PRIVATMEGLEREN

ELGKOLLEN 62

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Elgkollen 62 , 3520 JEVNAKER
JEVNAKER kommune
gnr. 123,123, bnr. 90,89, snr. 0,0

Markedsverdi

5 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 07.09.2025 **Rapportdato:** 29.09.2025 **Oppdragsnr.:** 19962-1347 **Referansenummer:** UJ7688

Autorisert foretak: Hammer Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eivind Hammer

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

Hammer Takst AS

Eivind er daglig leder og eier av Hammer Takst AS.
Han har 15 års erfaring i byggebransjen, fra håndverker,
tømrersvenn og byggmester, opp til takstmann, konsulent og prosjektleder.
Han har derfor en bred kunnskap, som strekker seg fra planlegging og utførelse,
til kontroll av arbeid.
Eivind har i over 10 år spesialisert seg på, og utviklet kompetanse på:
-Taksering for finansering, salg m.v.
-Overtagelsesforretning
-Kontroll av håndverk
-Byggeledelse
-Prosjektledelse
-Kontroll og utførelse av våtrom
-Reklamasjoner og skadetaksering



Rapportansvarlig

Eivind Hammer

eivind@hammertakst.no

984 29 858

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

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

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

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

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

Fritidsbolig bygget i 2021 som fremstår tilnærmet ubrukt.
Tomten er ubebygget og ligger grensende mot vest.
Hytten ligger på Elgkollen med god utsikt og gode solforhold i et etablert hyttefelt.
Hytten er fundamentert med støpt betongplate på mark med ringmur.
Isolert bindingsverk, kledd med panel.
Saltak, tekket med shingel.

Fritidsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med pappshingel og er besiktiget fra bakkenivå.
Det er ikke registrert noen betydelige skjevheter langs mønet og det er ikke opplyst om istapper på vinterstid.

Takrenner, nedløp og takfotbeslag er i lakkert stål.
Det er ikke tegn til frostspregning på nedløpene.
Takvann ledes ut på terreng.

Boligen er bygget opp med isolert bindingsverk med vindtetting av asfaltplater og kledd med tømmermannspanel. Det er synlig musebånd bak overliggeren.

Saltakkonstruksjon med delvis innvendig skråtak og lukket kaldtloft.
Bygget med limtredragere og taksperrer, med lufting i raften/takutstikket.

Vinduene i malt tre med 2 lags isolerglass.
Vinduene er en kombinasjon av fastkarmsvinduer og sidehenglede.

Malt og isolert ytterdør.
Terrasse/balkongdør i tre med isolerglass.

Bjelkelag med spaltegulv.
Det er platting ved inngangspartiet mellom inngangsdøren og boddøren, samt en platting/terrasse på baksiden.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv har i hovedsak en hvitfarget, 3 stavs eikeparkett.
Det er flislagt gulv i entrè, så vel som badene og bod/teknisk rom.
Ellers er det panel på veggene og i himlingene.

Støpt betongplate på mark.
Det kontrolleres skjevheter, stikkprøvebasert på tvers av rom og i en radius på 2 meter.
Det er enkelte ujevnheter, men de overstiger ikke kravene til brukt bolig.
Kravene til brukt bolig er vesentlig lempet i forhold til krav til ny bolig.

Bygget er oppført etter TEK 17 og har på grunn av en løsning med godt ventilert grunnplan uten rom for varig opphold, en akseptert løsning uten bruk av radonsperre. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

Isolert stålpipe, innvendig tilknyttet en peisovn fra Nordpeis.
Det er lagt en brannsikker glassplate foran illegget.

Innvendige heltre fyllingsdører, hvitbeiset/lasert.

VÅTROM Gå til side

Bad - Øst
Badet har flis i dusjsonen (ikke hele våtsonen).
Ellers er det panel på veggene.
Det er panel i himlingen med spottere.
Flislagt gulv med sokkellist opp mot veggen og nedsenket dusjsone.
Det er svakt fall fra terskel og mot dusj ca. 1:200.
I dusjen er det fall på ca. 1:100 mot rennesluket.
Høydedifferansen mellom terskel og sluk er på ca. 26 mm.
Det er montert et nyere rennesluk hvor overgangen mellom sluk og membran ikke er synlig.
Badet er innredet med vegghengt servantskap og dusjhjørne med hengslede glassdører.
Vegghengt toalett med TECE sisterne.
Dusjdøren sin list klemmer mot gulvet og er vanskelig å åpne.
Mekanisk avtrekk og tilluftsspalte under dørblad.
Det er boret hull på motsatt side av våtromsveggen.
Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignende er treverket målt til å være 9 vektprosent fukt.

Bad - Entrè
Badet har flis i dusjsonen (ikke hele våtsonen).
Ellers er det panel på veggene.
Det er panel i himlingen med spottere.
Flislagt gulv.
Nedsenket dusjsone på ca. 10 mm. og det er ca. 1:100 fall inne i dusjen.
Gulvet ellers er flatt.
Høydedifferanse fra flis ved døre og sluket er på ca 23 mm.
Det er montert et nyere rennesluk hvor overgangen mellom sluk og membran ikke er synlig.
Badet er innredet med vegghengt servantskap og dusjhjørne med hengslede glassdører.
Det er vegghengt avløp og vann til vaskemaskin,.
Vegghengt toalett med TECE sisterne.
Mekanisk avtrekk og tilluftsspalte under dørblad.
Det er boret hull på motsatt side av våtromsveggen.
Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignende er treverket målt til å være 9 vektprosent fukt.

KJØKKEN Gå til side

Åpen kjøkkenløsning med U-formet innredning og integrete hvitevarer (untatt kjøleskap).
Det er ikke montert lekkasjevarler under oppvaskmaskinen og det er komfyrvakt.
Det er montert vifte over komfyr/platetopp som ledes ut i vegg/over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannføringenen er med rør i rør, tilknyttet fordelerskap.
Fordelerskapet er lokalisert i entrè.
Lekkasjevann synliggjøres på badet ved entrèen.
Stoppekran er tilgjengelig i bod/teknsike rom.

Avløpsrør i plast.
Lufting er da ledet over tak (synlig utvendig luftehatt)

Beskrivelse av eiendommen

Staking er tilgjengelig via blant annet sluk.

Det er ikke etablert noe eget anlegg for ventilering.
Utskiftning av luft er derfor med avtrekk fra f.eks kjøkken, bad og tilluft via veggventiler.

OSO varmtvannsbereder på 200 liter produsert i 2021.
Berederen er fast tilkoblet strøm, men det mangler bortføring/varsling av lekkasjevann.

Det elektriske anlegget i boligen er hovedsaklig med skjulte føringer.
Sikringsskapet er lokalisert i innvendig bod/teknisk rom.
I sikringsskapet er det da automatsikringer.
Kursfortegnelsen stemmer med merkingen på sikringene
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførte arbeider.
Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK sin veiledning.

Det er montert røykvarsler i hver etasje og det er slukkeapparat tilstede.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er bygget med støpt plate på mark hvor det vanligvis legges drenerende masser og isolering under fundamentet. Med hensyn til dette, er usannsynlig at det vil være noen form for vanninntregninger.

Boligen er fundamentert på ringmur og såle i betong med støpt plate på mark.

Eiendommen ligger i generelt sørhellende terreng.
Tomten ligger ikke innenfor faresone ifm. skred o.l. opplyst av NVE, NGI og Kartverket via Eiendomsverdi.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	87 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	87 m²
Totalpris	5 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

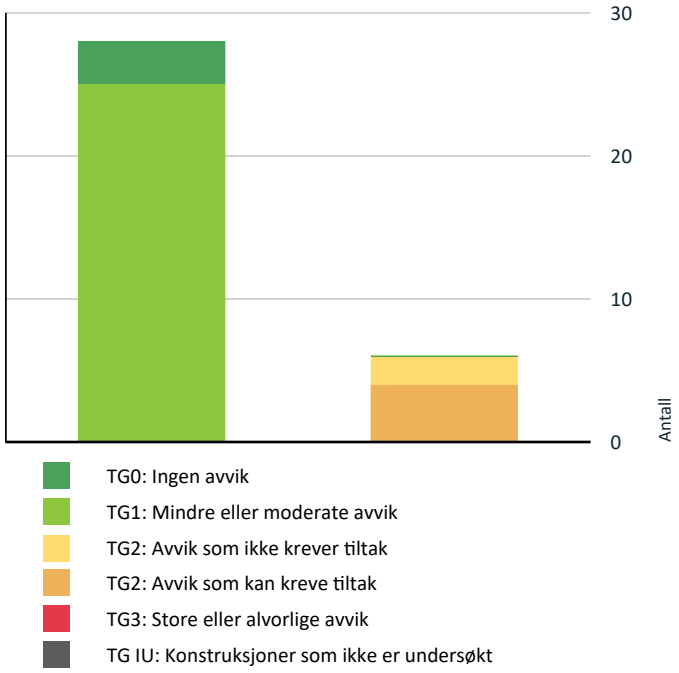
Fritidsbolig

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

Det er fremlagt plantegninger, hentet fra kommunen som stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

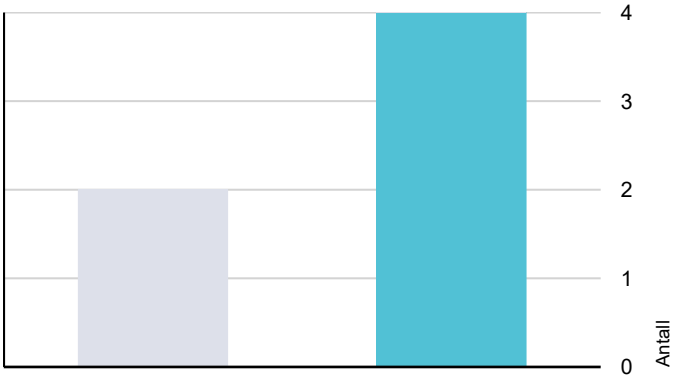
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Etasje > Bad - Øst > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Etasje > Bad - Entrè > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad - Øst > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Etasje > Bad - Entrè > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2021

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med pappshingel og er besiktiget fra bakkenivå.
Det er ikke registrert noen betydelige skjevheter langs mønet og det er ikke opplyst om istapper på vinterstid.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og takfotbeslag er i lakkert stål.
Det er ikke tegn til frostspregning på nedløpene.
Takvann ledes ut på terreng.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen er bygget opp med isolert bindingsverk med vindtetting av asfaltplater og kledd med tømmermannspanel. Det er synlig musebånd bak overliggeren.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med delvis innvendig skråtak og lukket kaldtloft.
Bygget med limtredragere og taksperrer, med lufting i raften/takutstikket.

TG 1 Vinduer

Vinduene i malt tre med 2 lags isolerglass.
Vinduene er en kombinasjon av fastkarmsvinduer og sidehenglede.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Malt og isolert ytterdør.
Terrasse/balkongdør i tre med isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Bjelkelag med spaltegulv.
Det er platting ved inngangspartiet mellom inngangsdøren og boddøren, samt en platting/terrasse på baksiden.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulv har i hovedsak en hvitfarget, 3 stavs eikeparkett.
Det er flislagt gulv i entrè, så vel som badene og bod/teknisk rom.
Ellers er det panel på veggene og i himlingene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate på mark.
Det kontrolleres skjevheter, stikkprøvebasert på tvers av rom og i en radius på 2 meter.
Det er enkelte ujevnheter, men de overstiger ikke kravene til brukt bolig.
Kravene til brukt bolig er vesentlig lempet i forhold til krav til ny bolig.

TG 0 Radon

Bygget er oppført etter TEK 17 og har på grunn av en løsning med godt ventilert grunnplan uten rom for varig opphold, en akseptert løsning uten bruk av radonsperre. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

TG 1 Pipe og ildsted

Isolert stålpipe, innvendig tilknyttet en peisovn fra Nordpeis.
Det er lagt en brannsikker glassplate foran illegget.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige heltre fyllingsdører, hvitbeiset/lasert.

VÅTROM

ETASJE > BAD - ØST

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flis i dusjsonen (ikke hele våtsonen).
Ellers er det panel på veggene.
Det er panel i himlingen med spottere.

ETASJE > BAD - ØST

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med sokkellist opp mot veggen og nedsenket dusjsone.
Det er svakt fall fra terskel og mot dusj ca. 1:200.
I dusjen er det fall på ca. 1:100 mot rennesluket.
Høydedifferansen mellom terskel og sluk er på ca. 26 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD - ØST

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert et nyere rennesluk hvor overgangen mellom sluk og membran ikke er synlig.

ETASJE > BAD - ØST

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med vegghengt servantskap og dusjhjørne med hengslede glassdører.
Vegghengt toalett med TECE sisterne.
Dusjdøren sin list klemmer mot gulvet og er vanskelig å åpne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lekkasjevann fra innebygget sisterne må synliggjøres.
Tinde opplyser at lekkasjevannet ledes mellom klosettet og veggen bak.
Det skal normalt monteres en drensplate mellom klosettet og veggen bak for å synliggjøre lekkasjevannet.
Det er også panel bak klosettet som ikke er helding mht. vannpåkjenning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD - ØST

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluftsspalte under dørblad.

ETASJE > BAD - ØST

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull på motsatt side av våtromsveggen.
Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignende er treverket målt til å være 9 vektprosent fukt.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD - ENTRÈ

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flis i dusjsonen (ikke hele våtsonen).
Ellers er det panel på veggene.
Det er panel i himlingen med spottere.

ETASJE > BAD - ENTRÈ

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Nedsenket dusjsone på ca. 10 mm. og det er ca. 1:100 fall inne i dusjen.
Gulvet ellers er flatt.
Høydedifferanse fra flis ved døre og sluket er på ca 23 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD - ENTRÈ

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert et nyere rennesluk hvor overgangen mellom sluk og membran ikke er synlig.

ETASJE > BAD - ENTRÈ

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med vegghengt servantskap og dusjhjørne med hengslede glassdører.
Det er vegghengt avløp og vann til vaskemaskin,.
Vegghengt toalett med TECE sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lekkasjevann fra innebygget sisterne må synliggjøres.
Tinde opplyser at lekkasjevannet ledes mellom klosettet og veggen bak.
Det skal normalt monteres en drensplate mellom klosettet og veggen bak for å synliggjøre lekkasjevannet.
Det er også panel bak klosettet som ikke er helding mht. vannpåkjenning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD - ENTRÈ

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluftsspalte under dørblad.

ETASJE > BAD - ENTRÈ

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull på motsatt side av våtromsveggen.
Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignende er treverket målt til å være 9 vektprosent fukt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning med U-formet innredning og integrete hvitevarer (untatt kjøleskap).
Det er ikke montert lekkasjevarler under oppvaskmaskinen og det er komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert vifte over komfyr/platetopp som ledes ut i vegg/over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannføringenen er med rør i rør, tilknyttet fordelerskap.
Fordelerskapet er lokalisert i entrè.
Lekkasjevann synliggjøres på badet ved entrèen.
Stoppekran er tilgjengelig i bod/teknsike rom.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.
Lufting er da ledet over tak (synlig utvendig luftehatt)
Staking er tilgjengelig via blant annet sluk.

TG 1 Ventilasjon

Det er ikke etablert noe eget anlegg for ventilering.
Utskiftning av luft er derfor med avtrekk fra f.eks kjøkken, bad og tilluft via veggventiler.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

OSO varmtvannsbereder på 200 liter produsert i 2021.
Berederen er fast tilkoblet strøm, men det mangler bortføring/varsling av lekkasjevann.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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.

Det elektriske anlegget i boligen er hovedsaklig med skjulte føringer.
Sikringsskapet er lokalisert i innvendig bod/teknisk rom.
I sikringsskapet er det da automatsikringer.
Kursfortegnelsen stemmer med merkingen på sikringene
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførte arbeider.
Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK sin veiledning.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

På generell basis bør det alltid utføres en kontroll av el anlegget etter endringene som trådte i kraft 01.2022.
Dette er en enkel visuell kontroll og tar ikke stilling til tilstanden på det elektriske anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler i hver etasje og det er slukkeapparat tilstede.

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

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen er bygget med støpt plate på mark hvor det vanligvis legges drenerende masser og isolering under fundamentet. Med hensyn til dette, er usannsynlig at det vil være noen form for vanninntregninger.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på ringmur og såle i betong med støpt plate på mark.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i generelt sørhellende terreng.
Tomten ligger ikke innenfor faresone ifm. skred o.l. opplyst av NVE, NGI og Kartverket via Eiendomsverdi.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

87 m²/84 m²

Fritidsbolig: Entré, 2 Bad, Stue, Kjøkken, 4 Soverom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 500 000

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 5 500 000

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	**5 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 500 000**

Markedsvurdering
MARKEDSVERDI:
Markedsverdi skal fastsette normal salgsverdi for boligen slik den fremstår på taksttidspunktet.
Den er en konsekvens av nedenforstående vurderinger.
PANTEKURANS:
Eiendommen oppfattes som et godt pantobjekt.
SALGBARHET:
Det er god etterspørsel etter boliger i prisklassen 4,5 - 5,5 millioner i dette området.
Merk at det er 2 eiendommer som vurderes.
GENERELT/ANDRE FORHOLD:
Området er landlig og forholdsvis usentralt.
Endringer i markedsforholdene den senere tid er hensyntatt i vurderingene.
TEKNISK VERDI:
Teknisk verdi oppfattes å samsvare med markedsverdi.
EIENDOMSVERDI:
Det er gjort en vurdering mot Eiendomsverdi (et selskap som overvåker og registrerer aktivitet og utvikling i de norske eiendomsmarkedene), med eventuelle korrigeringer på areal, byggeår, standard og eierform.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lensmannsvika 33 ,2740 ROA 81 m²	2020	4 sov	07-09-2025	5 200 000	**5 200 000**		5 200 000	**61 176**
2	Lensmannsvika 44 ,2740 ROA 95 m²	2025	3 sov		5 450 000				**55 051**
3	Myllavegen 601 ,2740 ROA 75 m²	1957	2 sov	29-10-2024	4 000 000	**3 600 000**		3 600 000	**52 941**
4	Lensmannsvika 34 ,2740 ROA 102 m²	2022	3 sov		5 200 000				**50 980**
5	Lensmannsvika 46 ,2740 ROA 92 m²	2021	3 sov	15-05-2024	5 300 000	**5 100 000**		5 100 000	**50 000**
6	Orenvegen 43 ,3520 JEVNAKER 101 m²	2020	3 sov	17-08-2023	5 200 000	**5 000 000**		5 000 000	**49 505**
7	Myllalia 22 ,3520 JEVNAKER 81 m²	2014	3 sov	22-01-2019	3 790 000	**3 650 000**		3 650 000	**45 062**
8	Myllalia 11 ,3520 JEVNAKER 79 m²	2018	3 sov	23-09-2019	3 390 000	**3 100 000**		3 100 000	**39 241**
9	Myllalia 40 ,3520 JEVNAKER 162 m²	2016	4 sov	27-03-2022	4 850 000	**5 600 000**		5 600 000	**34 568**
10	Myllalia 18 ,3520 JEVNAKER 121 m²	2017	2 sov	16-02-2025	4 975 000	**4 950 000**		4 950 000	**30 556**

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

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**3 050 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 050 000**

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.	2 450 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 450 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 500 000**

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

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

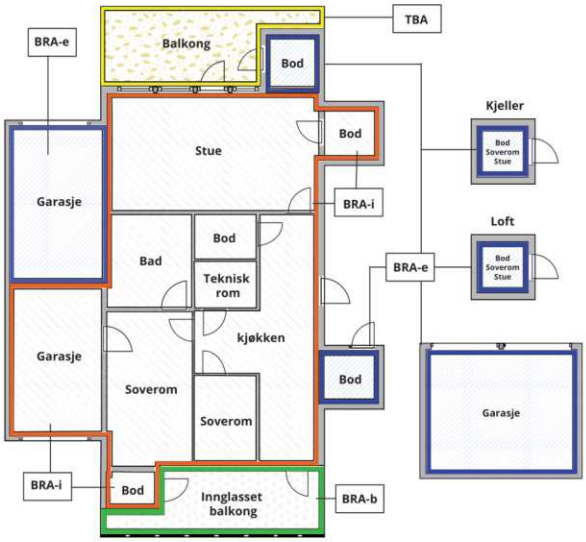
Hva er måleverdig areal?

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 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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	84	3		87	18
SUM	**84**	**3**			**18**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad - øst, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bod/teknisk rom, bad - entrè, soverom 3, soverom 4	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt plantegninger, hentet fra kommunen som stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	83	4

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2025	Eivind Hammer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3236 JEVNAKER	123	90		0	974.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Elgkollen 62

Hjemmelshaver
Adriansen Sonja

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3236 JEVNAKER	123	89		0	999 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Elgkollen 60, 3520 Jevnaker

Hjemmelshaver
Sonja Adriansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert hyttefelt på på vestenden av Myllavannet i Jevnaker kommune.

Jevnaker er en kommune i Akershus fylke. Fra 1. januar 2024 inngår kommunen i Akershus fylke og er dermed ikke lenger en del av Viken fylke.
Den grenser i nord til kommunen Gran i Innlandet fylke, i øst til Lunner, og i sørvest til Ringerike.
Jevnakers innbyggertall er nær 7 000 og kommunen har sterk befolkningsvekst

Nesbakken er sentrum, hvor 2/3 av husstandene holder til.
Her er matbutikker med post i butikk, apotek, vinmonopol, blomster-, interiør - og lekebutikker, dyreklinikk, spisesteder,bibliotek.

Tettstedet ligger rett ved E16, kommunikasjoner med buss.

Kommunen har 4 kommunale og 3 private barnehager, 3 barneskoler og 1 ungdomsskole.

Jevnaker er vertskommune for turistdestinasjonene Hadeland Glassverk og Kistefos-museet.

Det er mange badeplasser og fiskemuligheter i og rundt Jevnaker, samt båtplass.
Det finnes flere strender langs Randsfjorden, ellers er det mye småtjern i kommunen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg eller gate.
Informasjon fra vegvesenet: PV2022 m56
(PV = Privat veg)
(m = strekning)

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet privat vannforsyning via et privat vannverk som forsyner hele feltet.
Det er opplyst til å ha en 75 kubikk tank og et avansert renseanlegg.
Borevann er opplyst å være med god kvalitet og det foreligger en serviceavtale med Klart Vann AS som har levert renseanlegget. vannprøver er opplyst til å være ok.
Opplysningene er gitt av tidligere grunneier Tore Nilsen.

Tilknytning avløp

Felles renseanlegg i bunnen av hyttefeltet.
Wallax AS, er opplyst å ha service 2 ganger i året hvor det er en kombinasjon av kjemisk og biologisk rensing.
Opplysningene er gitt av tidligere grunneier Tore Nilsen.

Regulering

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse
Plan id: Elgkollen

Om tomten

Tomten består mye av en naturtomt, men det er opparbeidet gruset innkjørsel og biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst noen heftelser, servitutter eller lignende som har betydning for taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	30.09.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	
2	02.10.2025	Tilføyet/endret opplysninger om vann- og avløp, samt lovlighet ifm. tegninger.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UJ7688

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250163

Selger 1 navn
Siw-Hege Adriansen Gundersen

Gateadresse
Elgkollen 62

Poststed	Postnr
JEVNAKER	3520

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Sonja Adriansen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Siw-Hege Adriansen Gundersen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250163

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: 14250163

Elgkollen 62

HØYDE OVER HAVET

620 moh



VINTERSPORT

Langrenn



DAGLIGVARE

Coop Extra Jevnaker	16 min
Kiwi Jevnaker	16 min

AVSTAND TIL BYER

Hønefoss	26 min
Lillestrøm	1 t 10 min
Oslo	1 t 19 min

AKTIVITETER

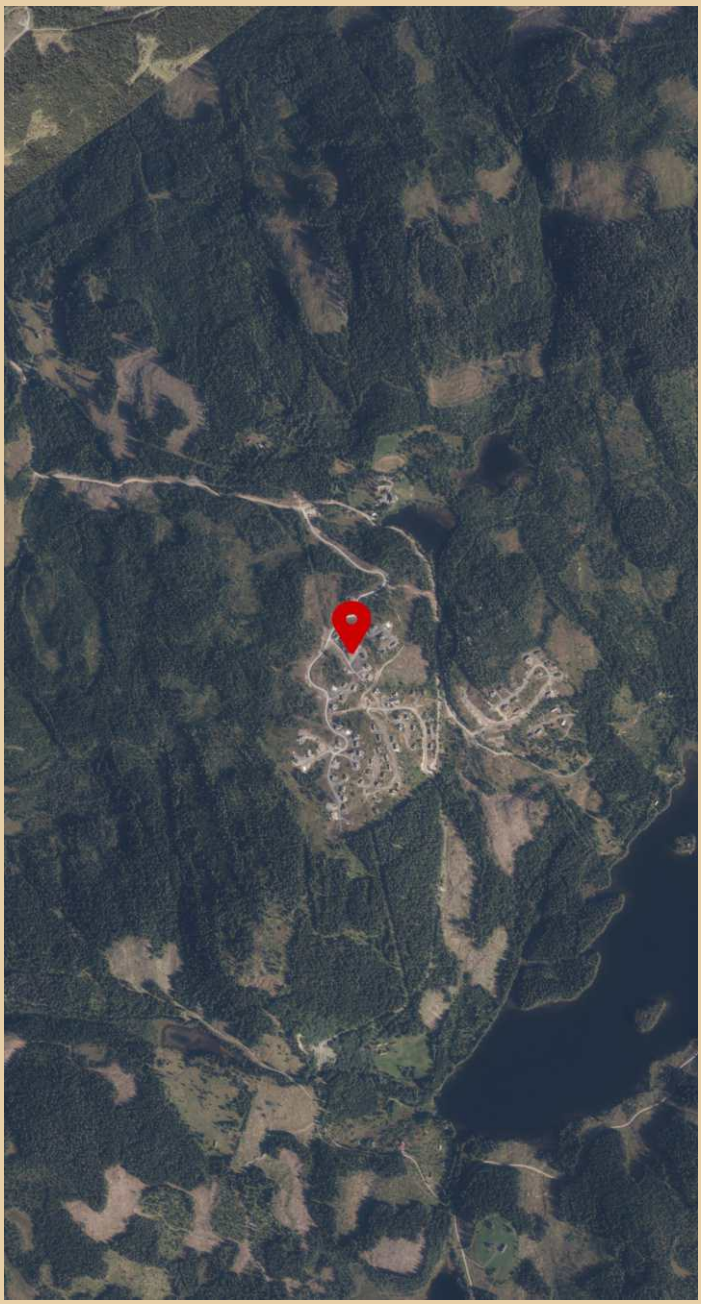
Myrskogen ballbane	8 min
Ragnhildrud	10 min
Toso skole	15 min
Løken skole	15 min
Hovsmarka ball- og lekeplass	16 min
Westernsletta	15 min
Fagertun barnehage gymsal	15 min
Kalvsjø nærmiljøanlegg	15 min

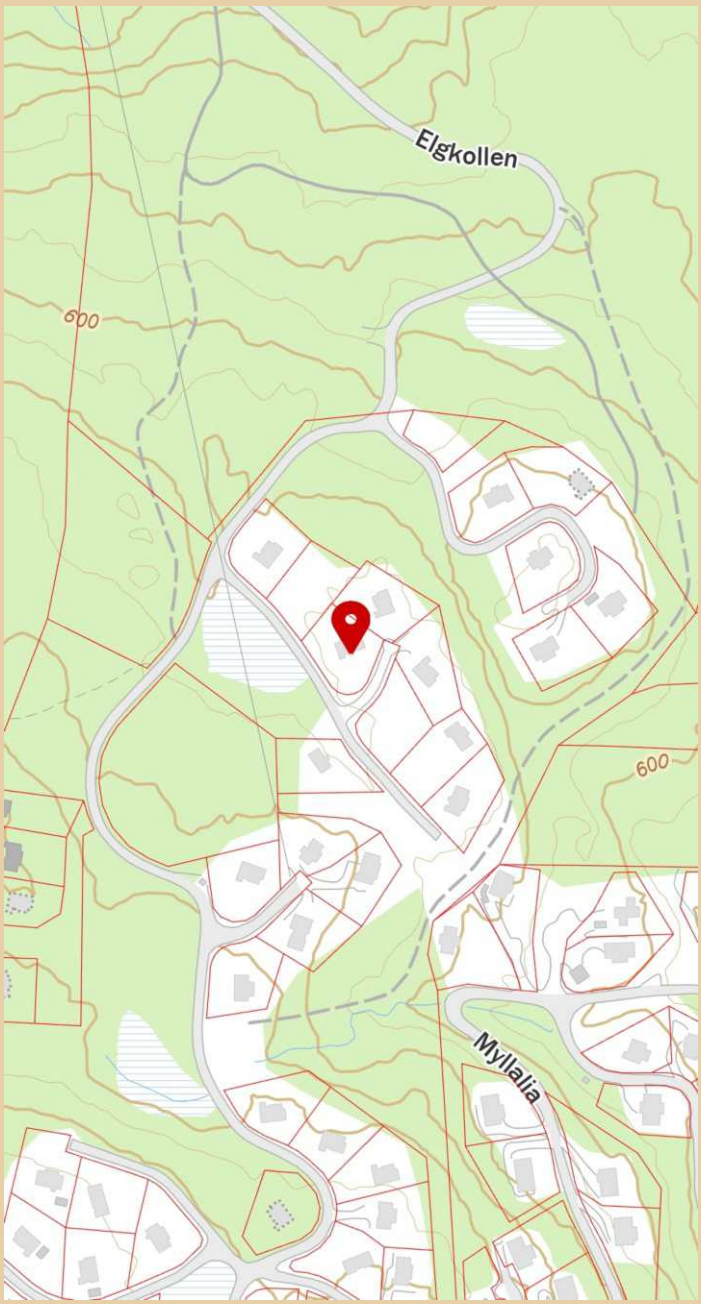
SPORT

Myrskogen ballbane	8 min
Ragnhildrud	10 min
Jevnaker Fysikalske Institutt	17 min
Innersvingen Jevnaker	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lunner stasjon Linje RE30, R31	16 min 11.2 km
Roa stasjon Linje RE30, R31	19 min 13.7 km
Østre Olum Linje 103, 452	8 min 3.9 km
Gullentorget Linje 452	8 min 4 km

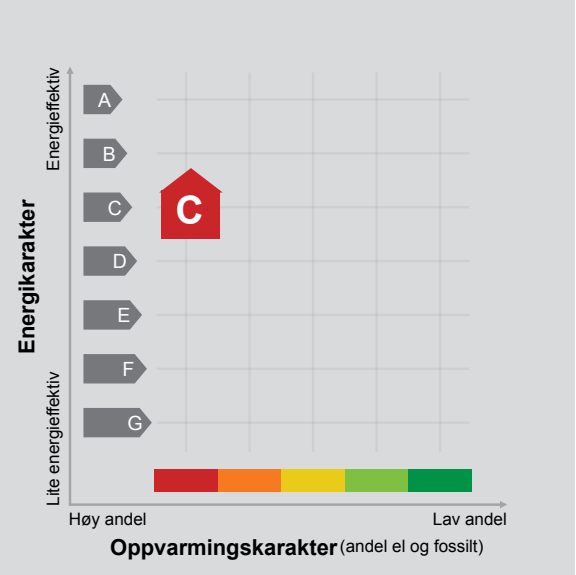




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Elgkollen 62
Postnummer	3520
Sted	JEVNAKER
Kommunenavn	Jevnaker
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	90
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300891604
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-174518
Dato	30.09.2025



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.

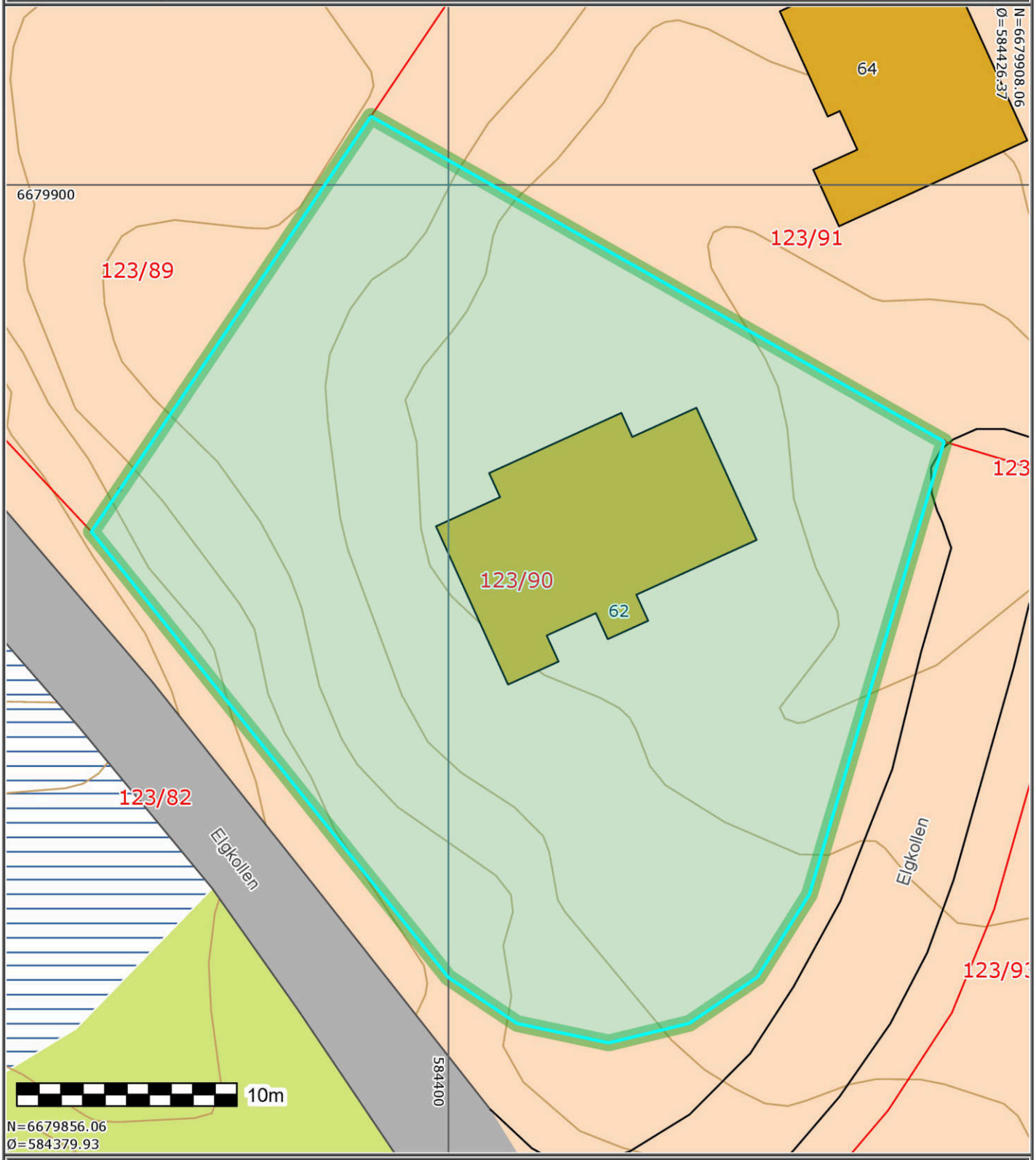
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 123	Bnr: 90	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Elgkollen 62, 3520 JEVNAKER			
Hj.haver/Fester:	ADRIANSEN SONJA, Hellenvegen 10, 2040 KLØFTA			
JEVNAKER KOMMUNE	Dato: 17/9-2025 Sign:			Målestokk 1:250



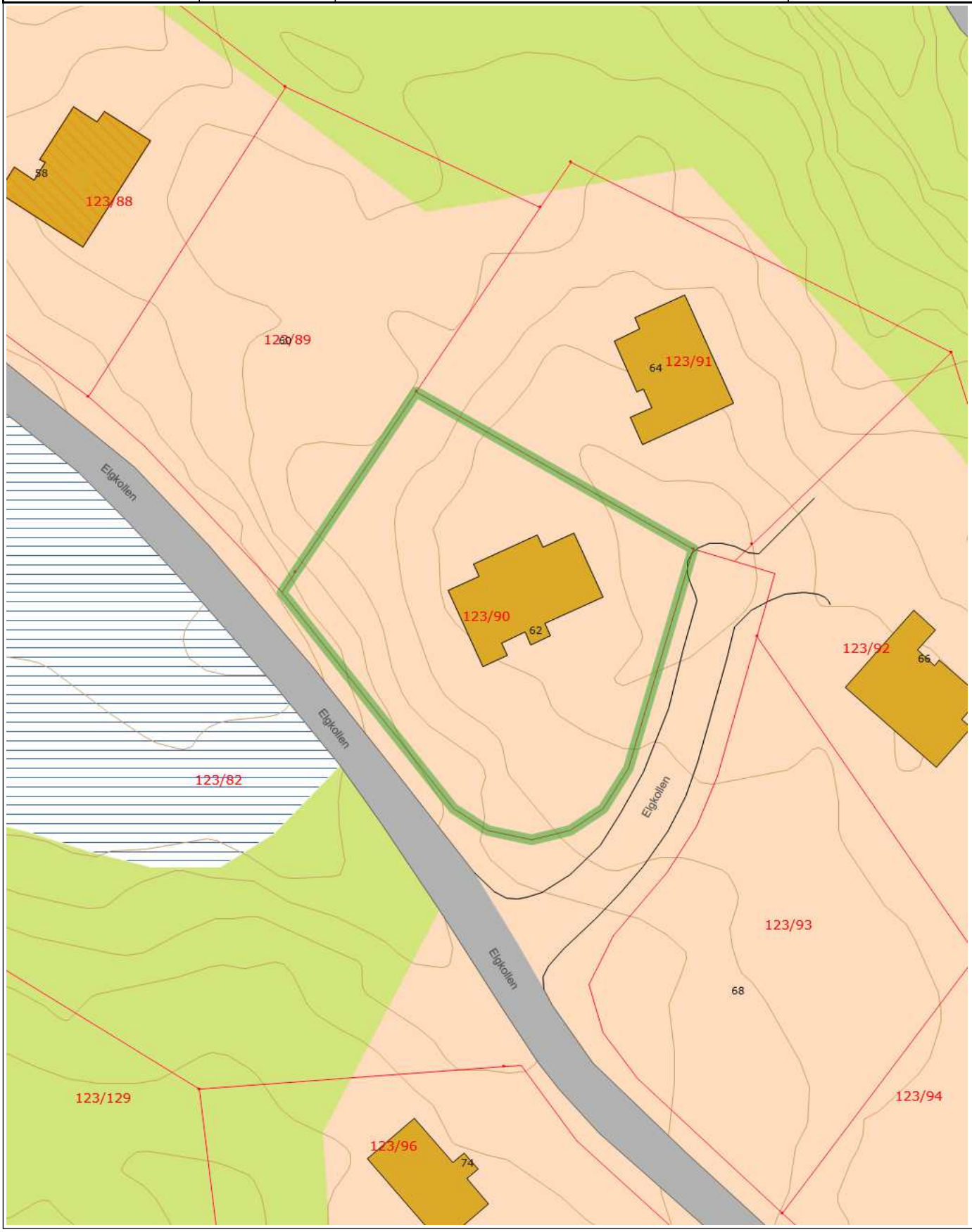
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Jevnaker kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 123	Bnr: 90	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Elgkollen 62 3520 JEVNAKER			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat veg.			

Målestokk 1:500

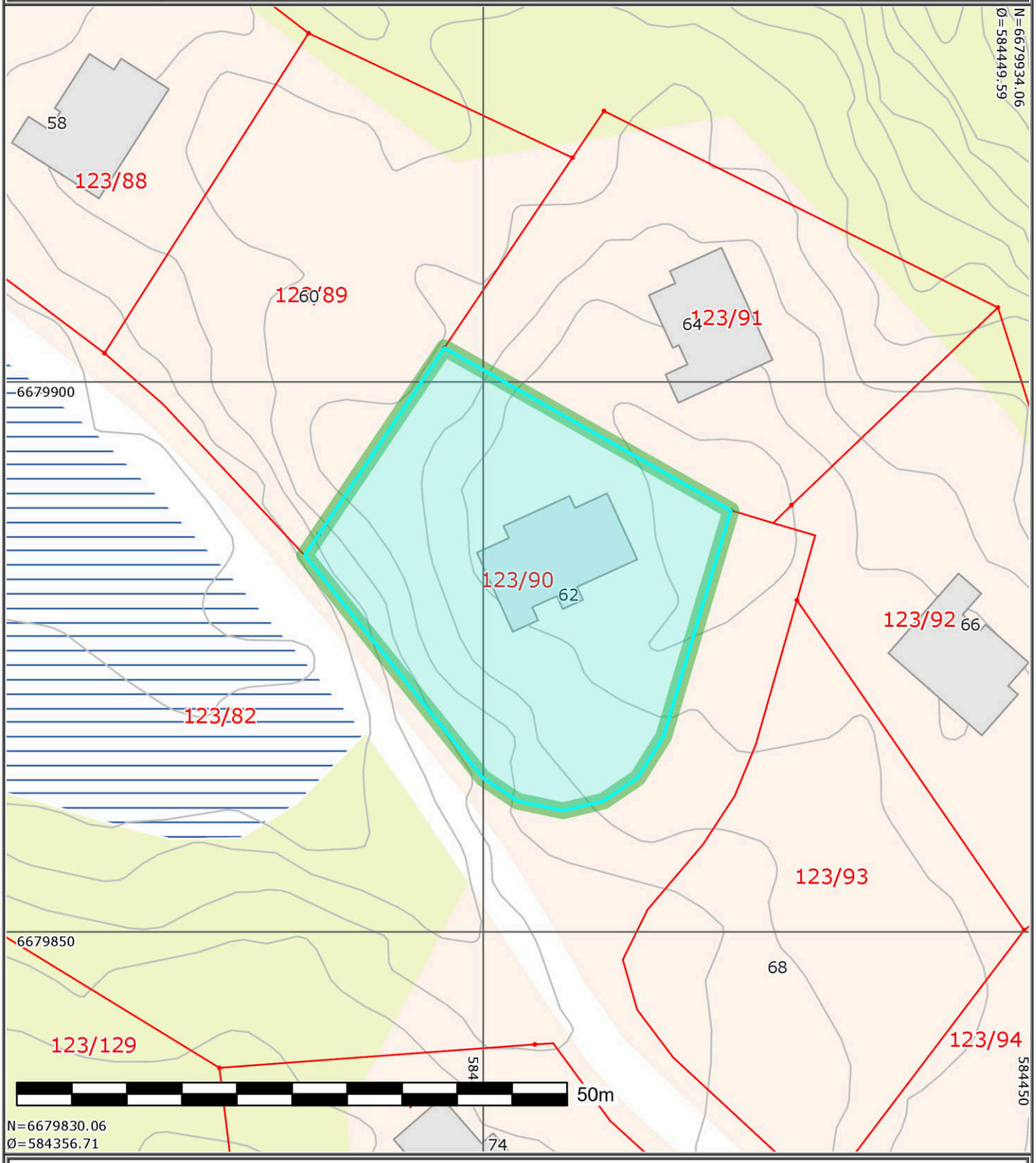


Tegnforklaring

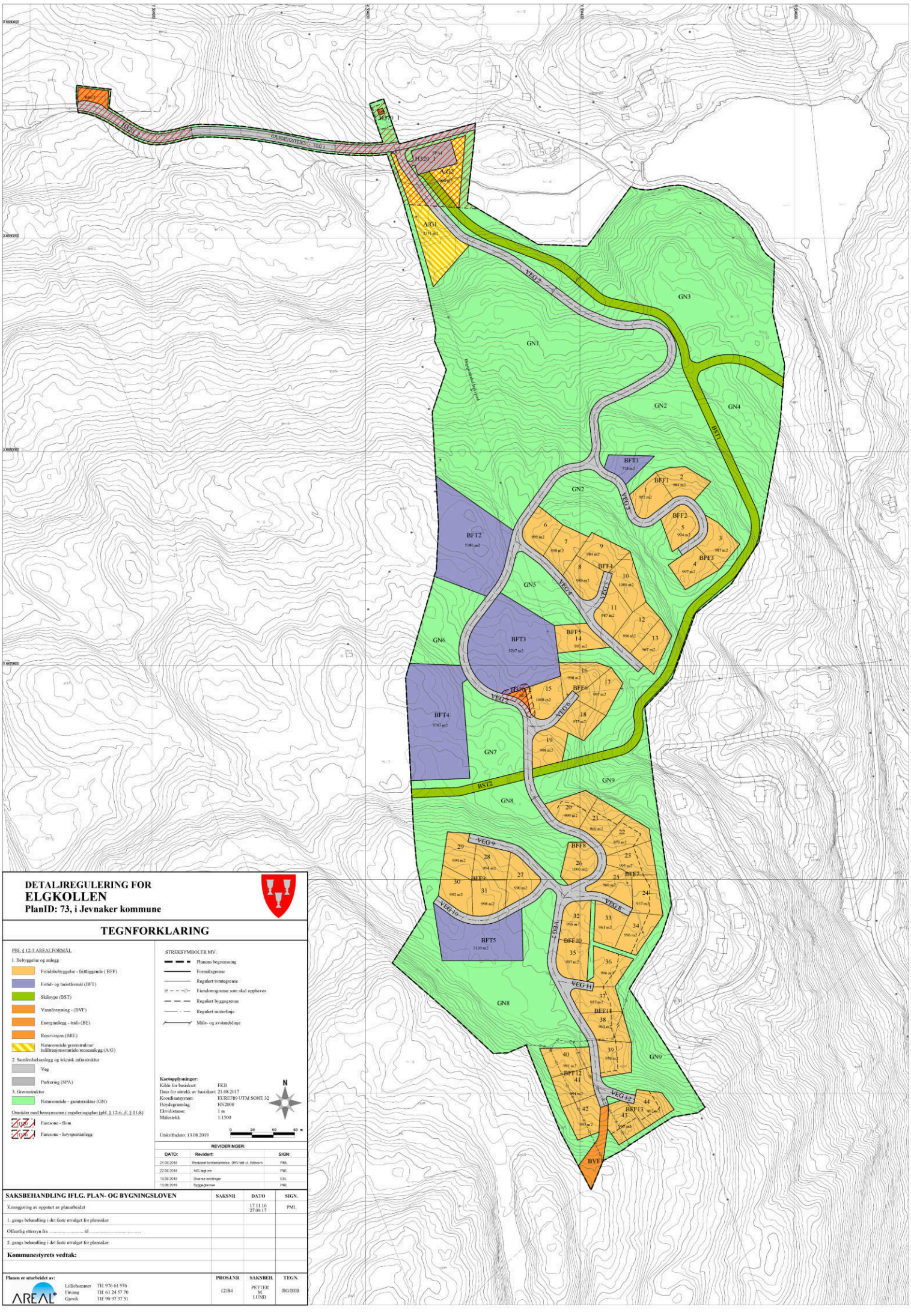
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet (21 cm eller bedre)
- Bygningsavgrensning tiltak
- Grunnmur
- Takkant
- Fritidsbolig
- Byggetiltak
- Fritidsbolig
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Veg
- Husnummer
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve Jevnaker
- Eiendom
- Bebygd område
- Myr
- Skog
- Annet

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 123	Bnr: 90	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Elgkollen 62, 3520 JEVNAKER			
Hj.haver/Fester:	ADRIANSEN SONJA, Hellenvegen 10, 2040 KLØFTA			
JEVNAKER KOMMUNE	Dato: 17/9-2025 Sign:			Målestokk 1:500



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



DETALJREGULERING FOR
ELGKOLLEN
PlanID: 73, i Jevnaker kommune

TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 AREAL FORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg
- Fritidsbebyggelse - frittliggende (BFF)
- Fritid- og turistformål (BFT)
- Skiløype (BST)
- Vannforsyning - (BVF)
- Energianlegg - trafo (BE)
- Renovasjon (BRE)
- Naturområde/grøntstruktur/ infiltrasjonsområde/renseanlegg (A/G)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Parkering (SPA)

3. Grønnstruktur
- Naturområde - grøntstruktur (GN)

Områder med hensynssone i reguleringsplan (pbl. § 12-6, jf. § 11-8)
- Faresone - flom
- Faresone - høyspentanlegg

STREKSYMBOLER MV.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Regulert byggegrense
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje

Kartopplysninger:

Kilde for basiskart:	FKB
Dato for uttrekk av basiskart:	21.08.2017
Koordinatsystem:	EUREF89 UTM SONE 32
Høydegrunnlag:	NN2000
Ekvidistanse:	1 m
Målestokk	1:1500

Utskriftsdato: 13.08.2019

0 20 40 60 m

REVIDERINGER:

DATO:	Revidert:	SIGN:
21.08.2018	Redusert tomtestørrelse, BAV tatt ut, fellesvn	PML
22.08.2018	A/G lagt inn	PML
13.09.2018	Diverse endringer	ESL
13.08.2019	Byggegrense	PML

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR	DATO	SIGN.
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		17.11.16 27.09.17	PML
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn fra ..... til			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Kommunestyrets vedtak:			

Planen er utarbeidet av:	PROSJ.NR	SAKSBEH.	TEGN.
AREAL+ Lillehammer Tlf: 976 61 976 Fåvang Tlf: 61 24 57 70 Gjøvik Tlf: 90 97 37 51	12184	PETTER M. LUND	JEG/BEB

Jevnaker kommune

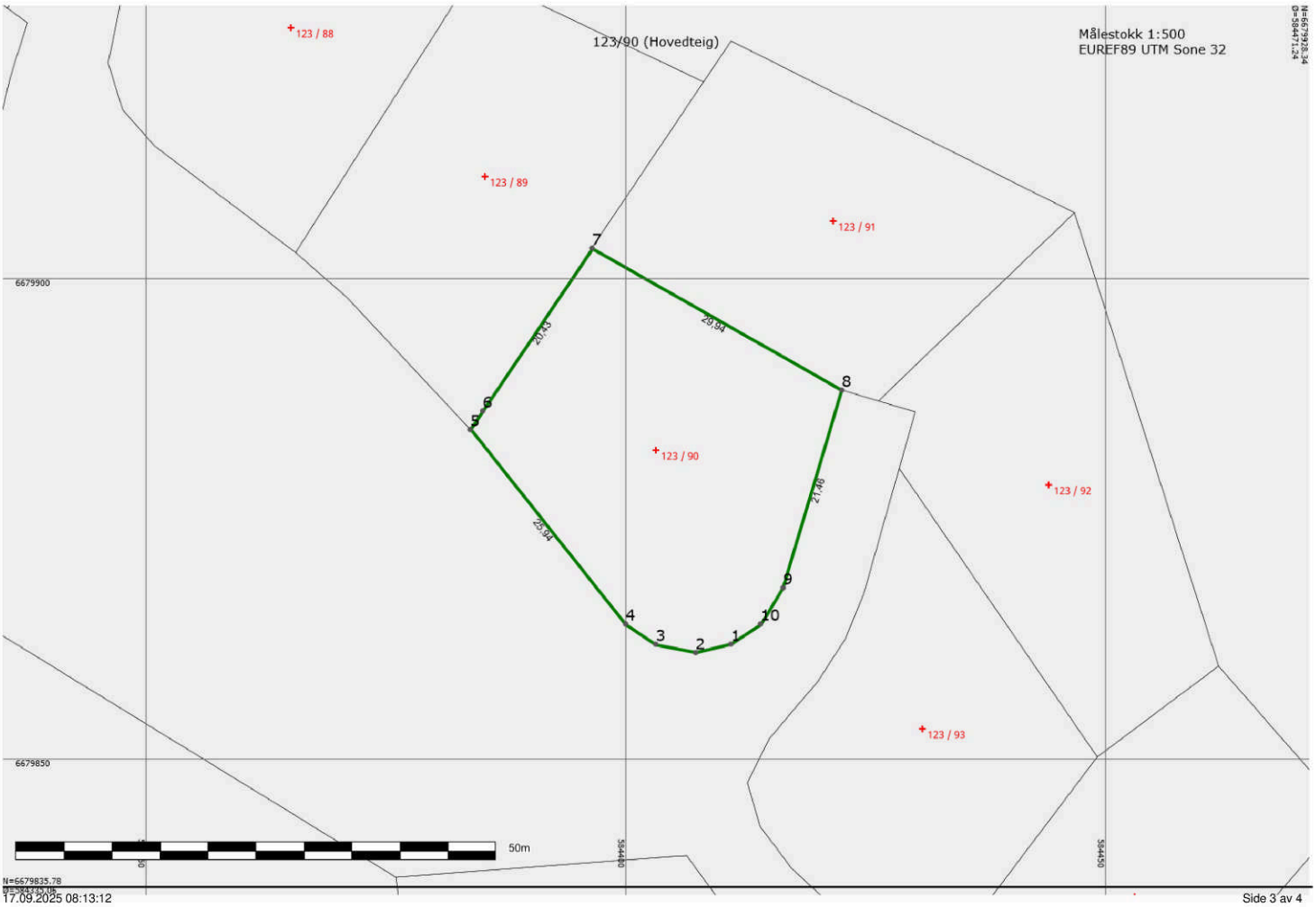
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3236 - Jevnaker kommune	**123**	**90**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 123/90
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
123 / 84
123 / 83
123 / 87
123 / 88
123 / 128
123 / 89
123 / 91
123 / 85
123 / 86
123 / 90
123 / 92
123 / 93
123 / 94
123 / 96
123 / 95
123 / 129
6679900
100m
N=6679789.51
17.09.2025 08:13:12


123/90 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
123 / 88
123 / 89
123 / 91
123 / 90
123 / 92
123 / 93
6679900
6679850
20.43
28.94
21.48
25.94
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
50m
N=6679835.78

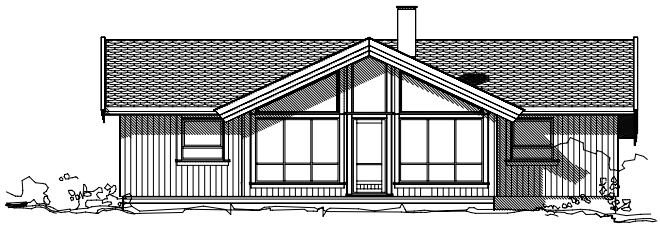
Areal og koordinater

Areal: 974,90 Arealmerknad:

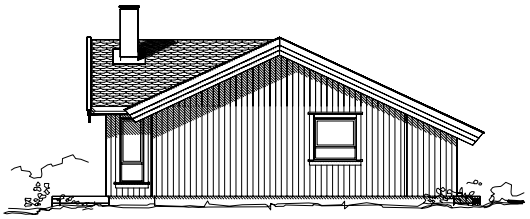
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6679882,06 Øst: 584403,15

Ytre avgrensning

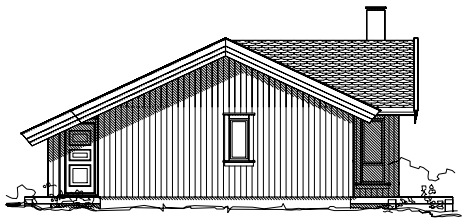
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6679861,90	584410,95	Annen terrengdetalj	Vegkant	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	4	
			3,78	Ikke hjelpelinje		4	
2	6679861,01	584407,28	Annen terrengdetalj	Vegkant	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	4	
			4,25	Ikke hjelpelinje		4	
3	6679861,89	584403,12	Annen terrengdetalj	Vegkant	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	4	
			3,77	Ikke hjelpelinje		4	
4	6679863,99	584399,99	Annen terrengdetalj	Vegkant	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	4	
			25,94	Ikke hjelpelinje		4	
5	6679884,24	584383,78	Annen terrengdetalj	Vegkant	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	4	
			2,32	Ikke hjelpelinje		4	
6	6679886,16	584385,08	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	4	
			20,43	Ikke hjelpelinje		4	
7	6679903,11	584396,48	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	4	
			29,94	Ikke hjelpelinje		4	
8	6679888,33	584422,52	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	4	
			21,46	Ikke hjelpelinje		4	
9	6679867,76	584416,40	Annen terrengdetalj	Vegkant	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	4	
			4,44	Ikke hjelpelinje		4	
10	6679864,00	584414,04	Annen terrengdetalj	Vegkant	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	4	
			3,74	Ikke hjelpelinje		4	



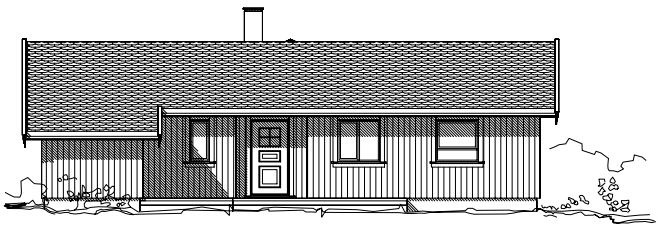
FASADE 1



FASADE 2



FASADE 4

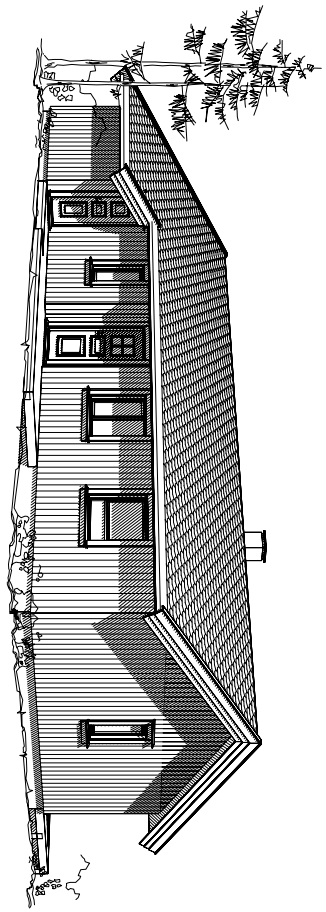


FASADE 3

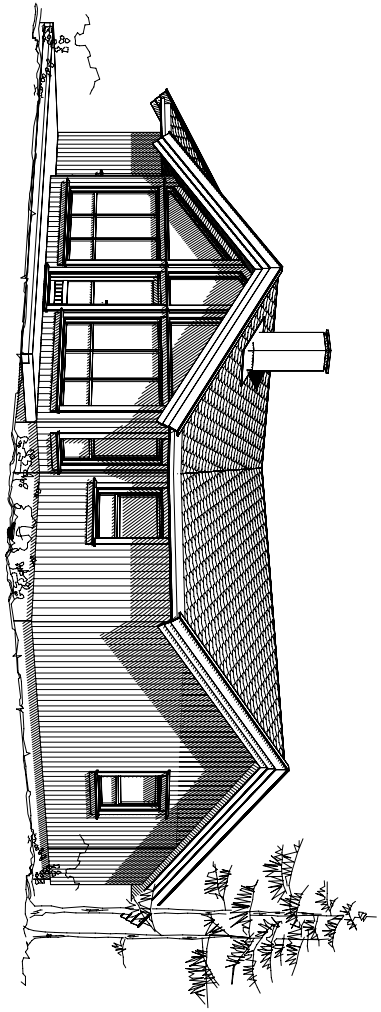
AREALER	
BRUKSAREAL, TOTAL BRA:	86 m²
BRA HOVEDPLAN:	86.3 m²
BRA HEMS:	
BRA OVERBYGG:	
P-ROM:	82 m²
BEBYGD ARLAL, BYA:	100 m²
BRUTTOAREAL, BTA:	100 m²
GRUNNFLATE:	96 m²

MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningene er Tinde Hytter AS's eiendom og må ikke benyttes uten særskilt samtykke med firmaet.
INNHOLD:	MÅL: 1:100	TIL TAKSHAVER: Sonja Adriansen
FASADER	DATO: 26.03.2021	BYGGEPLASS: Tomt 8
	SIGN.: TCK	KOMMUNE: Jevnaker
REV.:	ARK.NR.: 514	GNR. NR.:
A 08.04.2021 TCK B 13.04.2021 TCK	TYPE: Venabu sp v Adriansen	TINDE HYTTER AS Prinsvegt 1 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks: 61 28 44 31 E-post: postkasse@tindehytter.no
	TEGNINGSNR.: 5324	
	PROSJEKTNR.:	

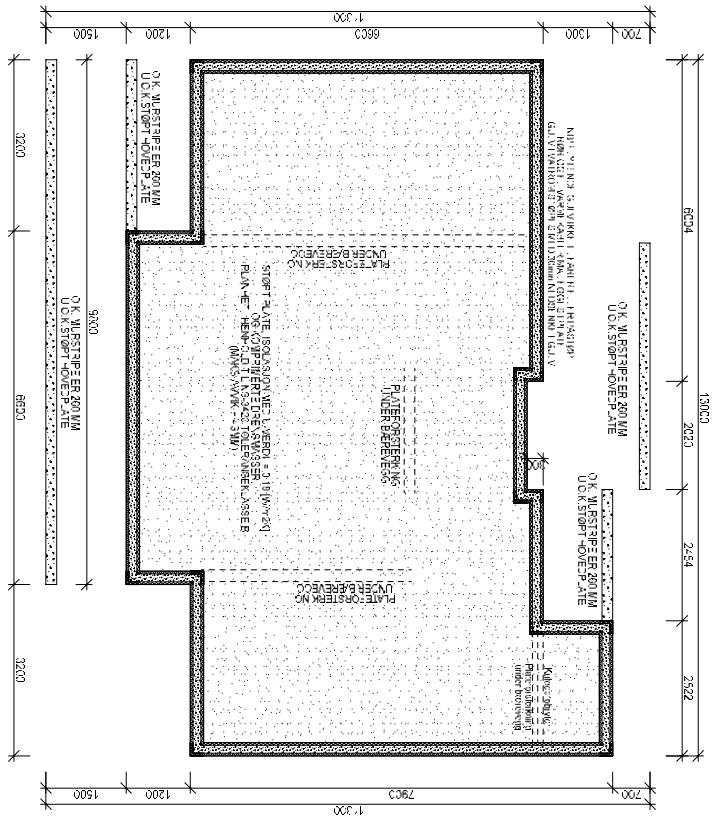
PERSPEKTIV INNGANGSIDE



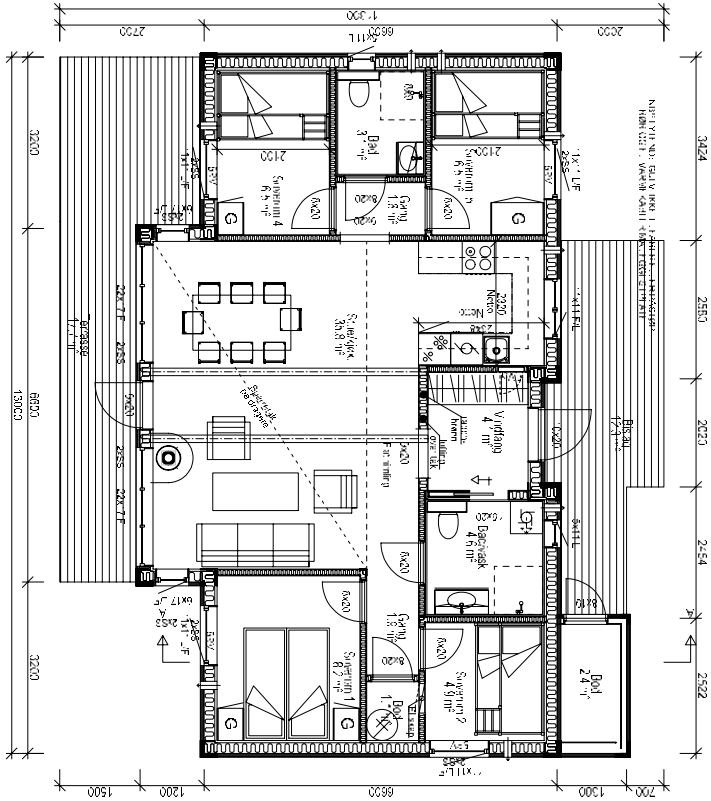
PERSPEKTIV STUESIDE



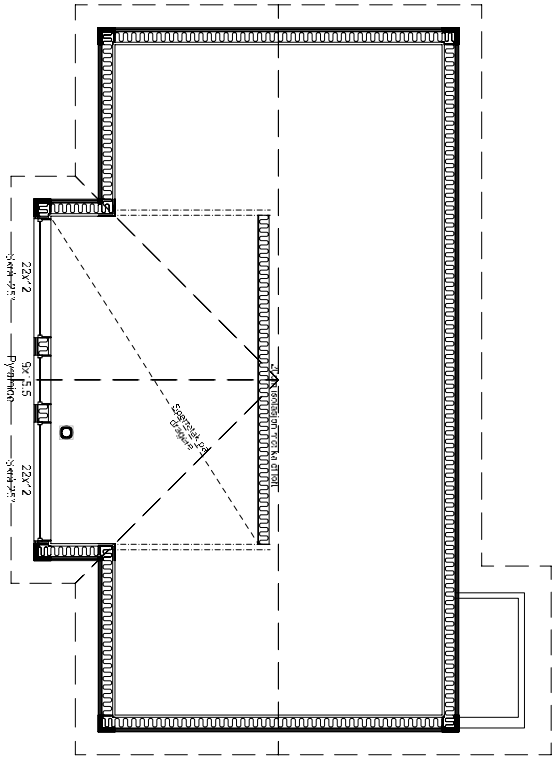
MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOLD:	MÅL: 1: Ikke i målestokk	TILTAKSHAVER: Sonja Adriansen
PERSPEKTIV	DATO: 26.03.2021	BYGGEPLASS: tomt 8
	SIGN: TCK	KOMMUNE: Jevnaker
REV.: A 08.04.2021 TCK B 13.04.2021 TCK	ARK.NR.: 515	G./B. NR.:
	TYPE: Venabu sp.v. Adriansen	TINDE HYTTER AS 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks.:61 28 44 31 E-post: postkasse@ tindehytter.no
	TEGNINGSNR: 5324	
	PROSJEKTNR:	



MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOLD:	MÅL: 1:100	TILTAKSHAVER: Sonja Adriansen
FUNDAMENT	DATO: 26.03.2021	BYGGEPLASS: tomt 8
	SIGN: TCK	KOMMUNE: Jevnaker
REV.: A 08.04.2021 TCK B 13.04.2021 TCK	ARK.NR.: 510	G./B. NR.:
	TYPE: Venabu sp.v. Adriansen	TINDE HYTTER AS 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks.:61 28 44 31 E-post: postkasse@ tindehytter.no
	TEGNINGSNR: 5324	
	PROSJEKTNR:	



MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOLD:	MÅL: 1:100	TILTAKSHAVER: Sonja Adriansen
HOVEDPLAN	DATO: 26.03.2021	BYGGEPLASS: tomt 8
	SIGN: TCK	KOMMUNE: Jevnaker
REV.: A 08.04.2021 TCK B 13.04.2021 TCK	ARK.NR.: 511	G./B. NR.:
	TYPE: Venabu sp.v. Adriansen	TINDE HYTTER AS 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks.:61 28 44 31 E-post: postkasse@ tindehytter.no
	TEGNINGSNR: 5324	
	PROSJEKTNR:	



MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOLD: TAKPLAN	MÅL: 1:100	TILTAKSHAVER: Sonja Adriansen
	DATO: 26.03.2021	BYGGEPLASS: tomt 8
	SIGN: TCK	KOMMUNE: Jevnaker
REV.: A 08.04.2021 TCK B 13.04.2021 TCK	ARK.NR.: 512	G./B. NR.:
	TYPE: Venabu sp.v. Adriansen	TINDE HYTTER AS 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks.:61 28 44 31 E-post: postkasse@ tindehytter.no
	TEGNINGSNR: 5324	
	PROSJEKTNR:	

SNITT A-A

NB!
Innvendige høyder er målsatt fra ferdig gulv til overliggende konstruksjon.
For beregning av nettomål:
Nettomål er oppgitt mål, minus nedlekt(der dette leveres) og himlingspanel.
Dette gir en nettohøyde på hovedplan på ca 227cm v/ 2314 mm oppgitt mål.
når det er i henhold til vår standard leveranse.

MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL

INNHOLD: SNITT A-A

MÅL: 1:100

DATO: 26.03.2021

SIGN: TCK

ARK.NR.: 513

REV:
A 08.04.2021 TCK
B 13.04.2021 TCK

TYPE: Venabu sp.v. Adriansen

TEGNINGSNR: 5324

PROSJEKTNR:

Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.

TILTAKSHAVER: Sonja Adriansen

BYGGEPLASS: tomt 8

KOMMUNE: Jevnaker

G./B. NR.:

TINDE HYTTER AS
2630 RINGEBU
Tlf.: 61 28 44 30 Faks.:61 28 44 31
E-post: postkasse@tindehytter.no

JEVNAKER KOMMUNE

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 21/16888

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
Tinde Hytter AS, Brugata 1, 2630 Ringebu	Sonja Adriansen Gotaasalleen 1 2050 JESSHEIM

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Elgkollen 62	123	90		

Tiltakets/byggets art

Fritidsbolig

Vedtaksdato	
17.12.2021	

Dato for søknad om ferdigattest:	16.12.2021

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

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

Merknader:

- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Jevnaker	17.12.2021	Kathrine Krontveit *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Jevnaker kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3236 - Jevnaker kommune	**123**	**90**	**0**	**0**	Elgkollen 62, 3520 JEVNAKER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Båndlegging for regulering etter pbl.	Kommuneplanens arealdel Jevnaker kommune (25.3.2021)	974.94m^2
Fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel Jevnaker kommune (25.3.2021)	974.94m^2
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Kommuneplanens arealdel Jevnaker kommune (25.3.2021)	415.66m^2
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Kommuneplanens arealdel Jevnaker kommune (25.3.2021)	974.94m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3236 73	Elgkollen (20.6.2019)	Fritidsbebyggelse	974.54m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

JEVNAKER KOMMUNE

DETALJREGULERING FOR ELGKOLLEN

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato 26.04.2018,

Sist revidert 01.03.2019 PlanID:73

Vedtatt av kommunestyret 20.06.2019 sak 42/19

Jevnaker 20.06.2019

AREALFORMÅL:

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert, 22.08.2018

Området er re ulert for føl ende arealformål, T. lan-o b in slovens § 12-5:

2	BEBYGGELSE OG ANLEGG	12-5, 1.1edd nr. 1)
2.1 2.2 2.3 2.4 2.5 2.6 2.7	Frittliggende fritidsbebyggelse (BFF) Fritids- og turistformål (BFT) Skiløypetrase (BST) Vannforsyningsanlegg (BVF) Trafo/Nettstasjon (BE) Renovasjonsanlegg (BRE) Naturområde/grønnstruktur/infiltrasjonsområde/renseanlegg (AIG)	
3	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	12-5, 1.1edd nr. 2)
3.2 3.3	veg Parkeringsplass (SPA)	
4	Grønnstruktur	12-5, 1.1edd nr. 3)
4.1	Naturområde, grønnstruktur (GN)	

HENSYNSSONER

Området er regulert for følgende hensynssoner, jf. Plan- og bygningslovens § 12-6:

	Faresone —høyspenningsanlegg (H370 1)	12-6, Ledd A)
	Faresone - flom (H320 1)	12-6, Ledd A)

De følgende reguleringsbestemmelser er vedtatt med hjemmel i PBL § 12-7:

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 KULTURMINNER (PBL § 12-7, punkt 6)

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeid straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene, eller deres sikringssone på fem meter, jf. Lov om kulturminner § 8. Varsel skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltakene kan gjennomføres, og eventuelle vilkår for dette.

1.2 TERRENGBEHANDLING (PBL § 12-7, punkt 11)

Ved alle tiltak innen planområdet skal det tas særlig hensyn til terrenget, og minst mulig av eksisterende vegetasjon skal fjernes. Toppmasser skal legges til side. Når tiltaket er fullført skal eksponerte arealer tildekkes med disse massene, eller tilsås og beplantes med arter som er naturlige på stedet.

Terrenget skal ikke ha skjæringer eller fyllinger på mer enn +/- 1,5 meter.

1.3 OVERVANN

Overvannshåndtering skal løses med anlegg av tiltak i henhold til overvannsplanen fra Skred AS, 22.1.2018 og kartvedlegg datert 23.08.2018.

- Overvannshåndteringen bør utføres på en slik at belastningen på dreneringssystemet nedstrøm ikke blir større.
- Drensretningene i feltet skal opprettholdes. Grøfter og stikkrenner/flomløp i planområdet skal ha kapasitet tilsvarende minimum en dimensjonerende vannmengde i henhold til overvannsplanen og rapporten fra Skred AS.
- Veigrøfter med slak gradient bør legges til rette for infiltrasjon.
- De naturlige utløpspunktene for bekkene fra delfeltene skal opprettholdes.
- Kjøreskader etter hogstmaskiner skal utbedres.
- Sedimentbasseng med tilstrekkelig kapasitet, vist i overvannsplanen anbefales etablert for å hindre transport av humus videre nedover.
- Overvann skal håndteres lokalt på hver tomt og det skal legges til rette for forsinkelse og infiltrasjon.
- Takvann skal fortrinnsvis ledes direkte til terreng. Det anbefales bruk torvtak. Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover jfr. TEK 17 § 13-11.
- Ved kryssing av Kastbekken skal det anlegges en rørkulvert med dimensjon på 1200 mm. Kulverten bør legges med helning større eller lik 10 promille. Vegkryssing av Kastbekken skal ha laveste høyde minimum lik faresone flom + 0,5 meter sikkerhetsmargin over faresonen.

1.4 GEOTEKNIKK

Det etableres sikre graveskråninger med helning I : I som avbøtende tiltak for stabilisering og geotekniske forhold.

VANNFORSYNr•dG MED GRUNNVANNSBORRING

1.5 Brønnboring skal meldes til NGU, jf. Vannressursloven § 46 og forskrift om oppgaveplikt ved brønnboring og at et samlet vannuttak på over 100 m3/døgn skal meldes til NVE, jf. Vannressurslovens §45 tredje ledd.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, LEDD NR.I)

2.1 FRITIDSBEBYGGELSE (BFF1-13)

2.1.1 Plankrav (PBL § 12-7. punkt 11)

Sammen med søknaden om tillatelse til oppføring av bebyggelse, jf. plan- og bygningslovens § 20, skal det sendes inn situasjonsplan (l : 100) og snitt som viser:

- Tomtegrenser
- Bebyggelsens plassering, høyde og møneretning
- Bebyggelse på naboeiendom(mer)
- Adkomst og biloppstillingsplasser
- Eksisterende og nytt terreng
- Skjæringer, fyllinger og murer
- Urørt terreng på tomta.

2.1.2 Utnvttelse (PBL 12-7. punkt 5):

Tomt 1 - 44: Bebygd areal (BYA) = 120 BYA.
Oppstillingsplass på egen tomt medregnes med 18 rn^2.
Terrasser skal medregnes i BYA, være maks $30m^2$ (samlet areal), og plasseres inntil bebyggelsen.
Bebyggelsen kan oppføres som:

- Ett bygningsvolum på maks $100m^2$
- Inntil 3 bygningsvolumer, hvorav uthus og/eller anneks kan utgjøre maks $20m^2$ .Maks avstand mellom bygningsvolumer 8m.

2.1.3 Høyder. (PBL § 12-7s punkt 1)

Maks tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 5,8 m.
Maks tillatt gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 4,5 m.

Hems er tillatt på alle tomter. Hems skal ligge innenfor takets hovedform.
Oppstue/ramloft er tillatt med inntil 1/3-del av byggets fotavtrykk på tomter i BFF I _ 6 med tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng 6,4 m. Maks tillatt gesimshøyde over gjennomsnittlig terreng er 4,7 m.

Høyde på grunnmur skal normalt ikke overstige 50 cm over ferdig planert terreng.
I særlig bratt terreng kan høyere grunnmur tillates, men maksimal høyde på grunnmur skal ikke overstige 1,5 meter.

I bratt terreng skal terrasser avtrappes for å unngå høye pilarer. Maks høyde på ev. pilarer er 1,0 m.

2.1.4 Estetiske forhold (PBL 12-7, punkt 1)

Bebyggelsen skal ha saltak med møne parallelt med høydekotene, og i bygningens lengderetning. Plassering av planlagt bebyggelse på plankartet er veiledende.
Takvinkel skal være mellom 25 og 35 grader.
Tak og fasader skal ha mørke og matte farger.
Store glassfelt, med reflekterende flater, skal unngås.
Utebelysning er tillatt i maks tre punkt pr. tomt.
Store skjæringer og fyllinger skal unngås.

Ubebygd del av tomta skal holdes fri for bilkjøring og ha naturpreg med stedegen vegetasjon.

2.1.5 Avkjørsel (PBL § 12-7. punkt 1)

Det tillates maks én avkjørsel per tomt. Maks bredde på avkjørsel til tomt er 5 meter. Det tillates maks to biloppstillingsplasser per tomt.

2.1.6 Inngierding. flaggstenger mv. (PBL SS 12-T punkt l)

Inngjerding av fritidsboliger tillates ikke. Det kan settes opp gjerde foran inngangspartiet slik at beitedyr hindres adkomst til inngang og eventuell terrasse.
Flaggstenger tillates ikke oppført.
Utendørs radio- og tv-antenner, og lignende innretninger, skal plasseres minst mulig eksponert.

2.2 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL - felt (BFTI) - (BFT5), tuntomter

2.2.1 Plankrav (PBL § 12-7. punkt 1 1)

Sammen med søknaden om tillatelse til oppføring av bebyggelse, jf. plan- og bygningslovens § 20, skal det sendes inn situasjonsplan (l : 100) og snitt som viser:

- Tomtegrenser
- Bebyggelsens plassering, høyde og møneretning
- Bebyggelse på naboeiendom(mer)
- Adkomst og biloppstillingsplasser
- Eksisterende og nytt terreng
- Skjæringer, fyllinger og murer
- Urørt terreng på tomta.

2.2.2 Utnyttelse (PBL § 12-7. punkt 5):

a) BFTI.: I servicebygning med BYA 120 m2, ellers som i BFF-områdene
b) BFT2 — BFT5: 3 - 4 bygninger pr. tun med felles p-plass inne på tunet. BYA =480 m2 pr. tun, ellers som BFF-områdene.

2.2.3 Høyder, (PBL 12-7. punkt 1)

Maks tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 5,8 m.
Maks tillatt gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 4,5 m.
Hems er tillatt på alle tomter. Hems skal ligge innenfor takets hovedform.
Oppstue/ramloft er tillatt med inntil 1/3 -del av byggets fotavtrykk på tomter i BFT l4, med tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng 6,4 m. Maks tillatt gesimshøyde over gjennomsnittlig terreng er 4,7 m. Høyde på grunnmur skal normalt ikke overstige 50 cm over ferdig planert terreng.
I særlig bratt terreng kan høyere grunnmur tillates, men maksimal høyde på grunnmur skal ikke overstige 1,5 meter. I bratt terreng skal terrasser avtrappes for å unngå høye pilarer. Maks høyde på ev. pilarer er 1,0 m.

2.2.4 Estetiske forhold (PBL 12-7, punkt 1)

Bebyggelsen skal ha saltak med møne parallelt med høydekotene, og i bygningens lengderetning. Plassering av planlagt bebyggelse på plankartet er veiledende.
Takvinkel skal være mellom 25 og 35 grader.
Tak og fasader skal ha mørke og matte farger.
Store glassfelt, med reflekterende flater, skal unngås.

Utebelysning er tillatt i maks tre punkt pr. tomt.
Store skjæringer og fyllinger skal unngås.
Ubebygd del av tomta skal holdes fri for bilkjøring, og ha naturpreg, med stedegen vegetasjon.

2.2.5 Avkiørsel (PBL 12-7. punkt l)
Det tillates maks én avkjørsel per tuntomt.
Det tillates maks to biloppstillingsplasser i felt BFTI og maks seks biloppstillingsplasser i feltene BFT2 — BFT5.

2.3 SKILØYPETRASE (BST)

2.3.1 Innenfor feltene BST I og BST2 skal det opparbeides skiløype som anvist på plankartet, med maks. bredde på 5 meter.

2.4 VANNFORSYNINGSANLEGG

2.4.1 Innenfor felt BVF I skal det anlegges vannforsyningsanlegg i henhold til teknisk plan godkjent av Jevnaker kommune. (Brønn, pumpe og høydebasseng). Vannforsyningsanlegget skal være felles for planområdet, og ansvar for drift og vedlikehold påhviler eiendommene innen planområdet.

2.4.2 Brannvann skal anlegges med kapasitet 20 1./sek i I times slukningstid i hht godkjent detaljplan for brannvannsløsning. Det skal ikke være mer enn 1000 meter fra hytteområde til nærmeste vannuttak med fullverdig dimensjon eller sikker vannkilde.

2.5 TRAFO/NETTSTASJON (BE)

2.5.1 Innenfor felt BE skal det anlegges trafo/nettstasjon iht. til teknisk plan godkjent av nettleverandør. Brønnboring skal meldes til NGU, jf. Vannressursloven § 46 og forskrift om oppgaveplikt ved brønnboring og at et samlet vannuttak på over 100 m3/døgn skal meldes til NVE, jf. Vannressurslovens §45 tredje ledd.

2.6 RENOVASJONSANLEGG (BVF)

2.6.1 Innenfor felt BREI skal det anlegges renovasjonsanlegg/miljøstasjon som skal være felles for planområdet, og ansvar for drift og vedlikehold påhviler eiendommene innen planområdet.

2.7 KOMBINERT OMRÅDE, NATUR/GRØNNSTRUKTUR/INFILTRASJONS/RENSEANLEGG (A/G)

I tilfelle avløp ikke føres til kommunalt nett, skal det innenfor feltene A/GI og A/G2 anlegges renseanlegg og infiltrasjonsanlegg i henhold til teknisk plan godkjent av Jevnaker kommune. Før renseanlegg og infiltrasjonsanlegg kan etableres skal det foreligge utslippstillatelse. Renseanlegget skal være felles for planområdet, og ansvar for drift og vedlikehold påhviler eiendommene innen planområdet.

Dersom avløpet ledes til kommunalt anlegg er områdene A/GI og A/G2 regulert som grønnstruktur og bestemmelsene under pkt. 4 skal legges til grunn for arealbruken.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, LEDD NR.2)

3.1 FELLESBESTEMMELSER

3.1.1 Det skal utarbeides teknisk plan for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan, og i samsvar med teknisk plan, godkjent i Jevnaker kommune.

3.2 VEG (PBL § 12-7, punkt 1, 4 og 14)

3.2.1 VEGI skal være allmennings-veg, åpen for allmennheten/offentlig trafikk. Vegen skal kunne utbedres. Vegen skal breddeutvides med møteplass ved BREI.

3.2.2 Vegene VEG2 —VEG12 skal være felles adkomster med maksimal bredde på 5 meter. Ansvar for drift og vedlikehold av felles adkomst påhviler eiendommene innen planområdet.

3.3 PARKERING -SPA (PBL § 12-7, punkt 1, 4 og 14)

3.3.1 Felt SPA I skal være tilgjengelig for allmennheten, til bruk for skigåere, turgåere og syklister mv.

3.4 VANN- OG AVLØPSNETT (PBL § 12-7, punkt 1)

3.4. I Ny bebyggelse skal tilknyttes felles vann- og avløpsledning.

3.5 ENERGINETT (PBL § 12-7, punkt 1)

3.5.1 Fordeling av strøm innen planområdet skal skje via jordkabel, og i henhold til

teknisk plan som skal godkjennes av nettleverandør.

4 NATUROMRÅDE - GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, LEDD NR.3)

4.1 NATUROMRÅDE -GRØNNSTRUKTUR -GN (PBL § 12-5, ledd nr 3)

4.1.1 Områdene GNI — GN9 er avsatt til naturområde - grønnstruktur skal benyttes til friluftsliv, lek, natur, opplevelse, aktiviteter og rekreasjon.
Mindre anlegg som fremmer friluftsformål kan anlegges.
Det er tillatt å anlegge grøft for VA, og el-kabel der det er nødvendig for fremføring av teknisk infrastruktur.

5 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

5.1 FARESONER (PBL § 12-6, ledd A.I)

5.1.1 Høyspentanlegg

Omfatter område for trafo, med sikringssone på 4 m. I sikringssone tillattes ingen permanente bygge- og anleggstiltak uten tillatelse fra ledningseier.

5.1.2 Fareområde for flom (.H320 1).
Omfatter område med flomfare
Avbøtende tiltak for tillatelser er at det skal anlegges kulvert i Kastbekken med diameter 1200 millimeter.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7, LEDD NR. 10)

6.1 Før det gis tillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent teknisk plan for veger, vann- og avløpsnett, skiløyper og overvannshåntering.

6.2 Før det gis tillatelse til bebyggelse i planområdet, skal det foreligge godkjent teknisk plan for energinett.

6.3 Før det gis tillatelse til bebyggelse skal luftstrekk for høyspent være fjernet, og HSP lagt i jordkabel.

6.4 Før det gis tillatelse til bebyggelse og vannforsyningsanlegg BVFl, skal luftstrekk for høyspent være fjernet, - og lagt i jordkabel. Opparbeidelse av VVA- anlegg kan tillates før høyspentlinjene fjernes.

6.5 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal veg, vann-/ avløpsnett, brannvannsløsning, skiløype, parkeringsplass SPA I og renovasjonsområde BREI, være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.

6.6 Brønnboring skal meldes til NGU, jf. Vannressursloven § 46 og forskrift om oppgaveplikt ved brønnboring og at et samlet vannuttak på over 100 m3/døgn skal meldes til NVE, jf. Vannressurslovens §45 tredje ledd. Melding og endelig lovavklaring skal være gjennomført/ivaretatt før tiltak knyttet til vannforsyning kan igangsettes.

6.7 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal energinett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være kablet til felles energinett via jordkabel.

6.8 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal min. 3 møteplasser være opparbeidet langs Gjerdingsveien og en generell utbedring av vegen skal utføres.

6.9 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal alle tiltak og løsninger i punkt 1.3 over, jfr. overvannsplanen være opparbeidet.

JEVNAKER KOMMUNE

Ordre: **8756678** **17.09.2025**

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
123	90	0	0	
Adresse:	Elgkollen 62			3520 Jevnaker

Tilknytning til offentlig vann og kloakk

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

JEVNAKER KOMMUNE

Ordre: 8756678 17.09.2025

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
123	90	0	0

Adresse: Elgkollen 62 3520 Jevnaker

Eiendomsskatt - fritid		kr	3 720	
Vann abonnement	0 stk	kr	-	Kr. 2 068 pr. boenhet
Avløp abonnement	0 stk	kr	-	Kr. 2 286 pr. boenhet
Vann akonto forbruk	0 m3	kr	-	29,94 pr. m3 inkl. mva
Avløp akonto forbruk	0 m3	kr	-	53,44 pr. m3 inkl. mva
Målerleie	0 stk	kr	-	kr. 92 pr. måler
Feiing/tilsyn	0 stk	kr	-	498,- pr. pipe
Totalt:		**kr**	**3 720**	

Eiendomsskatt utgjør kr 3 720 inkl. mva. pr. år.

Kunden bestemmer selv, faktureres over 4 eller 12 terminer

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:
Elgkollen 62, 3520 Jevnaker
Gnr. 123, Bnr. 90, Jevnaker kommune.

Oppdragsnummer:
14250163

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Gunn Margit Andreassen

Mobil: 905 44 235

E-post: gunn.margit.andreassen@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.
