenfor referansenivå. Undersøkelsen er utført stikkprøvebasert.









TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om måling av radon eller inneklima i boligen.
Det var ikke krav til radonsikring da boligen ble oppført. Krav om radontiltak på nybygg kom 1. juli 2010.
TEK10: Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunnen begrenses. TEK10 er tidligere regelverk. Det nyeste regelverket er TEK17.
Se https://dibk.no § 13-5 for mer informasjon om radon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

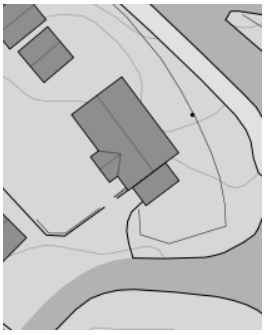
Radonmåling bør utføres for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da det ikke er foretatt målinger og bygget ikke har radonsperre.

Manglende måling medfører usikkerhet om innemiljøet og mulig helserisiko ved forhøyede radonverdier.

Ved utleie er det krav om dokumentasjon på utført radonmåling, jf. strålevernforskriften § 6, 5. ledd.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 Pipe og ildsted

Ettløps elementpipe, pusset og malt. Vedfyrt peisovn på kobberplate i stue, samt sotluke i kjeller.
Vedfyrt ovn i kjeller (denne er ikke rentbrennende).
Pipen har utvendige stigetrinn til feier og er helbeslått over tak.

Det er opplyst at pipebeslag ble byttet i 2016.
Det er også opplyst at ny peisovn ble montert i 2007 (Lokal Murermester).

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert, og er ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse ved vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand.
For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen.







Vedovn i kjeller.



Sot

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

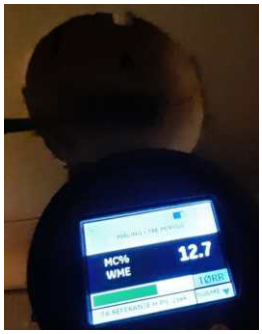
Det er innredet kjeller/underetasje. Gulv: gulvbelegg, malt mur. Vegger: Trepanel, malt multimur. Tak: Trepanel.
Det ble utført hulltaking flere steder, og måling med elektrode viste høye fuktverdier i vegg mot grunnmur.
Det ble også registert tilfelle av råteskade i panelbord ned mot gulv.

Tilstandsrapport

Multimur grunnmur, utvendig sprøytebetong. Innvendig påforet.
Det er utlektet/utforet trekonstruksjon mot kald grunnmur.
Dette er et konstruksjonsprinsipp med en høy risiko for fuktskader i hulrommet
mellom grunnmur og utforet vegg. (Med risiko menes sopp, råte, skadedyr) Hulltaking tilfeldig valgte steder er ingen garanti for at det kan være svikt i drenering eller kondens på steder det ikke er målt.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Måleresultat 100% fukt (o-100).
I bodvegg mot carport.
--
Etter befaringen er det drenert og lagt fuktsikring (knotteplast) på grunnmur mot terreng.

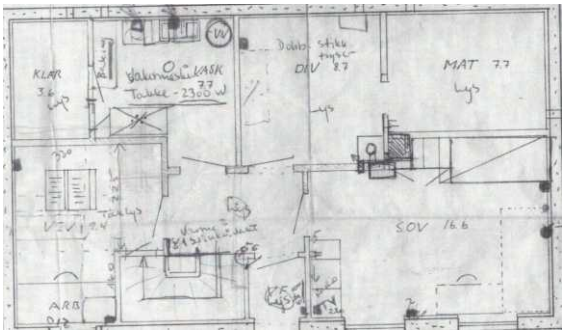
Det ble utført ny fuktmåling 3 steder i underetasje hvor det ble målt lave fuktverdier i grunnmur.
hhv. 13, 16 og 23% (0-100).
--
Anbefales holdes under oppsyn.





Viser tidl. opptrekk av fukt i panel.





TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp mellom etasjene. Åpent trapperom.
Dagens krav til trapper er at de skal ha rekkverk og håndløper.
Ved inspeksjon av trapp kontrolleres rekkverk og overflate, samt eventuelle avvik fra byggeforskrifter. Tilstandsgrad vurderes ut fra trappens alder og funksjon.
Gjeldende regelverk: TEK17, §12-14.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Det anbefales å øke høyden på rekkverket ved rehabilitering for å redusere risikoen for fall og personskader. Lav rekkverkshøyde gir økt fare for ulykker, spesielt for barn og eldre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige dører

Heltre innerdør med et klassisk design.
Hvitmalt med pinnehengsler, retningsbestemt.
Normal tid før utskifting av innerdører avhenger av bruk og kvalitet.
Innerdører har normal bruksslitasje.

Enkelte dører kan være ute av lodd som følge av skjeve vegger.







TG 2 Andre innvendige forhold

TEKNISK ROM/VASKEROM:
I kjeller er det innredet teknisk rom/vaskerom med:
Malt murgulv med varmekabler, malte gipsplater
(multimur elementer) og liggende umalt panel, panel i tak.
Det er vegghengt utslagsvask, opplegg for vaskemaskin,
varmtvannsbereder, hoved- vanninntak.
Naturlig luftavtrekk, plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vaskerommet er fra byggeåret og er ikke utformet som et våtrom etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vaskerommet kan påregnes oppgraderes i henhold til dagens våtromskrav for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og bruk.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen ved lekkasjer eller vannsøl.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





VÅTROM

1 ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

BAD/WC 1 ETASJE:
Med flislagt gulv. Våtromsplater på vegger.
Trepanel i tak. Utstyrt med gulvmontert toalett.
Plastsluk i dusjsonen.
Baderomsinnredning, Norema sjalusi med laminat benkeplate,
servant over skapseksjon, speil, overskap og lysarmatur.
Det er montert elektrisk varmeovn over døra og installert nytt dusjkabinett.
Mekanisk luftavtrekk og luftespalte under dørblad.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav og sikre at det tåler normal bruk. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for ytterligere fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnad bør ytterligere undersøkes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport







1 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført fuktsøk med eget måleutstyr på tilgjengelige overflater fra tilstøtende rom, ingen merknader.
Det bemerkes at det ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende rom for dusj (soverom i underetasje)
Måling med elektrode viste ingen utslag på fukt i gulvkonstruksjonen under dusj.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble påvist en eldre fuktskade på våtromsplater i dusj.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det er allerede påpekt, og oppfordret til oppgradering av bad

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport





Fuktskader i våtromsplater





KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i separat rom med spiseplass og vindu.
Norema kjøkken fra byggeår.
Innredning montert i L-form.
Kjøkkenfronter i ensfarget foliert med bøylehåndtak.
Benkeplate i laminat med flislagt bakvegg.
Oppvaskbenk, beslag med 2 kummer og ettgreps blandebatteri.
Frittstående komfyr, kjøkkenventillator med føring ut på vegg.
Frittstående kjøle/fryseskap.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Ok vanntrykk og avrenning, ingen tegn til kondens eller drypp fra koblinger/utstyr. Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for
fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt. Vannvakt anbefales i rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tg 2 grunnet alder/elde. Stedvis noe avskaling, fuktmerker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Div. utbedring og evt. oppgradering kan påregnes, men dette avhenger om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater.

Kostnad bør ytterligere undersøkes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Svelling på fronter som følge av fukt



Svelling på fronter som følge av fukt



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket fungerer tilfredsstillende ved papirtest.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er satt på grunn av alder.
Plastdeksel i lysarmaturene er skadet og har gulnet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Plastdekslene i lysarmaturene bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig lys og redusere risiko for ytterligere skade eller feil på belysningen.
Alderen på anlegget medfører økt risiko for funksjonssvikt over tid, og det bør vurderes oppgradering for å unngå fremtidige driftsproblemer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator og krydderhyller fra byggeår



Avtrekk fungerer ok ved papirtest.



Deksel er gulnet, og har sprekker

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

I boligen er det installert kobber vannrør fra byggeår, og det ble registrert ok vanntrykk.

Vurdering av avvik:

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

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

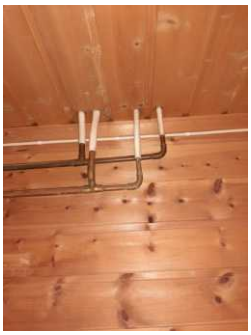
Tilstandsrapport





Hoved- vanninntak med stoppekran og vannmåler





TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår. Avløpsrør i plast.
Ikke kontrollert, utover at det fungerer normalt ved befaring.

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

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Stakeluke lokalisert i kjeller

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger/tak og lufting med vinduer/dører.
Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Alle klaffeventiler i underetasjen har avvik.
Det er ikke montert gjennomføringskanal.
Behovet for ventilasjon vil variere ut fra bruk av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre klaffeventilene og vurdere montering av gjennomføringskanaler for å sikre riktig utførelse.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader, mugg og helsemessige plager for beboerne.

Kostnad bør ytterligere undersøkes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

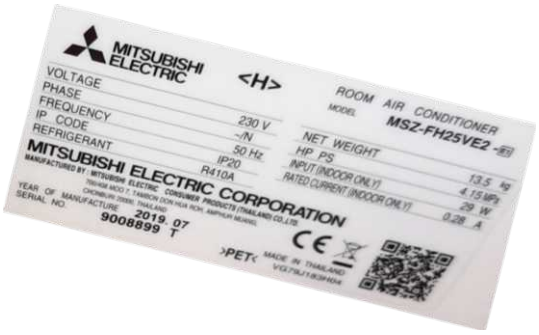
TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe luft til luft i boligen i år 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt







TG 1 Varmtvannstank

Det er installert 200 liters varmtvannsbereder i vaskerom 2019. Sikret med avrenning til sluk

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport







TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-tilførsel via jordkabel til sikringsskap i kjeller.
det er 230V systemspenning.
Skapet inneholder kurser med skrusikringer,digitalmåler,
kursfortegnelser på dør. Boligen har skjult og åpent elektrisk opplegg.
NB ! Tilførsel av elektrisitet går over naboeiendommen 145/39.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1984 Nybygg

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Installert varmepumpe luft til luft 2019.
   Utført el- arbeid knyttet til bad. Jevnaker elektriske AS. 26.11.2025. Dokumentert.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Eltilsynsrapport fra 2006. Ingen merknad.

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

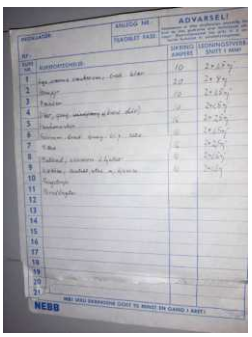
Elektrisk anlegg er begrenset kontrollert av bygningssakkyndig, da det er eget autorisasjonsområde.
Det anbefales på generelt grunnlag å få en autorisert elektriker til å
utføre en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget ved eierskifte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Hoved inntak i egen boks.





Kursfortegnelse

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

BRANNSIKKERHET:
Det er installert røykvarslere og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen. Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar
med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
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

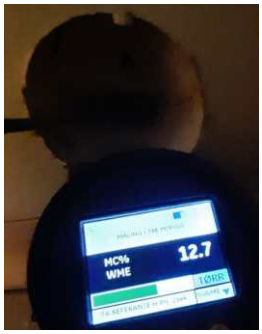
Ukjent byggegrunn.
Det gis ikke tilstandsgrad på geotekniske forhold.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er nylig, i løpet av vinteren, oppgradert drenering mot terreng på tre sider. Det er synlig knotteplast på grunnmuren.
Eier opplyser at takvann ledes bort i separate rør.

Tilstandsrapport



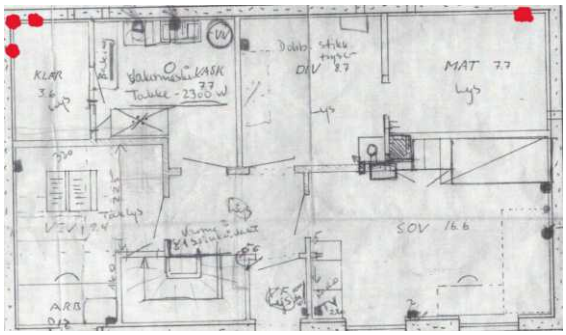
Fuktmålt 13% i grunnmur (0-100)



Ny drenering/fuktsikring



Målt 31% fukt i utforet vegg i kjeller. Kan være noe fukt som henger igjen.



Aktuelle målepunkter merket rødt

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er støpt fundament og kjellergulv fra byggeåret. Grunnmuren er oppført som multimur og sprøytebetong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i grunnmuren og innvendige vegger, som følge av jordtrykk rett etter byggetiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Grunnmuren har satt seg, og det er begrensede tiltak som kan iverksettes. Det er utført ny drenering, noe som vil redusere jordtrykket mot muren.

Eier har også styrket tverrvegger i underetasjen ved å montere skråsverter.

Videre setninger eller bevegelser bør følges opp, da ytterligere setninger kan medføre risiko for sprekker, fuktinnstrenging eller svekkelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



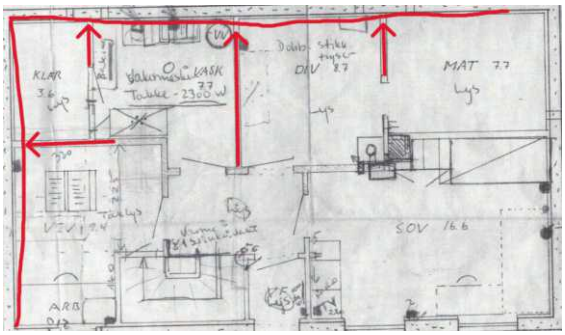
Viser snitt av konstruksjonsprinsipp



Det ble registrert riss/sprekk i grunnmur over døråpning



Grunnmur ute av lodd grunnet jordtrykk



Skjevhet på grunnmur

TG 0 Terrengforhold

Det ble registrert negativt terrengfall mot grunnmur ved adkomst, samt ved hushjørnet ved carport.
Øvrige terrengforhold rundt boligen vurderes som tilfredsstillende ved visuell besiktigelse.

Eier opplyser at terrenget vil bli justert riktig ved ferdigstillelse av dreneringen.

Det er viktig at terrenget har tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Overflatevann bør ledes raskt bort for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunalt tilkoblet vann og avløp.
Kobber vannledning inn til kjeller med stoppekran og vannmåler. Plastsluk og avløpsrør.
I røranm. 1984, er det oppgitt 32 PEL vannrør. 110 pvc avløpsrør. 110 pvc overvannsrør.

Det ble registrert tilfredsstillende vanntrykk og avrenning ved befaring.
Bunnledninger er ikke kontrollert utover at funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende ved befaring.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

143 m²/143 m²

Enebolig: 2 Vindfang, Gang, 3 Soverom, Bad, Kjøkken, Stue, Trapperom, Teknisk rom, Bod

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, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 350 000

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

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

NB!
Tomteverdien er utregnet under forutsetning av at festetomt blir innløst til selveier tomt.
Forutsetningen om innløsning forutsetter altså at ny eier tar over full råderett over tomten, og at den fremtidige verdien skal beregnes ut fra dette.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brøttetveien 22 ,3520 JEVNAKER 110 m² 1981 3 sov	09-05-2023	3 300 000	**3 400 000**		3 400 000	**30 909**
2	Lemvigvegen 7 ,3520 JEVNAKER 126 m² 1962 5 sov	20-08-2023	3 100 000	**3 000 000**		3 000 000	**23 810**
3	Lemvigvegen 4 ,3520 JEVNAKER 126 m² 1960 3 sov	24-06-2023	3 150 000	**3 000 000**		3 000 000	**23 810**
4	Tosobakken 5 ,3520 JEVNAKER 160 m² 1952 3 sov	28-08-2022	3 800 000	**3 800 000**		3 800 000	**23 750**
5	Tosogata 15 ,3520 JEVNAKER 154 m² 1958 4 sov	22-10-2023	2 750 000	**2 825 000**		2 825 000	**18 344**
6	Wangsvegen 15 ,3520 JEVNAKER 166 m² 1953 3 sov	16-03-2025	2 990 000	**2 990 000**		2 990 000	**18 012**
7	Forseths veg 42B ,3520 JEVNAKER 215 m² 1967 3 sov	14-07-2025	3 790 000	**3 850 000**		3 850 000	**17 907**
8	Svenåvegen 7 ,3520 JEVNAKER 160 m² 1939 3 sov	05-06-2025	2 590 000	**2 550 000**		2 550 000	**15 938**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt	Kr.		9 324
Renovasjonsgebyr HRA	Kr.		5 707
Festevgift	Kr.		400
Strømforbruk 9000 kWt x 0,7	Kr.		6 300
1,3 favn ved	Kr.		3 000
Tv/internett	Kr.		9 588
Avsetning til vedlikehold	Kr.		36 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**70 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 160 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 550 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 550 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		600 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**800 000**

Kommentar
Med tomteverdi menes:
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normaltomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet
og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning,
arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normaltomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet
og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning,
arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

NB !
Tomteverdien er utregnet under forutsetning av at festetomt blir innløst til selveier tomt.
Forutsetningen om innløsning forutsetter altså at ny eier tar over full råderett over tomten,
og at den fremtidige verdien skal beregnes ut fra dette.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 350 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

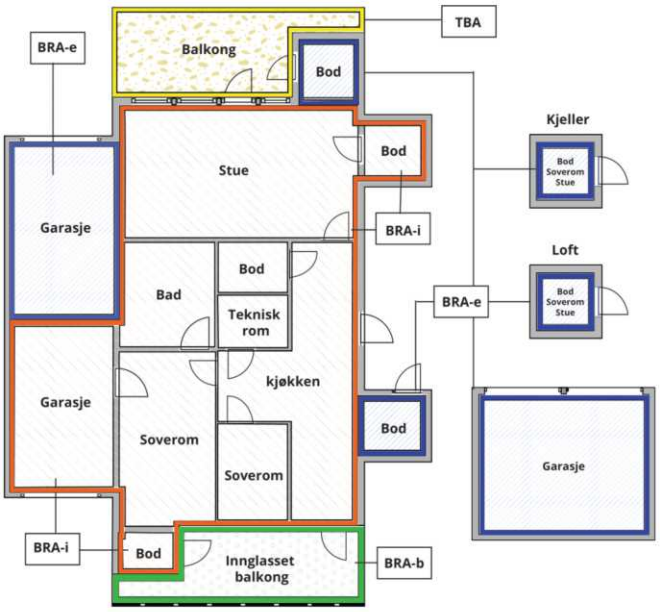
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	72			72	
Underetasje	71			71	
SUM	**143**				
SUM BRA	**143**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Vindfang, gang m/trapp, soverom, bad/wc, kjøkken, vinkelstue		
Underetasje	Trapperom, soverom, soverom 2, vindfang, teknisk rom/vaskerom, 3 boder		

Kommentar

ADKOMST:
Lett adkomst. Eiendommen ligger til offentlig vei.
Inngang 1 etasje med liten trapp, overbygget inngangsparti, kort vei fra parkering.
-
PARKERING:
Innkjørsel og carport.
-
ROMHØYDER:
1 Etasje: 2,41m
U Etasje: 2,37m
Carport: Skråtak snittmålt til 2,09m
Loft: 2,47m (Mønehøyde).
-
I tillegg til medregnet areal er det: Ubenyttet rom i loft på ca. 42m².
Loftet er ikke innredet og ikke med i arealberegningen, grunnet adkomst.
-
Areal målingen er utført med laser og basert på innvendige målinger(oppmåling og kontrollmåling).
Det er bruken av rommene på befarings dagen som defineres, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.
-
Tomtearealet ble ikke oppmålt på befaringen, kun visuelt besiktiget.
Det er ikke kontrollert om inngjerding stemmer med tomte grenser.
Opplysninger om tomteareal er hentet fra matrikkelen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det ble fremlagt godkjent fasadetegning 1983 og midlertidig brukstillatelse 1984.
Det er ikke ferdigattest på bygget.
Det er ikke lenger mulighet å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 ihht. plan og bygningsloven § 21-10.
--
Det er nylig omsøkt bruksendring av arbeidsrom til soverom i underetasje, og gitt godkjenning 11.02.2026. Jevnaker kommune.
Ferdigattest på tiltaket gitt: 24.02.2026. Jevnaker kommune.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny drenering. Utf. Lokal entreprenør.
El- opplegg ifm. bad. Jevnaker elektriske as.
Utbedret trapp mellom etasjer. (egen regi)
Montert skråstivere i tverrvegger i underetasje. (egen regi).
Avlastet takoverbygg ved inngangsparti. (egen regi)

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	115	28

Kommentar	
Enebolig	S rom: Kjeller: 3 boder. Det er nye måleregler gjeldende fra og med 1 januar 2024. Det bemerkes at veiledning for den nye målestandarden ikke foreligger pr i dag og det kan derfor være måleavvik i forhold til hvordan de forskjellige benevnelsene skal måles. P-rom og S-rom vil i en overgangsperiode medtas sammen med de nye målereglene, men det er viktig å nevne at dette ikke er riktig målebenevnelse etter 1 januar 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2025	Olav Larsplass	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3236 JEVNAKER	145	40		0	411.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Hovsbakken 3

Hjemmelshaver

Kristiansen Bjørn Trygve, Kristiansen Tora

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet:
Boligen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde nedenfor Toso skole på solsiden av Jevnaker. Attraktiv beliggenhet med gangavstand til barnehage, skole, bussholdeplass, badestrender og ærverdige Hadeland Glassverk som kan by på mange aktiviteter, severdigheter, servering og fabrikkutsalg. Jevnaker sentrum kan by på bl.a. forretninger, restauranter, pol mm. Kort avstand til populære Kistefossmuseet, idrettshall, ballbinge, fotballbaner, kunstisbane m.m.ved Jevnaker skole. Fine turmuligheter fra boligen, og opp til Nordmarka både sommer og vinter med flott natur og oppkjørte skiløyper. I nærområdet er det meget populær lysløype som går i området rundt
Eggemoen. Skiløypen går også videre opp på Veståsen med stort løypenett. Avstander med bil: 10-15 min til Hønefoss, 20 min til Gran, 40 min til Gardermoen og 60 min til Oslo

Adkomstvei

Bilvei helt frem. Eiendommen ligger til offentlig veg. God parkeringsdekning på eiendommen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning med vannmåler via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

GJELDENDE REGULERING:
Toso (20.6.1995).
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN:
Boligbebyggelse - Kommuneplanens arealdel Jevnaker kommune (25.3.2021)

Om tomten

Festetomt på 411,4m².
Ligger til hovedbølet, og grenser til 2 veier.
Innkjørsel skråner svakt ned fra Hovsbakken.
Tomten skråner ned mot øst, og
opparbeidet med gjerde, grind og hellelagt adkomst.
Plen, trær og beplantninger.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksutskrift fra Statens kartverk Data uthentet: 15.08.2025 kl. 08.46
Oppdatert per: 15.08.2025 kl. 08.46
Kommune: 3236 JEVNAKER. Gnr: 145 Bnr: 40

HJEMMELSOPPLYSNINGER
Rettighetshavere til eiendomsrett
1984/7187-2/20 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
KRISTIANSEN BJØRN TRYGVE

Rettighetshavere til festerett
1984/10286-2/20 HJEMMEL TIL FESTERETT
KRISTIANSEN TORA

HEFTELSER:
Heftelser i eiendomsrett:
1984/10286-3/20 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
13.12.1984 FESTETID: 40 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 400
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
MED FLERE BESTEMMELSER
Heftelser i festerett:
1984/10286-3/20 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
13.12.1984 GJELDER FESTE
FESTETID: 40 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 400
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
MED FLERE BESTEMMELSER
1996/2791-1/20 FORKJØPSRETT
14.05.1996 GJELDER FESTE
Rettighetshaver KRISTIANSEN BJØRN 17 03 40.
Gjelder første gangs overdragelse.
1996/2791-2/20 FORKJØPSRETT
14.05.1996 GJELDER FESTE
Rettighetshaver KRISTIANSEN BJØRN EGIL 17 05 73.
Gjelder første gangs overdragelse og dersom Bjørn
Kristiansen er død.
1996/2791-3/20 FORKJØPSRETT
14.05.1996 GJELDER FESTE
Rettighetshaver KRISTIANSEN MORTEN 17 11 76.
Gjelder første gangs overdragelse og dersom Bjørn
Kristiansen er død.
GRUNNDATA:
1984/7187-1/20 REGISTRERING AV GRUNN
12.09.1984 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:
KNR:3236 GNR:145 BNR:39

2020/1279612-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:0532 GNR:145 BNR:40

2024/494463-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2024 00.00 TIDLIGERE: KNR:3053 GNR:145 BNR:40

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	Kommentar
1 737 100	Som primærbolig

Formuesverdi	Kommentar
3 053 000	Som sekundærbolig

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1984

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	89206255	Fullverdi		8 638

Kommentar
Opplyst av eier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke fremlagt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2025	
2	23.02.2026	
3	23.02.2026	
4	24.02.2026	
5	24.02.2026	
6	25.02.2026	
7	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Boligen ble kontrollert i dagslys, og er møblert slik at det stedvis er begrenset tilgang for kontroll. Tunge og fastmonterte møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt. Dette er vurdert som normal slitasje. Garasje, carport, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med boligen og det er ikke satt tilstandsgrad, kun besiktiget og gitt en enkel vurdering.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre de er angitt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14260019

Selger 1 navn
Bjørn Trygve Kristiansen

Gateadresse
Hovsbakken 3

Poststed	Postnr
JEVNAKER	3520

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Tora Kristiansen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Bjørn T Kristiansen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1984

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 89206255

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Badet fra 1984 hadde dusjnisje på flislagt betonggulv. Ca. 2022 oppsto lekkasje pga. skadet membran ved sluket.

Document reference: 14260019

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vi har montert et dusjkabinett på badet for å omgå problemet med dårlig membran.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble gravd opp og lagt ny drenenering og ny "knottepapp" i januar 2026

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Under byggeprosessen i 1984 oppsto skjevhet i 2 kjellervegger. I forbindelse med gravingen i januar 2026 ble det foretatt innvendig avstivning av 4 skillevegger i kjelleren.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært ett tilfelle av at 1 rotte har kommet seg inn i rommet mellom kjøkkengulvet og kjellerhimlingen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installert kontakt for luft-til-luft varmepumpe (2019) Varmekabel på badet frakoblet pga jordfeil (2023) Installert varmeovn og avtrekksvifte på badet (2025)

Arbeid utført av: Jevnaker elektriske AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Carport bygget i 1984

Document reference: 14260019

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport er laget ifm. salget. Takstmann: Olav Larsplass, Jevnaker

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilførsel av elektrisitet og data går over eiendommen 145/39. Rett til vedlikehold er tinglyst.

Document reference: 14260019

Tilleggskommentar

Inngangspartiet ble demontert før dreneringsarbeidet startet. Opprydding vil bli utført til våren. Deretter vil inngangspartiet bli montert opp igjen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14260019

Hovsbakken 3

Nabolaget Toso - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Toso skole (1-7 kl.) 256 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Jevnaker ungdomsskole (8-10 kl.) 246 elever, 12 klasser	8 min 3.9 km
Ringerike videregående skole 684 elever	19 min 14.4 km
Hønefoss videregående skole 675 elever	21 min 15.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Esso Jevnaker	9 min
Esso Jevnaker (Nobil)	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Toso skole Linje 103, 113, 451, 452	2 min 0.2 km
Lunner stasjon Linje RE30, R31	16 min 13.5 km
Oslo Gardermoen	51 min

BARNEHAGER

Hovsenga barnehage (1-6 år) 55 barn	2 min 0.2 km
Nesbakken barnehage (0-5 år) 44 barn	5 min 2.5 km
Almgrenda Steinerbarnehage (0-5 år... 31 barn	8 min 4.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Jevnaker	4 min
Kiwi Jevnaker	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	19 min
Vitusapotek Jevnaker	5 min
Jevnaker Vinmonopol	5 min

SPORT

Toso skole	5 min
Hovsmarka ball- og lekeplass	9 min
Jevnaker Fysikalske Institutt	5 min
Innersvingen Jevnaker	5 min

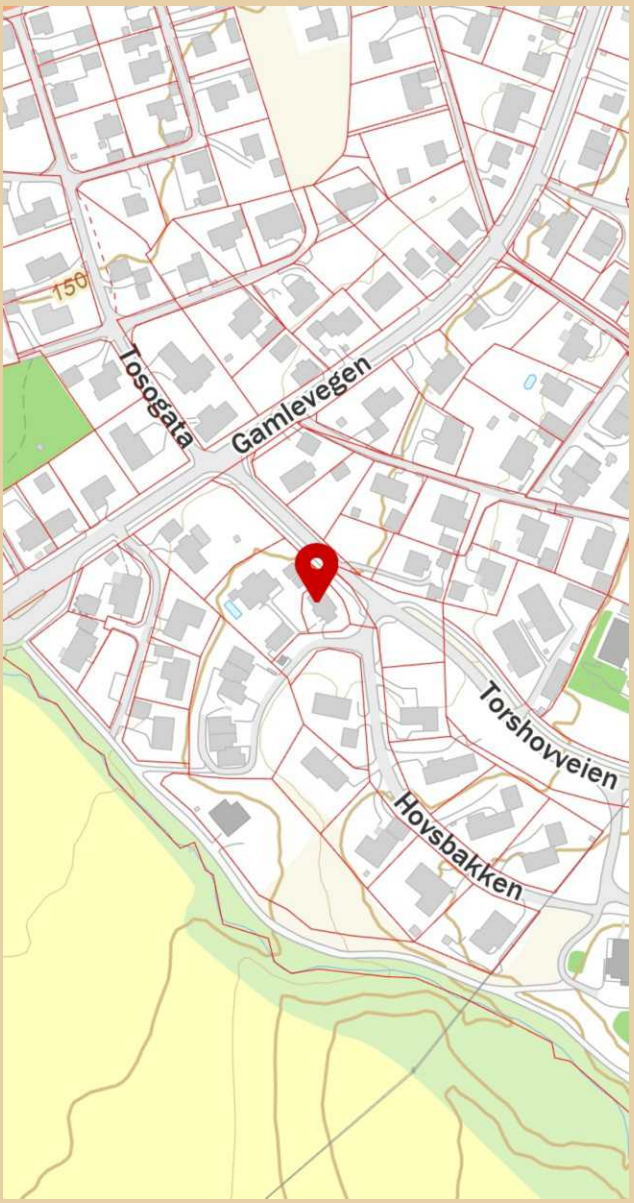
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Hovsbakken 3, 3520 JEVNAKER**	
Dato for energimerking **23.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-262386**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **157255630**
Gårdsnummer **145**	Bruksnummer **40**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **140,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **140,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **209,29 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **241,06 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 232 kWh**



Hovsbakken 3, 3520 JEVNAKER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Hovsbakken 3, 3520 JEVNAKER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: 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 4: 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.Kjøl - 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

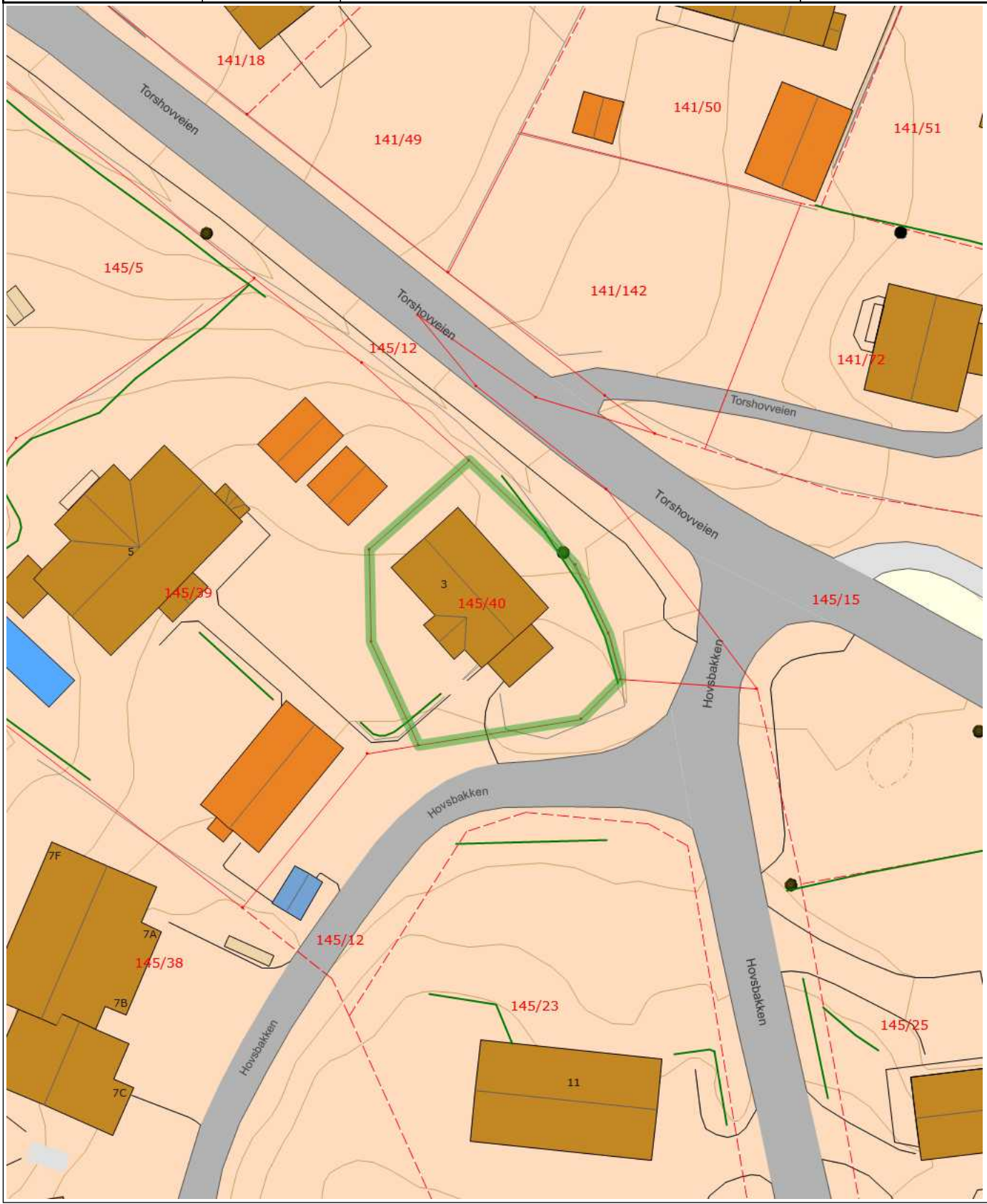
https://www.enova.no

Jevnaker kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 145	Bnr: 40	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hovsbakken 3 3520 JEVNAKER			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk 1:500



Tegnforklaring

- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet (21 cm eller bedre)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (dårligere enn 21 cm)
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Veranda
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Trapp
- Svømmebasseng
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Forsenkningskurve Jevnaker
- Høydekurve Jevnaker
- Eiendom
- Bebygd område
- Annet

SITUASJONSKART

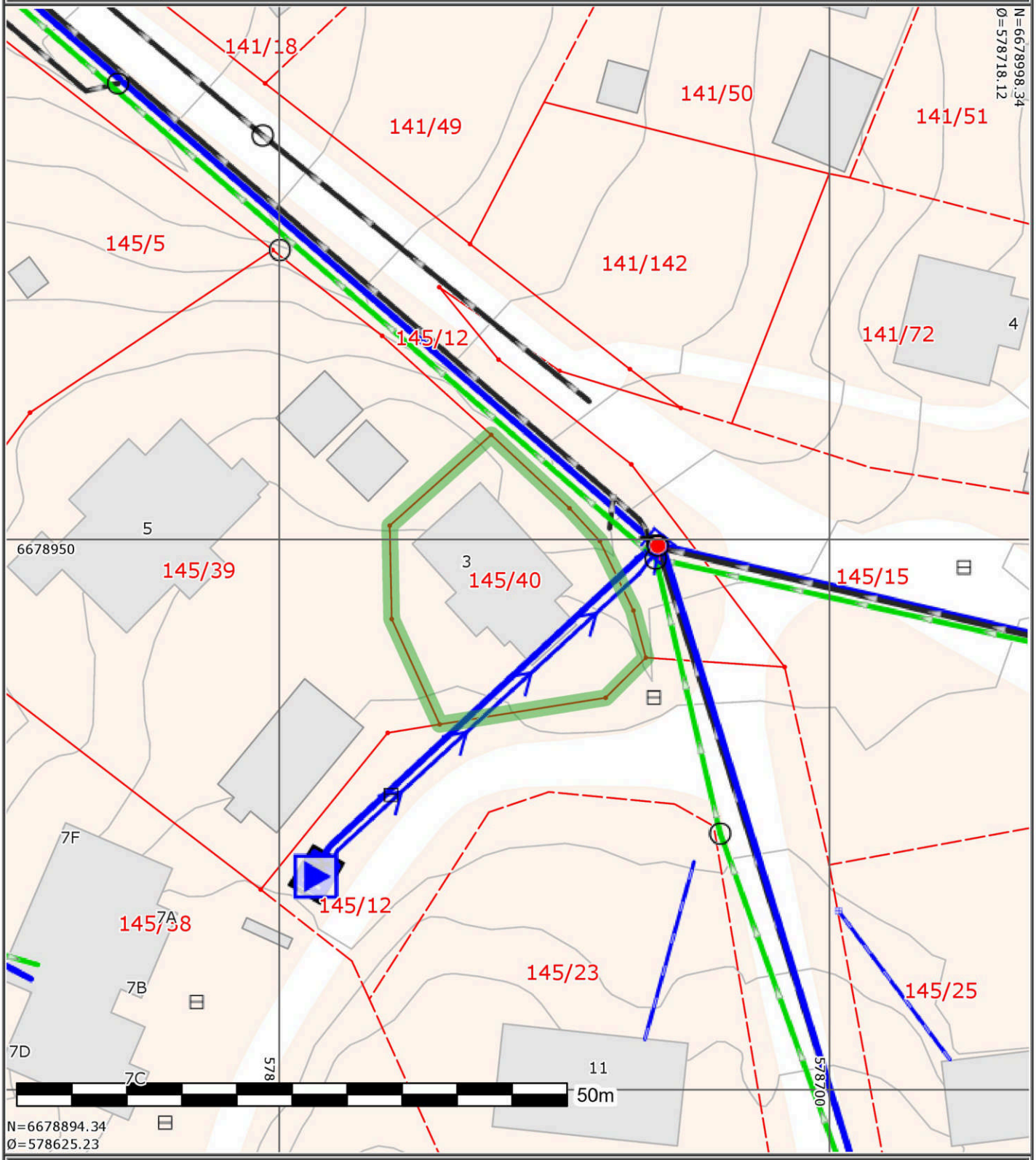
Eiendom:	Gnr: 145	Bnr: 40	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Hovsbakken 3, 3520 JEVNAKER			
Hj.haver/Fester:	KRISTIANSEN BJØRN TRYGVE, HOVSBAKKEN 5, 3520 JEVNAKER, med flere			
JEVNAKER KOMMUNE	Dato: 24/2-2026 Sign:			Målestokk 1:1000



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

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 145	Bnr: 40	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Hovsbakken 3, 3520 JEVNAKER			
Hj.haver/Fester:	KRISTIANSEN BJØRN TRYGVE, HOVSBAKKEN 5, 3520 JEVNAKER, med flere			
JEVNAKER KOMMUNE	Dato: 24/2-2026 Sign:			Målestokk 1:500



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

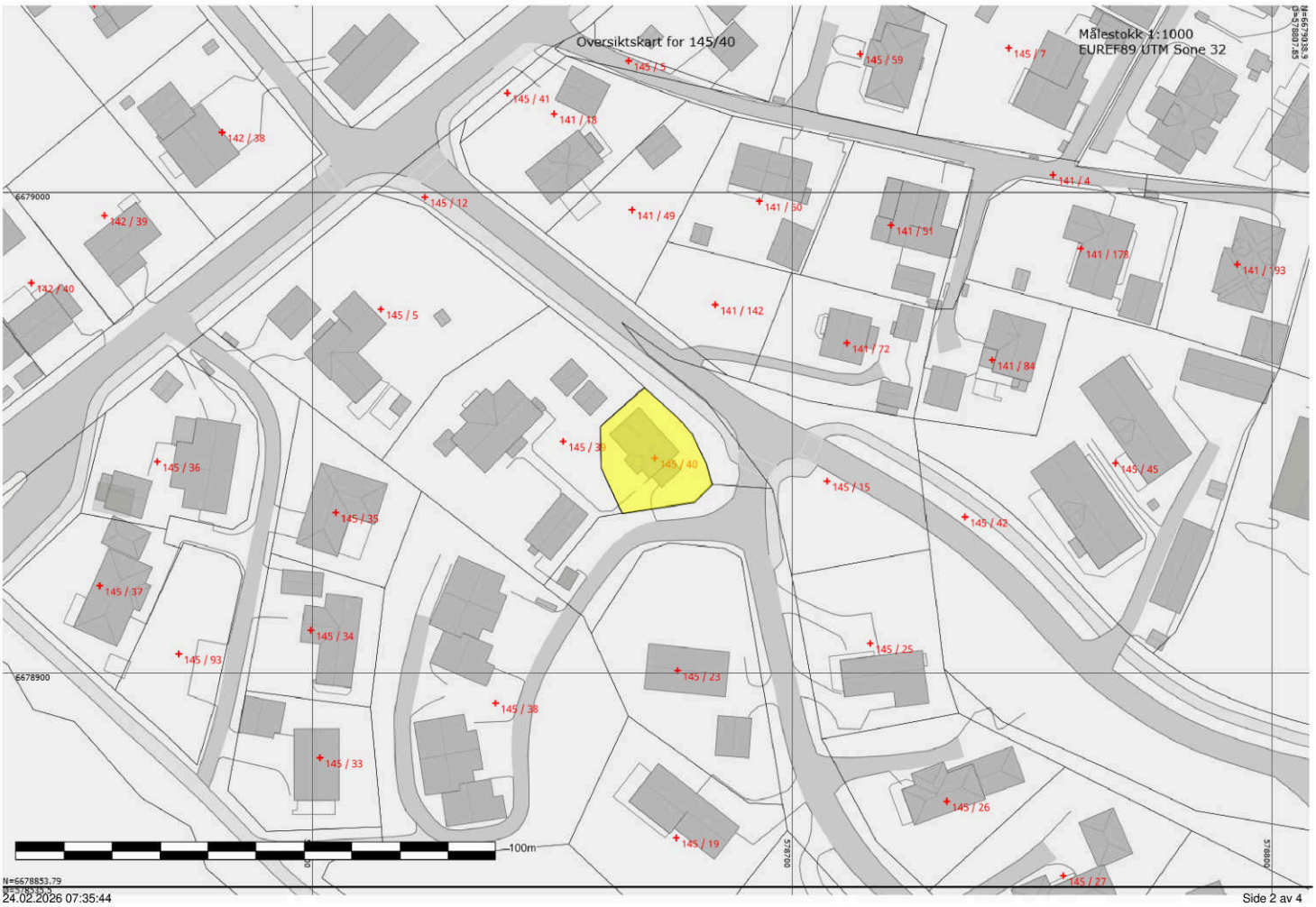
Jevnaker kommune

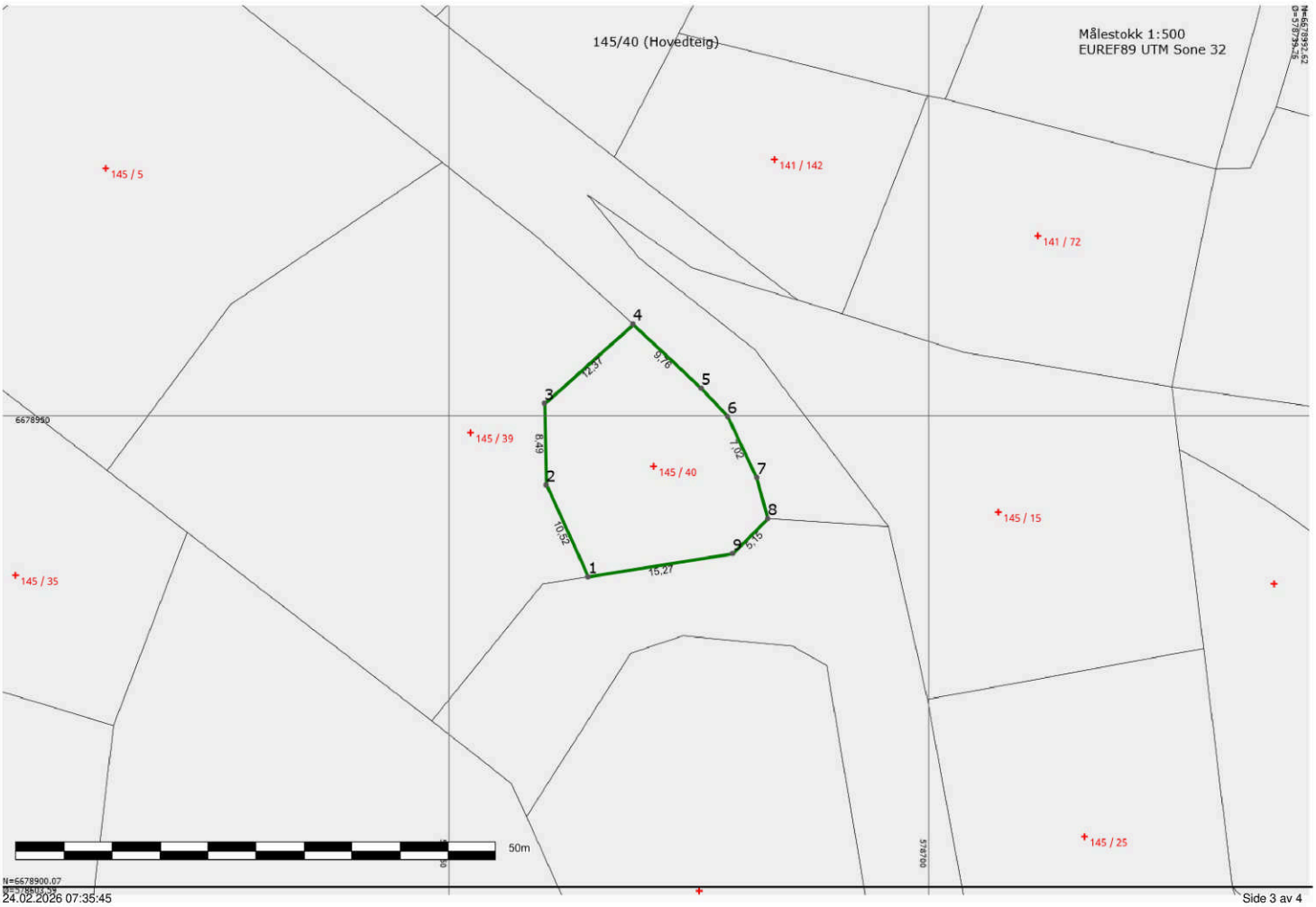
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3236 - Jevnaker kommune	**145**	**40**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 145/40
Målestokk 1:1000
EUREF89/UTM Sone 32
145 / 5
145 / 59
145 / 7
145 / 41
141 / 18
142 / 38
141 / 4
6679000
145 / 12
142 / 39
141 / 49
141 / 50
141 / 51
141 / 178
141 / 93
142 / 40
145 / 5
141 / 142
141 / 72
141 / 84
145 / 30
145 / 40
145 / 36
145 / 15
145 / 45
145 / 35
145 / 42
145 / 37
145 / 34
145 / 93
145 / 25
6678900
145 / 23
145 / 38
145 / 33
145 / 26
145 / 19
145 / 27
100m
N=6678853.79
E=579939.21
24.02.2026 07:35:44


145/40 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
145 / 5
141 / 142
141 / 72
145 / 39
145 / 40
145 / 15
145 / 35
145 / 25
6678950
12,37
9,76
8,49
7,09
10,52
5,15
15,27
50m

Areal og koordinater

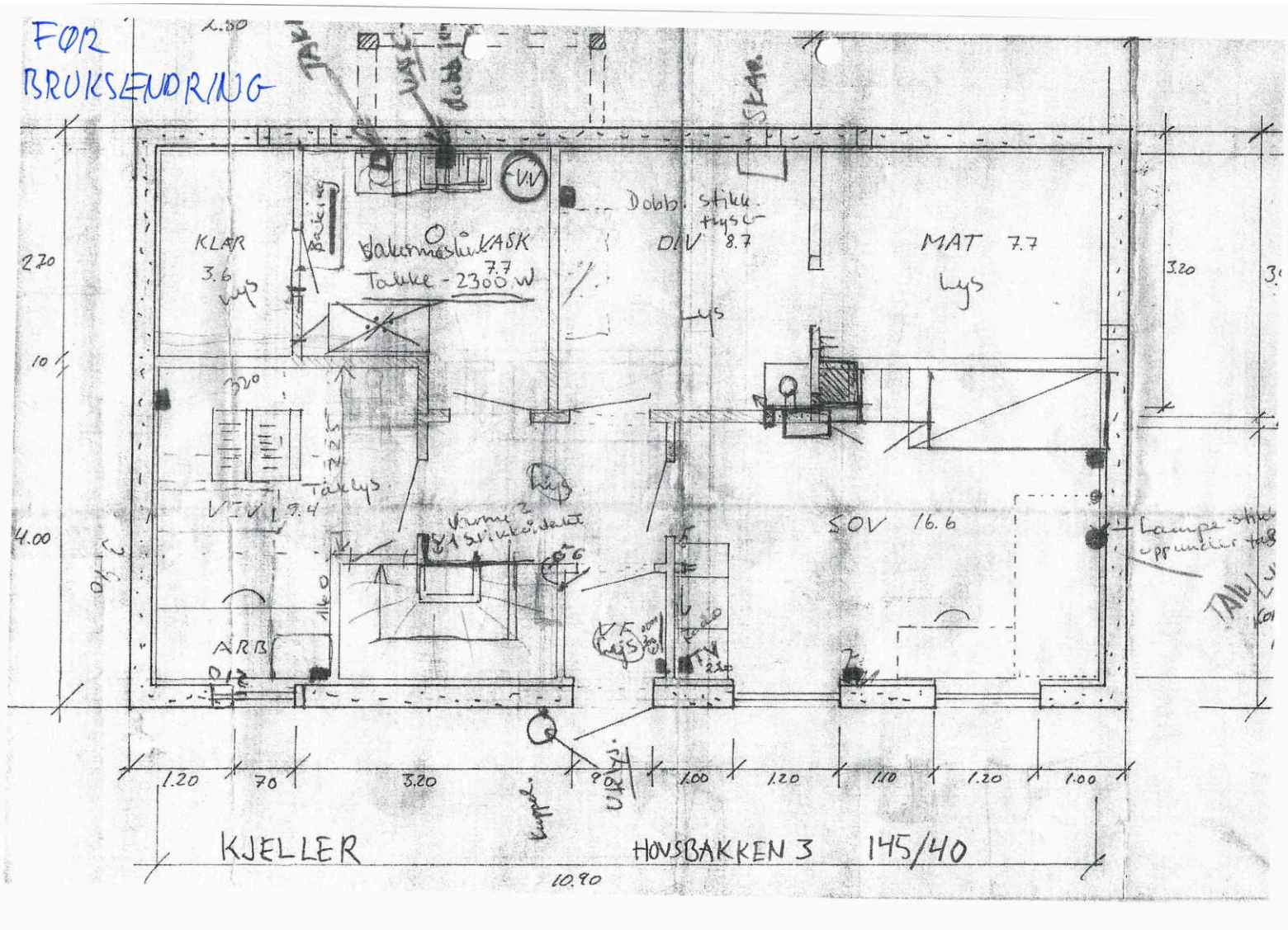
Areal: 411,40 Arealmerknad:

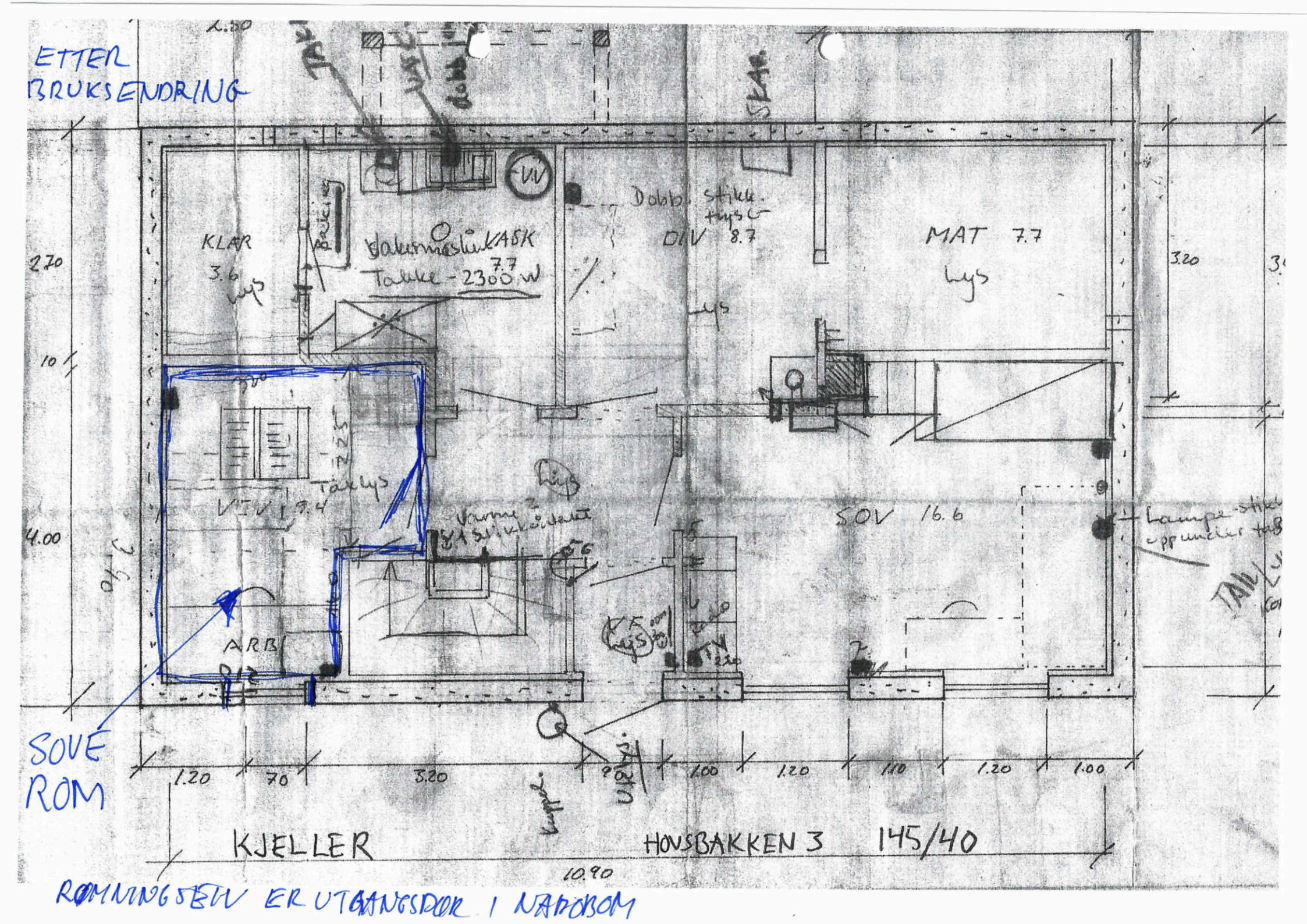
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6678944,67 Øst: 578671,44

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6678933,19	578664,58	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			10,52	Ikke hjelpelinje		13	
2	6678942,76	578660,22	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			8,49	Ikke hjelpelinje		13	
3	6678951,25	578660,04	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			12,37	Ikke hjelpelinje		13	
4	6678959,50	578669,26	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			9,76	Ikke hjelpelinje		13	
5	6678952,83	578676,38	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			4,06	Ikke hjelpelinje		13	
6	6678949,85	578679,13	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			7,02	Ikke hjelpelinje		13	
7	6678943,53	578682,18	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			4,43	Ikke hjelpelinje		13	
8	6678939,25	578683,31	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			5,15	Ikke hjelpelinje		13	
9	6678935,61	578679,66	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			15,27	Ikke hjelpelinje		13	

FØR
BRUKSENDRING




ETTER BRUKSENDRING
KLAR 3.6
Vakuumslukask 7.7
Takluke - 2300 W
Dobbel stikk. tuplex
DIV 8.7
MAT 7.7
lys
Taklys
VIV 9.4
SOV 16.6
ARB
Lampe-stikk oppunder tak
SOVE ROM
KJELLER
HOUSBAKKEN 3 145/40
ROMMINGSEN ER UTGANGSDØR I NABOBOM
1.20
70
3.20
1.00
1.20
1.10
1.20
1.00
10.90
2.70
4.00
3.20

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)

Flom (TEK17 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr.
Skred (TEK17 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr.
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Foreligger det vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold? ☒ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr.

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst ☐ Ja ☒ Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: ☐ Riksveg/fylkesveg — Er avkjøringstillatelse gitt? ☒ Ja ☐ Nei ☒ Kommunal veg — Er avkjøringstillatelse gitt? ☒ Ja ☐ Nei ☐ Privat veg — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☒ Nei
Overvann	Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng	

Feltene "Vannforsyning" og "Avløp" skal kun fylles ut for driftsbygning i landbruket, midlertidige tiltak eller oppretting av matrikkelenhet.

Vann-forsyning pbl §§ 27-1, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta ☒ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk* ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann* ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann* * Beskriv Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	Vedlegg nr. Q –
Avløp pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta ☒ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	Vedlegg nr. Q –

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader/innvilget dispensasjon	B	–	☒
Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader	C	–	☒
Situasjonsplan/avkjøringsplan	D	–	☒
Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende/ny)	E	–	☐
Redegjørelse/kart	F	–	☒
Uttalelse/vedtak fra annen myndighet SAK10, § 6-2 og pbl § 21-5	I	–	☒
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	–	☒
Andre vedlegg	Q	–	☐

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver

Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl), byggteknisk forskrift og gitt tillatelse.

Navn: BJØRN KRISTIANSEN	Telefon (dagtid): 90043201	Mobiltelefon:
Adresse: HOUSBAKKEN 5	Postnr.: 3520 Poststed: JEVNAKER	
Dato: 6/2-26 Underskrift:	E-post: bt-knist@online.no	
Gjentas med blokkbokstaver:	Eventuelt organisasjonsnr.:	

Vedlegg til Søknad om tiltak uten ansvarsrett

Gjelder eiendommen Hovsbakken 3, 3520 Jevnaker 145/40

Da huset ble oppført i 1984 ble det innredet 2 soverom i kjelleren. På tegningen er rommene angitt som "VEV 9,4 kvm" og "SOV 16,6kvm".

Det framgår ikke tydelig av tegningen at dette er soverom.

Begge rommene har store vinduer, 120cm x 80cm. Det er også ytterdør på samme plan. Takhøyden i underetasjen er 240cm.

Huset skal selges, og megler ønsker dokumentasjon på at rommene er klassifisert som soverom.

Se også tidligere innsendte bilder.

Vi søker herved om at nevnte rom blir klassifisert som soverom.

Jevnaker 6/2-2026

Bjørn T Kristiansen

BYGGEMELDING 1
for nybygg og større arbeider

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer.

JEVNAKER BYGNINGSRÅD
ANK. 04. AUG. 1983
J.NR. 895

Arkiv nr. 523/

Til bygningsrådet i: Jevnaker

Godkjent i sak nr. 130/83
Jevnaker Bygningsråd LKS

Arbeidssted	Matr. nr.(Gnr./bnr./parsellnr.)
Jevnaker, Toso	Parsell av 145/39

Eier/fester av tomt (navn og fødselsnr.)	Adresse	Tlf.
Bjørn Kristiansen	Toso, Jevnaker	12237
Byggherre (navn)	**Adresse**	**Tlf.**
Tora Kristiansen	Jevnaker	11 057
Anmelder (navn)	**Adresse**	**Tlf.**
Bjørn Kristiansen	— " —	

1. Arbeidet art (L. § 93, F. kap. 14)
☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedreparasjon
Annet

2. Bygningens art (L §§ 70 - 86)
☒ Boligbygg ☐ Kontor-/forr. bygg ☐ Industrilokale ☐ Bilverksted ☐ Driftsbygning for jordbruk
☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
Annet

3. Vedlegg til søknaden (L. § 94 nr.3, F. kap. 14, 15, 52)
☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk blankett)
☒ Situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere
☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger

4. Dispensasjonssøknad (L. § 7)
Det er vedlagt grunngitt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i: ☐ Bygningslov ☐ Byggeforskrifter ☐ Vedtekter ☐ Reguleringsplan

BEBYGGELSEN

5. Minste avstander (L. §§ 70 - 72, 81, F. kap. 26)
Til eiendomsgrense: 5 m | Til veimidte: 10 m | Til annen bygning på samme eiendom: 8 m
☐ Minsteavstanden er målsatt på situasjonsplanen/-kartet
Går det høyspent kraftlinje over eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei

6. Bebyggelsen (L. §§ 70 - 77. F. kap. 26)

	Eldre bygg	Nybygg	I alt
Bebygd grunnflate: 78	m²	m²	78 m²
Brutto gulvflate: BRA 140,3	m²	m²	m²

Antall etasjer	Antall leiligheter	Tomteareal	Antatt verdi av byggearbeide (ekskl. tomt):
B + H	1	Ca 600 m²	kr 400.000

7. Innretning (F. kap. 31, 56)
På tegningen er anført: ☒ Romareal ☒ Etasjehøyde ☐ Romvolum ☒ Lysflate ☒ Bodareal
☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepts. krav
Vedlagt ☐ godkjennelse | Fra

Nr. 2121 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

BYGGETOMTA

8. Regulering. Oppmåling (L. §§ 22 - 23, 62 - 64)

Ligger tomta i regulert område? ☒ Ja ☐ Nei | Er tomta oppmålt? ☐ Ja ☒ Nei

For boligbygg skal situasjonsplan/-kart vise garasjeplassering (også fremtidig)

9. Atkomst (L. § 66)

a. ☐ Tomta har atkomst til riksveg (fylkesveg) | Foreligger vegsjefens avkjøringstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

b. ☒ Tomta har atkomst til kommunal veg

c. ☐ Tomta har atkomst til privat veg | Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Er atkomstvegen ferdig opparbeidet? ☒ Ja ☐ Nei

10. Vann (L. § 65)

Vannforsyning fra: ☒ Offentlig vannverk ☐ Privat felles vannverk ☐ Egen /felles brønn ☐ Sisterne | Annet

Vann fra annet enn offentlig vannverk skal godkjennes. Foreligger slik godkjennelse? ☐ Ja ☐ Nei | ☐ Kopi vedlagt

11. Kloakk (L. § 66, nr. 2)

Kloakk tilknyttes: ☒ Offentlig kloakk ☐ Privat kloakkanlegg ☐ Vannklosett skal installeres

Annen ordning | ☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplan/-kart og beskrevet i eget bilag

12. Byggegrunn. Drenering (L. § 68, F. kap. 42:5, 45:2)

Grunnens beskaffenhet: ☐ Fjell ☐ Grus/sand ☒ Leire | Annet | ☐ Rapport er vedlagt

Drenering ved: ☒ Rør | Antall rader: 2 | Rørdiameter: 10 | ☐ Kultgrøft ☐ Selvdrenering

Drensvann føres til: ☒ Off. avløpssystem ☐ Terreng | Overvann føres til: ☒ Off. avløpssystem ☐ Terreng

BYGGEBESKRIVELSE

13. Kjellergulv. Gulv på terreng (F. kap. 42:4, 31:24, 54:3)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Isolert betong

Dokumentasjon: ☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem. | Henv.

14. Kjelleryttervegger (F. kap. 42:3, 54:3)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Leca 25cm, panel på innside

Dokumentasjon: ☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem. | Henv.

15. Yttervegger (F. kap. 43:1, 54:3, 55)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Tømmermannspanel
15cm bindingsverk. 15cm Glava

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk. type

Dokumentasjon: ☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem. | Henv.

16. Dører. Vinduer (F. kap. 43:2, 54:3)

Materialer, konstruksjoner

Se tegning. Vinduer skal legges på snekkerverksted.

☒ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene (f=vindus-, dørflater (F=Total ytterveggflate))

Dokumentasjon: ☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem. | Henv.

17. Innvendige bærevegger
(F. kap. 43, 53, 55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)
10 cm bind.verk. DIP i stue

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type

Dokumentasjon | Henv.
☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

18. Andre innvendige vegger
(F. kap. 43,53,55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)
10 cm bind. verk.

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type

Dokumentasjon | Henv.
☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

19. Etasjeskiller
(F. kap. 44:1, 53, 54:3, 55:4)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Takstolen

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type

Dokumentasjon | Henv.
☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

20. Tak
(F. kap. 45, 54:3, 55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims
Takstolen, takvinkel 35°
Kaldt tak

Tekning
☒ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbest sementplater ☐ Natur-skifer ☐ Metall-plater | Annet

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type

Takets, loftets ventilasjon m.v.

Dokumentasjon | Henv.
☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

21. Oppbygg over tak

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

22. Balkonger, terrasser og andre fasade-fremspring
(F. kap. 44:2.)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, rekkverkhøyde m.v.

Dokumentasjon | Henv.
☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

23. Trapper
(F. kap. 46.)

Materiale, konstruksjon, dimensjoner, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold m.v.
Repostrapp 2×2 m.

Dokumentasjon | Henv.
☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

24. Sanitæranlegg
(Meldes særskilt)
L. § 75)

Klossetter, bad, sluk etc,

25. Ventilasjon
(L. § 106, F. kap. 47)

Beskrivelse

☐ Frisklufts- og avtrekks-ventiler er vist på tegninger

☒ Mekanisk ventilasjon (egne tegninger innsendes)

26. Søppelnedkast, -rom, -plass
(F. kap. 31:33, 48)

Antall luker, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.m.

27 Oppvarmingssystem, piper og ildsteder
(Meldes særskilt til brannsjefen)
L.§ 106, F. kap. 49)

☒ Ovns-fyring ☒ Elektrisk oppvarming | Type ☒ Peis ovn,

☐ Sentralvarmeanlegg ☐ Ildsted med flytende brensel ☐ Tank for flytende brensel

☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

28. Brannvern
(F. kap. 55)

Annet

Bygningen er: ☐ Branntrygg ☐ Brannherdig ☒ Trebygning

For større bygg: ☐ Tegningene viser bygningsdelers brannteknisk klasse brannventilasjon, brannisolasjon m.v.

29. Særskilt søknad
(L. § 93. F. kap. 46:2)

☐ Heiser ☐ Forstøtningsmur ☐ Innhegning mot veg

30. Tilleggsopplysninger

31. Underskrifter

Tømmerhandler den 4/8-83

Byggherrens underskrift

Anmelders underskrift

Utskrift av møtebok

for Jevnaker Bygningsråd

i møte den 31. 8.1983

Av rådets 5 medlemmer var 4 tilstede (medregnet møtende varamedlemmer).

Sak nr. 170/83.

Bjørn Kristiansen - søknad om oppføring av bolig, garasje og stabbur, Toso gnr. 145, br.nr. 39.

Søknaden er dat. 4.8.83, mottatt 4.8.83 i to eks. vedlagt tegn:

Fasader	i M=1:100
Planer	" M=1: 50.
Snitt	" M=1: 50.
Situasjonsplan	" M=1:200.
Fasader, plan og snitt garasje	" M=1:100.
Fasader stabburet	" M=1:100.

Nabovarsel datert 4.8.83

Vedtak:

Bygningsrådet godkjenner søknaden på følgende vilkår:

1. Byggeforskriftene og bygningslovens bestemmelser overholdes.
2. Standard godkjenningsbetingelse A.
3. " " B.
4. " " T.
5. " " W.
6. " " Æ.
7. Rørleggeranmeldelse må innsendes for godkjenning før byggetillatelse gis.
8. Det gis rivingstillatelse på eks. uthus.

Utskriften er rett.

Jevnaker, den 1.9.1983

for Jevnaker Bygningsråd

Sendes som underretning til: Bjørn Kristiansen
Toso
2700 Jevnaker

Nr 2572 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10-82

HUSBANKENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR OPPLAND FYLKE

Vurderingsbrev

Til saksbehandleren

Prosjekt/hustype Enebolig. Egen tegning.

Husbankens reg.nr

Registrert areal

☐ Registrert typetegning, ev. m/uvesentlige endringer	☒ Tegningen er tilfredstillende utført for arealmåling
☐ Registrert typetegning m/vesentlige endringer	☐ Søknaden bør prioriteres p.g.a. bekreftet funksjonshemming
☐ Uregistrert, prisgodkjent typehusleveranse	☐ Planene er tilpasset bekreftet funksjonshemming
☒ Ikke forhåndsgodkjent tegning	☐ Planene tilfredstiller HB-3210
☐ Utbedring tilbygg/påbygg/endring	☐ Planene er tilpasset stor familie

Bjørn T. Kristiansen,
Toso,
2700 Jevnaker.

Ref./brev av 4/10 1983.

Byggested Parsell av 145/39 (?),
Jevnaker.

Byggekommune
Jevnaker.

Sakens jnr (oppgis ved svar)
83/619.

Distriktarkitektens vurdering av de innsendte tegninger:

1-etasjes enebolig, hovedinngang i 1. etasje, ett soverom i underetasjen.
Ved oppføring vil huset ha 2 soverom med plass for 4 senger på gulv, men en går ut fra at arbeidsrom i underetasje også kan nyttes til soverom slik at den størst mulige kapasitet blir 5 senger på gulv.

BRA: 139.7 kvm. BA: 119 kvm.

Tomten har terrengfall mot nord-øst og en vil få best utsikt motNord.
Grunnforhold er ikke oppgitt.

Hustypen skulle passe godt til tomten.

Sted/dato Lillehammer, den 10/10 1983 Underskrift

Arkitekt F. Eriksen

Avd.ark.

Les også dette

Dette brev er skrevet i tre eksemplarer. To eksemplarer skal De legge ved lånsøknaden til Husbanken sammen med de vedlagte to sett stemplede tegninger og de nødvendige tekniske beskrivelser av huset, anbud, byggekontrakt m.v.

Husbanken vil deretter avgjøre om lån kan gis. Dette vil bl.a. avhenge av om de totale tomte- og byggekostnader kan godkjennes og om banken har tilstrekkelige lånemidler.

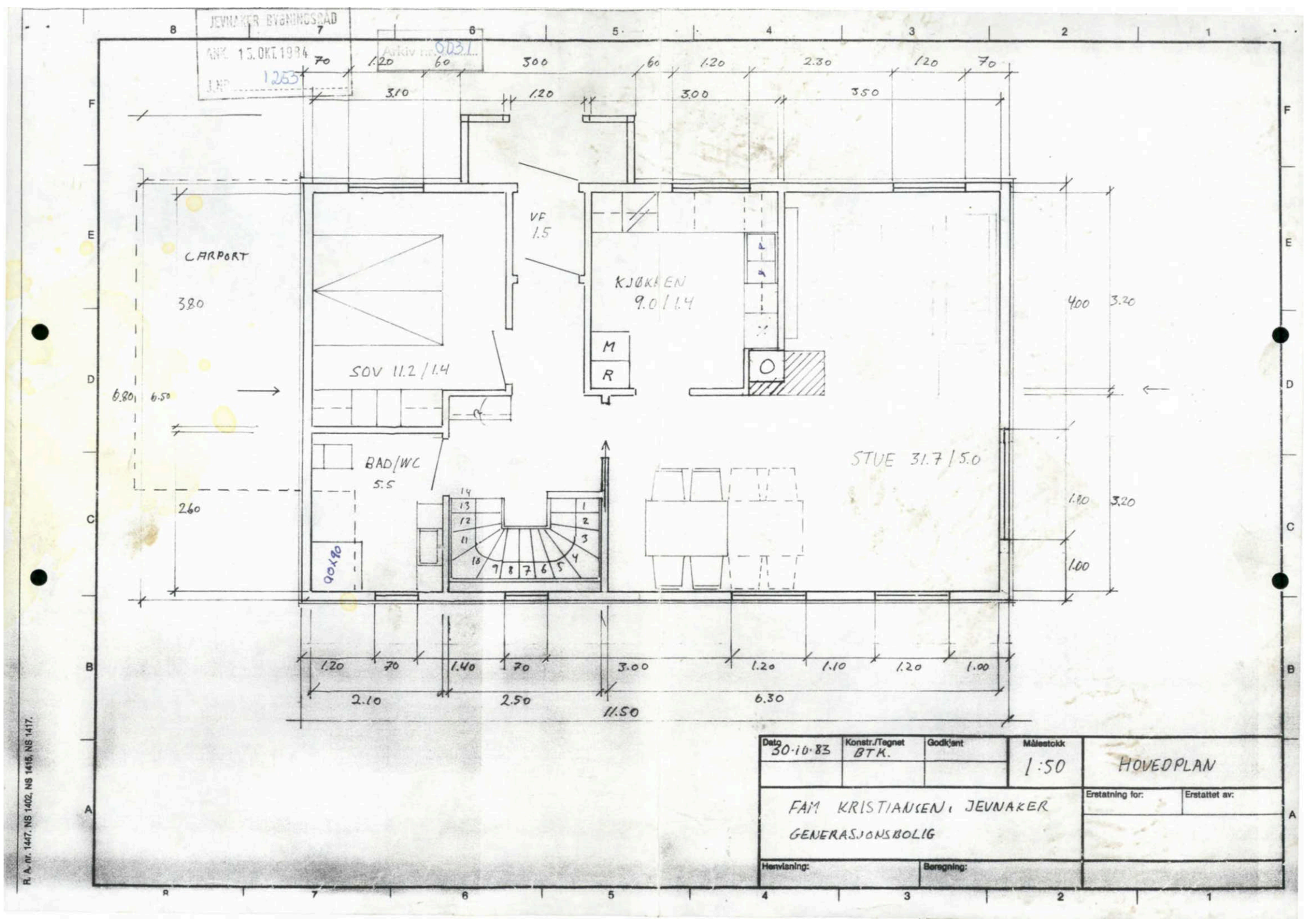
Før Husbanklånet utbetales vil det bli kontrollert at huset er ført opp i samsvar med de stemplede tegninger og at terrenget er ferdigplanert som vist på fasadetegningene. Eventuelle endringer i byggetiden må på forhånd forelegges Husbanken gjennom distriktsarkitekten. Endringer som ikke er godkjent kan føre til at lånet ikke utbetales.

Vær også oppmerksom på:

Husbanken gir ikke lån til ferdige bygg.Hvis byggearbeidet, herunder utgraving av tomt, evt. utbedringsarbeider i eksisterende hus, blir satt i gang før tilsagn om lån foreligger, er det på byggherrens egen risiko.

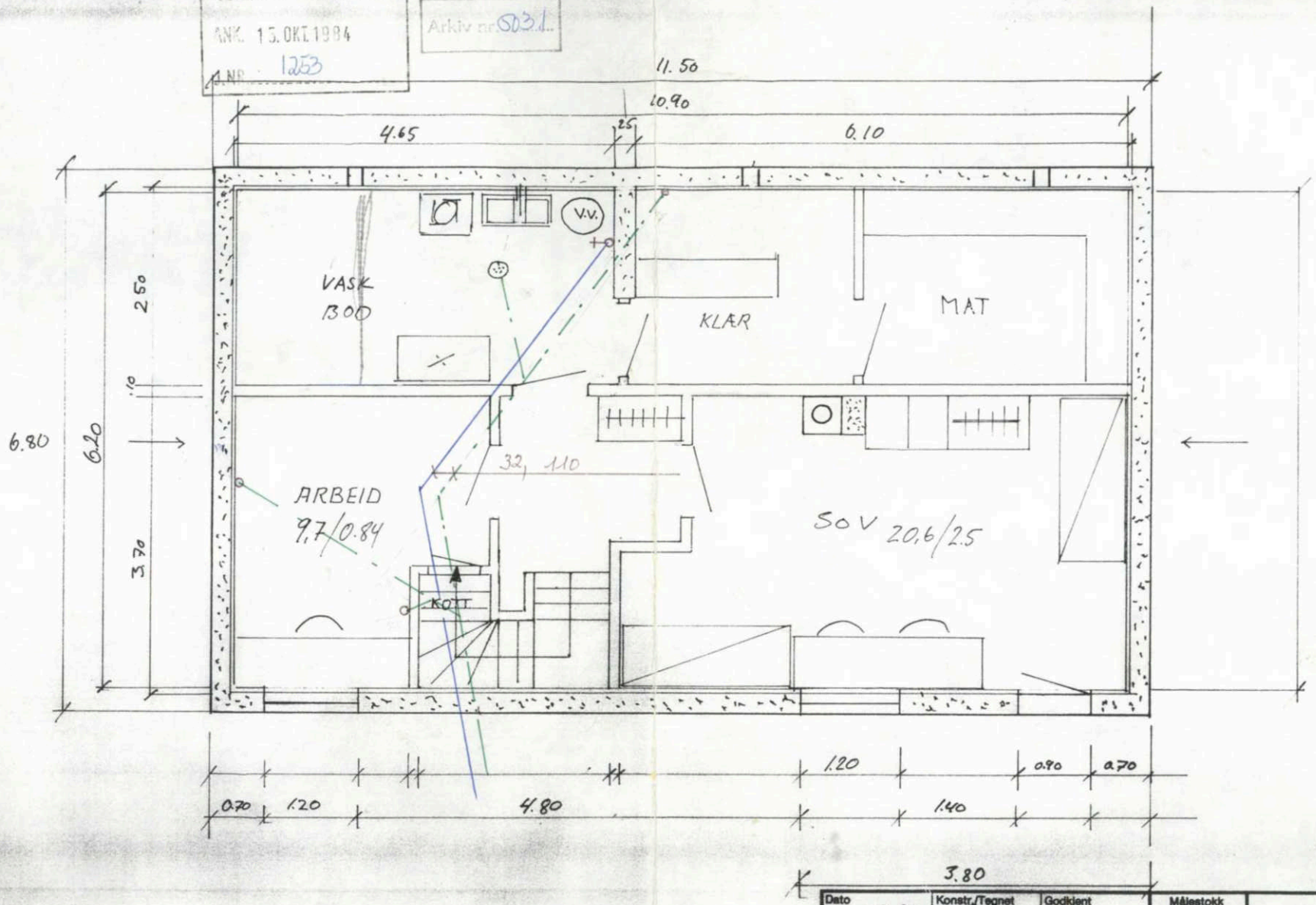
Distriktsarkitektens stempling av tegningene gjelder ikke som byggetillatelse. Søknad om byggetillatelse må sendes bygningsmyndighetene i kommunen, som skal se etter at bygningslov og byggeforskrifter blir fulgt.

Distriktsarkitektens arealmåling og konklusjon er rådgivende og binder ikke Husbanken ved senere behandling på lånsøknaden.


JEVNAKER BYGNINGSRÅD
INN. 15. OKT. 1984
JNR. 1253
Arkiv nr. 6031
70
1.20
60
300
60
1.20
2.30
120
70
3.10
1.20
3.00
3.50
VF
1.5
CARPORT
380
KJØKKEN
9.0 / 1.4
M
R
SOV 11.2 / 1.4
6.80
6.50
BAD/WC
5.5
STUE 31.7 / 5.0
2.60
90x90
4.00
3.20
1.90
3.20
1.00
1.20
70
1.40
70
3.00
1.20
1.10
1.20
1.00
2.10
2.50
11.50
6.30
Dato 30.10.83
Konstr./Tegnet BTK.
Godkjent
Målestokk 1:50
HOVEDPLAN
FAM. KRISTIANSEN i JEVNAKER
GENERASJONSBOLIG
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning:
Beregning:
R.A. nr. 1447, NS 1402, NS 1415, NS 1417.

JEVNAKER BYGNINGSRÅD
ANK. 13. OKT 1984
LNR. 1253

Arkiv nr 503.1



MÅL FERDIG BEH.
INNERVEGG.
6.20

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
07 09 83	BTK		1:50

KJELLER.

FAM. KRISTIANSEN, JEVNAKER
GENERASJONSBOLIG

Erstatning for:	Erstattet av:
03.08.83	

Henvisning: | Beregning:

R. A. nr. 1447, NS 1402, NS 1415, NS 1417.



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
05.08.83	MK/SIK		1:500

[illegible]JAKER

Erstatning for:	Erstattet av:

JEVNAKER KOMMUNE

Delegert sak

Bjørn Trygve Kristiansen
Hovsbakken 5
3520 Jevnaker

Deres ref.:	Vår ref.:	Vedtaksdato:
	26/274 - 9 / KHAG	11.02.2026

145/40 - Hovsbakken 3 - Tillatelse til tiltak

Tiltak:	Spørsmål om tegninger og soverom	
Byggested:	Gnr/Bnr: 145/40	Hovsbakken 3
Tiltakshaver:	Bjørn Trygve Kristiansen	

Vedtak
Jevnaker kommune godkjenner søknad om bruksendring fra tilleggsdel til soverom i kjeller på eiendom med gnr/bnr 145/40. Tillatelse er gitt med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-4 og § 21-4.

Følgende vilkår ligger til grunn for vedtaket:

1. Tiltaket skal utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, herunder krav i TEK17 til rømningsveier og romhøyde
2. Ved gravearbeider skal berørte myndigheter/ansvarlige parter kontaktes før det graves, dersom rørledninger, kabler, tekniske innretninger m.m. kommer i konflikt med tiltaket.
3. Dersom det i forbindelse med tiltaket blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidene straks stanses, Jf. Lov om kulturminner § 8. Kulturminnemyndigheten skal varsles.

Saksopplysninger
Det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på eiendom med gnr/bnr 145/40, Hovsbakken 3. Bruksendringen omfatter et soverom.

Det fremgår av søknaden at rømningsvei er en utgangsdør i naborommet. I tillegg informeres det om at takhøyde er 240 cm i alle kjellerrom.

Eiendommen er uregulert og er i kommuneplanen avsatt til boligformål. Tiltaket er i samsvar med avsatt formål.

Ettersom tiltaket ikke omfatter utvendig arbeid, er det ikke krav til nabovarsel.

Tegningsdokumentasjon
Vedtaket er basert på vedlagte tegninger og situasjonsplan.

Forutsetninger iht lovverket

- Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.
- Bygningen/ tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. pbl § 23-2.
- Det er tiltakshavers ansvar selv å påse at bygget blir oppført i tråd med bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende teknisk forskrift og dimensjoneringsstandarder.
- Mindre endringer underveis må normalt avklares med kommunen på forhånd. Om tiltaket inneholder korreksjoner ut fra godkjente tegninger, så må disse forevises ved søknad om ferdigattest.
- Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen via anmodning om dette fra søker/tiltakshaver jf. pbl §21-10.

Gebyr:
Det må betales et gebyr for behandling av søknaden, se Jevnaker kommunes gebyrregulativ for 2026
Faktura blir ettersendt.

Med hilsen

Kristine Hagen
saksbehandler, jurist

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere
Bjørn T Kristiansen

Orientering om klageadgang

Vedtaket kan påklages, jf plan- og bygningsloven § 1-9 jf forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag vedtaket ble mottatt. Klagen må være postlagt innen fristens utløp. En eventuell klage skal sendes til postmottak@jevnaker.kommune.no eller Jevnaker kommune, Kirkegata 6, 3520 JEVNAKER.

Dersom det klages så sent at det kan være uklart om det er klaget i rett tid, bes det oppgitt når vedtaket kom frem. Om det er særlige grunner til det, kan du få forlenget klagefristen ved forespørsel, jf forvaltningsloven §§ 29-32. Dersom klagen blir sendt etter 3 uker fra vedtaket ble mottatt, kan den bli avvist. Du bør derfor opplyse hvorfor du ikke kan lastes for en eventuell forsinkelse.

Klagens innhold og form
Klagen må være undertegnet. Angi hvilket vedtak det klages over, hvilke endringer som eventuelt ønskes, og hvilke grunner som anføres for klagen, jf forvaltningsloven § 32. Klagen bør også nevne eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelsen av klagen.

Anmodning om utsatt iverksettelse for gjennomføring av tiltaket
Selv om det er klagerett kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er adgang til å søke om å få utsatt iverksettelse av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf forvaltningsloven § 42.

Innsyn i saksdokumentene
Med de begrensninger som fremgår av forvaltningsloven §§ 18 og 19, har du rett til å se dokumentene i saken.



HOVSBAKKEN
3-5
GRENSE
22/2-26

Jevnaker kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3236 - Jevnaker kommune	**145**	**40**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	411,4	412	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
03.09.1984	Nei	Nei	Nei			Nord: 6678944.67 Øst: 578671.44 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			145/40	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			145/40	0
Kart- og delingsforretning	03.09.1984			Mottaker	145/40	412
				Avgiver	145/39	-412

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
157255630	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	146	0	146

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Hovsbakken	3			Nord: 6678948 Øst: 578667 System: EPSG:25832		Postnummerområde 3520-JEVNAKER Tettsted 1652-Jevnaker Grunnkrets 202-Toso-(Hauger) SKOLEKRETS 2-ØSTSIDEN Stemmekrets 1-Jevnaker Kirkesokn 1-Jevnaker

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	J-Journalnummer: 104-84	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
411,4	Nord: 6678944,67008089 Øst: 578671,43999651 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Jevnaker kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3236 - Jevnaker kommune	**145**	**40**	**0**	**0**	Hovsbakken 3, 3520 JEVNAKER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel Jevnaker kommune (25.3.2021)	411.41m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
3236 26	Kongehaugenområdet (24.10.1989)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KONGEHAUGENOMRÅDET, JEVNAKER.

§ 1.

Disse bestemmelser gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

1. Byggeområder.
2. Offentlige trafikkområder.
3. Friområder.
4. Fareområder.
5. Spesialområder.

§ 2.

Byggeområder.

2.0 Områder for boligbebyggelse.

2.1 Innenfor områdene A med eksisterende boliger kan det oppføres frittliggende boliger med tilhørende anlegg. Bebygd areal skal ikke overskride 25%. Maks mønehøyde 8 m.

2.2 I områdene B_{1-2} kan oppføres konsentrert bebyggelse med tilhørende anlegg. Bebygd areal (inklusive garasje) skal ikke overskride 40%. Maksimal mønehøyde skal ikke overskride henholdsvis 8 m innenfor B_1 og 9 m innenfor B_2.

2.3 I områdene B_{3-5} kan oppføres konsentrert bebyggelse (rekkehus, kjedehus o.l.) med tilhørende anlegg. Bebygd areal (inklusive garasje) skal ikke overskride 30%. Maksimal mønehøyde skal ikke overskride 9 m. Bygninger med unntak av tomter mot landbruksområder, kan plasseres i nabogrense.

2.4 I område B_{6-11} kan oppføres frittliggende boliger med tilhørende anlegg. Bebygd areal skal ikke overskride 25%. Maksimal mønehøyde skal ikke overskride 8 m.

2.5 Der terrenget tillater det kan boliger oppføres i flere plan. Loftsetasje innredet for bolig kan utføres med arker.

2.6 Det skal for hver leilighet være 2 biloppstillingsplasser inklusive garasje. For hver småleilighet 1,5 plasser. Garasje, oppført parallelt med vegen kan plasseres 1 m fra regulert vegformål.

2.7 Før utbygging av områdene B_1 - B_{11} igangsettes skal det foreligge en tomtedelingsplan godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise

- bygningers plassering, etasjetall, høyde og takform, min. 22°.
- parkeringsplasser og garasjer.
- interne gangveger.
- opparbeidelse av tomtene (utomhusplan)
- lekeplasser

§ 3.

3. Byggeområder.

3.0 Område for offentlig bebyggelse.
Innenfor området O_1 kan oppføres barnehage med tilhørende lekearealer. Bebygd areal skal ikke overskride 20%. Maksimal mønehøyde skal ikke overskride 8 m. Lekearealene forutsettes brukt utenom åpningstider for bebyggelsen i området rundt. Parkeringsareal og adkomst legges under høyspentlinjen.

§ 4.

4. Rønnerudsmarka.

4.0 For utbygging av området Rønnerudsmarka igangsettes skal det foreligge en godkjent bebyggelsesplan for området. Området forutsettes nyttet til byggeområder, offentlige trafikkområder, friområder m.v.

Bebygd areal skal ikke overskride 25% av tomtens nettoareal. Maksimal høyde skal ikke overskride 9 m.

§ 5.

5. Offentlig trafikkområder.

5.0 I områdene skal anlegges kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveger og parkeringsplasser som vist på planen.

5.1 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

§ 6.

6. Friområder.

6.0 I friområdet kan oppføres mindre bygg som har naturlig tilknytning til og ikke hindrer bruken av friområdet til lek og park.

§ 7.

7. Fareområder.

7.0 Trasé for høyspentlinjer er regulert til fareområde. Innenfor området tillates oppført mindre byggverk som garasjer, uthus etter samtykke fra vedkommende fagmyndighet. Det forutsettes i traséen anlagt turveg som vist på planen.

§ 8.

8. Spesialområder.

8.0 Frisiktsoner.
I området skal det ved kryss være fri sikt i en høyde av minst 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

8.1 Bevaring av fornminner (SP2)

Innenfor området er det registrerte gravfelter som skal bevares.

8.2 Trafo.

Innenfor området tillates oppført trafo.

JEVNAKER KOMMUNE

Ordre: 86943 20.02.2026

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
145	40	0	0

Adresse: Hovsbakken 3 3520 Jevnaker

Eiendomsskatt - bolig			kr	4 632	
Vann abonnement	1	stk	kr	2 153	Kr. 2 153 pr. boenhet
Avløp abonnement	1	stk	kr	2 286	Kr. 2 286 pr. boenhet
Vann akonto forbruk	52	m3	kr	1 626	31,27 pr. m3 inkl. mva
Avløp akonto forbruk	52	m3	kr	2 779	53,44 pr. m3 inkl. mva
Målerleie	1	stk	kr	150	kr. 150 pr. måler
Feiing/tilsyn	1	stk	kr	598	598,- pr. pipe
Totalt:			**kr**	**14 224**	

Kommunale avgifter/eiendomsskatt utgjør kr 14 224 inkl. mva. pr. år.
ved årsforbruk vann/avløp 52 m3
Kunden bestemmer selv fakturahyppigheten, dvs. 4 eller 12 terminer

JEVNAKER KOMMUNE

Ordre: **86943** **20.02.2026**

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
145	40	0	0	
Adresse:	Hovsbakken 3			3520 Jevnaker

Tilknytning til offentlig vann og kloakk

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

Jevnaker kommune

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

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

Megleropplysninger

Gårdsnr:	145	Bruksnr:	40	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Hovsbakken 3				Selger:		

Dato:

Miljø

Registrert pålegg forurensning/forsøpling: Nei

Registrert pålegg grunnforurensning: Nei

Registrert pålegg fyringstank: Nei

Vann- og avløp

Registrert pålegg tilknytning kommunalt avløp: Nei

Registrert pålegg utbedring privat avløpsanlegg: Nei

Grunnboka

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

Du har søkt på: Knr.: 3236 Gnr.: 145 Bnr.: 40 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Hovsbakken 3
Gatenr:	1915
Kommune:	JEVNAKER
Postkrets:	3520 JEVNAKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:24.02.2026 kl. 10.26

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1984/7187-2/20 12.09.1984 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

[redacted]

Rettighetshavere til festerett

1984/10286-2/20 13.12.1984 FESTEKONTRAKT

[redacted]

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1984/10286-3/20 13.12.1984	FESTEKONTRAKT - VILKÅR Festetid: 40 år ÅRLIG AVGIFT NOK 400 PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT MED FLERE BESTEMMELSER

Heftelser i festerett:

1984/10286-3/20 13.12.1984	FESTEKONTRAKT - VILKÅR GJELDER FESTE Festetid: 40 år ÅRLIG AVGIFT NOK 400 PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT MED FLERE BESTEMMELSER



SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1984/7187-1/20 12.09.1984	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3236 GNR: 145 BNR: 39
2020/1279612-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0532 GNR: 145 BNR: 40
2024/494463-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3053 GNR: 145 BNR: 40

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2026/158960-1/200 10.02.2026 21:00	BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG Rettighet hefter i: KNR: 3236 GNR: 145 BNR: 39 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
2026/158960-2/200 10.02.2026 21:00	BESTEMMELSE OM FIBER-/DATA-/TELEKABEL Rettighet hefter i: KNR: 3236 GNR: 145 BNR: 39

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hovsbakken 3, 3520 Jevnaker
Gnr. 145, Bnr. 40, Jevnaker kommune.

Oppdragsnummer:
14260019

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Cato Fegri

Mobil: 975 33 470

E-post: cato.fegri@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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