PRIVATMEGLEREN

GRINDVOLLGATA 224

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Enebolig

Grindvollgata 224, 3520 JEVNAKER

JEVNAKER kommune

gnr. 117, bnr. 6

Markedsverdi

1 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 08.07.2025 **Rapportdato:** 29.07.2025 **Oppdragsnr.:** 21008-1652 **Referansenummer:** FK1292

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Ole Anders Brænden **Vår ref:**

TAKSTCON

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.

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se https://www.takstcon.no



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Takst & Byggrådgivning AS - 929671996

Ole Anders Brænden

Uavhengig Takstingeniør

oleanders@takstcon.no

974 88 130

NITO Miljøfyrtårn

TAKSTCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen er beliggende på høydedraget mellom Jevnaker og Lunner. Det er umiddelbar nærhet til marka som byr på muligheter for et rikt og variert friluftsliv.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Grunnmur i sparesteinsbetong. Gulv støpt på grunn i kjeller. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Taktekking med tegltakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 87 m² over 1,5 etasje med kjeller.
Låve med stor lagringsplass.

STANDARD:
Boligen er fra 1939.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 15 700 m² som er skrånende beliggende på en bakketopp. Opparbeidet med plen og beplantning.

Enebolig - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Trevinduer med 2- lags isolerglass.

Ytterdør i treverk med enkle glass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett.
Gulvbelegg. Heltregulv.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Vedovn i stue, soverom og på kjøkken.

ROM UNDER TERRENG:
Kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur og støpt gulv på grunn. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Glatte dører, lette innerdører.

Oppvarming består av: Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Ildsted.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i heltre med profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr og kombiskap kjøl/frys. Utslagsvask montert på vegg.
Det er ikke montert kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert i
Synlige innvendige avløpsrør i: Soil/støpejern.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Varmtvannsbereder, vegghengt med ukjent alder er plassert på kjøkken.

ELEKTRISK ANLEGG.
Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg.
Sikringsskap med skru sikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Grunnmur i sparesteinsbetong.

Skrånende tomt.

Synlig utvendig avløpsrør i: Soil/støpejern. Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Synlige utvendig vannrør i: Plast. Eiendommen har privat vann fra brønn. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.
Ukjent hvordan avløp fra utslagsvask på kjøkken er løst. Det er ikke gitt opplysninger om løsning for gråvann.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	193 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	87 m²
Totalpris	1 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

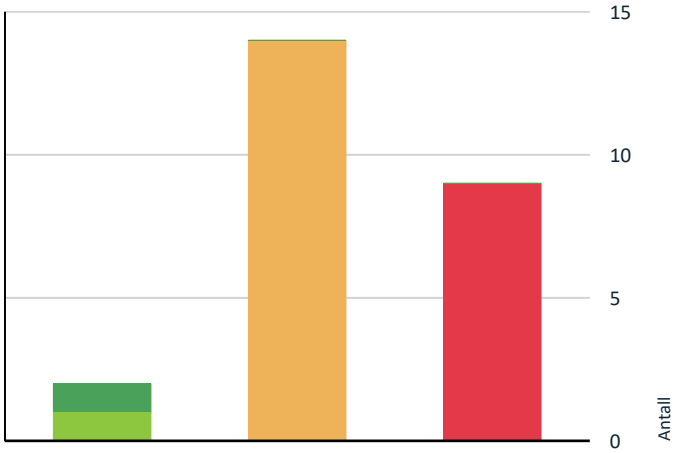
Det foreligger ikke tegninger fra byggeår, men det er foreligger omsøkte tegninger om tilbygg fra 2006. Tiltak ble aldri iverksatt.

Låve

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

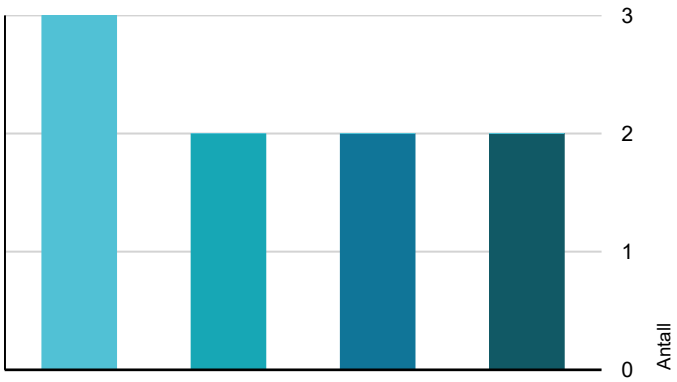
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1939

Kommentar
Byggeår er opplyst av rekvirent.
Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen.

Standard
Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen er et oppussingsobjekt og har et stort etterslep på vedlikehold, høye kostnader til vedlikehold og oppgraderinger må påregnes. Kost/nytte vedrørende rehabilitering kontra riving bør vurderes.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med tegltakstein.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Forventet funksjonstid på taktekking og undertak er oppnådd.
• Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
• Manglende undertak, risiko for kondens.
• Aktiv lekkasje registrert i taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det bør foretas nærmere undersøkelser og utbedringer bør gjøres for undertaket. Manglende/utett undertak gir økt risiko for vannlekkasjer med påfølgende skader i konstruksjonene.
• Skaden må utbedres. Råte og fuktskadet materialer må skiftes ut. For å kontrollere omfang av skade må det foretas destruktive åpninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp og beslag

Vindskier i treverk. Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene.
• Takrenne har lekkasje enkelte steder.
• Takrenner og beslag har oppnådd forventet funksjonstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Utettheter i utvendige beslag/renner må utbedres.
• Råteskadet treverk må skiftes ut. Råteskadet treverk fører til at vindskiene mister sin styrke og stabilitet. Dette kan gjøre taket og omgivelsene mer utsatt for skader, spesielt under kraftig vind eller snøfall.
Visuell kontroll av beslag og takrenner, samt rens av takrenner og nedløp anbefales utført årlig.

• Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dersom snøfangere monteres er det imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning. Yttervegger og utvendig kledning er som fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid.
• Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
• Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje.
• Det er observert blemmer/avflassing i overflatebehandling. Dette kan være fordi at kledning tidligere har blitt malt med linoljemaling ller blymaling.
• Det er registrert åpninger i boligens fasade i gavl mot øst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

• Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.
• Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
• Vedlikeholdsarbeider må påregnes.
• Tiltak må utføres på kledning/veggkonstruksjon som står åpen mot vindu på fasade øst.





Åpent felt i veggkonstruksjonen ved vindu.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling.
Loftluke i himling, dører i knevegg til kneloft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er påvist lekkasje rundt gjennomføringer i takflaten.
Råteskader i konstruksjonen er påvist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det må påregnes fullstendig rehabilitering av takkonstruksjonen, lekkasjer i konstruksjonen må undersøkes nærmer, og utbedringer påregnes på skadede deler av konstruksjonen.
• Råteskader i konstruksjonen må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport





Loftluke.



Lekkasje fra tak, synlig i gang innvendig.



Råteskader i gessimskasse foran inngang.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2- lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående.
- Værslitte karmer utvendig.
- Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.
- Glipper mellom vannbrett og vinduer gir økt risiko for fukt-/vanninntrenging i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.





Værslitte karmer og malingsflass utvendig og innvendig.

TG 2 Dører

Ytterdør i treverk med enkle glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Dørene har høyt varmetap i forhold til dagens krav.
- Slitasje på vrider/lås.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

- Oppgraderinger/utskiftninger må påregnes.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Gulvbelegg. Heltregulv.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

- Forventet funksjonstid er oppnådd for flere overflater, påregnelig med moderniseringer.
- Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.



Muggsopp i himling loftetasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.

Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i loftetasjen.

Skjevheter er målt i to tilfeldige rom i hver etasje, noe som er kravet i avhendingsloven. Mer skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert fukt/muggsopp i etasjeskille, synlig fra kjeller/krypkjeller.
• Deler av etasjeskiller er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det må foretas utbedringer av fukt/muggsoppskader. Omfang av utbedringer avgjøres på grunnlag av resultatet fra ytterligere undersøkelser. Fukt/råteskader kan forårsake soppvekst, bakterieangrep, dårlig lukt og uheldige kjemiske reaksjoner i bygningsmaterialer, samt manglende stivhet/bæring i konstruksjoner.

Kostnadsestimat er basert på at ytterligere undersøkelser må foretas.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







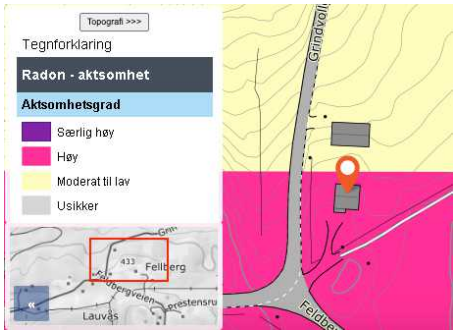
Muggsopp er observert i himling i kjeller.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med høy radonforekomst.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Vedovn i stue, soverom og på kjøkken.
Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig med befaring av tak. Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.
Rennemerker på pipe/ sotluke.
Sprekker i pipe er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må pipe rehabiliteres. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader.


Pipe over tak har sprekker og avskallinger.


Sprekker i pipe 1. etasje.


Sprekker i pipe 2. etasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur og støpt gulv på grunn. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normalt.
Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjeller må sikres så det ikke oppstår fuktpåkjenning, dette vil kunne medføre fuktskader i konstruksjonene rundt. Årsaken til fuktpåkjenning må kartlegges.
Temperatur bør heves, ventilasjon bør forbedres, årsak til fuktbelastning kartlegges.
Se tiltak under drenering.

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet.
Det er skader i trapp etter vannlekkasje fra tak, deler av trappetrinn er falt ned, se bilde.
Trapp til kjeller har ikke rekkverk og det er nivåforskjell er større enn 0,5m.
Nivåforskjeller på mer enn 0,5 meter må sikres med rekkverk eller lignende, jf. § 12-5.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft anbefales det at trapper sikres iht. dagens krav.
Trinn i trapp som er løse må utbedres. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser.
Uten rekkverk er det lettere å miste balansen og falle, noe som kan føre til skader- spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.
Manglende rekkverk betyr som regel at trappen ikke er i samsvar med byggeforskrift. Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft, anbefales det at trapper sikres iht. dagens krav.
Kostnadsestimat er satt utfra at trappetrinn skiftes ut/repareres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Innvendige dører

Glatte dører, lette innerdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid på innerdører er oppnådd.
Slitasje på vrider og låsekasser.
Dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer i dag, men ut ifra alder og funksjon er utskifting nært forestående.
Enkelte dører trenger justeringer.

TG 1 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Oppvarming består av: Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Ildsted.

Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i heltre med profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr og kombiskap kjøl/frys. Utslagsvask montert på vegg.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ikke montert kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert i

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for skjulte røranlegg er oppnådd. Hovedkran for vann var avstengt på befaringsdagen, kraner og lignende er derfor ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Når vannrør har oppnådd forventet funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering må påregnes.



TG 3 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Soil/støpejern. Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

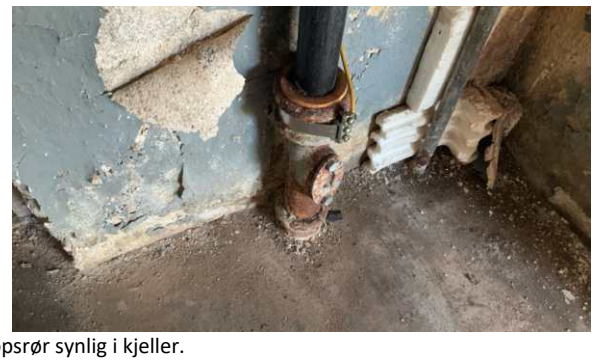
• Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/ risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en naturlig slitasjegrad.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller1 må avløpsrør skiftes.
• Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.

• Avløpssystemet er ikke funskjontestet på befaringdagen da vann var avstengt, ytterligere undersøkelser må utføres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det må gjøres ytterligere undersøkelser av avløpsanlegget. Kostnadsestimat er satt utfra at ytterligere undersøkelser må foretas.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avløpsrør synlig i kjeller.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort.
Det er ikke veggventil på soverom.
Det var høy luftfuktighet i underetasje på befaringsdagen.
Viktig at ventiler monteres slik at rommene får tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere flere lufteventiler.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder, vegghengt med ukjent alder er plassert på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring eller automatisk vannstoppeventil på varmtvannstank.
Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

En bereder bør byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare.
Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år.
Ingen tiltak nødvendig umiddelbart, men ut fra forventet brukstid kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger for å få tilstandsgrad 1 eller 0 må bereder skiftes.
Ukjent om bereder er opprativ, bereder er ikke funksjonstestet.



Elektrisk anlegg

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

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

ELEKTRISK ANLEGG.
Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg.
Sikringsskap med skru sikringer.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget.
Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

Det er opplyst fra eier:
At det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår, det er ikke gjort utbedringer og moderniseringer av anlegget i deres eiertid.
Sikringer løser ikke ut uten grunn.
Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Det er fra takstmannens sin side kun gjort en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil/ mangler på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.
Dette i kombinasjon med anleggets alder gjør at det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll/ el. takst av det elektriske anlegget for å vurdere

tilstanden på en fullstendig måte.
Resultatet fra denne undersøkelsen vil være grunnlag for eventuelle utbedringer av anlegget.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg da takstmann ikke innehar autorisasjon/ fagkompetanse for undersøkelse av elektrisk anlegg.



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.

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

3. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen synlige tegn til at det er etablert fuktsikring. På grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur.
Forventet brukstid på drenering er oppnådd.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i sparesteinsbetong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Løs puss. Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.
Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger.
Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling.
Eldre betong kan ha redusert kvalitet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.
Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tilltak, men da deler av konstruksjon er skjult medfører dette økt risiko for skader som ikke er synlige for bygningssakkyndig.





Løs puss/forvitring på grunnmur utvendig.

TG 0 Terrengforhold

Skrånende tomt.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Synlig utvendig avløpsrør i: Soil/støpejern. Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Synlige utvendig vannrør i: Plast. Eiendommen har privat vann fra brønn. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendige vann og avløpsrør begynner å bli gamle og har nesten oppnådd forventet brukstid. Rørene kan være utsatt for gjengroing, korrosjon, setninger og redusert gjennomstrømming.
Det er derfor påregnelig med skader på eldre avløpsanlegg. Når rørene må skiftes er vanskelig å angi eksakt.
Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at trerøtter kan vokse seg inn i rørene, partikler bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
Vann og avløpsanlegget er ikke funskjonstestet da vann var avstengt på befaringsdagen.





Vannpumpe og trykktank plassert i pumpehus.

Septiktank

Ukjent hvordan avløp fra utslagsvask på kjøkken er løst. Det er ikke gitt opplysninger om løsning for gråvann.

Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse

Byggeår
1939

Kommentar
Byggeåret er usikkert.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.
Bygget er ikke teknisk vurdert.
Kjøper oppfordres til egne undersøkelser.

Vedlikehold

Beskrivelse
Fundamentert direkte på grunn og med støpte pillarer.
Forenklet fundamentering. Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Bjelker av rundtømmer og bærende gulvbord. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjon. Flisundertak. Taktekking med metallplater. Vindski i tre. Trevinduer med 1-lag glass. Ytterdører i tre.

Låve, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

87 m²/87 m²

Enebolig: 2 Soverom, 2 Gang, 2 Kott, Vindfang, Kjøkken, Spisestue, Stue, 3 Bod

Andre bygg: Låve
Bruksareal andre bygg: 106 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 000 000

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	**1 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 600 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra beliggenhet. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grindvollgata 220 ,3520 JEVNAKER 91 m²	1953	2 sov	11-10-2022	1 900 000	**1 900 000**		1 900 000	**20 879**
2	Kanadaveien 378 ,3520 JEVNAKER 84 m²	1963	2 sov	10-01-2024	1 700 000	**1 540 000**		1 540 000	**18 333**
3	Sagengveien 17 ,3520 JEVNAKER 75 m²	1870	1 sov	12-04-2021	1 200 000	**1 030 000**		1 030 000	**13 733**
4	Klinkenbergveien 285 ,3520 JEVNAKER 33 m²	0	1 sov	12-06-2022	700 000	**450 000**		450 000	**13 636**
5	Randsfjordlinna 455 ,2730 LUNNER 179 m²	1919	2 sov	06-10-2024	1 500 000	**1 450 000**		1 450 000	**7 073**

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

Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.		6 000
Forsikring, estimert.	Kr.		7 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.)	Kr.		40 000
Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, internett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.		1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**53 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 460 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 450 000**

Låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	790 000
Sum teknisk verdi - Låve	Kr.		**160 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 610 000**

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.	400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 000 000**

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

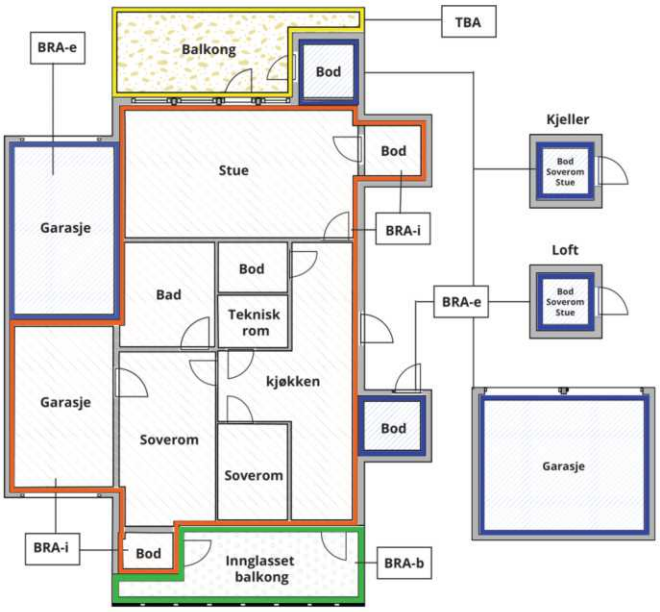
Hva er måleverdig areal?

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)**
Loftetasje	30			30	
1. Etasje	57			57	
Kjeller					
SUM	**87**				
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftetasje	Soverom, Soverom 2, Gang, Kott, Kott 2		
1. Etasje	Vindfang, Gang, Kjøkken, Spisestue, Stue		
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3		

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Loftsetasje har skråhimling.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 231 cm.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 180 cm.

Gulvareal i kjeller er målt il 44 m², arealet er ikke medregnet i boligens bruksareal grunnet lav takhøyde (under 190cm).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger fra byggeår, men det er foreligger omsøkte tegninger om tilbygg fra 2006. Tiltak ble aldri iverksatt.

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den

bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Låve

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		76		76	
Loft		30		30	
SUM		**106**			
SUM BRA	**106**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje		Lagerrom, Gang, Utedo, Bod, Lagerrom 2, Redskapsbod	
Loft		Låvegulv	

Kommentar

Tilleggsbygg: Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt. Bygningens lovlighet er ikke vurdert/kontrollert med mindre dette spesifikt er opplyst under punkt lovlighet for denne bygningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	87	0
Låve	0	106

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2025	Ole Anders Brænden	Takstingeniør
	Wencke Elton	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3236 JEVNAKER	117	6		0	15726.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Grindvollgata 224

Hjemmelshaver
Berit Eltons dødsbo

Kommentar
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vann fra brønn. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.
Brønn beliggende på gjeldende eiendom, har vært delt med eiendommen (gnr. 117, bnr. 8). Det foreligger ingen avtale/tinglysning om slike rettigheter.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet avløpsanlegg.

Regulering

Kommuneplanens arealdel Jevnaker 2021 - 2031.
Kp Bestemmelse Område.
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - nåværende.

Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) berører eiendommen, eller har kort avstand til eiendommen. Mer informasjon finnes i kommuneplanens arealdel.

Om tomten

Eiendommen består av tilsammen 15,7 Daa, hvorav det er 6,6 Daa fulldyrka jord på sørsiden av tomten, bak låven. I tillegg er det 3,8 Daa
Det er et skogsområde på vestre del av eiendommen som er ca. 6 daa. Det vises til vedlagt gårdskart fra NIBIO.
Det opplyses om at all jord er drivepliktig iht. jordlova § 8 og 9.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Finnes ikke		Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Finnes ikke		Nei
Rekvirent	08.07.2025	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Ikke gjennomgått		Nei
Byggetegninger			Finnes ikke		Nei
Situasjonskart	22.07.2025	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Utslippstillatelse	02.10.2006	SØKNAD OM UTSLIPPSTILLATELSE FOR MINDRE AVLØPSANLEGG. Tiltak er aldri iverksatt.	Gjennomgått		Nei
Søknad om tilbygg bolig med tegninger	12.04.2005	(Tiltak er aldri iverksatt).	Gjennomgått		Nei
Nibio gårdskart	23.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.07.2025	
2	29.07.2025	
3	29.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

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

Forutsetninger

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.

•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 funksjonstid: 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

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

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

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

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

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare

Forutsetninger

enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

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

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når
det gjelder å vise alle typer avvik.

Gyldigheten på tilstandsrapporten varer i ett år fra rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 23.07.2025 10:12
Eiendomsdata verifisert: 23.07.2025 10:09

GÅRDSKART 3236-117/6/0
Tilknyttede grunneiendommer:
117/6/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	6.7	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.1	6.8
S	Skog av særs høy bonitet	0.0	
H	Skog av høy bonitet	6.7	
M	Skog av middels bonitet	0.0	
L	Skog av lav bonitet	0.0	6.7
i	Uproduktiv skog	0.0	
1	Myr uten skog	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	0.0	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	0.0
	Bebygd, samf., vann, bre	2.2	
	Ikke kartlagt	0.0	2.2
	Sum	15.7	15.7

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250128

Selger 1 navn
Wencke Elton

Gateadresse
Grindvollgata 224

Poststed	Postnr
JEVNAKER	3520

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Berit Elton

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Berit Elton

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250128

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 14250128

Grindvollgata 224

SKOLER

Toso skole (1-7 kl.) 254 elever, 14 klasser	9 min 7.9 km
Bergerbakken skole (1-7 kl.) 267 elever, 15 klasser	14 min 11.5 km
Jevnaker ungdomsskole (8-10 kl.) 245 elever, 12 klasser	14 min 11.1 km
Hadeland videregående skole 849 elever	17 min 16.4 km
Ringerike videregående skole 684 elever	23 min 21.9 km

SPORT

Løken skole	4 min
Myrskogen ballbane	5 min
Jevnaker Fysikalske Institutt	11 min
Innersvingen Jevnaker	11 min

VARER/TJENESTER

Granstunet Kjøpesenter	18 min
Smietorget	18 min
Vitusapotek Jevnaker	11 min
Apotek 1 Jevnaker	11 min
Jevnaker Vinmonopol	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Fellberg Linje 452	1 min 0.1 km
Lunner stasjon Linje RE30, R31	10 min 7.5 km
Oslo Gardermoen	46 min

BARNEHAGER

Stortjernet barnehage (1-5 år) 32 barn	3 min 2.3 km
Grindvoll barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min 4.1 km
Kalvsjø barnehage (1-5 år) 76 barn	7 min 5.1 km

DAGLIGVARE

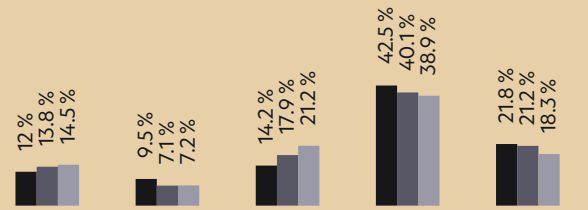
Kiwi Lunner	10 min
Coop Extra Jevnaker	10 min

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

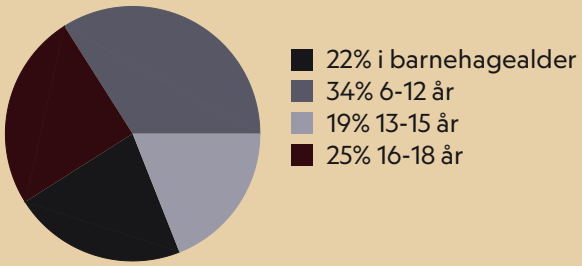
Kiwi Lunner	10 min
Coop Extra Jevnaker	10 min

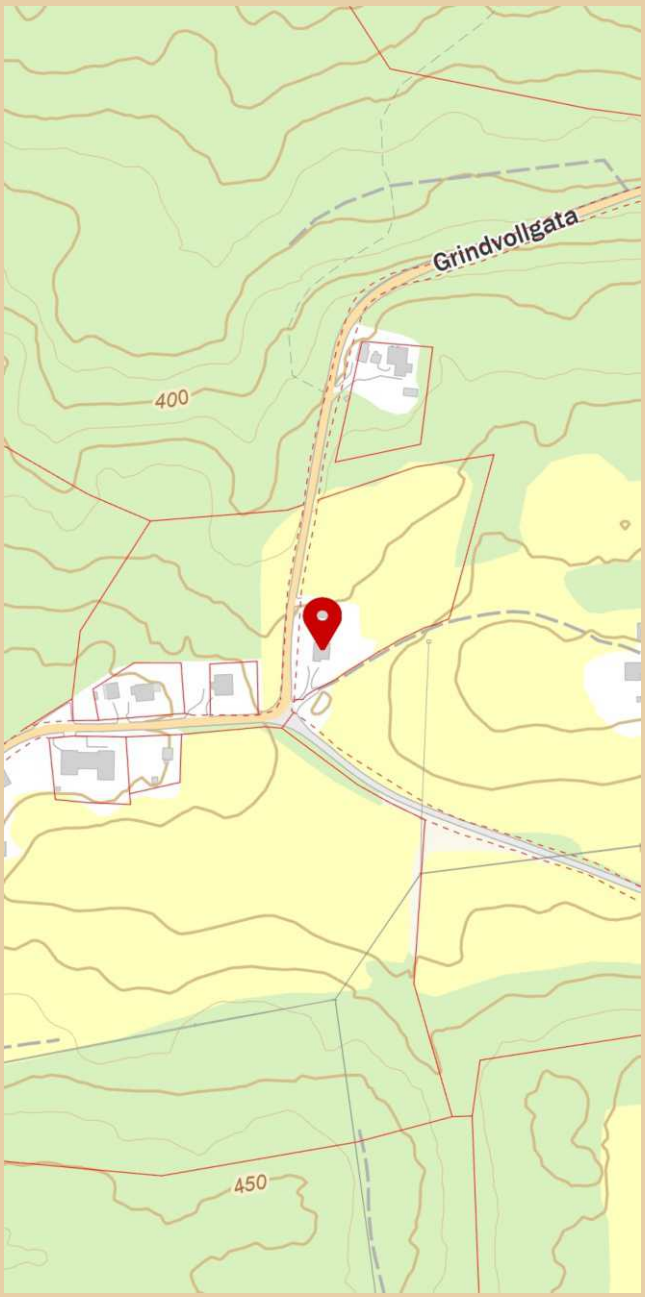
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Olimb	277	142
Kommune: Jevnaker	6 908	3 368
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

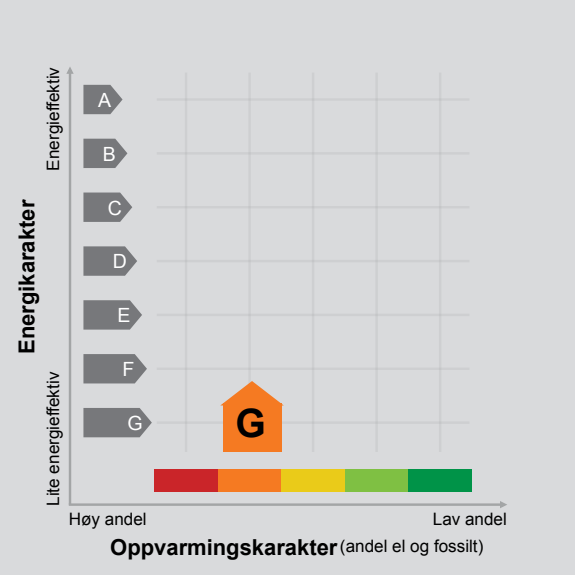




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Grindvollgata 224
Postnummer	3520
Sted	JEVNAKER
Kommunenavn	Jevnaker
Gårdsnummer	117
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	157282069
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-149652
Dato	31.07.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

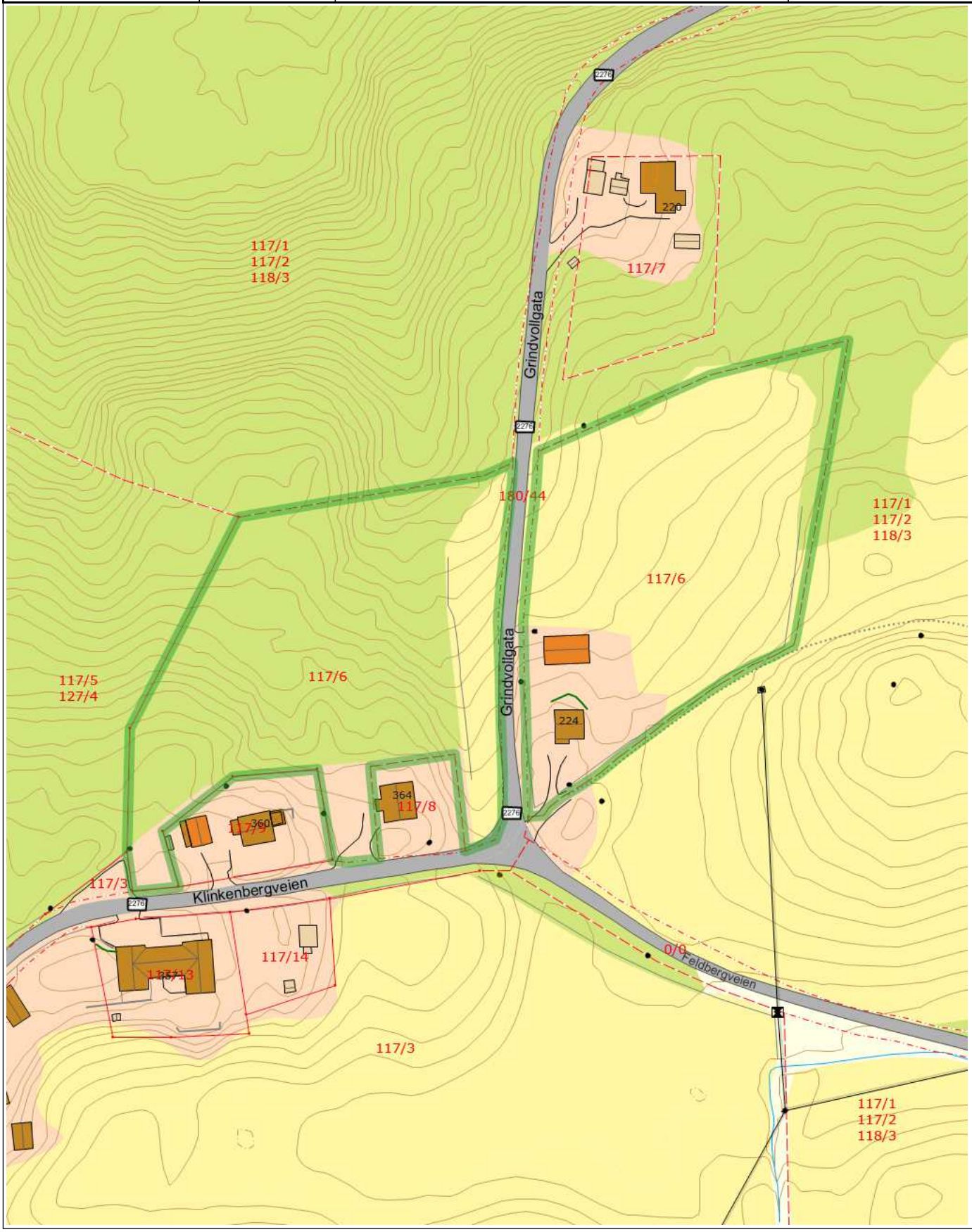
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Jevnaker kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 117	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Grindvollgata 224 3520 JEVNAKER			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

- Hekk
- Nettverksstasjon
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- VeggFrittstående
- Garasje og uthus
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Traktorveg
- Fylkesvegboks
- Kanal og grøft
- Eiendom
- Skog
- Gatelys (belysningspunkt)
- Masteomriss
- Teiggrense god nøyaktighet (21 cm eller bedre)
- Gjerde
- Mønelinje
- Taksprang
- Bolig
- Byggetiltak
- Bolig
- Annet vegareal avgrensning
- Veg
- Fylkesveg gatenavn.
- Forsenkningskurve Jevnaker
- Bebygd område
- Annet
- Mast
- Trase
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (dårligere enn 21 cm)
- Loddrett mur
- Takkant
- Veranda
- Fiskeri og landbruk
- Takoverbygg
- Fiskeri og landbruk
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Høydekurve Jevnaker
- Dyrka mark

Jevnaker kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3236 - Jevnaker kommune	**117**	**6**	**0**	**0**	Grunneiendom	VESTLI	Ja	15726,7	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
19.08.1940	Nei	Nei	Nei			Nord: 6683781.86 Øst: 582588.91 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			117/6	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			117/6	0
Annen forretningstype	27.05.1992	22.03.2011	11/565		117/6	0
					117/5	0
					124/2	0
					127/4	0
					117/3	0
					118/3	0
					117/1	0
					180/44	0
					117/2	0
					117/13	0
Skylddeling	30.09.1977			Avgiver	117/6	-134
				Mottaker	117/11	134
Skylddeling	27.06.1958			Avgiver	117/6	-2000
				Mottaker	117/9	2000
Skylddeling	31.01.1957				117/8	0
					117/6	0
Skylddeling	19.08.1940				117/6	0

		117/1	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
157282050	Garasjeuthus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	0	0
157282069	Enebolig		Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Grindvollgata	224			Nord: 6683740 Øst: 582555 System: EPSG:25832		Postnummerområde 3520-JEVNAKER Grunnkrets 104-Olimb SKOLEKRETS 2-ØSTSIDEN Stemmekrets 1-Jevnaker Kirkesokn 1-Jevnaker

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
L-Landbruk/Fiske		

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
8148,7	Nord: 6683755,94007904 Øst: 582488,54999641 System: EPSG:32632	Nei	Nei	Nei
7578	Nord: 6683781,86007903 Øst: 582588,9099964 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	**117**	**6**	**0**	**0**	Grindvollgata 224, 3520 JEVNAKER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Kommuneplanens arealdel Jevnaker kommune (25.3.2021)	2216.68m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel Jevnaker kommune (25.3.2021)	15726.71m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

JEVNAKER
KOMMUNE

Vår ref.: 06/00730 -4- TEL
Arkivnr.: 117/6
Deres ref.:

Dato: 02.10.2006

Berit og Lars Elton
Olum

3520 JEVNAKER

MELDING OM VEDTAK

Ved delegert fullmakt er det den 02.10.06, i sak 075/06 vedr.: Berit og Lars Elton - Søknad om utslipp fra mindre avløpsanlegg - Vestli på Olum- Gnr.117, bnr.6, fattet slikt administrativt vedtak:

Vedtak:

I medhold av Lov om vern mot forurensning og om avfall, med forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg, samt plan- og bygningsloven § 93, 1. ledd litra a), gis tillatelse til infiltrasjon av spillvann i grunnen for boligdommen Vestli på Olum gnr.117, bnr.6, som omsøkt. Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

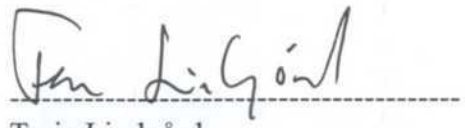
1. Anlegget skal utføres i henhold til Forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg og Plan og bygningsloven.
2. Oppstår det uforutsette problemer med anlegget må dette utbedres umiddelbart.
3. Slamavskilleren skal være tilgjengelig for tømming med bil hele året, d.v.s. mindre enn 40 meter fra helårsveg og maks 6m løftehøyde fra bunn tank.
4. Jevnaker kommune forestår tømming av tanken en gang om året mot gjeldende gebyr regulativ. Tømming ut over dette må betales direkte til godkjent tømmefirma.
5. Tillatelse taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. §96.
6. Anlegget må ikke tas i bruk uten at ferdigattest er gitt, jfr. pbl §99.
7. C. Blekkerud BA-Service gis ansvarsrett som omsøkt
8. Randsfjord Rørsevice AS gis ansvarsrett som omsøkt

Jevnaker Samfunnshus

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefax:	Bankgiro:
Postboks 70	**Kirkegt. 6**	**61 31 57 00**	**61 31 58 50**	**2030.19.96102**
3521 Jevnaker	**3520 Jevnaker**			

Ønsker du ytterligere informasjon, vennligst kontakt saksbehandler Terje Lindgård.

Med hilsen



Terje Lindgård
Avdelingsingeniør

Vedlegg: kopi av særutskrift 075/06

Kopi til:
C. Blekkerud AS Taubanen 22 ,2742 GRUA
Randsfjord Rørservice AS Bergermoen ,3520 JEVNAKER

Jevnaker Samfunnshus

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefax:	Bankgiro:
Postboks 70	**Kirkegt. 6**	**61 31 57 00**	**61 31 58 50**	**2030.19.96102**
3521 Jevnaker	**3520 Jevnaker**			

JEVNAKER KOMMUNE
SÆRUTSKRIFT

SAKSGANG:			
R.f.	*Vedtaksmyndighet*	*Møtedato*	*Utvalgssaksnr*
1	Del.utv. teknisk drift	02.10.06	075/06

Saksbehandler : Terje Lindgård

Arkiv: 117/6
Saksmappe: 06/00730-3
Dato: 02.10.2006

BERIT OG LARS ELTON - SØKNAD OM UTSLIPPSTILLATELSE FOR MINDRE AVLØPSANLEGG - VESTLI - GNR.117, BNR.6

Vedlegg

Søknad om utslippstillatelse journalført 17.08 2006.
Situasjonskart i målestokk 1:2000.
Nabovarsel datert journalført 10.07.06.
Grunnundersøkelse/ vurdering journalført 17.08 2006.
Søknad om ansvarsrett for prosjektering journalført 17.08 2006.
Søknad om ansvarsrett for utførelse journalført 17.08 2006.

Fakta/saksopplysninger:

Søknaden gjelder bygging av infiltrasjonsanlegg for eksisterende bolig på eiendommen Vestli på Olum gnr.117, bnr.6. Eiendommen kan ikke tilknytes kommunal kloakk.

Vurdering:

Eiendommen Vestli på Olum gnr.117, bnr.6 ligger i et område som ikke har mulighet for tilknytning til kommunal kloakk. Det omsøkte tiltaket anse som positivt, da en vil få ordnede forhold på utslippene fra eiendommen.
Jevnaker kommune er enig i de vurderinger som gjort i forbindelse med utslippssøknaden og kan godkjenne et infiltrasjonsanlegg som omsøkt.
Det er ikke innkommet merknader fra de varslede naboene.

Vedtak:

I medhold av Lov om vern mot forurensning og om avfall, med forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg, samt plan- og bygningsloven § 93, 1. ledd litra a), gis tillatelse til infiltrasjon av spillvann i grunnen for boligdommen Vestli på Olum gnr.117, bnr.6, som omsøkt. Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

1. Anlegget skal utføres i henhold til Forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg og Plan og bygningsloven.
2. Oppstår det uforutsette problemer med anlegget må dette utbedres umiddelbart.
3. Slamavskilleren skal være tilgjengelig for tømming med bil hele året, d.v.s. mindre enn 40 meter fra helårsveg og maks 6m løftehøyde fra bunn tank.

4. Jevnaker kommune forestår tømming av tanken en gang om året mot gjeldende gebyr regulativ. Tømming ut over dette må betales direkte til godkjent tømmefirma.
5. Tillatelse taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. §96.
6. Anlegget må ikke tas i bruk uten at ferdigattest er gitt, jfr. pbl §99.
7. C. Blekkerud BA-Service gis ansvarsrett som omsøkt
8. Randsfjord Rørsevice AS gis ansvarsrett som omsøkt

JEVNAKER KOMMUNE
RE-TEKNISK DRIFT

Vår ref.: **06/00730** -2- TEL
Arkivnr.: **117/6**
Deres ref.:

Dato: **02.10.2006**

Berit og Lars Elton,
Olum

3520 JEVNAKER

Berit og Lars Elton - Søknad om tibygg til bolig - Vestli - Gnr.117, bnr.6

Deres byggesøknad/melding om arbeid, kommer inn under betegnelsen; mindre byggearbeider på boligeiendom jfr. Plan- og bygningslovens § 86a, således behøver ikke søknaden saksbehandles med etterfølgende utsendelse av igangsettingstillatelse (byggetillatelse).

Deres søknad/melding om arbeid journalført 17.08.06, er tatt til etterretning. Kommune gjør Dem allikevel oppmerksom på at Plan- og bygningsloven samt byggeforskriftenes regler og bestemmelser gjelder fullt ut også for dette tiltaket.

Vennlig hilsen

Terje Lindgård
Avdelingsingeniør

Jevnaker Samfunnshus

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefax:	Bankgiro:
Postboks 70	**Kirkegt. 6**	**61 31 57 00**	**61 31 58 50**	**2030.19.96102**
3521 Jevnaker	**3520 Jevnaker**			

C.Blekkerud
Bygg/Anleggsservice - Tlf. 90 79 45 60

JEVNAKER KOMMUNE
TEKNISK DRIFT
Reg.nr.: 4660 | Seksbeh.: TL
17 AUG. 2006
Ark.kode P 117/6
Ark.kode S
J.nr.: 06/730 | Dok.nr.: 1
Kassasker

Jevnaker kommune
Teknisk Drift
Postboks 70

3521 Jevnaker

Grua, 24.07.2006

SØKNAD OM UTSLIPP FRA MINDRE AVLØPSANLEGG

Tiltakshaver:	Berit og Lars Elton
Adresse tiltakshaver:	Vestli, 3520 Jevnaker
Adresse byggeplass:	Vestli, 3520 Jevnaker
Eiendom:	Gnr. 117 Bnr. 6
Tiltakets art:	Oppgradering av avløpsanlegg for eksisterende bolig
Ansvarlig prosjekterende:	C.Blekkerud BA-Service
Ansvarlig utførende:	Randsfjord Rørservice AS

Vedlagt melding/søknad om utslipp fra mindre avløpsanlegg oversendes:

- A1 Oversiktskart
- A2 Oversiktskart m/eksisterende brønner, omsøkt anlegg, m 1:5000
- A3 Plan prosjektert avløpsanlegg, prøvetaking m 1:1000
- B1 Vurdering – grunnundersøkelser - prøvetaking
- C1 Gjenpart av nabovarsler
- D1-D3 Prinsippløsninger
- F1-F4 Søknad om ansvarsrett for utførelse og prosjektering
- G1 Kontrollerklæring prosjektering

Med hilsen

Carsten Blekkerud

Adresse: Taubanen 22, 2742 Grua, Tlf.: 90 79 45 60, E-post: maribrei@online.no, Org.nr.: 987 415 533 MVA
Bankkontonr.: 2020.31.70530

Bolig- og fritidsbebyggelse
Søknad om utslippstillatelse

i medhold av lov om vern mot vannforurensing § 10, annet ledd

Gjelder for utslipp i h.h. til forskrifter for utslipp av avløpsvann fra bolig- og fritidsbebyggelse med separate avløpsløsninger og tilhørende retningslinjer gitt av Miljøverndepartementet.

Vennligst kryss av i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk helst blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknad bes sendt i to eksemplarer til bygningsrådet. Prøv å unngå unødige bilag.

Til bygningsrådet i - kommune: *Jevnaker*	Fylke: *Oppland*			
Byggeplass (adresse): *Vestli*	Matr.nr.	G.nr.: *117*	B.nr.: *6*	Parsell nr.
Søkerens navn: *Berit og Lars Elton*	Adresse: *Vestli, 3520 Jevnaker*			Telefon: *61 31 43 59* *482 55 764*

Søknaden gjelder

Antall bolig-/hytteenheter som omfattes av søknaden

☐ Oppføring av ny bolig	Med innlagt vann	☐ Ja ☐ Nei	Med vannklosett	☐ Ja ☐ Nei
☐ Oppføring av ny hytte	Med innlagt vann	☐ Ja ☐ Nei	Med vannklosett	☐ Ja ☐ Nei

☒ Annen virksomhet (Beskriv): *Oppgradering av sanitæranlegget for eksisterende bolig*

☒ Innlegging av vannklosett i eksisterende	☒ Bolig ☐ Hytte	
☐ Innlegging av vann i eksisterende	☐ Bolig ☐ Hytte	

☐ Bruksendring (f.eks. fra hytte til helårsbolig)

Hvis vannklosett ikke skal legges inn, beskriv kort privetløsning (utedo, biologisk klosett m.v.)

Vedlegg

Vedlegg 1: Beliggenhet er vist på vedlagte kartutsnitt i målestokk 1:50 000 evt. 1:5000 i format A4.

Vedlegg 2: Kart eller skisse av området i målestokk mellom 1:1000 og 1:200. Av skissen fremgår topografiske forhold, avstander til nærmeste bebyggelse, beferdet vei, vassdrag, drikkevannskilde.

Andre opplysninger

Spesielle grunner for at boligen/hytta må lokaliseres uten at avløpet kan tilknyttes offentlig avløpsanlegg (f.eks. ervervmessige grunner). Oppgi eventuelt ønske om spesiell avløpsløsning.

Det søkes om etablering av nytt infiltrasjonsanlegg for en eksisterende bolig.
Se vedlegg A3 og B1 for begrunnelse av valg av avløpsløsning og plassering.

Evt. nabovarsel

Eiendommens navn, adresse	G.nr.:	B.nr.:	Eiers egenhendige underskrift:	Dato:
Se eget skjema, vedlegg C1				

Fylles ut av søker om ansvarsrett

Søknad om ansvarsrett

Jeg har følgende kvalifikasjoner . *Innsendt tidligere, saknr 06/00075* . . . . . .

. . . . . .

Dokumentasjon av kvalifikasjoner:

☒ følger vedlagt med i alt . . . . *Se vedlegg F1-F4* . . bilag

☒ er innsendt tidligere

Jeg påtar meg ansvaret for at foran nevnte byggearbeid blir utført i samsvar med forskrifter og retningslinjer for utslipp av avløpsvann fra bolig- og fritidsbebyggelse med separate avløpsløsninger og utslippstillatelse. Jeg forplikter meg til å følge forurensningsmyndighetenes anvisninger og ikke gjøre endringer i arbeidet uten at forurensningsmyndighetenes godkjenning er innhentet.

. . . . . ., den . . . . . Espen G

Søkerens underskrift

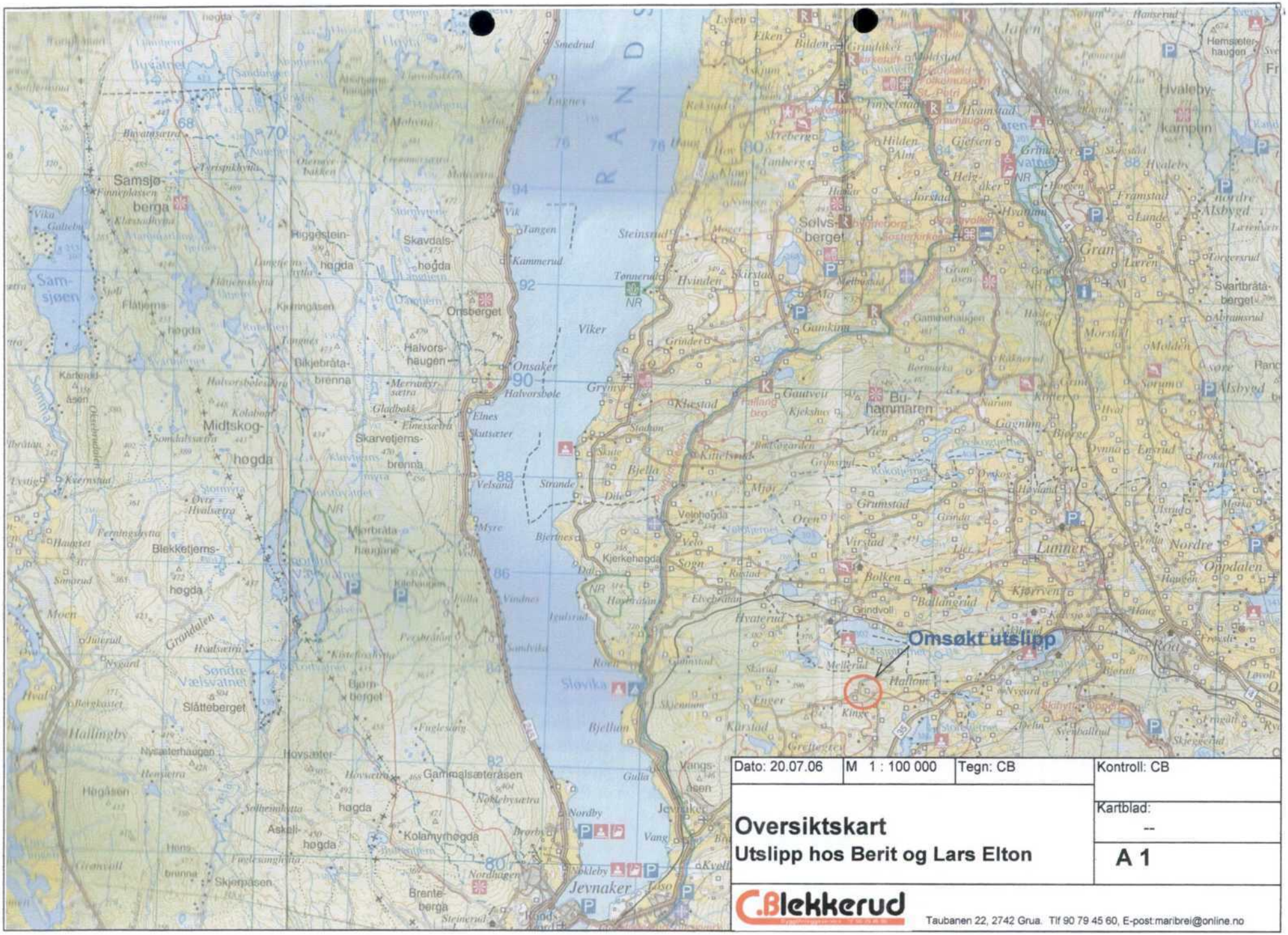
Fylles ut av byggherre

Som byggherre for foran nevnte arbeid forplikter jeg meg til å rette meg etter de krav som forurensningsmyndighetene stiller i forskrifter og retningslinjer for utslipp av avløpsvann fra bolig- og fritidsbebyggelse med separate avløpsløsninger og utslippstillatelse. Likeledes forplikter jeg meg til å rette meg etter de anvisninger som ansvarshavende gir. Dersom ansvarshavende slutter vil jeg stoppe arbeidet til bygningsrådet har godkjent ny ansvarshavende.

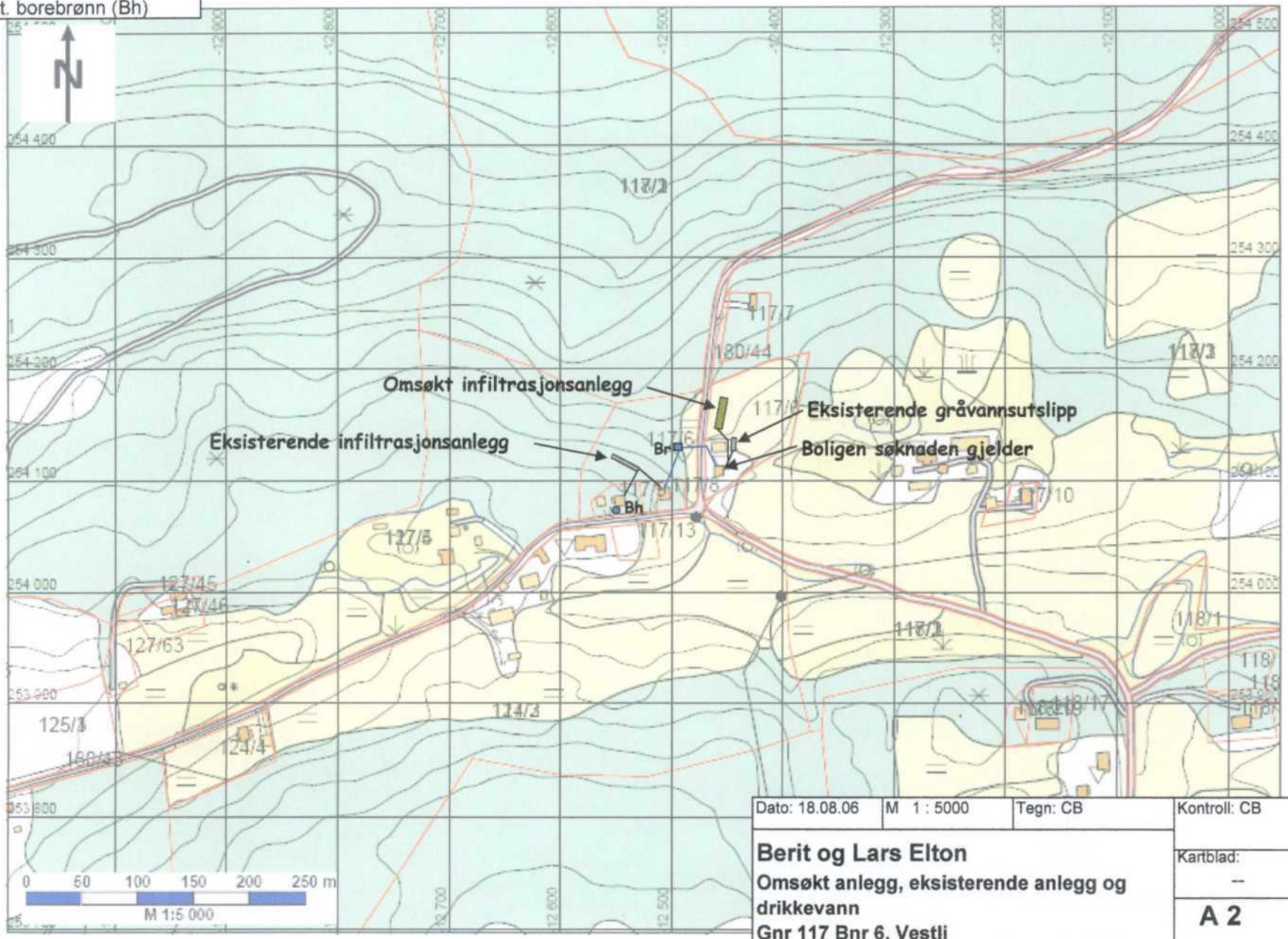
. . . . . ., den . . . . . Berit og Lars

Byggherrens underskrift

Kommunens, eventuelt fylkesmannens behandling av søknaden


Omsøkt utslipp
Jevnaker
Gran
Lunner
Hallingby
Brente-berga
Dato: 20.07.06
M 1 : 100 000
Tegn: CB
Kontroll: CB
Oversiktskart
Utslipp hos Berit og Lars Elton
Kartblad:
--
A 1
C.Blekkerud
Taubanen 22, 2742 Grua. Tlf 90 79 45 60, E-post:maribrei@online.no

= Infiltrasjonsanlegg
= Eksist. brønn (Br)
= Eksist. borebrønn (Bh)



Dato: 18.08.06	M 1 : 5000	Tegn: CB	Kontroll: CB

Berit og Lars Elton

Omsøkt anlegg, eksisterende anlegg og drikkevann

Gnr 117 Bnr 6, Vestli

Kartblad: --

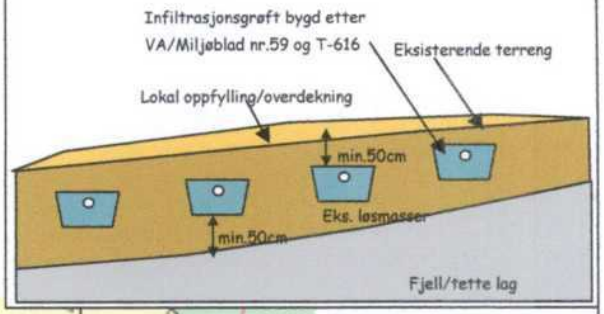
A 2

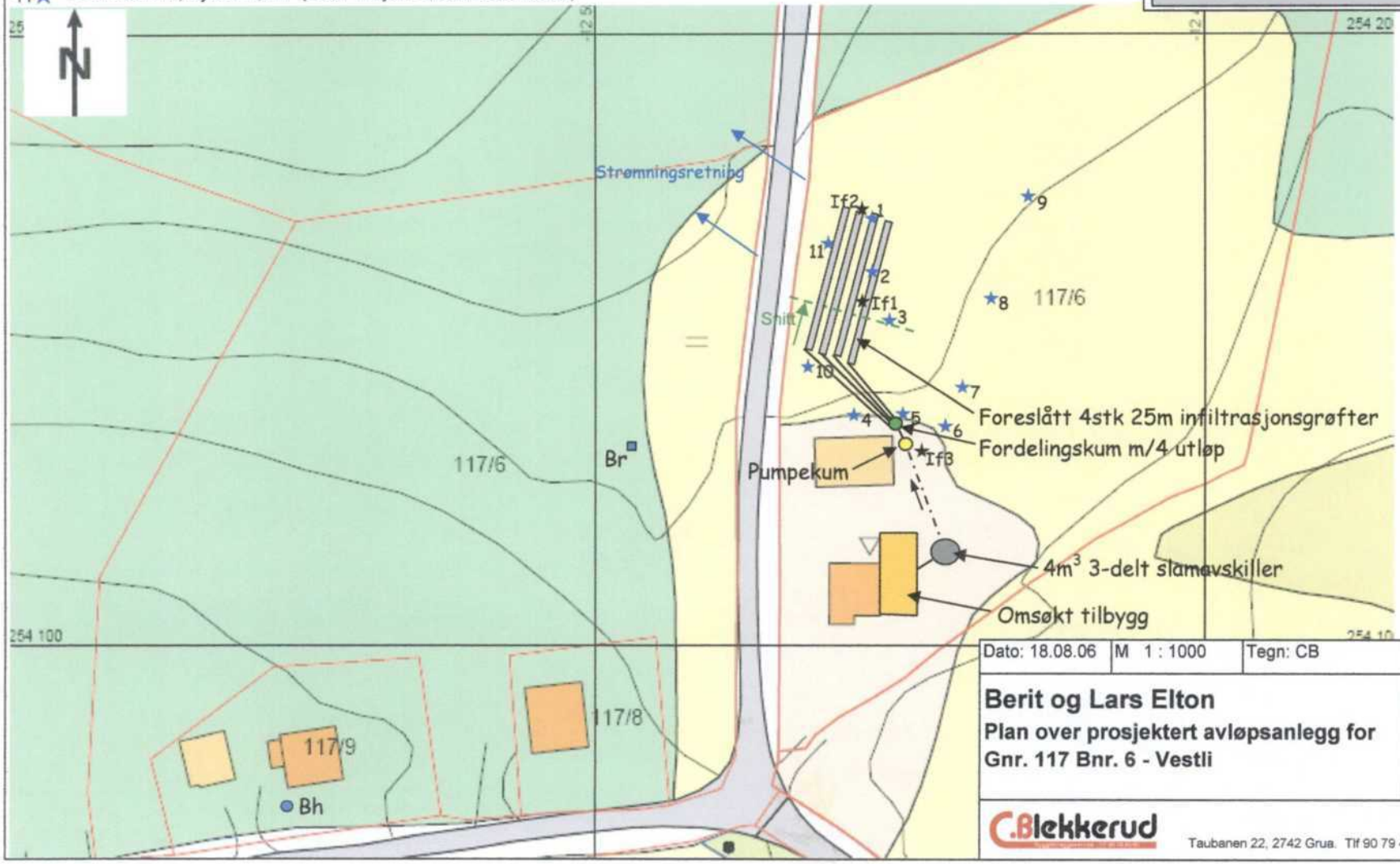
C.Blekkerud
Taubanen 22, 2742 Grua. Tlf 90 79 45 60, E-post:maribrei@online.no

1 ★ = Prøvehull 1, Dybde=1,1m (20cm matjord- 90cm tette masser)
2 ★ = Prøvehull 2, Dybde=1,3m (30cm matjord - 1,0m tette masser)
3 ★ = Prøvehull 3, Dybde=0,7m (30cm matjord - 40cm tette masser - fjell)
4 ★ = Prøvehull 4, Dybde=1,2m (30cm matjord - 80cm tette leirholdige masser)
5 ★ = Prøvehull 5, Dybde=0,9m (30cm matjord - 60cm tette leirholdige masser)
6 ★ = Prøvehull 6, Dybde=0,25m (25cm matjord - fjell)
7 ★ = Prøvehull 7, Dybde=0,5m (50cm matjord - fjell)
8 ★ = Prøvehull 8, Dybde=0,2m (20cm matjord - fjell)
9 ★ = Prøvehull 9, Dybde=0,3m (30cm matjord - fjell)
10 ★ = Prøvehull 10, Dybde=1,0m (20cm matjord - 80cm tette masser)
11 ★ = Prøvehull 11, Dybde=1,0m (20cm matjord - 80cm tette masser)

Målt vannledningsevne:
If1 = 1,9m/døgn (Dybde svamp: 50cm)
If2 = 2,0m/døgn (Dybde svamp: 70cm)
If3 = 3,3m/døgn (Dybde svamp: 30cm)

Snitt/prinsippskisse:





Dato: 18.08.06	M 1 : 1000	Tegn: CB	Kontroll: CB

Berit og Lars Elton
Plan over prosjektert avløpsanlegg for
Gnr. 117 Bnr. 6 - Vestli

Kartblad: --

A 3 (rev.01)

C.Blekkerud
Taubanen 22, 2742 Grua. Tlf 90 79 45 60, E-post:maribrei@online.no

C.Blekkerud
Bygg/Anleggsservice - Tlf. 90 79 45 60

B1

Tiltakshaver:	Berit og Lars Elton
Adresse tiltakshaver:	Vestli, 3520 Jevnaker
Adresse byggeplass:	Vestli, 3520 Jevnaker
Eiendom:	Gnr. 117 Bnr. 6
Tiltakets art:	Oppgradering av avløpsanlegg for eksisterende bolig

VURDERING - GRUNNUNDERSØKELSE – PRØVETAKING

Bakgrunn:	Berit og Lars Elton ønsker å oppgradere ovennevnte boligs sanitære anlegg til dagens standard. Boligen har i dag utedo og et gråvannsutslipp. Det er derfor med hensyn til gjeldende forskrifter og normer foretatt grunnundersøkelser på aktuelt område for utslipp og foreslått en avløpsløsning for boligen.
Sårbare resipienter:	Det er ikke registrert spesielle sårbare resipienter i området. Nærmeste vannresipient er en bekk ca.40m nedstrøms omsøkt infiltrasjonsareal. Området nedstrøms planlagt infiltrasjonsanlegg består ellers av åker og skogsarealer.
Drikkevannsinteresser:	Brønner og borehull i området er registrert og tegnet inn på kartvedlegg A2. Egen brønn ligger ca. 33m fra prosjekterte spredegrøfter. Strømningsretningen fra spredegrøftene antas å gå bort fra brønnen.
Grunnundersøkelse:	Grunnundersøkelser ble foretatt på stedet den 09.06.2006 og 19.07.2006. Det ble foretatt sjakting med gravemaskin. Elve prøvehull ble gravd opp som anvist på kartvedlegg A3. Prøvehullene ble gravd på jordbruksarealer tilhørende eiendommen. Tre infiltrasjonstester (If_1- If_3) ble utført med infiltrometer som anvist på vedlegg A3. Disse ga målt vannledningsevne på 1,9 m/døgn på 0,5m dybde, 2,0 m/døgn på 0,7m dybde og 3,3 m/døgn på 0,3m dybde. Se vedlegg A3 for beskrivelse av masser, dybder og sted for prøvetaking.

Adresse: Taubanen 22, 2742 Grua, Tlf.: 90 79 45 60, E-post: maribrei@online.no, Org.nr.: 987 415 533 MVA
Bankkontonr.: 2020.31.70530

C.Blekkerud
Bygg/Anleggsservice - Tlf. 90 79 45 60

Anvendte kravspesifikasjoner og normer:	- Avløpsforskriften - Norvar rapport nr. 49 (grunnundersøkelser) - VA/Miljøblad nr. 48 og nr. 59
Beregning av filterflate:	Dimensjonerende vannmengde: 1000 liter/døgn per bolig Målt vannledningsevne: 1,9 og 2,0 m/døgn Infiltrasjonskapasitet: antatt 10liter avløpsvann per m^2 og døgn Min. infiltrasjonsflate: 1000/10 = 100 m^2
Foreslått avløpsløsning:	Foreslått avløpsanlegg for en bolig med fullt utslipp skal bestå av: - *Slamavskiller*: Første rensetrinn i jordanlegg som avskiller faste partikler fra avløpsvannet slik at ikke jordfilteret tilslammes og tettes. Her foreslås benyttet 1stk. 4m^3 3-delt slamavskiller. - *Infiltrasjonsfilter*: Andre og tredje rensetrinn i jordanlegg. De naturlige løsmasser benyttes som filter. Her foreslås benyttet 4x25m infiltrasjonsgrøfter, totalt 100m^2 infiltrasjonsflate. - *Fordelingskum*: Sørger for at vannet fra slamavskilleren fordeles likt på infiltrasjonsrørene. Her foreslås benyttet 1stk. fordelingskum med 4 regulerbare utløp. - *Pumpekum*: Sørger for at vannet fra slamavskilleren tilføres filterdelen som korte støt. Dette skal sikre jevn fordeling av vannet over hele filterflaten og redusere faren for gjentetting. Pumpen startes og stoppes av vannhøyden i kummen. Denne skal også være utstyrt med alarm for høy vannstand. Anlegget foreslås plassert på jordbruksarealer tilhørende gjeldende eiendom. Infiltrasjonsgrøftene bygges på ca 0,6m dybde bunn grøft, slik av overdekning over anlegget hovedsakelig blir eksisterende masser mens terrenget blir hevet ca. 0,3m i forhold til dagens nivå i området der grøftene plasseres.

Adresse: Taubanen 22, 2742 Grua, Tlf.: 90 79 45 60, E-post: maribrei@online.no, Org.nr.: 987 415 533 MVA
Bankkontonr.: 2020.31.70530

C.Blekkerud
Bygg/Anleggsservice - Tlf. 90 79 45 60

Forutsetninger og begrensninger:	- Kun avløpsvann (svartvann og gråvann) fra en boligenhet skal føres til avløpsanlegget. - Overflatevann må føres utenom infiltrasjonsflaten. - Anlegget må frostisoleres der det kan bli utsatt for frostskader, f.eks. ledninger som blir liggende i trafikkert område. - Foreslått prinsippløsning er vist på vedlegg A3. Infiltrasjonsgrøftene utføres i henhold til VA/Miljø-blad nr. 59. - Anlegget er prosjektert på bakgrunn av grunnundersøkelsen og de stikkprøvene som er foretatt. Det må derfor tas forbehold om at uforutsette hindringer og grunnforhold kan oppdages etter at utførelsen av anlegget er igangsatt.

Grua, 18.08.2006

Carsten Blekkerud

Adresse: Taubanen 22, 2742 Grua, Tlf.: 90 79 45 60, E-post: maribrei@online.no, Org.nr.: 987 415 533 MVA
Bankkontonr.: 2020.31.70530

Vedlegg nr	Kommunens saksnr
C- 1	

Gjenpart av nabovarsel
for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

Jevnaker

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Tiltak på eiendommen:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
117	6		

Eiendommens adresse: *Vestli*

Postnr: *3520* Poststed: *Jevnaker*

Eier/fester: *Berit og Lars Elton*

Det varsles herved om

☒ **Søknad om tiltak som krever tillatelse** etter plan- og bygningsloven § 93.

☐ Nybygg	☒ Anlegg	☐ Endring av fasade
☐ Riving	☐ Skilt	☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
☐ Innhengning mot veg	☐ Bruksendring	☐ Dispensasjoner
☐ Annet Beskriv		

☐ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven

- ☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81
- ☐ Mindre byggearbeid
- ☐ Skilt

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

Oppgradering av avløpsanlegg for bolig

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☐
Situasjonsplan	A	1 - 3	☐
Fasadetegninger og snitt	E	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Adresser

☐ Søknaden er lagt ut på besøksadresse: (Ansvarlig søkers postadresse)

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).

☒ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse: (Kommunens adresse) *3521 Jevnaker*

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
		Lars og Berit

© NBR nr 5155 Juli-2003

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Adresse
117	6			Vestli

Nabo-/gjenboer eiendom					Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr		Eiers/festers navn		
Adresse					Adresse		
Postnr	Poststed				Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket					Dato	Sign	

Nabo-/gjenboer eiendom					Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr		Eiers/festers navn		
Adresse					Adresse		
Postnr	Poststed				Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket					Dato	Sign	

Nabo-/gjenboer eiendom					Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr		Eiers/festers navn		
Adresse					Adresse		
Postnr	Poststed				Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket					Dato	Sign	

Nabo-/gjenboer eiendom					Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr		Eiers/festers navn		
Adresse					Adresse		
Postnr	Poststed				Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket					Dato	Sign	

Nabo-/gjenboer eiendom					Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr		Eiers/festers navn		
Adresse					Adresse		
Postnr	Poststed				Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket					Dato	Sign	

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign

UTSLIPP FRA SEPARATE AVLØPSANLEGG

D1

(2)

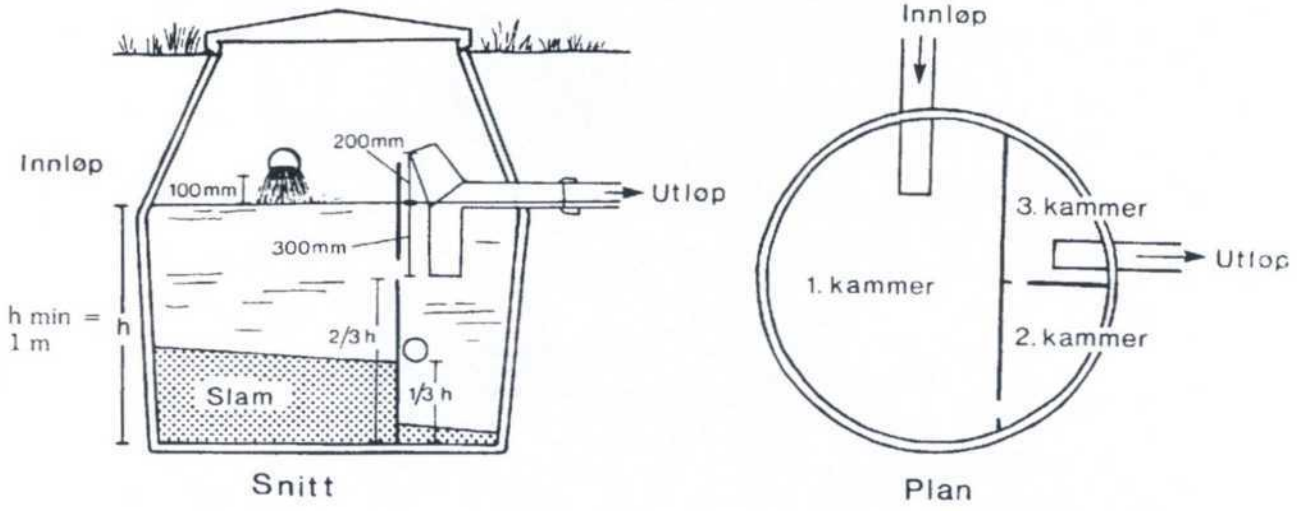
SLAMAVSKILLERE

SLAMAVSKILLERENS FUNKSJON

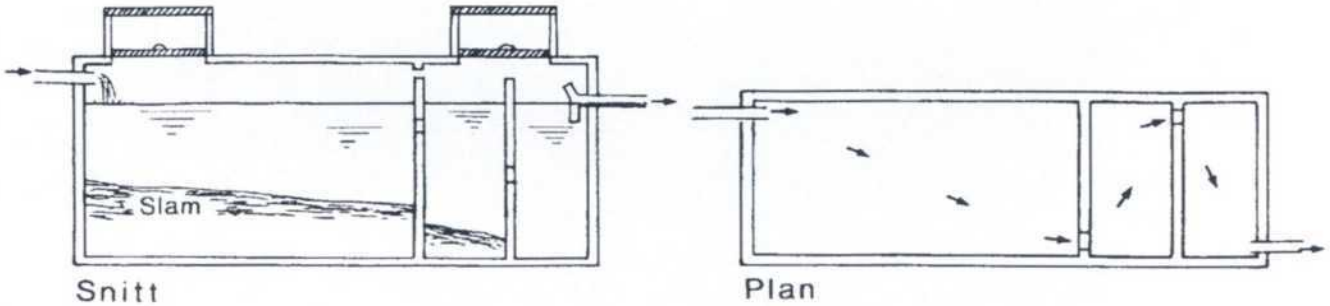
Slamavskilleren er vanligvis første rensetrinn i et jordanlegg. Den har til oppgave å avskille faste partikler fra avløpsvannet slik at ikke jordfilteret tilslammes og tettes. I enkelte tilfeller kan slamavskilleren også utgjøre eneste rensetrinn før utslipp i god sjøresipient.

TYPER AV SLAMAVSKILLERE

Det kan velges mellom forskjellige typegodkjente slamavskillere bygget av termoplast, glassfiberarmert polyester eller prefabrikerte og plassbygde avskillere i betong. Prefabrikerte avskillere bør være utstyrt med typegodkjenningssertifikat. (ikke påbudt). Statens forurensningstilsyn gir den formelle tillatelse til typegodkjenning.



Eksempel på prefabrikert, trekamret slamavskiller i plast. Typen er omtalt i teksten.



Plasstøpt, trekamret slamavskiller i betong. Typen er omtalt i teksten.

UTSLIPP FRA SEPARATE AVLØPSANLEGG

D2

④

FORDELINGSKUMMER

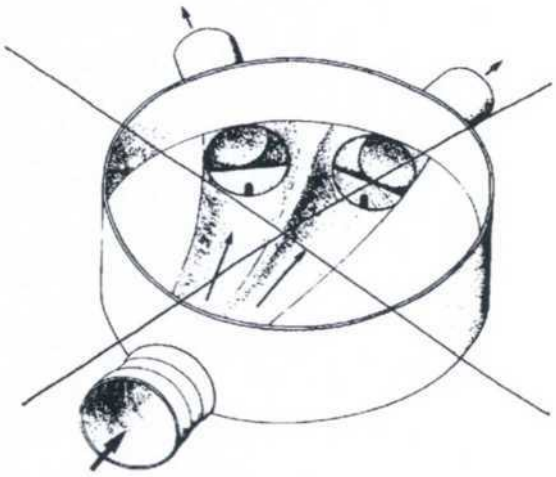
FORDELINGSKUMMENS OPPGAVE OG FUNKSJON

Fordelingskummen skal sørge for at vannet fra slamavskiller eller støtbelaster fordeles likt til alle infiltrasjonsrørene i filterdelen (se blad 6 og 7). I praksis er det meget vanskelig å få en jevn fordeling. Trykkfordeling med pumpe eller selvfallssystemer basert på V-overløp gir best resultat.

TYPER AV FORDELINGSKUMMER

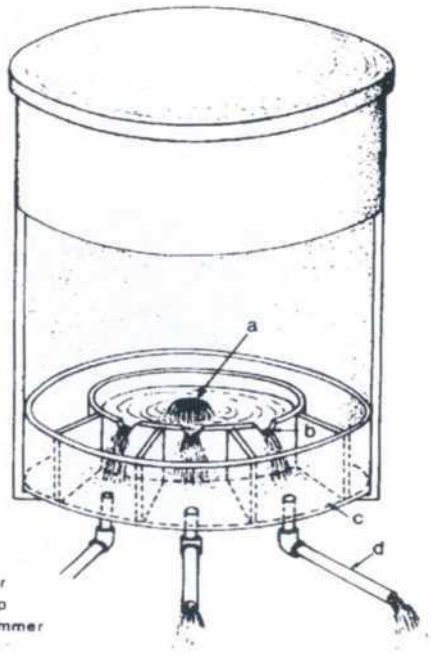
Enkel splittfordeler **Ikke godkjendt !**

er en fordelingskum hvor vannet fra innløpsrøret splittes i to uten høydetap. Det anbefales at kumtypen benyttes sammen med støtbelaster. Uten støtbelaster kan det bli ujevn fordeling hvis kummen ikke ligger i vater. Flere splittfordelere må kobles sammen hvis anlegget består av mer enn 2 infiltrasjonsrør. Det frarådes å bruke mer enn 3 splittfordelere koblet sammen. Splittfordelere prefabrikeres.



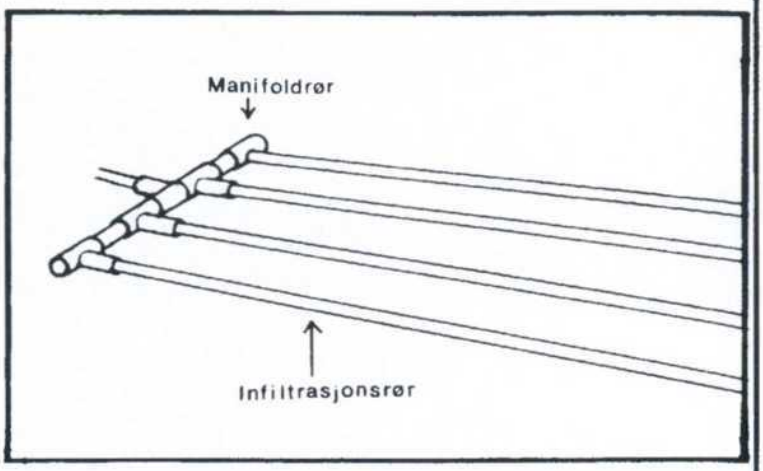
Fordelingskum med V-overløp

finnes i forskjellige varianter i plast og rustfritt stål. De mest avanserte kummene leveres med fra 2 til 12 eller flere utløp. Kumtypen fungerer best sammen med støtbelaster. Gode prefabrikerte typer finnes.



a - Innløpsrør
b - V-overløp
c - Utløpskammer
d - Utløpsrør

Trykkfordeling med pumpe er det enkleste fordelingssystem hvor støtbelastning og fordeling skjer i én og samme operasjon. Systemet er særlig velegnet for større anlegg og under vanskelige topografiske forhold hvor vannet må løftes fra slamavskiller til filterdelen.



MONTERING OG DRIFT

Med unntak av pumpe er alle fordelingsanlegg meget følsomme for feilaktig montering. Spesielt viktig er det at fordelingsenheten monteres i fullstendig vater. Setninger eller frostheving i grunnen rundt kummen må unngås da dette permanent eller periodevis kan sette deler av anlegget ut av drift.

Fordelersystem med V-overløp leveres med det antall overløp som tilsvarer antall infiltrasjonsrør i filterdelen. Det frarådes å plassbygge anleggstypen på grunn av de strenge toleransekrav. 1 mm forskjell i høyde på overløpene tilsvarer 50-100% skjev fordeling til infiltrasjonsrørene når støtbelaster ikke er montert V-overløpene bør være justerbare. Ved montering må bruksanvisningen følges nøye.

Splittfordelere er enkle å montere og justere på grunn av små dimensjoner og direkte påkobling på utløpsledningen fra slamavskiller eller støtbelaster. Splittfordeleren må legges på stabilt underlag, helst 10 cm utjevningslag av finpukk eller sand komprimert ved vanning. Produsentens monteringsanvisning må følges nøye. Splittfordelere er vedlikeholdsfrie.

Trykkfordeling med pumpe krever ingen spesielle forholdsregler ved montering. Fordelingen skjer i et manifoldrør koblet direkte til infiltrasjonsrørene. Manifoldrøret bør ha minste diameter = 110 mm. Tilførselsrøret fra pumpen skal legges i høybrekk umiddelbart før manifoldrøret for å unngå tilbakestrømning til pumpekummen ved pumpestopp. Trykkfordelingssystemet er vedlikeholdsfritt.

UTSLIPP FRA SEPARATE AVLØPSANLEGG

⑥ D3

INFILTRASJONSANLEGG - FILTERDELEN

OPPBYGNING, FUNKSJON OG ANVENDELSESOMRÅDE

Infiltrasjonsanlegg benytter de naturlige løsmasser som filter. Det infiltrerte avløpsvannet samles ikke opp men ledes ut i grunnen. Riktig bygde infiltrasjonsanlegg gir meget gode renseeffekter for de fleste stoffer, og bør derfor velges der dette er mulig.

FILTERDELENS OPPBYGNING

Fra markoverflaten til grøftebunnen består anlegget av følgende deler (se figur):

1. Tilbakefylte masser (overdekning).
2. Masseseparasjonssperre/isolasjon.
3. Fordelingslag.
4. Infiltrasjonsrør.

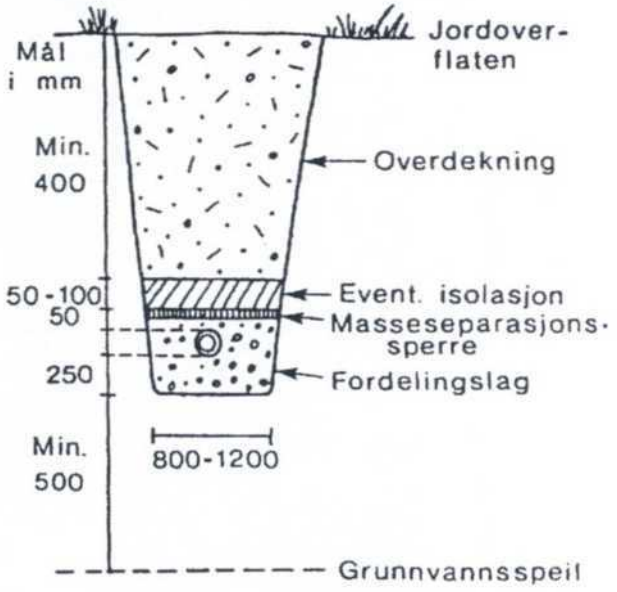
Tilbakefylte masser er jordmasser som fylles i grøft eller basseng over masseseparasjonssperre eller isolasjon.

Masseseparasjonssperre brukes for å hindre overdekningsmassen i å trenge ned i fordelingslaget. Sperren skal dekke hele grøfte- eller bassengarealet, og består av syntetisk fiberduk med arealvekt minimum 140 g/m² og strekkstyrke minimum 10 K N/m. Ved skjøting legges duken med minimum 20 cm overlapping. Ligger anlegget under vei eller gårdsplass må det vurderes om fiberduk av bedre kvalitet skal benyttes.

Ved frostisolering sløyfes masseseparasjonssperren.

Frostisolasjon benyttes i områder hvor frostfaren er stor. 50 eller 100 mm tykke plater av ekstrudert polystyren skal brukes. Det vises til teknisk retningslinje, avsnitt 9 for beregning av isolasjonstykkelse.

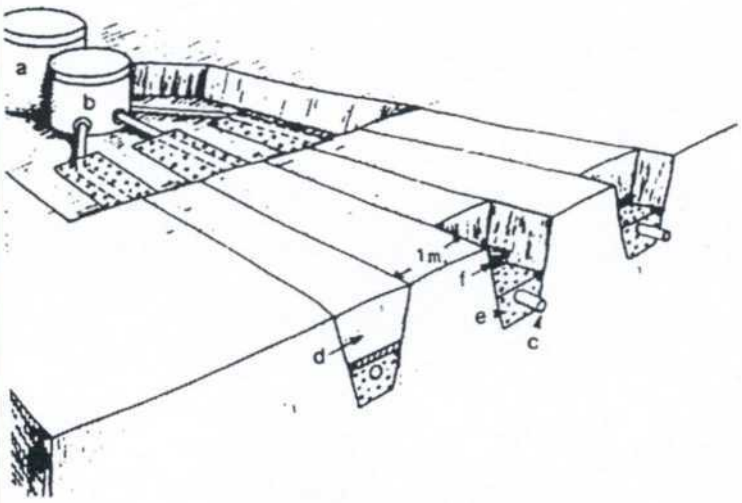
Fordelingslaget skal bestå av vasket pukk med kornstørrelse i området 12-22 mm. Tykkelsen på laget under infiltrasjonsrøret skal være minst 25 cm.



Tverrsnitt gjennom infiltrasjons-grøft. Alle målene er i mm.

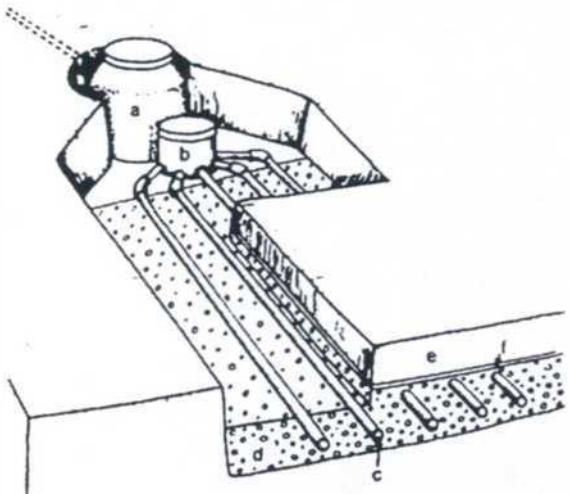
Infiltrasjonsrøret skal tilfredsstille de spesifikasjoner som er gitt i blad nr 5. I infiltrasjonsgrøfter skal røret ligge midt i grøfta. I bassenger skal maksimal avstand mellom rørene være 1,2 m. Avstanden fra bassengkant til rør skal være ca 0,6 m. Rørene kan være 1 m kortere enn grøft eller basseng.

Ved trykkfordeling skal rørene ligge horisontalt. Ved fordeling uten trykk skal fallet være 0,5 - 1,5 %.



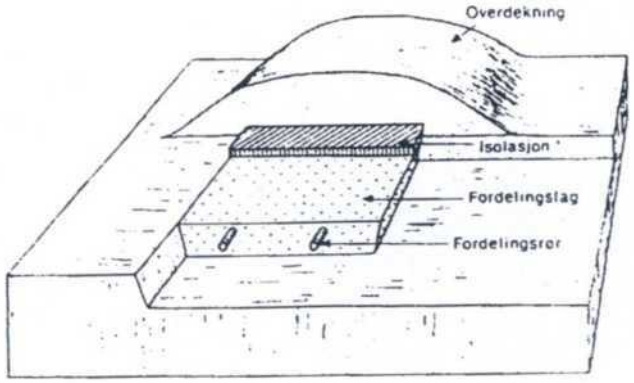
a - Slamavskiller
b - Fordelingskum
c - Infiltrasjonsror
d - Overdekning
e - Fordelingslag
f - Masseseparasjonssperre event. isolasjon

Infiltrasjonsanlegg med 3 separate grofter.

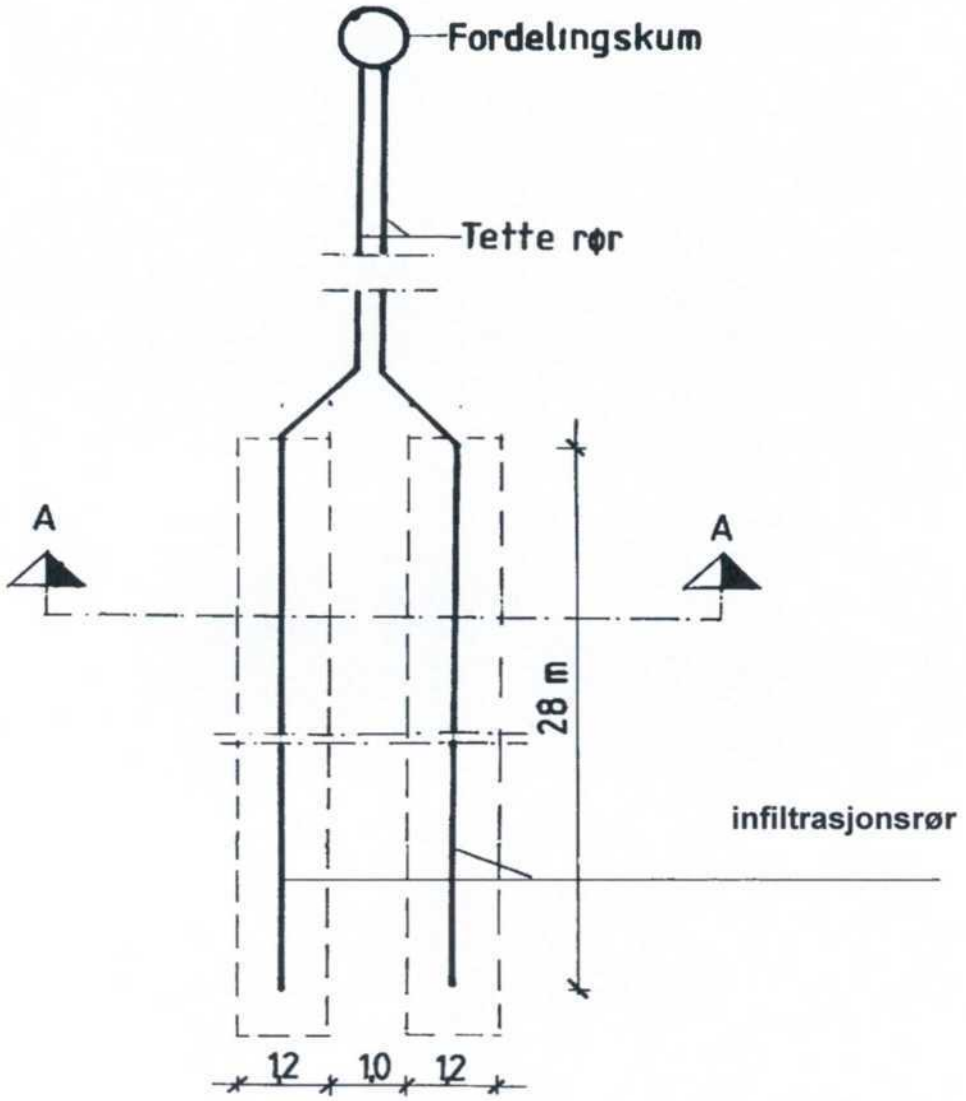


a - Slamavskiller
b - Fordelingskum/ støtbelaster
c - Infiltrasjonsror
d - Fordelingslag
e - Overdekning
f - Masseseparasjons-sperre, eventuelt isolasjon

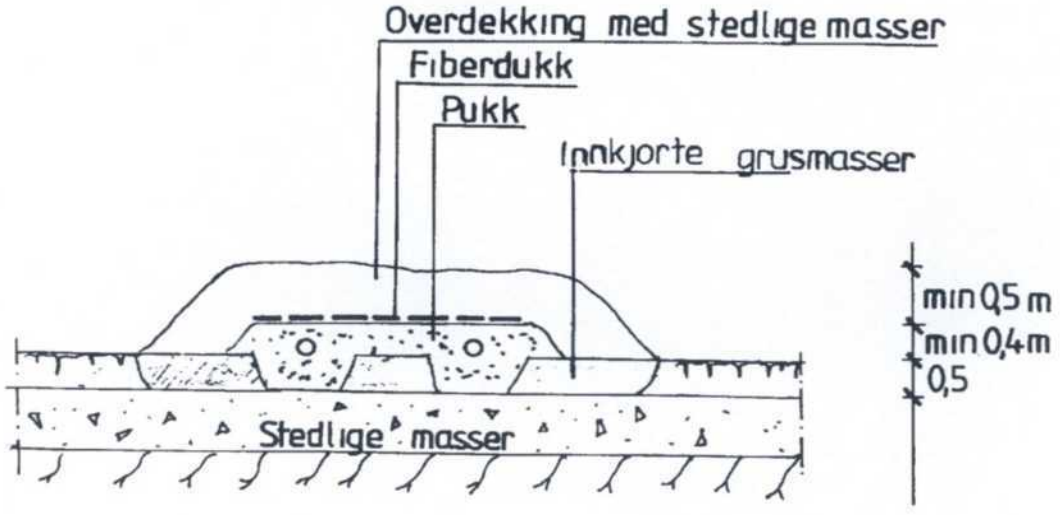
Infiltrasjonsbasseng med 5 infiltrasjonsrør.



Grunt infiltrasjonsanlegg med 2 infiltrasjonsrør. Fordelingsrørene skal alltid ligge under opprinnelig terrengnivå.


Fordelingskum
Tette rør
A
A
28 m
infiltrasjonsrør
1,2
1,0
1,2

SNITT A-A


Overdekking med stedlige masser
Fiberdukk
Pukk
Innkjørte grusmasser
Stedlige masser
min 0,5 m
min 0,4m
0,5

STØTBELASTERE

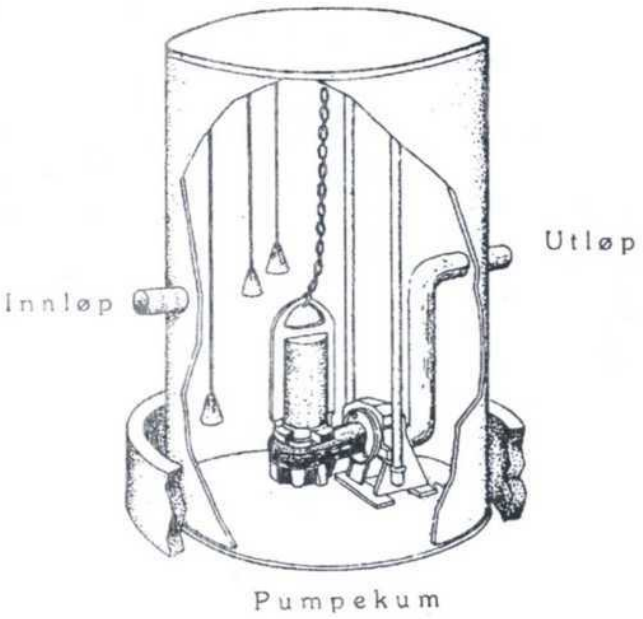
D4

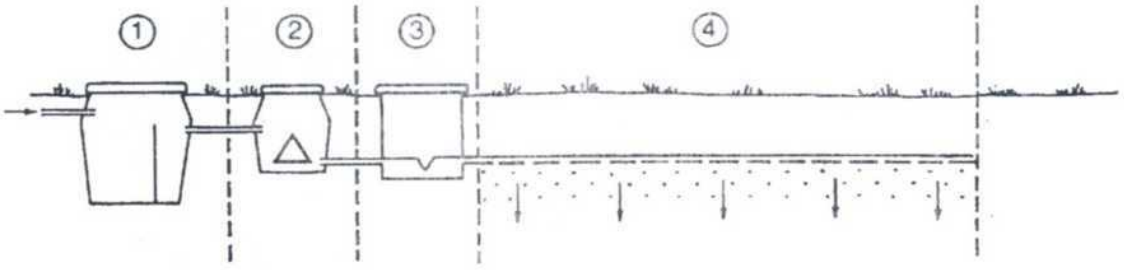
STØTBELASTERENS OPPGAVE OG FUNKSJON

Støtbelasteren er en innretning som sørger for at vannet fra slamavskilleren tilføres filterdelen som korte støt. (se bladene 6 og 7). Hensikten med støtbelasteren er å sikre jevn fordeling av vannet over hele filterflaten og redusere faren for gjentetting. Anlegg med støtbelastere fungerer dessuten bedre rensemessig enn anlegg uten. Støtbelastere som gir 4-8 støt pr døgn anses som mest gunstig for driften. Støtbelastere brukes vanligvis bare for anlegg beregnet for 2 eller flere boligenheter.

TYPER AV STØTBELASTERE

Pumpekum er en støtbelaster bygget opp omkring en neddykket pumpe som startes og stoppes av vannhøyden i kummen. Den er mest brukt for fellesanlegg for flere hus. Pumpekum er imidlertid også velegnet for små anlegg pga driftssikkerheten og de store muligheter som finnes for regulering av støtvolumet og tilpasning til ulike anleggstyper.





Anleggstype 3. Infiltrasjonsanlegg med støtbelaster og fordelingskum. Anleggstypen brukes for enkelthus eller husklynger opp til 7 boligenheter i områder med gode infiltrasjonsmuligheter. Infiltrasjonsanlegg med støtbelaster og fordelingskum er ansett for å være det mest driftssikre jordanlegg på markedet. Anleggstypen består av en slamavskiller (1), støtbelaster (2), fordelingskum (3) og infiltrasjonsgrøfter (4). Er det nødvendig å løfte avløpsvannet benyttes pumpe. Komponentene er beskrevet i blad 2, 3, 4, 5, 6 og 8.

Søknad om ansvarsrett
Kontrollplan
etter plan- og bygningsloven

Vedlegg nr. F- 1

Kommunens saksnr.

Side 1 av 1

Til kommune

Jevnaker

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. *117*	Bnr. *6*	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse *Vestli*				Postnr. *3520*	Poststed *Jevnaker*

Foretak

Foretak *C.Blekkerud BA-Service*			Organisasjonsnr. *987 415 533 MVA*
Adresse *Taubanen 22*		Postnr. *2742*	Poststed *Grua*
Telefon *--*	Telefaks *--*	Kontaktperson *Carsten Blekkerud*	Mobiltelefon *90 79 45 60*
E-postadresse *maribrei@online.no*			

Ansvarsoppgave

Funksjoner og tiltaksklasse (PRO, KPR, UTF, KUT) og angi tiltaksklassene	Ansvarsområde: Beskriv foretakets ansvarsområder herunder eventuelle områder gitt i "Kontrollplan for viktige og kritiske områder"
PRO.1 / KPR. 1	*Prosjektering og kontroll prosjektering av avløpsanlegg*

Godkjenning av foretak

Foreligger sentral godkjenning innenfor ansvarsområdene? Legg i tilfelle ved godkjenningsbevis.	Vedlegg nr. F-
Søknad om lokal godkjenning for områder hvor sentral godkjenning ikke foreligger.	Vedlegg nr. F- *2*

Kontroll

Ansvarlig kontrollerende foretak forplikter seg til å la gjennomføre kontroll:
- av egne ansvarsområder i samsvar med eget system.

- i samsvar med kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato --	[X] Ikke relevant

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Foretakets underskrift iht foretakets godkjenning
Foretak *Randsfjord Rørservice AS*	Foretak *C.Blekkerud BA-Service*
Dato / Underskrift: ← Espen G.	Dato / Underskrift: *24/7-06* Carsten Blekkerud
Gjentas med blokkbokstaver: *Espen Grongstad*	Gjentas med blokkbokstaver: *Carsten Blekkerud*

Kommunens godkjenning

Kommunens navn (stempel)	
Dato	Underskrift

Søknad om lokal godkjenning av foretak

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 93 b, 97 og 98

Stempel

Vedlegg nr. F- 2

Kommunens saksnr.

Til kommune

Jevnaker

Søknad om lokal godkjenning skal alltid vedlegges søknad om ansvarsrett når foretaket ikke har sentral godkjenning for hele eller deler av oppgaver det søkes om ansvarsrett for (ansvarsområde).

Foretak

Navn – foretak/firma (iflg. registreringsbevis fra Brønnøysundregistrene)		Vedlegg nr.	Ant. ansatte
C.Blekkerud BA-Service		F–	
Postadresse: Taubanen 22	Postnr: 2742	Poststed: Grua	
Besøksadresse:		Kommune: Lunner	
Organisasjonsnummer (9 siffer): 987 415 533 MVA	Telefon: 90 79 45 60	Telefaks: ---	E-post: maribrei@online.no

Foretakets kontaktperson (vedrørende søknaden)

Tittel, navn		Mobiltelefon
Carsten Blekkerud		90 79 45 60
Telefon: 90 79 45 60	Telefaks: --	E-post: maribrei@online.no

Tidligere lokal godkjenning

Har det vært søkt om lokal godkjenning i kommunen tidligere?

[X] Ja [ ] Nei

Hvis ja, oppgi kommunens saksnr.: 06/00075

Hvis nei, vedlegg dokumentasjon for formelle kvalifikasjoner, vitnemål m.v. Vedlegg nr. F–

Dokumentasjon av kvalifikasjoner

Foretaket erklærer at den faglige ledelse i foretaket oppfyller kravene til kvalifikasjoner i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett av 22. januar 1997 nr. 35 (GOF) kapittel III for de ansvarsområder angitt i ansvarsoppgaven som ovenfor.
Kvalifikasjonene oppfylles på følgende måte:

	Utdanningsnivå hos foretakets ledere (hvor mange har følgende utdanning):		Praksis (her fylles inn antall år hos den i foretaket som har lengst relevant praksis)
a		Fag-/svennebrev	
b		Mesterbrev/teknisk fagskole	
c	1	Ingeniørhøyskole	2
d		Teknisk høyskole/universitet	

Ved økt relevant utdanning, eller særlig kvalifiserende praksis, kan kravene til praksislengde reduseres. Tilsvarende kan kravene til utdanning reduseres ved særlig kvalifiserende praksis eller ved praksis av lengre varighet enn det som ellers kreves.

Beskriv

Har arbeidet et halvt år som saksbehandeler for utslipp fra private avløpsanlegg og tilkobling til offentlig VA-nett i Gran kommune. Har vært saksbehandler for Grøfteplan, som prosjekterer og utfører avløpsanlegg, i et halvt år. Har vært selvstendig prosekterende et år.

Følgende personer inngår i den faglige ledelse

Carsten Blekkerud

Sentralt godkjent foretak

Foreligger sentral godkjenning innenfor annet ansvarsområde? Legg i tilfelle ved godkjenningsbevis. Vedlegg nr. F–

Egenerklæring om oppfyllelse av krav etter godkjenningsforskriften av 22. januar 1997 nr. 35, kap. 2

Foretaket har system i aktiv bruk som bl.a. omfatter:

- [X] Organisasjonsplan som viser ansvars- og oppgavefordeling, prosjektorganisering og fordeling av kvalifikasjonene blant foretakets faglige ledere. Det skal framgå i hvilken grad foretaket må benytte tilknytning av andre kvalifiserte foretak eller personer for å oppfylle plan- og bygningslovgivningen
- [X] Identifikasjon av gjeldende krav i plan- og bygningslovgivningen for gjennomføringen av oppdrag
- [X] System for å identifisere, rette opp og hindre gjentakelse av avvik
- [X] Styring av dokumenter

System for de enkelte funksjoner (SØK, PRO, KPR, SAM, UTF, KUT)

- [X] Foretaket bruker system som ivaretar GOF § 8

System for kontroll

- [X] Planlegging, gjennomføring, dokumentasjon, overvåking og rapportering av kontroll innenfor godkjenningsområdet, enten som egenkontroll eller uavhengig kontroll
- [X] Regelmessig gjennomgang av kontrollsystemet

Referanseprosjekt

Har det tidligere vært innsendt oversikt over referanseprosjekter? [X] Ja [ ] Nei Hvis ja, oppgi kun evt. nye referanseprosjekter.

Nedenfor regnes opp noen referanseprosjekter som dokumentasjon for foretakets praksis

Beskrivelse av ansvarsområder eller godkjenningsområder	Referanseprosjekt (adresse)	Faglig leder (navn)

Søknaden gjelder

Godkjenning av kompetansen som dekker foretakets ansvarsområde beskrevet i søknad om ansvarsrett av dato 24/7-06

Uriktig utfylt erklæring kan medføre:
- tap av lokal godkjenning (jf. forskriften § 20)
- tap av sentral godkjenning (jf. forskriften § 27)

Meddelelse av uriktige opplysninger overfor offentlige myndigheter – inklusive opplysninger som gir et uriktig inntrykk av faktum – og medvirker til dette, vil kunne rammes av straffeloven § 166.

Erklæring og underskrift

Vi bekrefter at alle opplysninger i denne søknaden er korrekte.

Foretakets navn	C.Blekkerud BA-Service	Underskrift
Sted	Grua	Dato 24/7-06

Søknad om ansvarsrett
Kontrollplan
etter plan- og bygningsloven

Vedlegg nr. F- 3

Kommunens saksnr.

Side 1 av 1

Til kommune

Jevnaker

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 117	Bnr. 6	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr. / Bolignr.
	Adresse: Vestli				Postnr. 3520 / Poststed: Jevnaker

Foretak

Foretak: Randsfjord Rørservice AS			Organisasjonsnr.: 976178483
Adresse: Bergermoen		Postnr. 3520	Poststed: Jevnaker
Telefon: 61 31 29 11	Telefaks: 61 31 22 99	Kontaktperson: Espen Grongstad	Mobiltelefon: -
E-postadresse: espen@randsfjord.com			

Ansvarsoppgave

Funksjoner og tiltaksklasse (PRO, KPR, UTF, KUT) og angi tiltaksklassene	Ansvarsområde: Beskriv foretakets ansvarsområder herunder eventuelle områder gitt i "Kontrollplan for viktige og kritiske områder"
UTF / KUT. 1	Utførelse og kontroll utførelse av avløpsanlegg

Godkjenning av foretak

Foreligger sentral godkjenning innenfor ansvarsområdene? Legg i tilfelle ved godkjenningsbevis.	Vedlegg nr. F- 4
Søknad om lokal godkjenning for områder hvor sentral godkjenning ikke foreligger.	Vedlegg nr. F-

Kontroll

Ansvarlig kontrollerende foretak forplikter seg til å la gjennomføre kontroll:
- av egne ansvarsområder i samsvar med eget system.

- i samsvar med kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato --	☐ Ikke relevant

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Foretakets underskrift iht foretakets godkjenning
Foretak: Randsfjord Rørservice AS	Foretak: Randsfjord Rørservice AS
Dato / Underskrift	Dato / Underskrift: Espen G.
Gjentas med blokkbokstaver: Espen Grongstad	Gjentas med blokkbokstaver: Espen Grongstad

Kommunens godkjenning

Kommunens navn (stempel)	
Dato	Underskrift

STATENS BYGNINGSTEKNISKE ETAT

F4

Godkjent foretak

Organisasjonsnr: 976178483 Godkjent til: 13.11.2006

Randsfjord Rørservice AS

Bergermoen
3520 JEVNAKER

Tlf: 61 31 29 11 Faks: 61 31 22 99

Internett-data oppgitt av foretaket:

Epost: espen@randsfjord.com Hjemmeside: http://www.randsfjord.com

Foretaket er godkjent innenfor følgende 6 godkjenningsområder :

Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
Ansvarlig utførende for anlegg, konstruksjoner og installasjoner, tiltaksklasse 1
Ansvarlig kontrollerende for utføring av anlegg, konstruksjoner og installasjoner, tiltaksklasse 1

Randsfjord Rørservice AS oppgir at foretaket utfører arbeider med egne ressurser innenfor følgende arbeidsområder:

Rørinstallasjoner, Energi-installasjoner, Vannforsyning avløp og renseanlegg

Data pr. 09.08.04

Vedlegg nr. G- 1 | Kommunens saksnr.

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune

Jevnaker

- **Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse**
- **Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
117	6		

Adresse: Vestli | Postnr.: 3520 | Poststed: Jevnaker

Foretak

Foretak: C.Blekkerud BA-Service | Organisasjonsnr.: 987 415 533 MVA

Adresse: Taubanen 22 | Postnr.: 2742 | Poststed: Grua

Telefon: 90 79 45 60 | Telefaks: -- | Kontaktperson: Carsten Blekkerud | Mobiltelefon: 90 79 45 60

Ansvarlig kontrollerendes fagområder knyttet til tiltaket

Ansvarlig kontrollerende av prosjektering av avløpsanlegg.

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett av dato 24/2-06 og kontrollplanen av dato

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Forskrift om utslipp T-616, Norvar rapport nr.49 (grunnundersøkelser)
TI's "Små jordrenseanlegg", VA/Miljø-blad og Gran kommunes lokale avløpsforskrift av 01.07.04. Egne kontroll skjema.

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

[X] Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

[ ] Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

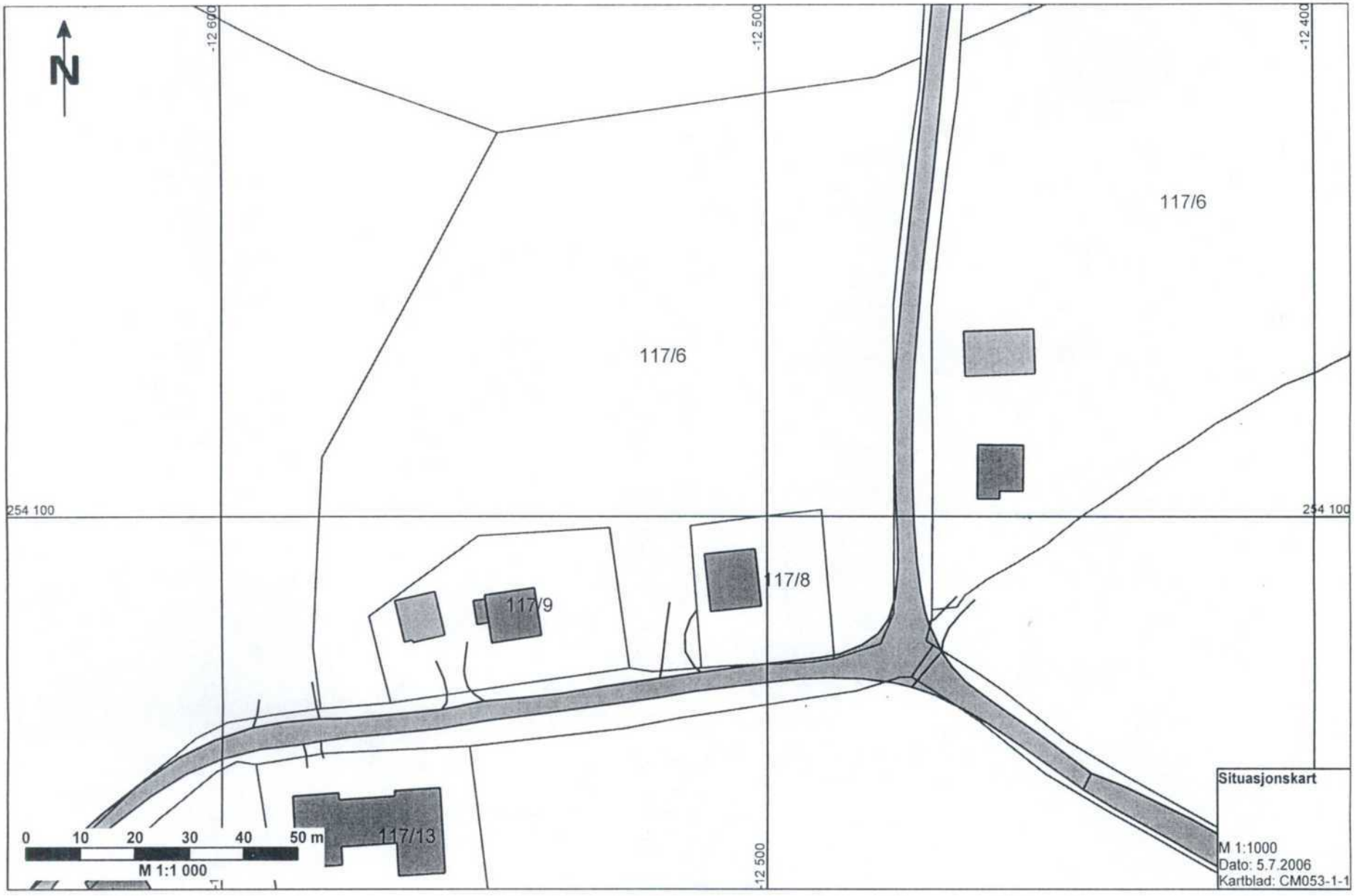
Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

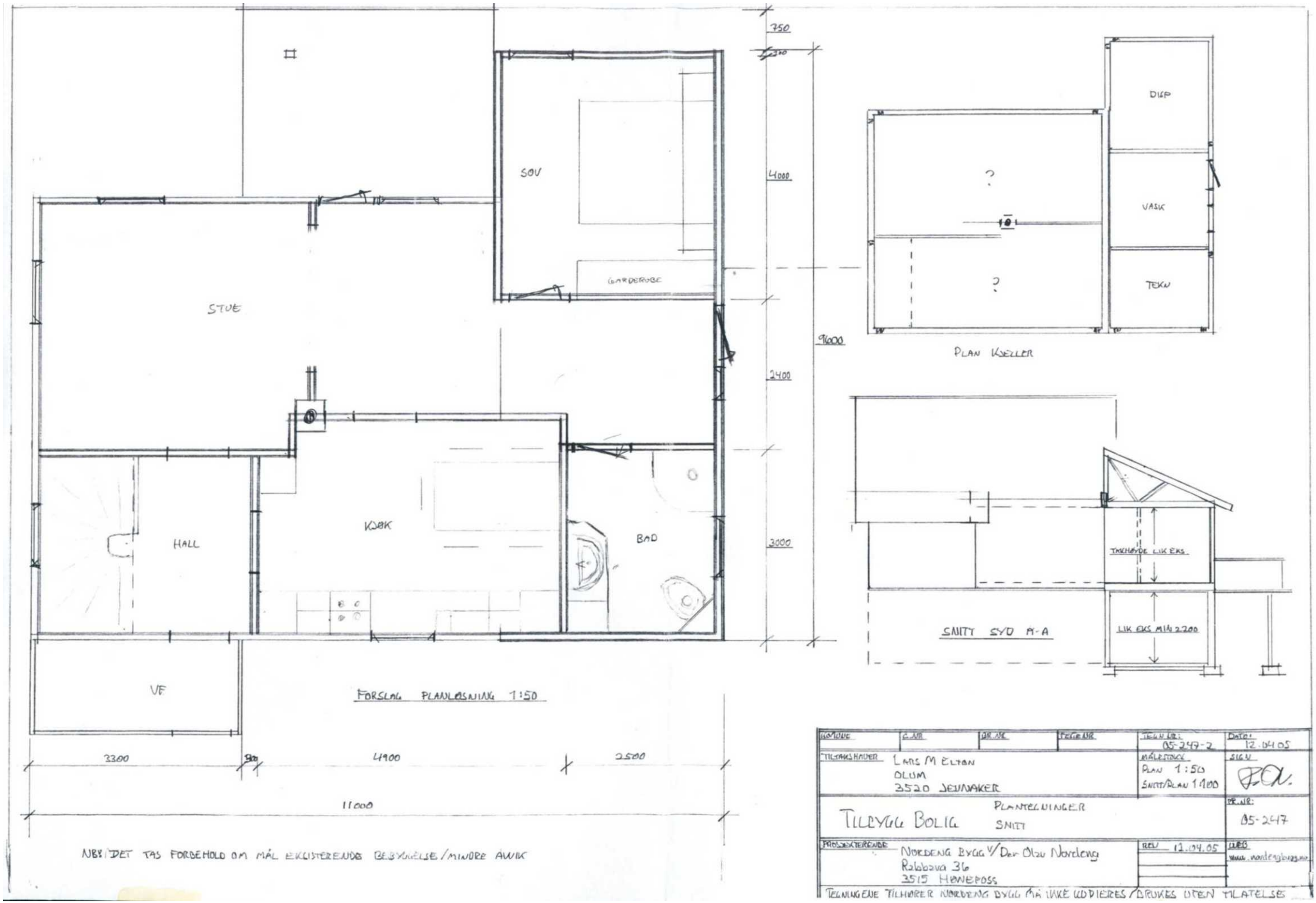
[ ] Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
24/2-06	Carsten Blekkerud	Carsten Blekkerud


N
-12 600
-12 500
-12 400
254 100
254 100
117/6
117/6
117/8
117/9
117/13
0 10 20 30 40 50 m
M 1:1 000
Situasjonskart
M 1:1000
Dato: 5.7.2006
Kartblad: CM053-1-1



FORSLAG PLANLØSNING 1:50

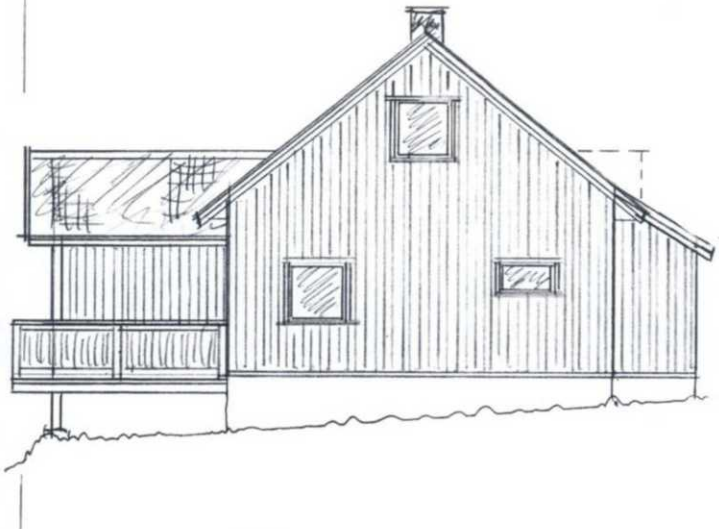
PLAN KJELLER

SNITT SYD A-A

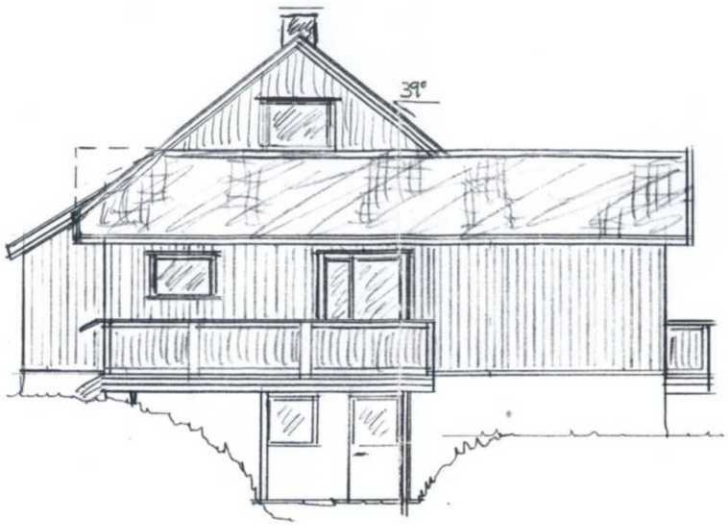
NB! DET TAS FORBEHOLD OM MÅL EKLISTERENDE BEBYGGELSE / MINDRE AVVIK

ENDRING	DATO	SIGN	FERDIG DATO	TEGN NR: 05-247-2	DATO: 12.04.05
TILTAKSHAVER	LARS M ELTON OLUM 3520 JEVNAKER			MÅLESTOKK PLAN 1:50 SNITT/PLAN 1:100	SIGN
TILBYGG BOLIG				PLANTEGNINGER SNITT	PR.NR: 05-247
PROSJEKTERENDE	NORDENG BYGG V/ Per Olav Nordeng Rabbavn 36 3515 HØNEFOSS			REV 12.04.05	WEB www.nordengbygg.no

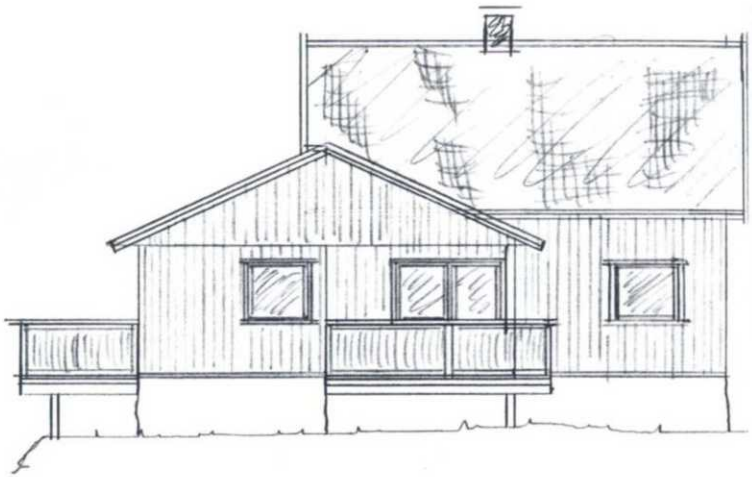
TEGNINGENE TILHØRER NORDENG BYGG MÅ IKKE KOPIERES / BRUKES UTEN TILLATELSE



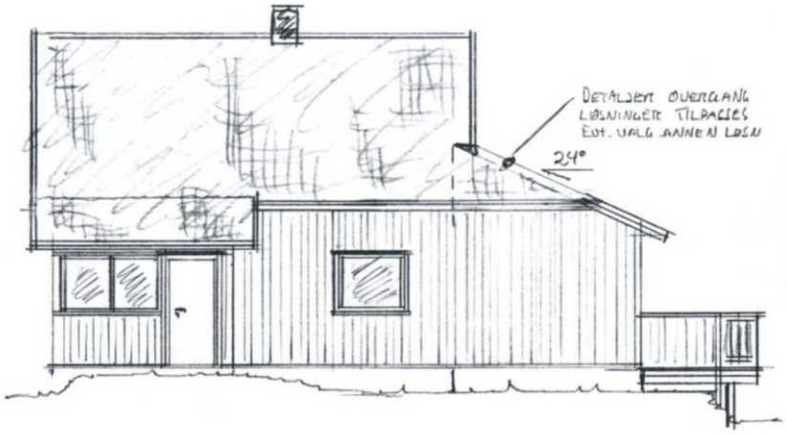
FASADE VEST



FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE SYD

INNDEKKE:

DOBBELTKRUM ANTIKK
SORTE RENNER/BESLAG/DETALJER
TAKVINKEL EKS 39°
TAKVIN NYBYGG 24°
NYTT TAK EKS/NYBYGG

KLEDNING:

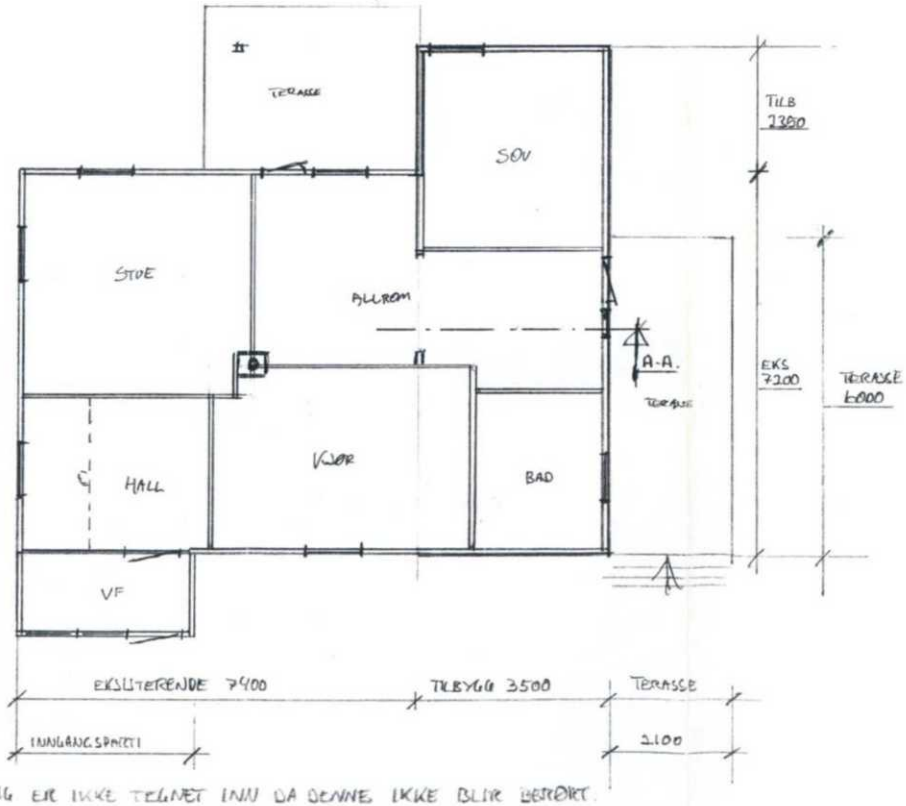
TRANSPARANS MØR/UNDERLIGGER
FASPANEL

GRUNN/FUND:

STØPTE SÅLER/KJELLERGULV
LECA KJELLERVEGGER
PUSSET BEGGE SIDER

KONSTRUKSJONER:

TREKONSTRUKSJONER
DEKKERE/SPERRER/STENDERVERK
15 cm ROCKWOOL VEGG
25 cm ROCKWOOL TAK



PLANTEGNIN 2 ETG EKSISTERENDE BOLIG ER IKKE TEGNET INN DA DENNE IKKE BLIR BERØRT.

• TILBYGG 33,2 m² • KJELLER 33,2 m² • EKSISTERENDE 54 m² + 4,9 m²

KOMMUNE:	G.NR.:	BR.NR.:	REGULERING:	TEGN.NR.: 05-247-1	DATO: 11.04.05
TILTAKSHAVER: LARS M ELTON, OLUM, 3520 JEVNAKER				MÅLESTOKK: 1:100	SIGN.
TILBYGG BOLIG			PLANTEGNING FASADER		PR.NR.: 05-247
PROSJEKTERENDE: NORDENG BYGG v/Per Olav Nordang, Rabbaug 36, 3515 HØNEFOSS				REV 11.04.05	WEB: www.nordengbygg.no

TEGNINGENE ER BESKYTTET OG TILHØRER NORDENG BYGG MÅ IKKE BRUKES UTEN TILLATELSE

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 81, 85, 86 a,
jf. forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)

Stempel

Bygningsnr. (fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

Til kommune: (Melding med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☐ Nei

Hvis ja, skal NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr. 117 | Bnr. 6 | Festenr. | Seksjonsnr.

Adresse VESTLI | Postnr. | Poststed

Tiltakets art SAK § 2

- ☐ Driftsbygning i landbruket (jf. pbl § 81, jf. SAK § 20 nr. 1)
- ☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg (jf. pbl § 85, jf. SAK § 23)
- ☒ Mindre byggearbeid på boligeiendom (jf. pbl § 86 a, jf. SAK § 20 nr. 1)

Spesifiser kort tiltakets art

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a

Forhåndskonferanse er avholdt ☒ Ja ☐ Nei

Dersom ja, vedlegg referat — Vedlegg nr. E –

Estetkk

Pbl § 74, 2. ledd, SAK § 21 nr. 1 e

Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.

Vedlegg nr. E –

Arealdisponering

Planstatus

☒ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv | Tillatt grad av utnytting

Beregningsregler i reguleringsplan

- ☐ Prosent bebygd areal (% BYA)
- ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)
- ☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU)
- ☐ Annet

Oppmålt tomt ☐ Ja ☐ Nei

Tomteareal

Bebyggelsen; størrelse og grad av utnytting

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)			
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m²	m²	m²
Bruttoareal (NS 3940)	m²	33 m²	33 m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket

Vis beregning av grad av utnytting

Arealdisponering (forts.)

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
10	10	

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja — Avstand ____ m — ☒ Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☐ Ja — Avstand ____ m — ☒ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere — Vedlegg nr I –

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven, pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede/nye avkjøringsforhold? ☐ 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

Vann-forsyning pbl §§ 65, 67

Tilknytning i forhold til tomta

☐ Offentlig vannverk

☐ Privat vannverk

☒ Annen privat vannforsyning, innlagt vann

☒ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv

Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl §§ 66, 67

Tilknytning i forhold til tomta

☐ Offentlig avløpsanlegg

☒ Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei

Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved X-koordinat:	Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode		

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	–	☒
Gjenpart av nabovarsel – NBR nr. 5155	C	☒	
Kart, situasjonsplan	D	☒	
Redegjørelser og tegninger	E	☒	
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	☒
Andre vedlegg	J	–	☒

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)

Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev. organisasjonsnr.
BERIT/LARS M. ELTON			

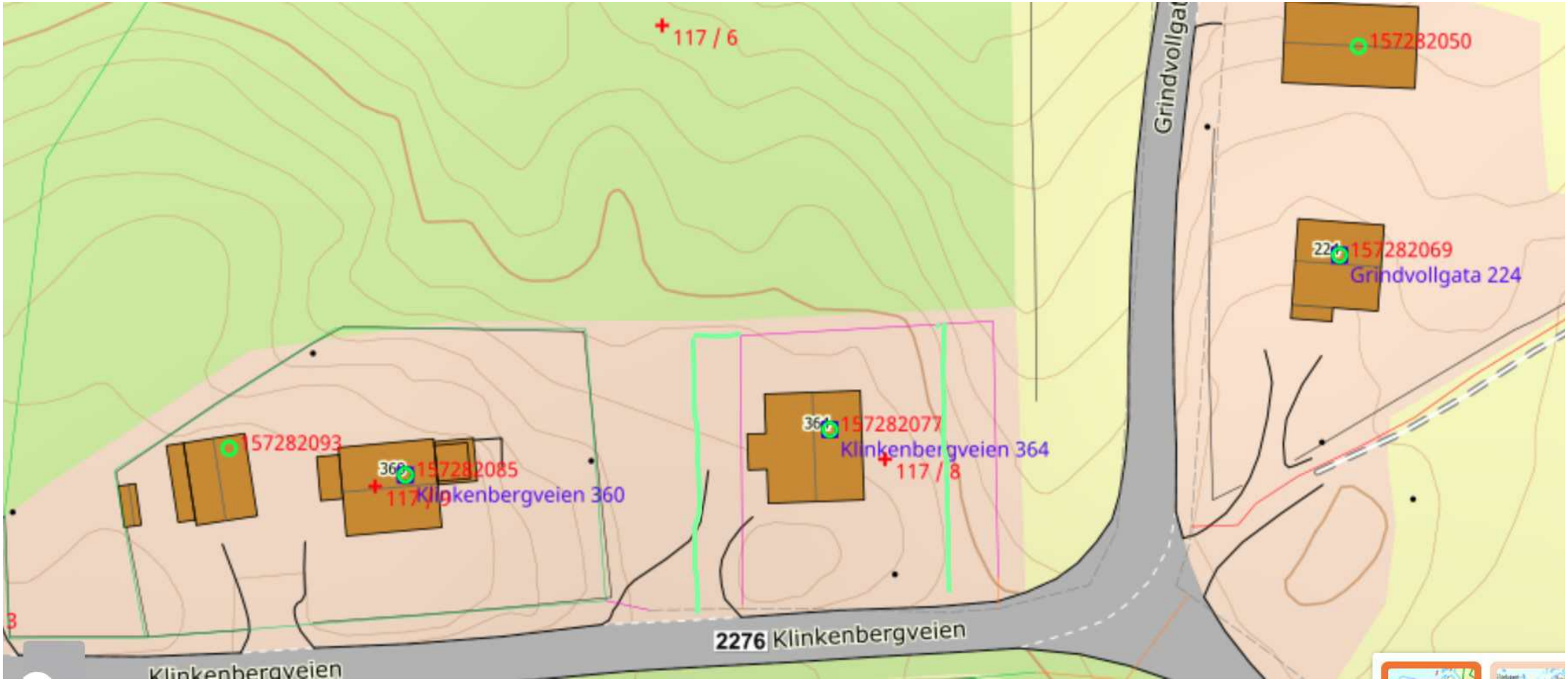
Adresse: OLUM — Postnr: 3520 — Poststed: JEVNAKER

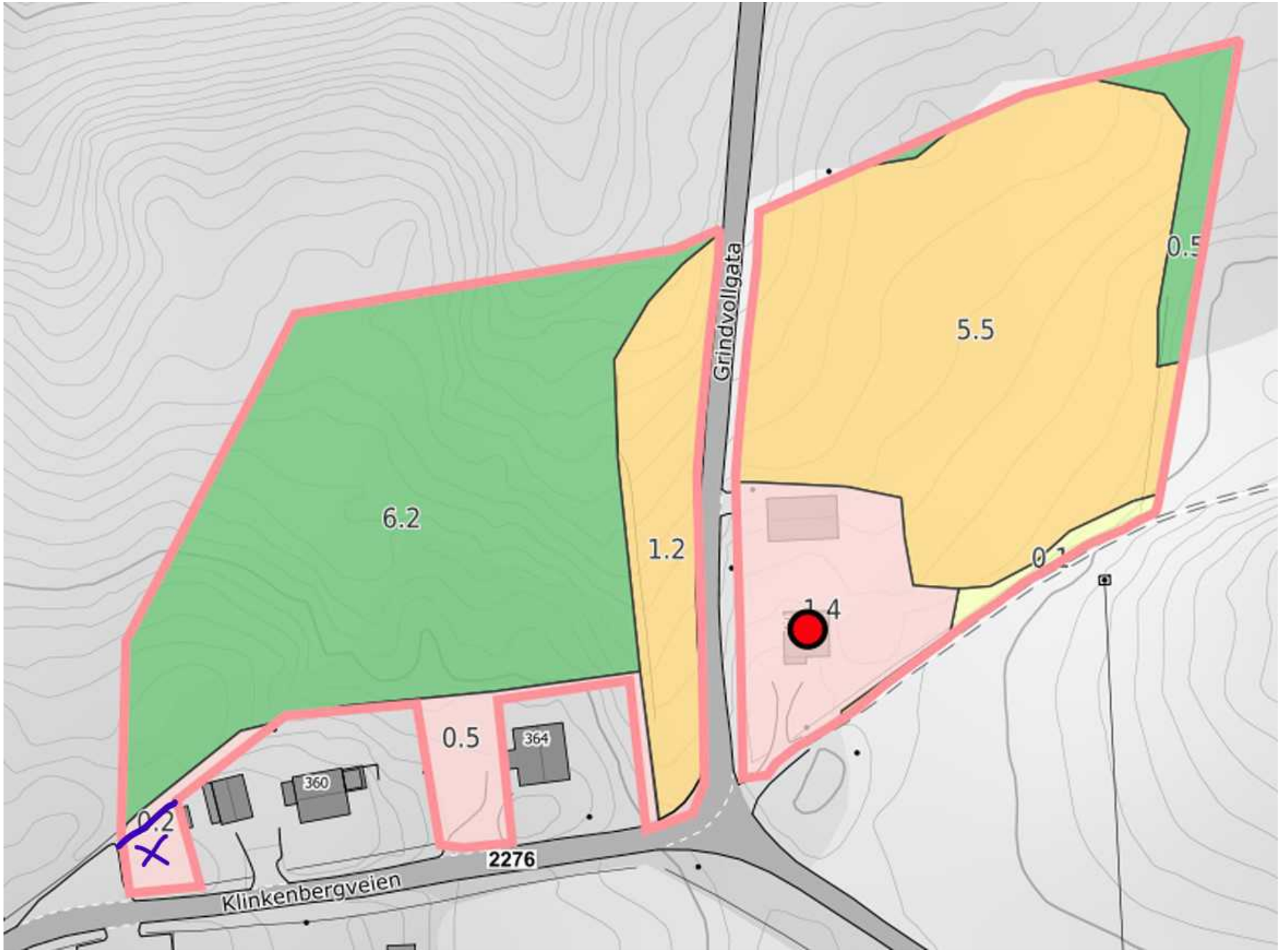
E-postadresse

☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet

Dato: 6/705 — Underskrift: Lars M. Elton.

Gjentas med blokkbokstaver: LARS M. ELTON


117 / 6
157282050
224
157282069
Grindvollgata 224
157282093
360
157282085
Klinkenbergveien 360
364
157282077
Klinkenbergveien 364
117 / 8
2276 Klinkenbergveien
Klinkenbergveien


6.2
1.2
5.5
0.5
1.4
0.5
364
360
0.2
2276
Klinkenbergveien
Grindvollgata

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:
Grindvollgata 224, 3520 Jevnaker
Gnr. 117, Bnr. 6, Jevnaker kommune.

Oppdragsnummer:
14250128

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Haavard Ask Haakensen

Mobil: 955 22 477

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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