Samsmoveien 31, 3520 JEVNAKER



PROPR.NO

Selger
Berit Storvoll
97737101

Prisantydning
3 900 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3236 Gnr. 150 Bnr. 620

Velstelt, påkostet enebolig i barnevennlig område m eksklusivt kjøkken, 2 store bad og 4 soverom. Flott hage + Garasje.

PRISANTYDNING
kr 3 900 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 15 993 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
193kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
221kvm

ANTALL SOVEROM
4

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
813kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1921



Velkommen til Samsmoveien 31. Her er god plass til parkering i tillegg til garasje og carport



Stort bad med badekar med lysekrone over. Her kan du finne den gode spa-følelsen



En flott hage med flere skjermede og solrike uteplasser



Lys entre med egen garderobe.



Hyggelig og åpen stue med masse lys fra vinduer ut mot hagen. Rentbrennende ovn fra Rais med vendbart tårn gir varme og hygge.



Påkostet og romslig kjøkken med heltre sort eikeinnredning og heltre ask benkeplate fra Nybo. Nytt i 2021



Integrerte hvitevarer og platetopp Panorama på 90 cm fra Røroshætta med ventilatorheis bør inspirere enhver chef.



Vinskap og vitrineskap med lys i øya mellom kjøkken og spisestue.



Spisestuen er tilknyttet en åpen løsning til kjøkkenet.



Bad 1 er stort og lyst med trivelig badekar m løveføtter. heltre eik i benkeplate.



Trappen opp til andre etasje



Stort soverom med god garderobeplass



Soverom 2



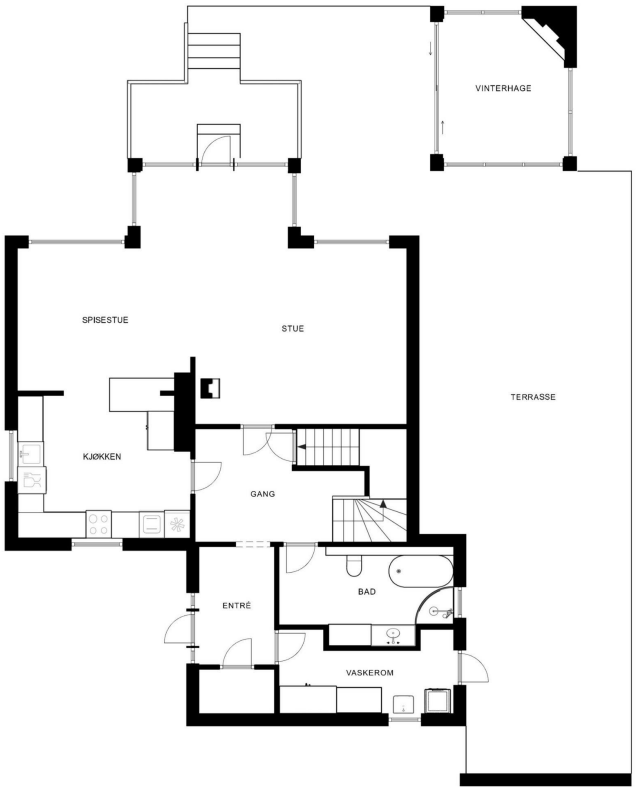
Soverom 3



Soverom 4. Her er det behagelig avkjølt temperatur om sommeren. Har godkjent rømningsvindu og varmekabler i gulv til kaldere dager.

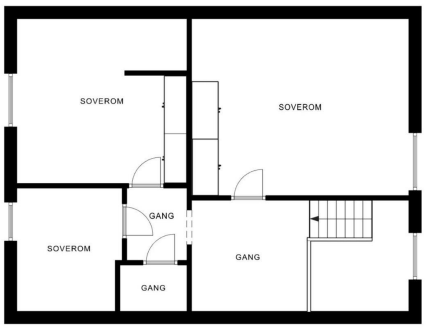


Treningsrom og walk-in-closet



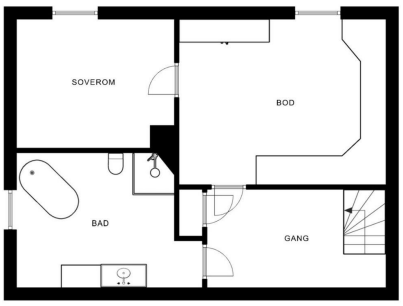
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

1. etasje



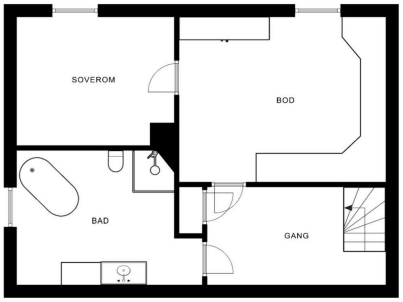
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

2. etasje



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

Underetasje



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

Underetasje



Velstelt og innholdsrik hage tilrettelagt for robotklipper.



Hagestuen kan brukes både sommer og vinter. Stor peis gir ekstra hygge om kvelden.



En lun og skjermet sitteplass i solen.



Hengekøye under epletrærne. I hagen finnes det også plomme-, pære- og morelltrær.



Lekestuen står i stil til hovedhuset. Nytt tak i 2024



Her er god plass og trivsel for de minste :)



Her er god plass og trivsel for de minste :)



Her kan du finne skatten... Eller lykken!Regnbuen ender rett i hustaket



Stemningbilde fra stua.



Stemningbilde fra stua.



Peonene er en skikkelig showstopper når de blomstrer i juni.



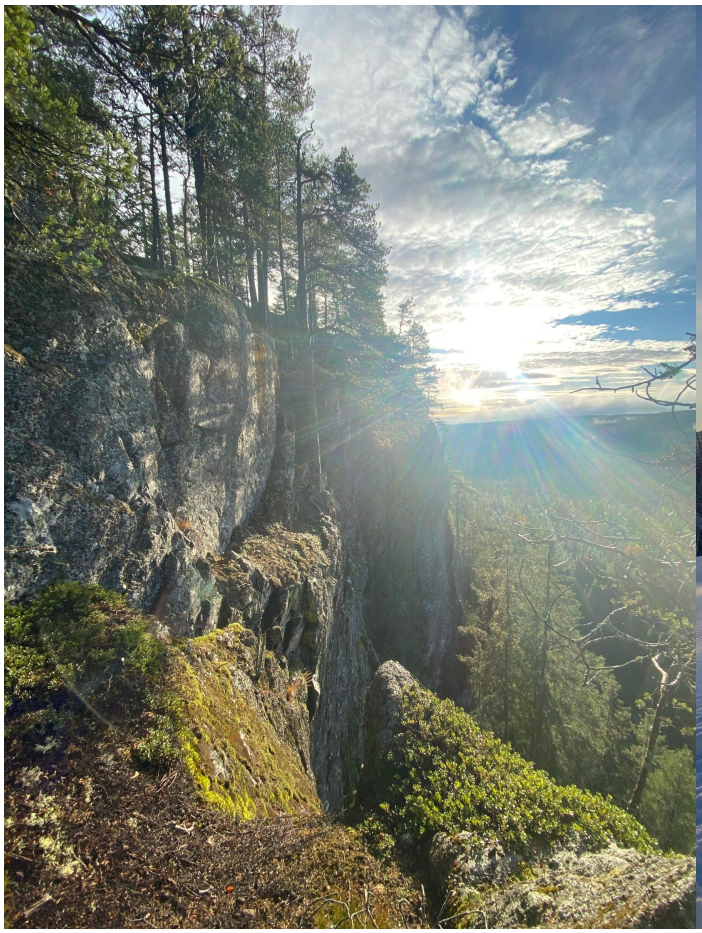
Rundt 400 peoner blomstrer samtidig.



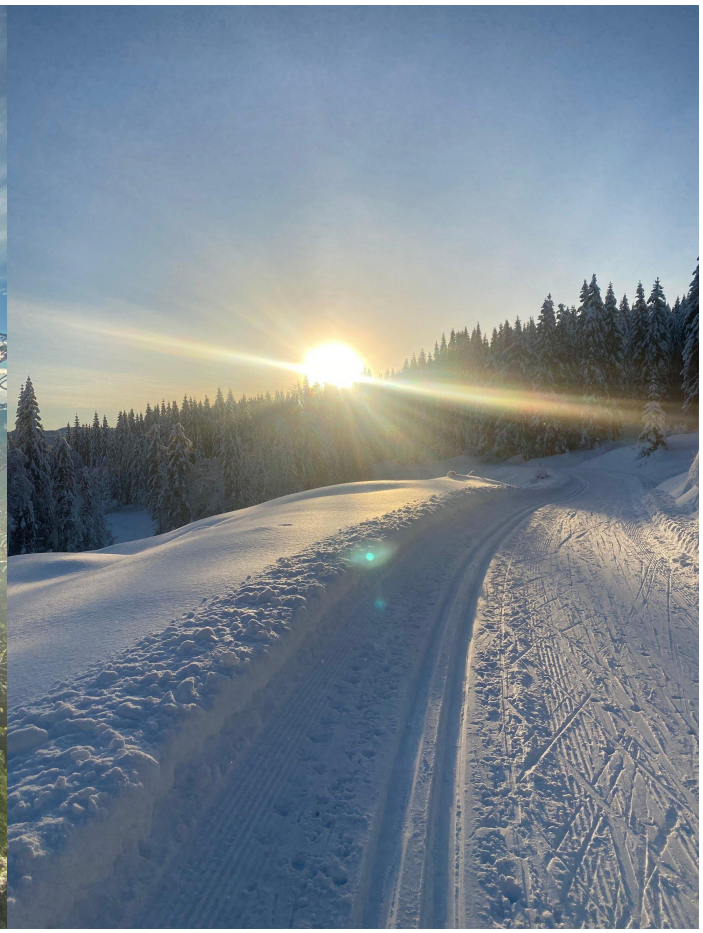
Blir masse druer



Miljøvennlig og naturlig treull er blåst inn i tak og raft for bedre isolasjon.



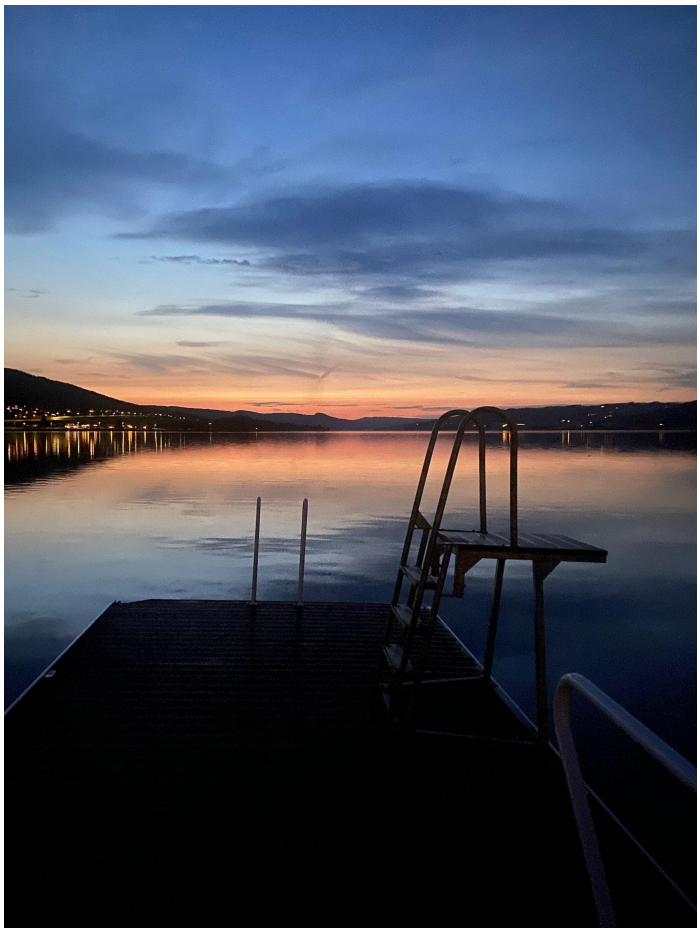
Jevnaker har mange flotte turområder åby på.



Det er preparerte skiløyper i både Nordmarka, Veståsen og lysløype rett ved på Eggemoen.



Hadeland Glassverk ligger på Jevnaker med sine hyggelige kafeer og butikker



Verkevika ved Glassverket



Norges største (?) oppblåsbare badepark ligger i Randsfjorden



Flytende sauna er populært å besøke.



Kantareller vokser bare 100 m fra huset. Eggemoen er ellers rik på blåbær, bringebær og tyttebær.



Kistefossmuseet med The Twist ligger 100 meter unna. Funfact er at Samsmoveien 31 en gang tilhørte Kistefoss.



Kort vei til Hønefoss sentrum med alle byfasiliteter som butikker, kjøpesenter, treningsentre, videregående skoler, kulturhus, restuaranter, kino og idrettshall, ishockeyhall, fotball- og friidrettstadion for å nevne noe.

nederst i hagen.
Det er belegningsstein rundt halve huset.

Om boligen

Velholdt, sjarmerende og oppgradert bolig med stort nytt kjøkken, stue med store vinduer ut mot hagen, 2 store bad og hyggelig hage med lekestue og flere fine uteplasser. 4 soverom og stor walk-in. Garasje med god plass og carport.
Det er gjort store oppgraderinger de siste 3 årene. Det ble skiftet tak med ny takstein og pipehatt, Det ble etterisolert med 35 cm trefiber blåseull på loftet. Det ble skiftet ut til nye vinduer i huset (ikke stuen). Kjøkkenet ble oppgradert med sort heltre eikeinnredning, m en eksklusiv Panorama 90 platetopp fra Røroshætta med integrert heisvifte.
I stuen er det ny gulvstående varmepumpe. Den andre i trappa fungerer også, hvis man ønsker å bruke begge. I stuen står en rentbrennende Rais peisovn, hvor tårnet kan vris rundt for flott innsyn.
Det er behagelig varme fra varmekabler på kjøkkenet, begge bad og alle oppholdsrom i kjeller.
Sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer, og det foreligger godkjent el-kontroll i hele huset.
Det er klargjort for montering av el-billader i carport.
Parkett i huset er mørk Merbau. Den ble slipt og oljet opp i stuen for 5 år siden.
Huset oppleves som lyst og trivelig med en god atmosfære, som bare eldre hus kan gi.
I hagen finner du 2 epletrær, et pære-, et plomme- og et morelltre. I tillegg er det blåbærbusk, jordbær, rabarbra og bringebær å finne der. Over taket på hagestuen vokser det en diger drueranke, som gir inntil 40 kg druer på høsten. Det klargjort med støpt dekke til et stort drivhus, i tilknytning til kjøkkenhagen. I juni blomstret 400 flotte peoner langs huset på 2 sider. Det er et syn! Plenen er lettstelt med robotklipper.
Det er en deilig hagestue med stor peis og varmelamper. Her finner man behagelig skygge om sommeren eller peiskos om vinteren. De praktiske skyvedørene i glass beskyttelser mot dyr og pollen mm.
I hagen finnes også en søt lekestue, som barna elsker.
Kveldssola kan nytes på en stor og skjermet platting

Beliggenhet

Boligen ligger i utkanten av byggefeltet Samsmoen. Det er et stille og rolig strøk, og et veldig trivelig nabolag.
Det finnes barnehage på feltet, og det er en Cirkle-K stasjon rett ved. Kistefossmuseet ligger 100 m nedenfor huset med hyggelig kafe og butikk og et fantastisk uteområde, hvor også de små finner en spennende klatreløype. Boligen ligger inntil friluftsområder rikt på turstier, bær og kantareller. Kilometervis med løpe- og turstier i Mosmoen og på Eggemoen rundt.
Det er nært til Nordmarka med sykkel- og skiløyper, og det samme finner du også på Veståsen.
Randsfjorden byr på bade og fritidsliv med båt eller kajakk. Randselva, 100 nedenfor, har storørret gående. Man kan se ekorn og rådyr passere rett som det er.
Skole 1-10 klasse og butikker finner du 3 km unna på Nesbakken/Bergerbakken. Nesbakken er et trivelig lite sentrum med butikker, kafeer, apotek og vinmonopol. Like ved finner du Hadeland Glassverk, med sine butikker og kafeer og flotte uteområde. På Haugerstranda har vi norges største oppblåsbare badepark. Her er også sportsarena med innendørs idrettshall, svømmebaseng, flere fotballbaner, skøytebane og curling.
Et sted for å trives for store og små :)

Annet

Privatvisninger er mulig. Kontakt meg på mob 977 37 101 for nærmere avtale

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
97 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

114 490 kr (Omkostninger totalt)

---

4 014 490 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Enebolig

Samsmoveien 31, 3520 JEVNAKER

JEVNAKER kommune

gnr. 150, bnr. 620

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 28.05.2025 **Rapportdato:** 03.06.2025 **Oppdragsnr.:** 12123-1532 **Referansenummer:** LW1247

Foretak: Norm AS **Takstingeniør:** Rune Kristoffersen **Vår ref:**

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

Norm AS

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

Selskapet ble stiftet i 2007 og har i dag seks medarbeidere med erfaring fra privat og offentlig sektor. Våre takstingeniører har bred erfaring fra utvikling og forvaltning av eiendom, blant annet innen byggeledelse og som utførende håndverkere både i privat- og næringsmarkedet.
Vi er rådgivere og takstingeniører, og vi er medmennesker som ser det store bildet.

Energieffektivisering:
Vi har bred erfaring med Enova sine støtteordninger for energiøkonomiske tiltak. Har du spørsmål om energimerking, eller ønsker veiledning innen energieffektivisering og energioppgradering av boliger, næringsbygg, sameier og borettslag hjelper vi deg gjerne. Ta kontakt for en uforpliktende samtale.

Ytterligere informasjon finnes på: www.norm.as

norm
TAKST & RÅDGIVNING

Rapportansvarlig

Rune Kristoffersen
Uavhengig Takstingeniør
rune@norm.as
916 57 101

Norsk takst NITO

norm
TAKST & RÅDGIVNING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen er fint beliggende på Samsmoen, ca 4 km syd for Jevnaker sentrum. Fine turområder i nærområdet og kort vei til skoler, barnehager, butikker mm.

BEBYGGELSEN:
Boligen er fra 1921 og tilbygget i 1986 med entre, vaskerom og bad.
Garasje fra 1986

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 812,20 m² beliggende i slakt skrånende terreng. Tomt er opparbeidet med fin innholdsrik hage med plen, diverse beplantning og frukttrær. Rikelig med terrasse ved og uteområder i tilknytning til bolig, samt nyere skjermet terrasse i hage. Gårdsplass opparbeidet med belegningsstein og beplantning. Lekestue i hage.

SAMMENDRAG BYGNINGSKONSTRUKSJON, VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNIINGER:

Enebolig - Byggeår: 1921

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har betonggrunnmur med kjeller. Tilbygg er det ringmur i Lecamur med krypkjeller. Adkomst til krypkjeller via åpning i ringmur.

Laftet tømmervegger med utvendig liggende bordkledning. Eksakt utførelse ikke kjent, men ut fra veggtykkelse antas det å være 5 cm påforing og det er da naturlig at denne er 5 cm isolasjon utvendig. Innvendige vegger er kledd og utførelse på innsiden av laftevegger er ikke kjent.
2021 ble hus malt utvendig med 2 strøk Butinox Futura

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Tilbygg er det vinduer fra 1986, stue er det vinduer fra 1992, kjøkken og soverom i 2. etasje er det nye vinduer i 2021. Bad og treningsrom i kjeller med vinduer fra ca 2010. Soverom i kjeller er det montert inn nytt rømningsvindu i 2025. Utvendig sprosserammer på vinduer i 1- og 2. etasje.
Hovedytterdør i teak med sidefelt med 2-lags isolerglass. dør fra 1986.
Vaskerom og stue er det type terrassedør i malt tre med 2-lags isolerglass. Dør i vaskerom fra 86 og dør i stue fra 92.

Tak som saltakkonstruksjon i tre med kaldtloft. Loft og skråtak er etterisolert med innblåsing av Hunton treull isolasjon. Det er luke for adkomst til loft, men det er blåst isolasjon over luke og loft er derfor ikke besiktiget.
Tilbygg er det takkonstruksjon i tre i fortsettelsen av hovedtak (ensidig fall). Det er loft over horisontal himling og adkomst via luke i gavlvegg mot syd.

Yttertak renovert fra og med undertak med ny takstein, snøfangere og beslagsløsninger. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i stål med plastisol overflatebelegg, nytt 2021.

Gulv og etasjeskillere: Opprinnelig bolig er det etasjeskillere med trebjelkelag. Utførelse for isolering er ikke kjent. Tilbygg er det støpt dekke over krypkjeller, med isolasjonsplater i underkant av dekke.

Til hovedinngang er det støpt/murt trapp kledd med Ringeriksheller.

Terrasser og uteområder.
Det er eldre veranda med utgang fra stue, utvidet med større terrasse. Terrasser i tre med terrassebord, malt rekkverk og trapper På del av terrasse er det oppført utestue med takkonstruksjon i tre med tresøyler ned på terrasse. Vinduer i malt tre med ett lags glass og skyvedørsfelt i lakkert aluminium med glass. Under vinduer er det Lecamur. Videre er det utepeis med åpen grue i hjørne av utestue, murt opp i Leca.

Nederst i hage er det nyere terrasse oppført i trykkimpregnerte materialer med malte levegger.

Mot syd er det uteområde (område for dyrking) med støpt plater og belegningsstein, samt bed og dyrkningskasser. Støpt plater var tidligere gulv for drivhus.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i oppholdsrom består hovedsakelig av (egen beskrivelse våtrom og sanitærrom):
Gulv: Fliser, parkett og laminatgulv.
Vegger: Malt panel, malt vegg og tapet, samt noe murvegg i trapperom i kjeller.
Himling: Malt panel og malte flater.

Boligen har mursteinspipe. Nytt heldekkende pipebeslag montert i 2021.
Nyere peisovn i stue (ovn kan dreies slik at dør vender dit man ønsker).

Det er malt tretrapper mellom etasjer. Trapp til 2. etasje har beiset lakkert trinn og rekkverk på ene siden av trapp.
Kjellertrapp har fliser på trinn.

Dører. I hovedsak er det malte heltre fyllingsdører og malte slette dører med påsatte lister. Dører med variert alder.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje fra 1986, pusset opp med nye overflater og utstyr i 2013.
Flislagt gulv med el. gulvvarme. Det opplyses at det lagt nye fliser over eldre fliser. Flislagte vegger og trepanel i tak.
Utstyrt med vegghengt toalett, frittstående badekar, dusjkabinett og baderomsinnredning med høyglans fronter med eik benkeplate og toppmontert servant. Speil med belysning. Utstyr fra 2013.
El. avtrekksvifte i yttervegg.

Vaskerom
Vaskerom med utførelse fra 1986.
Vinyl gulvbelegg. El. gulvvarme. Vegger er det malt panel og malt glassfiberstrie, samt at det trepanel på lite område mot kott, antatt

Beskrivelse av eiendommen

tidligere døråpning.
Skap og benkeinnredning, stål vaskekum på vegg og opplegg for vaskemaskin.

Bad i kjeller pusset opp i 2010 med nye vann, avløpsør og sluk. Ny gulvstøp med varmekabler og nye overflater gulv og vegger. Ca 2019 ble opprinnelig gulvflater (type parkett) fjernet og det ble lagt fliser på gulv.
Overflater: Flislagt gulv med el. gulvvarme.Flislagte vegger og vegger med trepanel og sokkelflis. Malt panel i himling.
Utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne og servantbenk i tre med toppmontert servant og speil på vegg.
El. avtrekksvifte i yttervegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken pusset opp i 2021 med nye overflater og innredning.
Overflater med laminatgulv med el. gulvvarmefolie under laminat, malt vegger og malt mdf panel med led downlights i himling.
Kjøkkeninnredning fra Nybo-kjøkken med fronter i beiset eik med heltre ask benkeplate med kompositt kjøkkenkum.
Integrerte hvitevarer med Panorama 90 cm platetopp med innbygget ventilator, levert fra Røroshetta , stekeovn, oppvaskmaskin og Smeg frittstående kjøl/frys skap og 2 stk kjøleskuffer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger til bad i kjeller og til kjøkken er av plast (rør i rør) fra vannfordelingskap i kott ved trappegang i kjeller. Avløp fra skap til vegg i bad.
Bad og vaskerom i tilbygg er det plastbelagte kobberrør fra 1986. Røropplegg går fra kjeller til bad og vaskerom via krypkjeller.

Det er avløpsrør av plast. Det er lagt opp nye avløpsrør i forbindelse med oppussing av bad i kjeller. Tilbygg er det røropplegg fra byggeår, samt at det er gjort noe endringer for avløpsrør i forbindelse med oppussing av bad.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. El. avtrekksvifter i bad. Ventilasjonsløsninger er vurdert i forhold til byggets oppføringstidspunkt og er ikke iht dagens standard.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra ca 2008 plassert i kott i kjeller. El. tilkobling med stikkontakt.

Oppvarming med strøm og vedfyring.
Ny luft-til-luft varmepumpe i stue. El. gulvvarme i bad, kjøkken, påbygg for stue ut mot veranda, vaskerom i 1. etasje, bad i kjeller, treningsrom og soverom i kjeller. El. panelovner i noen soverom.
Vedfyring med nyere peisovn i stue. Eldre varmepumpe i trapperom til 2. etasje er frakoblet.

Sikringsskap med 50 A hovedsikring og automatsikringer/jordfeilautomater for kuser.
I hovedsak åpent el. opplegg i bolig.

Røykvarslere i alle etasjer og brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke undersøkt. Område genrelt har sandholdig grunn og noen områder med leire.
Utførelse for drenering og fuktsikring av grunnmur er ikke kjent.
Taknedløp er ført ned på drensrør i grunn.

Fra offentlig nett er det ny vannledning og avløpsrør i plast inn til kjeller, utført ca 2011.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	221 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	193 m²
Totalpris	3 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

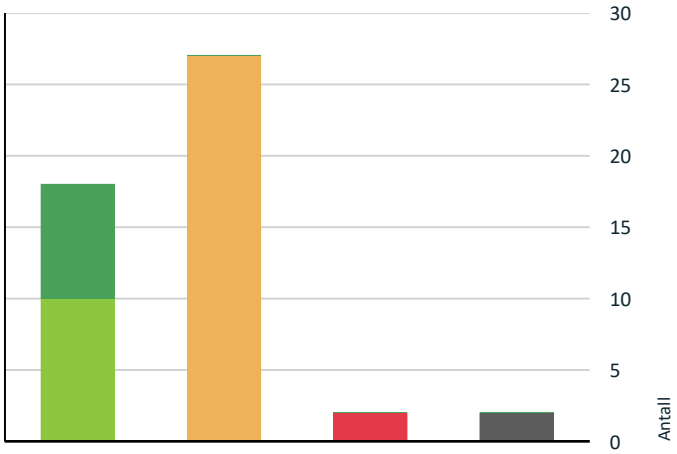
Det finnes ikke tegninger på opprinnelig bolig, men godkjente tegninger på tilbygg.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

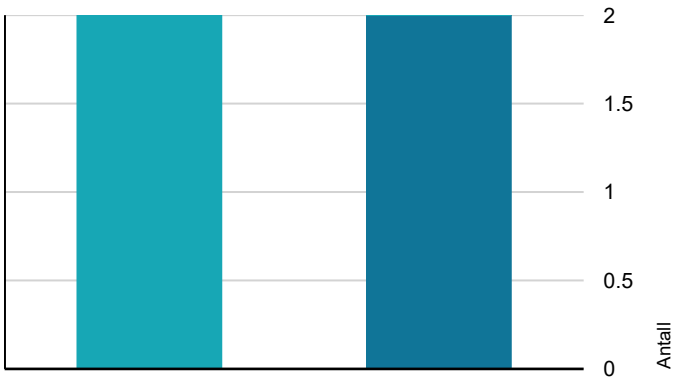
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Oppvarming generelt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Carport og gårdsplass	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Gårdsplass og uteområder	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1921

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

Vedlikehold
Bolig fremstår som normalt vedlikeholdt. Eventuelt behov for vedlikehold og utbedringer er nærmere beskrevet under de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Tilbygg / modernisering

1986	Tilbygg	Tilbygg til 1. etasje med entre, vaskerom og bad.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak renovert fra og med undertak med ny takstein, snøfangere og beslagsløsninger.

TG 0 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i stål med plastisol overflatebelegg, nytt 2021.

TG 2 Veggkonstruksjon

Laftet tømmervegger med utvendig liggende bordkledning. Eksakt utførelse ikke kjent, men ut fra veggtykkelse antas det å være 5 cm påforing og det er da naturlig at denne er 5 cm isolasjon utvendig. Innvendige vegger er kledd og utførelse på innsiden av laftevegger er ikke kjent.
2021 ble hus malt utvendig med 2 strøk Butinox Futura

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Luftesjikt mellom kledning og bindingsverk var ikke vanlig på eldre bygninger. Når det en gang skal byttes kledning vil det være naturlig å etablere luftesjikt iht. dagens standard.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak som saltakkonstruksjon i tre med kaldtloft. Loft og skråtak er etterisolert med innblåsing av Hunton treull isolasjon. Det er luke for adkomst til loft, men det er blåst isolasjon over luke og loft er derfor ikke besiktiget.
Tilbygg er det takkonstruksjon i tre i fortsettelsen av hovedtak (ensidig fall). Det er loft over horisontal himling og adkomst via luke i gavlvegg mot syd.

Tilstandsrapport

Pga blåseisolasjon er loft ikke besiktiget og utførelse av lufting av loft og skråtak er ikke undersøkt.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Tilbygg er det vinduer fra 1986, stue er det vinduer fra 1992, kjøkken og soverom i 2. etasje er det nye vinduer i 2021. Bad og treningsrom i kjeller med vinduer fra ca 2010. Soverom i kjeller er det montert inn nytt rømningsvindu i 2025.
Utvendig sprosserammer på vinduer i 1- og 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer har stedvis noe slitasje utvendig.
Vindu for bad i kjeller er ikke ferdigstilt med murpuss eller innlisting mot murvegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behov for overflatebehandling av noen vinduer. Slitasje på utvendig overflater kan føre til fuktopptak og forkortet levetid på vinduer.


Stuevinduer fra 1992 med noe slitasje på utvendig karm


Nye vinduer fra 2021


Vindu for bad i kjeller

TG 2 Dører

Hovedytterdør i teak med sidefelt med 2-lags isolerglass. dør fra 1986.
Vaskerom og stue er det type terrassedør i malt tre med 2-lags isolerglass. Dør i vaskerom fra 86 og dør i stue fra 92.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører med normal slitasje for alder. Det er montert katteluke i dør i vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt vedlikehold. Om katteluke ønskes fjernet må dør byttes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er eldre veranda med utgang fra stue, utvidet med større terrasse. Terrasser i tre med terrassebord, malt rekkverk og trapper.

Tilstandsrapport

På del av terrasse er det oppført utestue med takkonstruksjon i tre med tresøyler ned på terrasse. Vinduer i malt tre med ett lags glass og skyvedørsfelt i lakkert aluminium med glass. Under vinduer er det Lecamur. Videre er det utepeis med åpen grue i hjørne av utestue, murt opp i Leca.
Terrasse med normal slitasje. Veranda har noe mindre skjevheter.

Nederst i hage er det nyere terrasse oppført i trykkimpregnerte materialer med malte levegger.





Veranda



Utestue på terrasse



Frittliggende terrasse nederst i hag

TG 2 Utvendige trapper

Støpt/murt trapp kledd med Ringeriksheller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er sprekker i fuger på deler av trapp

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedre sprekker

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport







TG 2 Carport og gårdsplass

Carport med takkonstruksjon i tre og taktekking med takstein, snøfangere, beslag og takrenner fra 2021. Tak har innfesting på vegg og bærsøyler i tre ned på mur. Gulv består av ringmur i Lecamur med oppfylte masser og singeldekke.
Gårdsplass er det belegningsstien og støttemur mot nord lik som for carport.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ringmur for carport og deler av gårdsplass står ute av lodd og det er sprekk i mur på hjørne av carport.
Det er noe råte i nedkant av bæresøyle på hjørne.
Gårdsplass med belegningsstein har ujevnheter og setninger spesielt mot støttemur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes å utbedre støttemurer og underlag for belegningsstein.
Kostnadsestimat gjelder utbedring av ringmur og istandsetting av innvendig gulv i carport og områder av gårdsplass som påvirkes av arbeider med utbedring av støttemur. Omfang av arbeider er usikkert og det kan ikke utelukkes at arbeider blir av større omfang, spesielt hvis drenering skal utbedres.
Det er vanskelig å si når ringmur/fundametering for carport kan stå i fare for å svikte. Det anbefales å få fagmann til å vurdere tilstand og mulige måter å utbedre.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport







Sprekk i hjørne på mur.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i oppholdsrom består hovedsakelig av (egen beskrivelse våtrom og sanitærrom):
Gulv: Fliser, parkett og laminatgulv.
Vegger: Malt panel, malt vegg og tapet.
Himling: Malt panel og malte flater.
Overflater har varierende alder og fremstår med normal slitasje. Det ble registrert bom på innfesting av noen fliser i treningsrom, men ingen skader på fuger.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Opprinnelig bolig er det etasjeskillere med trebjelkelag. Utførelse for isolering er ikke kjent.
Tilbygg er det støpt dekke over krypkjeller, med isolasjonsplater i underkant av dekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gjelder måling diagonalt gjennom stue med høyeste del av gulv beliggende mot veranda. Kjeller og 2. etasje er det målt avvik opp mot 20 mm målt gjennom rommet (over større avstand).

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

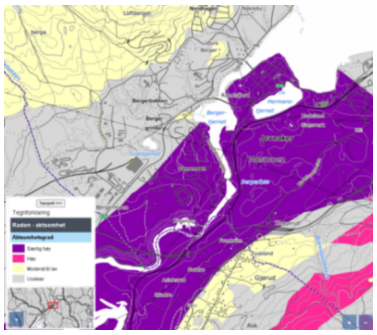
TG 2 Radon

På NGU sitt aktsomhetskart for radon, ligger boligen i område merket med særlig høy forekomst av radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Nytt heldekkende pipebeslag montert i 2021.
Peisovn fra 2001 i stue (ovn kan dreies slik at dør vender dit man ønsker).

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ved enkel besiktigelse ikke registrert avvik som krever tiltak. For piper og ildsteder kan allikevel feil oppstå, eller det avdekkes forhold f.eks ved brann eller feie tilsyn, som tilsier at det må gjøres eller anbefales utbedringer.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller er det laminatgulv i ett rom og øvrige rom er det fliser. Vegger i soverom og treningsrom, samt deler av trapperom i kjeller har innvendig påforing med veggpanel.

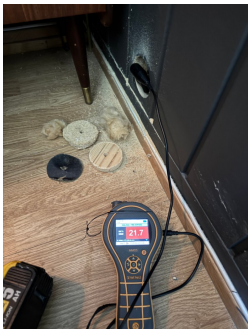
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det fortatt 2 hullboringer i påforet vegg i soverom i kjeller. Påforing bestod av malt panel, eldre sponplate, plastfolie og isolert påforing, antatt 5 cm.
Det ble påvist fukt i vegg mot nord og i vegg med vindu. Fuktmåling i trevirke i påforing på vegg mot nord viste 21,7 vektprosent, som er fuktnivå hvor det kan utvikles fuktskader. Måling i vegg ved vindu viser noe mindre fukt, i område 20,4.
I treningsrom var det skaper langs alle yttervegger og det ble ikke fortatt hullboring

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det var ingen synlige indikasjoner på fuktskader, men det var vanskelig å komme til bunnsvill fysisk via hullboring.
Fuktmåling ligger i område hvor det er fare for at det kan oppstå fuktskader i trevirke. Plastfolie mellom sponplate og påforing er med på å stenge fukt inne i vegg. Det anbefales å fjerne påforing i soverom og bygge opp påforing uten bruk av plast og med diffusjonsåpen kledning på vegger, for eksempel trepanel som puster.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Krypkjeller

Tilbygg er det ringmur og krypkjeller med sand på grunn. Adkomst til krypkjeller via åpning i ringmur. Det er støpt dekke isolert med isoporplater ned mot

Tilstandsrapport

krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Krypkjeller er ikke ventilert men vegger og støpt dekke med isolasjon tåler noe fukt. Ved befaring var det ingen indikasjoner på fukt i krypkjeller. Det er vannføringer og avløpsrør i krypkjeller og det er viktig at krypkjeller holdes lukket og frostfri vinterstid. Det er ikke laget dør eller isolert luke i åpning inn mot krypkjeller, og det benyttes isolasjonsplate i åpning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør lages permanent luke/dør inn til krypkjeller.





TG 2 Innvendige trapper

Det er malt tretrapper mellom etasjer. Trapp til 2. etasje har beiset lakkert trinn og rekkverk på ene siden av trapp.
Kjellertrapp har fliser på trinn.

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

Trapp til 2. etasje har rekkverkshøyder som er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trapp har ikke håndløper på vegg.
Kjelletrapp mangler rekkverk og det er ikke håndløper på vegg.

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

Det bør etableres rekkverk for kjellertrapp og det anbefales å montere håndløper på vegg for begge trapper.





TG 1 Innvendige dører

I hovedsak er det malte heltre fyllingsdører og malte slette dører med påsatte lister. Dører med variert alder.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad 1. etasje fra 1986, pusset opp med nye overflater og utstyr i 2013.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og trepanel i tak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med el. gulvvarme. Det opplyses at det lagt nye fliser over eldre fliser.

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 slakt fall fra dør til sluk. Det er liten oppkant mot fliser i dusj og lokalt fall til sluk under dusjkabinett. Det er ikke sluk under badekar men avløpsrør ført ut i vegg. Det er 32 mm avløpsrør, som er mindre dimensjon en anbefalt.

Lekkasjevann vil føres til sluk, men oppkant på gulv i randsone av dusj vil føre til at det blir stående vann noe vann på gulv
Forutsatt at det benyttes dusjkabinett vil gulv fungere med dagens utførelse. Når bad en gang skal pusset opp bør det etableres fall iht. forskriftskrav.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under dusjkabinett og smøremembran fra 2012.

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

Gjelder sluk fra 1986. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

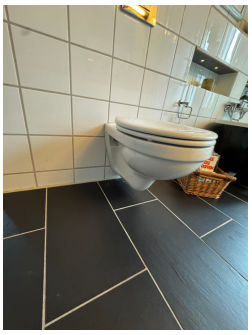
Bad utstyrt med vegghengt toalett, frittstående badekar, dusjkabinett og baderomsinnredning med høyglans fronter med eik benkeplate og toppmontert servant. Speil med belysning. Utstyr fra 2013.

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

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer fra sisterne pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i konstruksjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

El. avtrekksvifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

1. ETASJE > BAD

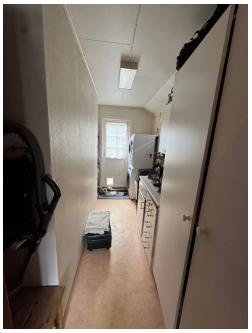
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er boret hull i åpning i veggpanel i vaskerom i delevegg mot bad.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med utførelse fra 1986.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er det malt panel og malt glassfiberstrie, samt at det trepanel på lite område mot kott, antatt tidligere døråpning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vegger har stedvis slitasje etc.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuelt oppussing og utbedring av overflater.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vinyl gulvbelegg med oppbrett på deler av vegg. El. gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt ca 10 mm fall fra gulv ved dør mot hall til sluk. Det er ikke vanntett oppkant i randsoner av hele rommet.
Skjolder i belegg ved vaskemaskin.

Ved oppussing av bad bør fall utføres iht forskriftskrav.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vinyl gulvbelegg med oppbrett på vegg i område ved vask.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Deler av vaskerom har ikke tettesjikt i overgang mellom gulv og vegg.

Ved en eventuell vannlekkasje er det fare for at lekkasjevann kan påføre fuktskade på tilliggende konstruksjon. Gulv bør utbedres slik at lekkasjevann vil føres til sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Skap og benkeinnredning, stål vaskekum på vegg og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skapinnredning har slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuelt oppussing av innredning.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er boret hull i åpning i veggpanel i vaskerom i delevegg mot bad.

KJELLER > BAD

Generell

Bad pusset opp i 2010 med nye vann, avløpsør og sluk. Ny gulvstøp med varmekabler og nye overflater gulv og vegger. ca 2019 ble opprinnelig gulvflater (type parkett) fjernet og det ble lagt nye fliser på gulv.Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og vegger med trepanel og sokkelflis. Malt panel i himling.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med el. gulvvarme. Gulv er delt i 2 nivåer. Område ved dør er det ca 5 cm høyere gulv en øvrig bad. Gulv i bad er tilnærmet flatt. I dusjsone er det opphøyet område i randsone av dusj og lokalt fall til sluk i dusj.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Utførelse på fliser har noe rustikk utførelse og det er ujevne overflate på mosaikkfliser i dusj.

Lekkasjevann og vannsøl vil føres til sluk, men det vil kunne bli stående vann på gulv.



Mosaikkfliser i dusjhjørne



Ujevne overflater

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ikke dokumentert utførelse. Avløpsrør og sluk er lagt om ved oppussing i 2011.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke synlig klemring for sluk i dusj. Sluk er type Serres Vieser og klemring ligger skjult under membran i ytterkant av sluk. Når det smøres membran helt ut på sluk vil klemring skjules.
Sluk under badekar med klemring og synlig membran under klemring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuelt undersøke videre om det er tetting iht produktbeskrivelse for sluktype, ved å fjerne membran over klemring. Det er søkt med fuktindikator på gulv ved sluk og det var ingen indikasjon på fukt i gulv.

Tilstandsrapport





Sluk i dusj



Sluk under badekar

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne og servantbenk i tre med toppmontert servant og speil på vegg.

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

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer fra sisterne pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i konstruksjon.





KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

El. avtrekksvifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er 3 vegger i mur og trevegg mot trapperom. Delevegg mellom bad og kott har ikke panel inn mot vegg og det er foretatt fuktmåling i bunnsvill.
I tillegg er det søkt på overflater i bad med fuktindikator.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkken pusset opp i 2021 med nye overflater og innredning.
Overflater med laminatgulv med el. gulvvarmefolie under laminat, malt vegger og malt mdf panel med led downlights i himling.
Kjøkkeninnredning fra Nybo-kjøkken med fronter i beiset eik med heltre ask benkeplate med kompositt kjøkkenkum.
Integrerte hvitevarer med Panorama 90 cm platetopp med innbygget ventilator, levert fra Røroshetta , stekeovn, oppvaskmaskin og Smeg frittstående kjøl/frys skap og 2 stk kjøleskuffer.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Integrert avtrekksventilasjon i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

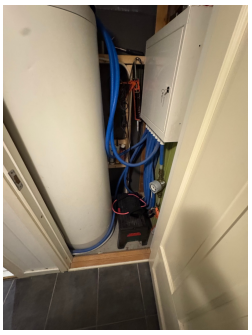
Innvendige vannledninger til bad i kjeller og til kjøkken er av plast (rør i rør) fra vannfordelingskap i kott ved trappegang i kjeller. Avløp fra skap til vegg i bad.
Bad og vaskerom i tilbygg her det plastbelagte kobberrør fra 1986. Røropplegg går fra kjeller til bad og vaskerom via krypkjeller.
Fra stoppekran i krypkjeller er det PEL plast ledning til vannkran utomhus.

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

Gjelder kobberrør og opplegg fra 1986.

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

Tilstandsrapport



Rør i rør opplegg



Kobberrør i krypkjeller og PEL vannledning fra stoppekran til kran utomhus.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det er lagt opp nye avløpsrør i forbindelse med oppussing av bad i kjeller. Tilbygg er det røropplegg fra byggeår, samt at det er gjort noe endringer for avløpsrør i forbindelse med oppussing av bad. Ett sluk i bad 1. etasje er ikke lenger i bruk og er støpt igjen og frakoblet i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder røropplegg i tilbygg fra 1986 og eventuelt andre eldre avløpsrør i bolig.



TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. El. avtrekksvifter i bad. Ventilasjonsløsninger er vurdert i forhold til byggets oppføringstidspunkt og er ikke iht dagens standard.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra ca 2008 plassert i kott i kjeller. El. tilkobling med stikkontakt.

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

TG IU Oppvarming generelt

Oppvarming med strøm og vedfyring.
Ny luft-til-luft varmepumpe i stue. El. gulvvarme i bad, kjøkken, påbygg for stue ut mot veranda, vaskerom i 1. etasje, bad i kjeller, treningsrom og soverom i kjeller. El. panelovner i noen soverom.
Vedfyring med nyere peisovn i stue.

Eldre varmepumpe i trapperom til 2. etasje er frakoblet.

Tilstandsrapport

Tilstand på varmekilder er ikke undersøkt.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med 50 A hovedsikring og automatsikringer/jordfeilautomater for kuser.
I hovedsak åpent el. opplegg i bolig.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

Tilstandsgrad er satt ut fra at det foreligger godkjent el. tilsynrapport for bolig.

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.

Røykvarslere i alle etasjer og brannslukningsapparat

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

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke undersøkt. Område genrelt har sandholdig grunn og noen områder med leire.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utførelse for drenering og fuktsikring av grunnmur er ikke kjent.
Taknedløp er ført ned på drensrør i grunn. Utførelse for nedgravde rør er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det må påregnes at drenering er eldre og at det kan være behov for å utbedre drenering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke registrert fukt i kjeller utover fukt i innvendig påforing på grunnmur i soverom. I forbindelse med støttemur som er ute av lodd på carport vil det være aktuelt å grave opp langs mur mot nord og da er det mulig å komme til for å sjekke fuktsikring og drenering.
Når det graves opp langs grunnmur bør grunnmur etterisoleres utvendig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur med kjeller. Tilbygg er det ringmur i Lecamur med krypkjeller. Adkomst til krypkjeller via åpning i ringmur.

TG 0 Terrengforhold

Det er delvis flatt terreng rundt deler av bolig., men det er ikke registrert eller opplyst om vannoppsamlinger eller fuktig grunn inn mot bolig.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Fra offentlig nett er det ny vannledning og avløpsrør i plast inn til kjeller, utført ca 2011.

TG 2 Gårdsplass og uteområder

Gårdsplass med belegningstein og uteområde (område for dyrking) med støpt plater og belegningsstein, samt bed og dyrkningskasser. Støpt plater var tidligere gulv for drivhus.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gårdsplass har ujevnheter og noe setninger.
Skade i form av stor sprekk på en portstolpe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nødvendige utbedringer mot nord er beskrevet under carport og gårsplass, da dette henger sammen.
Øvrig gårdsplass kan det være aktuelt med oppretting i forbindelse med eventuell utbedring av støttemur for carport, eventuelt drenering.
Eventuelt utbedring av portstolpe.

Tilstandsrapport





Uteområder mot sy

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1986

Kommentar
Byggesøknad

Standard
Normalt standard for uisolert garasje

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppført som trekonstruksjon på støpt plate på mark. Vegger med bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.
Panelt uisolert dør i sidevegg og leddport i tre med el. portåpner. Garasjevinduer med fast karm og ett lags glass.
Saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler, undertaksplater. Tak tekket med takstein, beslag og takrenner, nytt i 2021.
Strømopplegg med kontakter, lys og utelamper.

Garasje i generelt god stand, noen mindre sprekker i betonggulv. Yttervegger står ned på dekke og det er liten avstand til terreng, som gjør at trevirke kan være utsatt for fukt.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

193 m²/193 m²

Enebolig: Entré, Hall m/trapp, 2 Bad, Vaskerom, Kjøkken, Spisestue, 2 Trapperom, Kott, 4 Soverom, Trimrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 3 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 800 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

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

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

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

Beregninger

Årlige kostnader

Estimert off. avgifter	Kr.		22 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.) og oppgaver som omfatter f.eks. maling og overflatebehandling, fordelt over flere år)	Kr.		30 000
Estimert forsikringspremie bygninger	Kr.		11 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**63 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 000 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**250 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 250 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 250 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

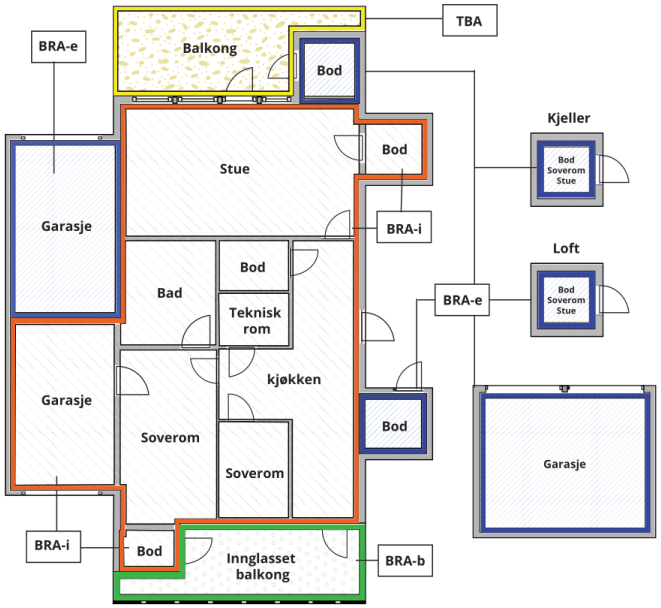
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	91			91	37
2. Etasje	47			47	
Kjeller	55			55	
SUM	**193**				**37**
SUM BRA	**193**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré m/garderobe, Hall m/trapp, Bad, Vaskerom, Kjøkken, Spisestue/stue		
2. Etasje	Trapperom, Kott, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Trapperom, Bad, Trimrom, Soverom		

Kommentar

Åpent areal gjelder terrasse med utestue og carport. Frittstående terrasse nederst i hage er ikke oppmålt.

Målt takhøyde 1. etasje: Målt 2,43 m i stue.
Målt takhøyde loftsetasje: Målt 2,18 meter, skråhimling ut mot langvegger.
Målt takhøyde kjeller: Målt 2,12 m i bad og ca 2,05 i øvrige rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det finnes ikke tegninger på opprinnelig bolig, men godkjente tegninger på tilbygg.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Renovert yttertak og ny takstein i 2021, isolert takkonstruksjon 2022 med innblåsing av treull isolasjon. Satt inn vinduer i kjøkken og soverom i 2. etasje i 2021. Pusset opp kjøkken og montert ny kjøkkeinnredning i 2021. Satt inn nytt rømningsvindu 2025 i soverom i kjeller.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Garasjerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, 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)
Enebolig	190	3
Garasje	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Rune Kristoffersen	Takstingeniør
	Berit Storvoll	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3236 JEVNAKER	150	620		0	812.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Samsmoveien 31

Hjemmelshaver
Storvoll Berit

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område plan BFS4

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
600 000	2010	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Norm AS
Osloveien 67
3511 HØNEFOSS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Egenerklæring

Samsmoveien 31, 3520 JEVNAKER

22 May 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Samsmoveien 31	Samsmoveien 31	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 1996

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i boligen i 29 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Storvoll, Berit

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2010

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ble lagt om VA på bad i kjelleren. Rør i rør til utomhus. Toalett, dusj og slik fikk ny plassering

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Jensen rørlegger

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2011

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bad i kjeller pusset opp. Lagt nye fliser, membran under. Ny vask, dusj, badekar og toalett.

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2013

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bad 1. etg. Flyttet dusj. Byttet ut bidee med badekar. Nytt vegghengt toalett og ny innredning m vask. Flislagt vegg og gulv.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tak og undertak skiftet. Ny takstein (sort Zanda Protector) m snøfangere på hus og garasje

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ringerikshus As

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2021

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet vinduer på kjøkken og 2. etasje

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ringerikshus as

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2021

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Malt huset 2 strøk m Butinox Futura

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2025

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet vindu på soverom i kjeller til rømningsvindu.

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2022

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Blåst inn 45 cm med treull isolasjon på loft og i raft på hus og påbygg.

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Toten Trefiberisolering AS

4.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

I 2000 ble det oppdaget en gammel dør i grunnmur. Skjult av kledning. Utvendig og innvendig. Den var ikke tettet forsvarlig og fukt kom inn i kjellerstue.
All skade sanert og behandlet av Antisimex

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2000

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Grunnmur ble gravd fram og tidligere dør tettet. Det ble samtidig drenert på baksiden av huset

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble gjort en oppussing av kjøkken og lagt opp alt elektrisk nytt, samt lagt inn nye kurser til kjøkken, varmepumpe og elbil lader. Lagt opp noe nye stikk i utestue.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ringerike elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2021

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble foretatt en ekko trikk med utbedringer

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Caverion

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2010

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble lagt nye rør på bad i kjeller og rør i rør ut av huset.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Jensen rørservice

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2021

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert ny varmepumpe i stue

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gravermoen Klima

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2001

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montert ny Rais peisovn kjøpt på Varmefag i Hønefoss. Usikker på årstallet.

16.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.3.2 **Årstall**

2019

16.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Service på varmepumpe i gangen. Skiftet slanger utvendig. Varmepumpe er koblet fra, men fungerer fortsatt
.

16.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Brørby og sønn

16.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Carport har en sprekk i ytre leca mur. Den henger igjen på armeringen.
Skaden har ikke endret seg vesentlig siste år, men bør likevel repareres snart

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det ble oppdaget hussopp i 2000 i forbindelse med fukt i kjeller. Alt ble sanert og behandlet av
Antisimex

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Hjørnestolpe på carport har noe råte mot lecamur

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94899158

Egenerklæringsskjema

Name

Storvoll, Berit

Date

2025-05-22

Identification

bankID Storvoll, Berit

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Storvoll, Berit	22/05-2025 21:39:14	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 150, Bruksnummer 620 i 3236 JEVNAKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	15.05.2025 kl. 09.47
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	15.05.2025 kl. 09.47

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2010/599085-1/200 12.08.2010 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 600 000
Omsetningstype: Skifteoppgjør
STORVOLL BERIT
FØDT: 14.01.1968

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2021/1180680-1/200 23.09.2021 10:11 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 950 000
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/1323827-1/200 22.10.2021 09:51 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 400 000
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1984/7189-1/20 12.09.1984 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3236 GNR: 150 BNR: 4

2020/738742-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0532 GNR: 150 BNR: 620

2024/507180-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3053 GNR: 150 BNR: 620

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

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Jevnaker kommune

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

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

Megleropplysninger

Gårdsnr:	150	Bruksnr:	620	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Samsmoveien 31				Selger:		

Dato:

Miljø

Registrert pålegg forurensning/forsøpling: Nei

Registrert pålegg grunnforurensning: Nei

Registrert pålegg fyringstank: Nei

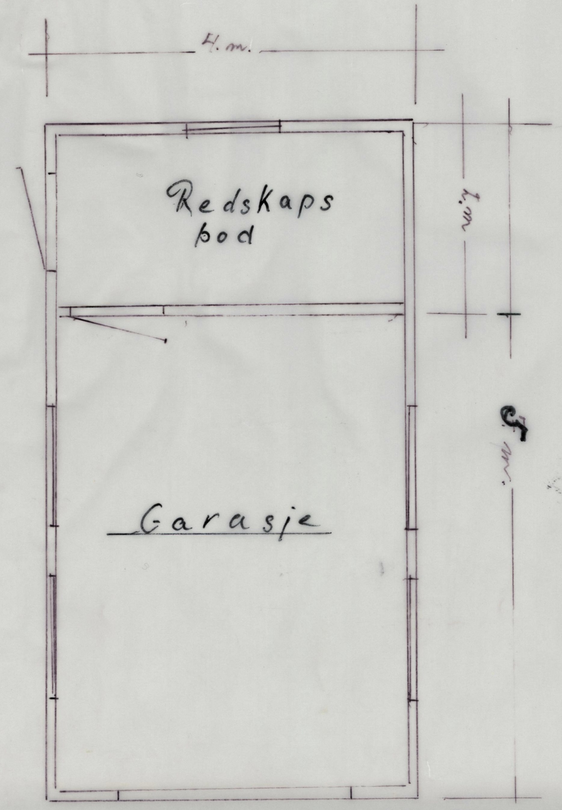
Vann- og avløp

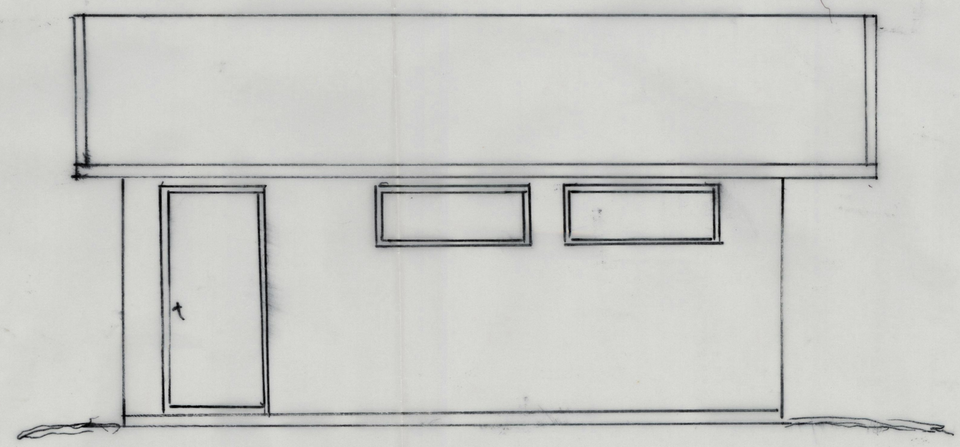
Registrert pålegg tilknytning kommunalt avløp: Nei

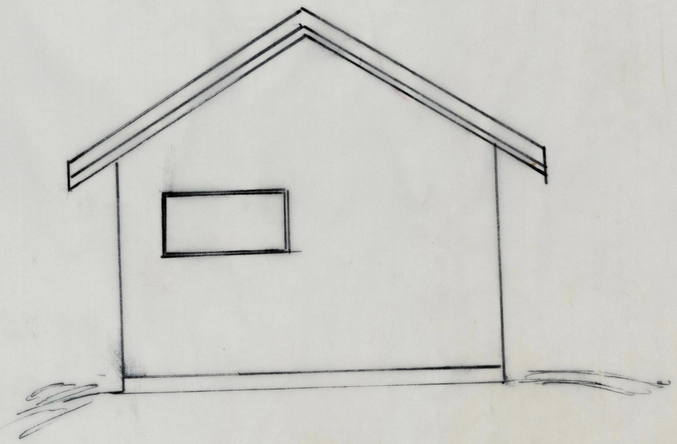
Registrert pålegg utbedring privat avløpsanlegg: Nei

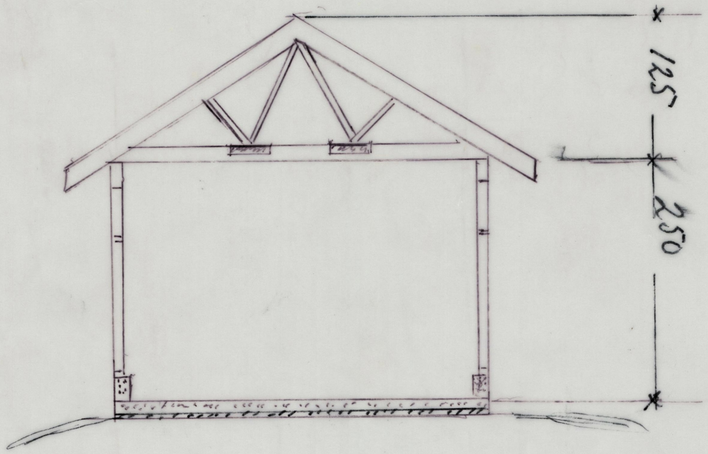
Grunnboka

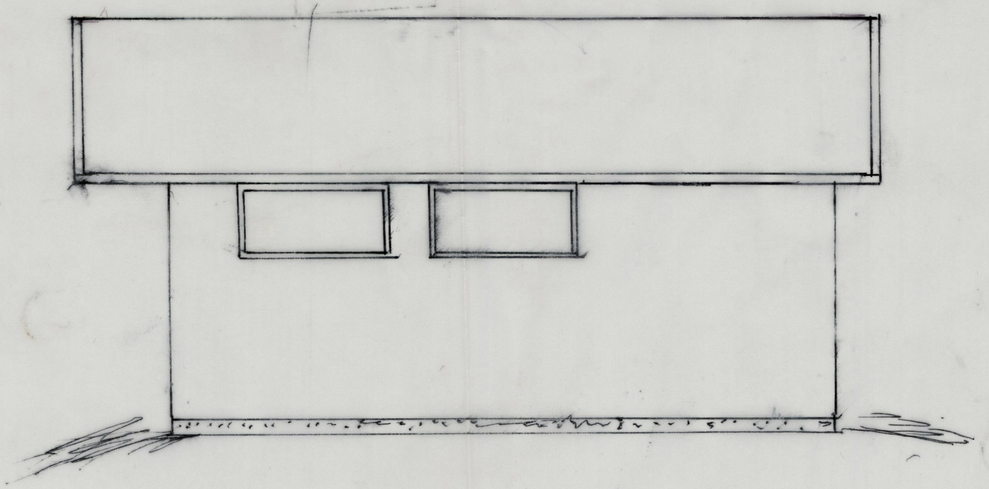
Grunnboka kan inneholde opplysninger om offentlige pålegg gitt på eiendommen. Opplysninger om eventuelle pålegg registrert i grunnboka har ikke Jevnaker kommune tilgang til, og grunneier, eller den som skal ha disse opplysningene, er selv ansvarlig for å sjekke hva som er registrert i grunnboka. Tilgang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

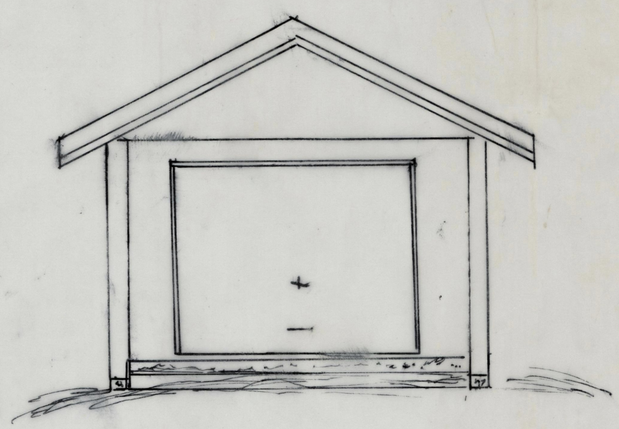








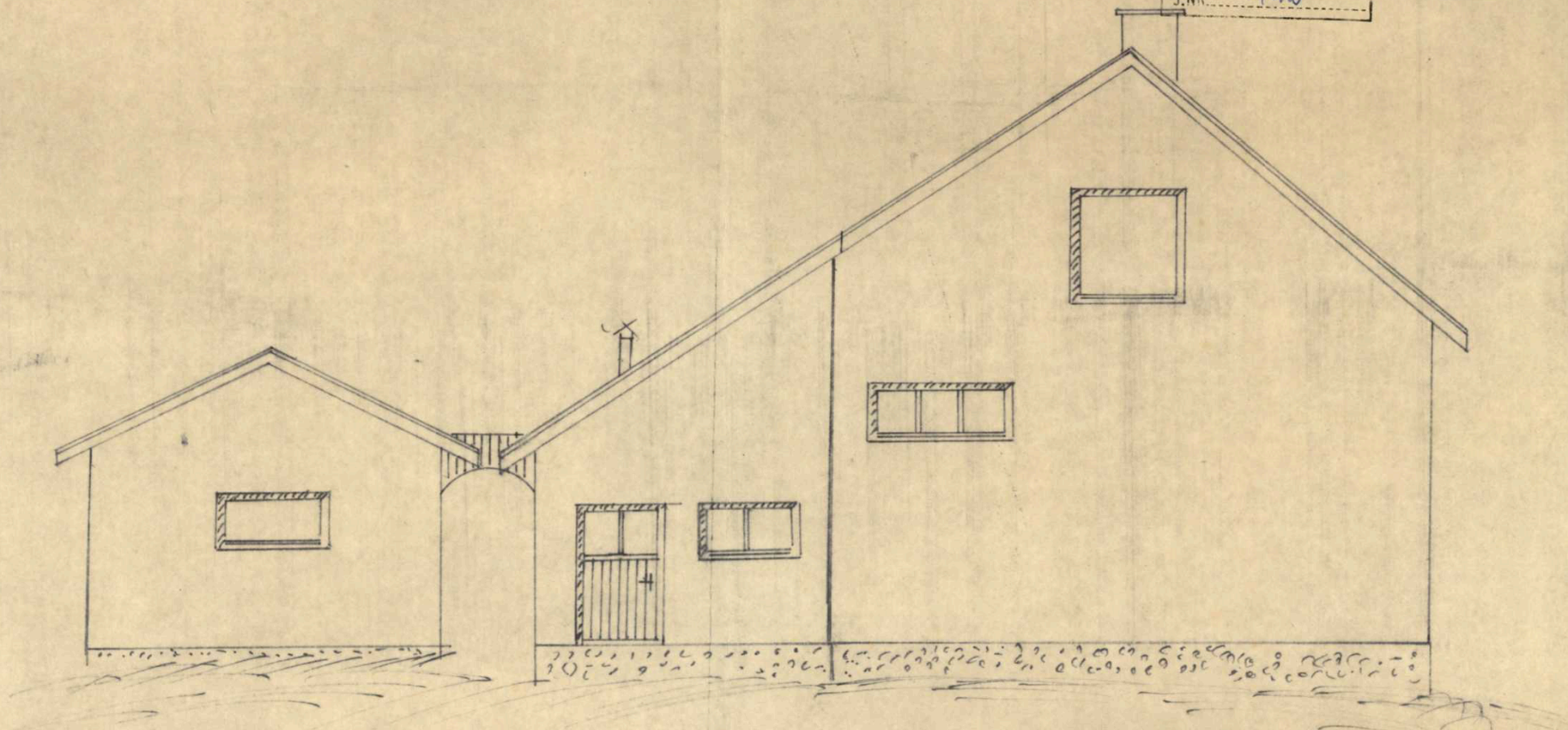




Garasje
til Ösmund Sevaldrud
Mål. 1/50

Ligende panel.
stönde panel på
Garasje dörn.

JEVNAKER BYGNINGSRÅD
ANK. 30. APR. 1986
J.NR. 492
Arkiv nr. 031



Liggende panel

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
25/3 - 86			1/50

Tilbygg

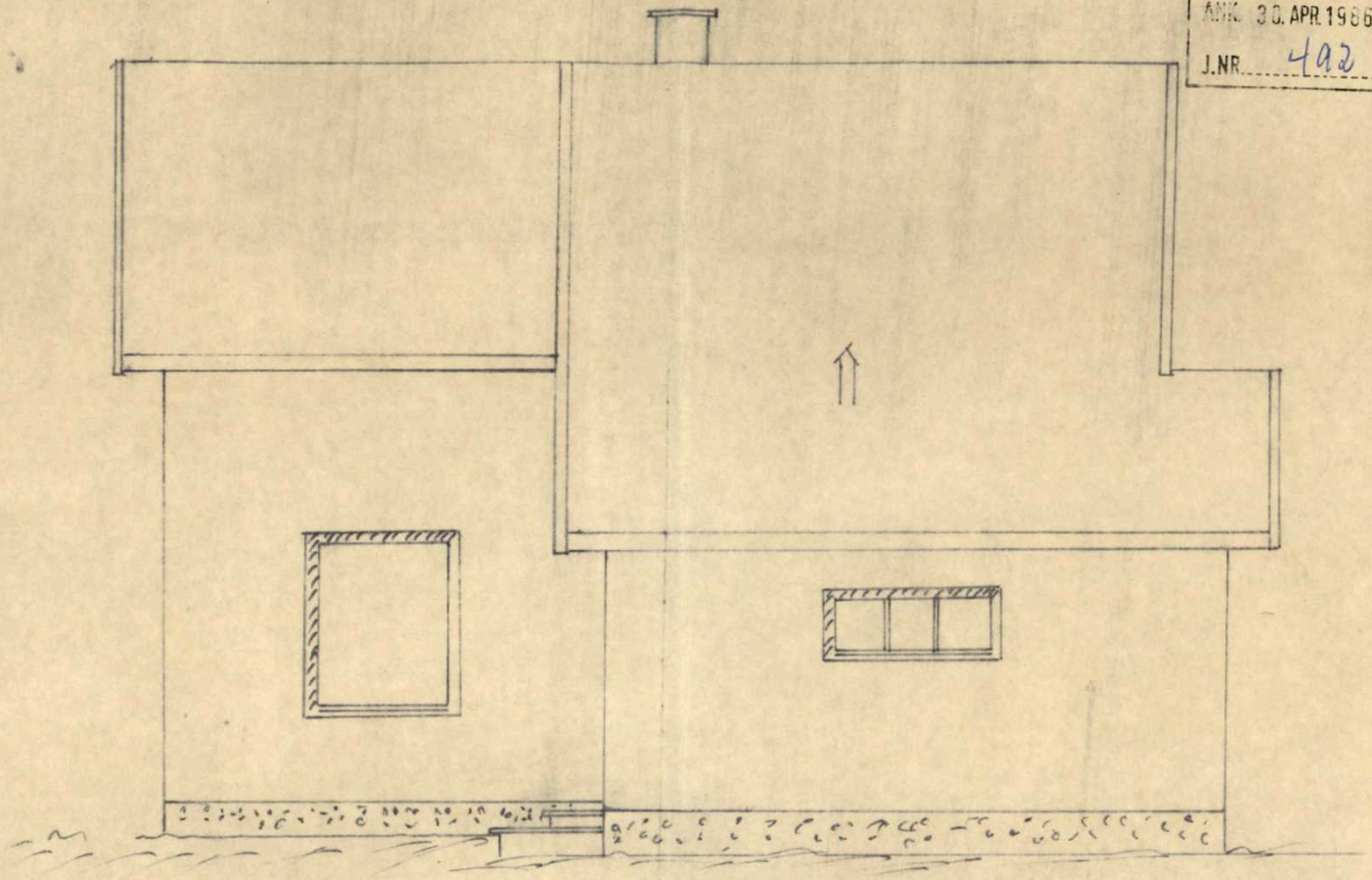
FLSMUNO SEVALDRUD

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:	Beregning:

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

JEVNAKER BYGNINGSRÅD
ANK. 30. APR. 1986
J.NR. 492
Arkiv nr. 9031



Liggende panel

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
25/3 - 86			1/50

Tilbygg

ÅSMUND SEVALDRUD

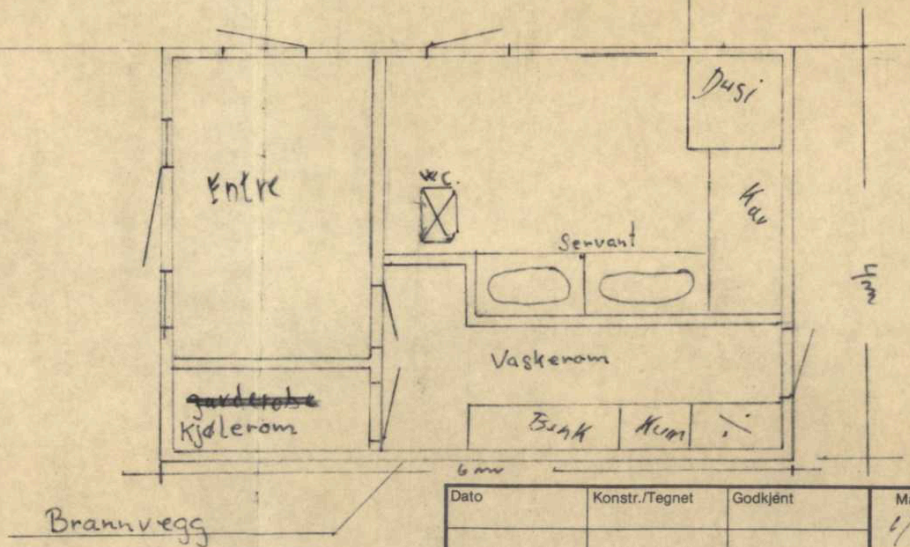
Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:

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

JEVNAKER BYGNINGSRÅD
ANK. 30. APR. 1986
J.NR. 492

Arkiv nr. 031



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
			1/50

Tillbygg

Eismund Sevaldrud

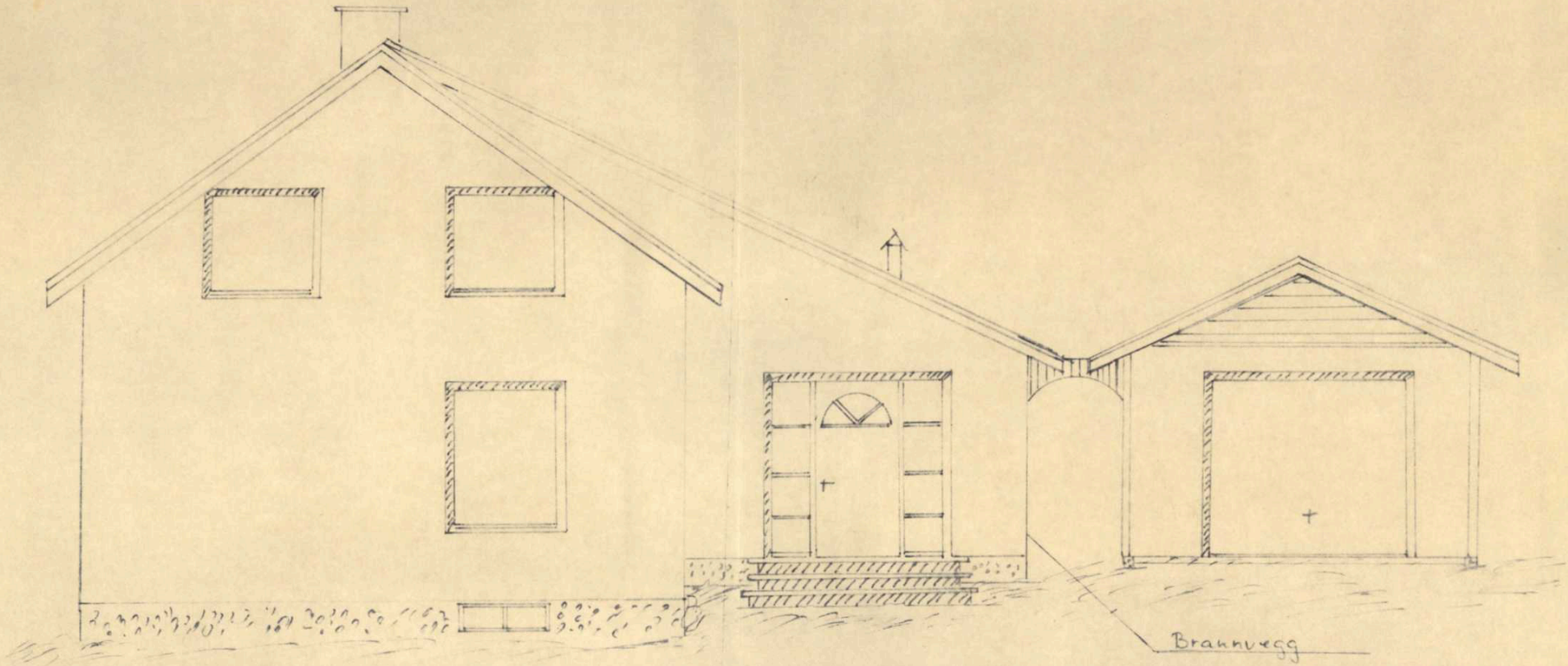
Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:	Beregning:

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

JEVNAKER BYGNINGSRÅD
INNK. 30. APR. 1986
J.NR. 492

Arkiv 503.1



Liggende panel

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
25/3 - 86			1/50	

Tillbygg
hos Asmund Sevaldrud

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:	Beregning:

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

Jevnaker kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3236 - Jevnaker kommune	**150**	**620**	**0**	**0**	Samsmoveien 31, 3520 JEVNAKER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel Jevnaker kommune (25.3.2021)	806.46m^2
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Kommuneplanens arealdel Jevnaker kommune (25.3.2021)	268.24m^2
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Kommuneplanens arealdel Jevnaker kommune (25.3.2021)	812.21m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3236 69	Kistefoss (22.6.2017)	Anlegg- og riggområde	85.67m^2
	3236 69	Kistefoss (22.6.2017)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	786.07m^2
	3236 69	Kistefoss (22.6.2017)	Fortau	24.74m^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

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3236 - Jevnaker kommune	**150**	**620**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	157244590	0	Tatt i bruk	Bolig	180	72	0	180

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6677378 Øst: 575979 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		22.02.2008	
EB-Endre bygningsdata	12.04.2021	12.04.2021	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	180	0	Kjøkken	0	0	Samsmoveien 31	150	620	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	60	0	60

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	60	0	60

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	60	0	60

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuthus anneks til bolig	157289802	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6677383 Øst: 575969 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		22.02.2008	

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Det foreligger per i dag ingen søknader om ytterligere boenheter.

Jevnaker kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3236 - Jevnaker kommune	**150**	**620**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	812,2	813	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
29.08.1984	Nei	Nei	Nei			Nord: 6677378.34 Øst: 575983.4 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			150/620	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			150/620	0
Kart- og delingsforretning	29.08.1984			Avgiver	150/4	-813
				Mottaker	150/620	813

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
157244590	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	180	0	180
157289802	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Samsmoveien	31			Nord: 6677378 Øst: 575979 System: EPSG:25832		Postnummerområde 3520-JEVNAKER Grunnkrets 306-Moløkka-Kistefoss Tettsted 1652-Jevnaker SKOLEKRETS 1-VESTSIDEN Stemmekrets 1-Jevnaker Kirkesokn 1-Jevnaker

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	J-Journalnummer: 96-84	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
812,2	Nord: 6677378,3400815 Øst: 575983,39999661 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

JEVNAKER KOMMUNE
Plan og samfunn

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning,

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJPLAN FOR KISTEFOSS
Plan nr. 69 – Jevnaker kommune
Plan nr. 0605_406 Ringerike kommune

Utarbeidet av COWI AS	Dato: 18.11.2016
Sist revidert	Dato: 22.05.2017
1. gangs behandling i hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning, Ringerike kommune	Dato: 12.12.16, Sak 100/16
1. gangs behandling i formannskapet, Ringerike kommune	Dato: 24.01.17, Sak 01/17
1. gangs behandling i formannskapet, Jevnaker kommune	Dato: 06.12.16, Sak 82/16
Høring og offentlig ettersyn	Dato: 25.01.17-15.03.17
2. gangs behandling i hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning, Ringerike kommune	Dato:dd.mm.åå, Sak xx/yy
2. gangs behandling formannskapet, Ringerike kommune	Dato:dd.mm.åå, Sak xx/yy
Vedtatt av kommunestyret, Ringerike kommune	Dato:dd.mm.åå, Sak xx/yy
2. gangs behandling i formannskapet, Jevnaker kommune	Dato:dd.mm.åå, Sak xx/yy
Vedtatt av kommunestyret, Jevnaker kommune	Dato:dd.mm.åå, Sak xx/yy

Det regulerte området er vist med plangrense på detaljplan datert 22.05.2016.
Detaljplanen har tre vertikalnivå. Vertikalnivå 1 gjelder for arealformål under grunnen, herunder kulvert/jernbaneundergang. Vertikalnivå 2 gjelder for arealformål på grunnen/vannoverflaten. Vertikalnivå 3 gjelder for arealformål over grunnen, herunder bruer. Det er angitt hvilket vertikalnivå som er gjeldende for de respektive arealformålene.

AREALFORMÅL I VERTIKALNIVÅ 1 – UNDER GRUNNEN
Området er regulert til følgende arealformål, jamfør plan- og bygningslovens § 12-5:

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 1.ledd nr. 2)	*Feltnavn*
Gang- og sykkelveg, offentlig	*o_SGS3*

AREALFORMÅL I VERTIKALNIVÅ 2 – PÅ GRUNNEN/VANNOVERFLATE
Området er regulert til følgende arealformål, jamfør plan- og bygningslovens § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, 1.ledd nr. 1)	*Feltnavn*
Frittliggende småhusbebyggelse	*BFS1-5*
Kombinert formål, privat tjenesteyting/fornøyelsespark	*BKB1-7*
Kombinert formål, privat tjenesteyting/fornøyelsespark/energianlegg	*BKBE1-2*
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 1.ledd nr. 2)	
Kjøreveg, offentlig	*o_SKV1*
Kjøreveg, felles	*f_SKV1-6*
Fortau, offentlig	*o_SF1-2*
Gang- og sykkelveg, offentlig	*o_SGS1-2*
Gangveg	*SGG1-4*
Annen veggrunn – grøntareal, offentlig	*o_SVG1-8*

Trasé for jernbane, offentlig	*o_STJ1*
Parkering	*SPA1*

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, 1.ledd nr. 3)

Naturområde, offentlig	*o_GN1-7*

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (§ 12-5, 1.ledd nr. 5)

Landbruksformål	*LL1-2*

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (§ 12-5, 1.ledd nr. 6)

Naturområde i sjø og vassdrag	*VNV1-3*

HENSYNSSONER

Området er regulert for følgende hensynssoner, jf. plan- og bygningslovens §§ 12-6 og 11-8:

FARESONER (§11-8, Ledd A.3)	*Feltnavn*
Ras- og skredfare	*H310_1-3*
Flomfare	*H320_1*
Høyspenningsanlegg/Høyspentkabler	*H370_1*

INFRASTRUKTURSONER (§11-8, Ledd B)

Rekkefølgekrav infrastruktur	*H430_1*

SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN (§11-8, Ledd C)

Bevaring av kulturmiljø	*H570_1-3*
BÅNDLEGGINGSSONER (§11-8, Ledd D)	*H730_1*
Båndlegging etter lov om kulturminner	

SONE FOR VIDEREFØRING AV REGULERINGSPLAN (§11-8, Ledd F)

Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde	*H910_1*

BESTEMMELSESOMRÅDER

Området er regulert for følgende bestemmelsesområder, jf. plan- og bygningslovens § 12-7 nr.1 og 2:

Anlegg- og riggområde, samferdsel	*#AR1-2*
Anlegg- og riggområde, bygg	*#BR1-2*

AREALFORMÅL I VERTIKALNIVÅ 3 – OVER GRUNNEN

Området er regulert til følgende arealformål, jamfør plan- og bygningslovens § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, 1.ledd nr. 1)	*Feltnavn*
Kombinert formål, privat tjenesteyting/fornøyelsespark	*BKB8 og BRU1*
Kombinert formål, privat tjenesteyting/fornøyelsespark/energianlegg	*BRU2*

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

1 AREALFORMÅL (PBL § 12-5), VIST PÅ DETALJPLAN

1.2 FELLESBESTEMMELSER

1.2.1 UNIVERSELL UTFORMING

Bygninger og utomhusområder som skal være tilgjengelig for allmennheten skal som hovedregel sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper, - jf. krav i Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (Diskriminerings-og tilgjengelighetsloven), teknisk forskrift og gjeldende veiledere. (Se regjeringens rundskriv Q-29/2010 om universell utforming).

Hensynet til universell utforming må avveies i forhold til natur/terreng og kulturminnevern. Det skal tilstrebes universell utforming med materialbruk tilpasset kulturminnet/omgivelsene.

1.2.2 VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER

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 fylket funnet blir gjort, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltakene kan gjennomføres, og eventuelle vilkår for dette.

1.2.3 GEOTEKNISKE VURDERINGER

Ved søknad om tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-1 skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering.

1.2.4 TILTAK I OG VED RANDSELVA

Det skal ikke gjennomføres inngrep som forringer den økologiske og kjemiske tilstanden til resipienten.

Ved anleggsarbeid som medfører fare for oppvirvling av slam og transport av finstoff i Randselva, skal det iverksettes avbøtende tiltak for å hindre tilslamming av elva. Aktuelle tiltak kan være:
- Tildekking av sprengningsområder.
- Vasking av byggematerialer som f.eks. sprengstein.
- Unngå lagring av masser ved elva.
- Forberede beredskapstiltak som spyleflom for skadebegrensning ved uhell.
- Flytting av elvemuslingsforekomster.

Avbøtende tiltak skal tilpasses det enkelte bygge- og anleggstiltak slik at det på best mulig måte sikres at elvemusling, elvemuslinglarver, ørretrogn,- og yngel ikke skades av slam og finstoff. Av hensyn til elvemuslinglarver, ørretrogn,- og yngel bør anleggsarbeid unngås i perioden mellom 15.september og 15.juni. Videre skal det sikres at storørreten har fri gang i gytetida, mellom 15. september og 31. oktober.

Før det gis rammetillatelse for tiltak i eller inntil elva skal tiltaket vurderes i forhold til vannressursloven og forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Det skal foretas vannlinjeberegninger og gjøres vurderinger med hensyn til fare for endringer i strømningsforhold og oppstuving. Det skal foreligge uttalelse fra fylkeskommune, fylkesmannen og Norges vassdrags- og energidirektorat.

1.2.5 VEGETASJON

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det skal tas særlig hensyn til vegetasjon i en seks meters buffersone langs Randselva. Tynning, nødvendig vedlikehold og skjøtsel er tillatt.

1.2.6 ALLMENNHETENS TILGANG TIL VASSDRAGSMILJØ

Gang- og sykkelvegforbindelser gjennom området skal holdes åpne for fri ferdsel. Oppføring av gjerder tillates kun dersom det er nødvendig som sikringstiltak.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, LEDD NR.1)

2.1 FELLESBESTEMMELSER

2.1.1 Dokumentasjonskrav (pbl § 12-7, punkt 11)

Sammen med søknaden om tillatelse til oppføring av bebyggelse, jf. plan- og bygningslovens § 20-1, skal det sendes inn situasjonsplan og snitt som viser:

- Bebyggelsens plassering og volum.
- Forhold til omkringliggende bebyggelse.
- Adkomst og biloppstillingsplass(er).
- Eksisterende og nytt terreng
- Skjæringer, fyllinger og murer

NIVÅ 2

2.2 BOLIGBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

2.2.1 Formål (pbl § 12-7, punkt 1)

Felt BFS1-5 omfatter areal regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

2.2.2 Utnyttelse (PBL § 12-7, punkt 5)

Prosent bebygd areal (% BYA) = 30 % BYA. Maks BRA for garasje/uthus = 50m².

2.2.3 Høyder, (PBL § 12-7, punkt 1)

Tillatt mønehøyde for bygninger er maksimum 8m over gjennomsnittlig planert terreng. Tillatt gesimshøyde for bygninger er maksimum 6m over gjennomsnittlig planert terreng. Garasje/uthus skal ha maks høyde = 7m gjennomsnittlig planert terreng.

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

Bygninger skal tilpasses terreng og eksisterende bebyggelse.

2.2.5 Parkering (PBL § 12-7, punkt 7)

Det avsettes maks 2 biloppstillingsplasser pr boenhet.
Biloppstillingsplasser kan være i garasje.

2.3 KOMBINERT FORMÅL PRIVAT TJENESTEYTING/FORNØYELSESPARK

2.3.1 Formål (pbl § 12-7, punkt 1)

Felt BKB1-7 omfatter areal regulert til privat tjenesteyting og fornøyelsespark, og består av museums- og galleribygg, samt omkringliggende skulpturpark.

2.3.2 Utnyttelse (PBL § 12-7, punkt 5)

Det tillates oppført sanitærbygg på maksimum BYA 160m^2 i felt BKB1, innenfor linje som markerer bebyggelse som inngår i planen.

2.3.3 Høyder, (PBL § 12-7, punkt 1)

Tillatt bygningshøyde for sanitærbygg i felt BKB1 er maksimum 6m over gjennomsnittlig planert terreng, og ikke høyrere enn mønehøyden på "Magasinet".

2.3.4 Estetiske forhold (PBL § 12-7, punkt 1)

Eksisterende bygninger som er oppført mellom 1889 og 1955 skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig eller eldre utførelse basert på dokumentert grunnlag, eller kulturminnefaglig anbefaling av regional kulturminneforvaltning. Ved oppføring av ny bebyggelse skal det tas særlig hensyn til eksisterende bebyggelse. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk. Det tillates bruk av moderne materialer og byggeteknikker (Se 7.3.1.1).

Utrednings- og dokumentasjonsbehov ved oppføring av nye skulpturer vurderes av byggesaksavdelingen i kommunen hvor kunstverkene skal oppføres. Dersom tiltaket vurderes å være søknadspliktig jf. pbl. § 20-1, skal det godkjennes av den angjeldende kommunen. Ved oppføring av nye skulpturer innenfor hensynssonen skal det foreligge uttalelse fra regional kulturminnemyndighet. (Se 7.3.1.1.)

2.4 KOMBINERT FORMÅL PRIVAT TJENESTEYTING/FORNØYELSESPARK/ENERGIANLEGG

2.4.1 Formål (pbl § 12-7, punkt 1)

Felt BKBE1-2 omfatter areal regulert til privat tjenesteyting, fornøyelsespark, og energianlegg. Privat tjenesteyting, fornøyelsespark, omfatter museums- og galleribygg og omkringliggende skulpturpark. Energianlegg omfatter kraftverkene Kistefoss I og II med tilhørende damanlegg og tekniske installasjoner hvor det foregår produksjon av fornybar energi.

2.4.2 Estetiske forhold (PBL § 12-7, punkt 1)

Eksisterende bygninger som er oppført mellom 1889 og 1955 skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig eller eldre utførelse basert på dokumentert grunnlag, eller kulturminnefaglig anbefaling av regional kulturminneforvaltning. Ved oppføring av ny bebyggelse skal det tas særlig hensyn til eksisterende bebyggelse. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk. Det tillates bruk av moderne materialer og byggeteknikker (Se 7.3.1.1).

Utrednings- og dokumentasjonsbehov ved oppføring av nye skulpturer vurderes av byggesaksavdelingen i kommunen hvor kunstverkene skal oppføres. Dersom tiltaket vurderes å være søknadspliktig jf. pbl. § 20-1, skal det godkjennes av den angjeldende kommunen. Ved oppføring av nye skulpturer innenfor hensynssonen skal det foreligge uttalelse fra regional kulturminnemyndighet. (Se 7.3.1.1.)

NIVÅ 3

2.5 KOMBINERT FORMÅL
PRIVAT TJENESTEYTING/FORNØYELSESPARK

2.5.1 Formål (pbl § 12-7, punkt 1)
Felt BKB8 og BRU1 omfatter areal regulert til privat tjenesteyting og fornøyelsespark.
I felt BKB8 tillates oppføring av bru og galleribygg.
Maks bygningshøyde for BKB8 settes til 15 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Maks bruksareal på bygg i BKB8 settes til BYAm^2 = 2000m^2
Tiltak i felt BKB8 skal dimensjoneres i forhold til vannivå ved 500-års flom, inkludert sikkerhetsmargin. Det vil si flomsonenivå 118,8 moh.

Krav til avbøtende tiltak i anleggsperiode, knyttet til felt BKB8:
Midlertidige konstruksjoner i elva tillates etablert og fjernet i perioden mellom 15. juni og 15. september. Støpearbeider skal ikke skje i direkte tilknytning til elva.
Se punkt 1.2.4 for øvrige bestemmelser knyttet til tiltak i og ved Randselva.

2.6 KOMBINERT FORMÅL
PRIVAT TJENESTEYTING/FORNØYELSESPARK/ENERGIANLEGG

2.6.1 Formål (pbl § 12-7, punkt 1)
Felt BRU2 omfatter areal regulert til privat tjenesteyting, fornøyelsespark, og energianlegg, og består av bru ved kraftverk og museums- og galleribygg.

2.6.2 Estetiske forhold (PBL § 12-7, punkt 1)
Tiltak som er nødvendige for å sikre bruas funksjon i driften av energianlegget tillates. Det skal tas særlig hensyn til materialbruk og utførelse slik at brua fremstår som en integrert del av museums- og skulpturparkområdet.

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 teknisk plan.

NIVÅ 1

3.3 GANG- OG SYKKELVEG

3.3.1 Formål (pbl § 12-7, punkt 1 og 14)
Felt o_SGS3 skal være offentlig gang- og sykkelveg.

NIVÅ 2

3.5 KJØREVEG

3.5.1 Formål (pbl § 12-7, punkt 1 og 14)

Felt o_SKV1 skal være offentlig veg.
Felt f_SKV6 er adkomst til felt SPA1, og boligeiendom gnr.120/bnr.5.

Felt f_SKV1-5 er felles adkomstveger for eiendommene som er angitt i tabellen til høyre. Ansvar for drift og vedlikehold påhviler eiendommene som adkomstene er felles for.

Felt.	Gnr/bnr. i Jevnaker kommune
f_SKV1	150/604, 150/4, 150/605.
f_SKV2	150/603, 150/851, 150/834.
f_SKV3	150/606, 150/620, 150/850, 150/764.
f_SKV4	150/607, 150/608.
f_SKV5	150/609, 150/612, 150/611, 150/610.

3.6 FORTAU

3.6.1 Formål (pbl § 12-7, punkt 1 og 14)

Felt o_SF1-2 skal være offentlig fortau.

3.7 GANG- OG SYKKELVEG

3.7.1 Formål (pbl § 12-7, punkt 1 og 14)

Felt o_SGS1-2 skal være offentlig gang- og sykkelveg.
Kjøring til boligeiendom gnr.120/bnr.5 er tillatt.

3.8 GANGVEG

3.8.1 Formål (pbl § 12-7, punkt 1 og 14)

Felt SGG1-4 skal være gangveg.
Plassering av gangveg felt SGG4 på plankartet er retningsgivende, og kan justeres for bedre tilpasning ved plassering av nye installasjoner.
Vegen skal dimensjoneres slik at den er fremkommelig for brann- og utrykningskjøretøy. Maksimal bredde på gangveg settes til 3 meter.
Kjøring for vedlikehold, varelevering og andre nødvendige funksjoner knyttet til driften av galleri- og museum, samt kraftstasjonene er tillatt.

Ved etablering av adkomstveg, felt SGG2, skal registrert elvemuslingsforekomst flyttes til egnet habitat identifisert av fagkyndig, og følges opp i henhold til oppfølgingsprogram utformet av fagkyndig.

3.9 ANNEN VEGGRUNN, GRØNTAREAL

3.9.1 Formål (pbl § 12-7, punkt 1 og 14)

Felt o_SVG1-8 skal være offentlig, og benyttes til grøfter og sidearealer langs veg.

3.10 TRASÉ FOR JERNBANE

3.10.1 Formål (pbl § 12-7, punkt 1 og 14)

Felt o_STJ1 skal være offentlig trasé for jernbane.

3.11 PARKERING

3.11.1 Formål (pbl § 12-7, punkt 1)

Felt SPA1 skal være parkering i perioden april til oktober.

Ved etablering av parkering skal kjøresterkt rekkverk/autovern etableres langs jernbanen. Videre skal det etableres sikringstiltak i form av flettverksgjerde på minimum 1,8 m høyde langs jernbanen.

4 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, LEDD NR. 3) NIVÅ 2

4.1 NATUROMRÅDE

4.1.1 Formål (pbl § 12-7, punkt 1 og 14)

Felt o_GN1-7 skal være offentlig naturområde.

5 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5, LEDD NR.5) NIVÅ 2

5.1 LANDBRUKSFORMÅL

5.1.1 Formål (pbl § 12-7, punkt 1)

Felt LL 1-2 skal benyttes til landbruksformål, og Jordloven § 9 og § 12 skal gjelde. Etablering av kunstinstallasjoner er tillatt på beitedyras premisser.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, LEDD NR. 6) NIVÅ 2

6.1 NATUROMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG

6.1.1 Formål (pbl § 12-7, punkt 1)

Felt VNV1-3 skal avsettes til naturområde.

Ved søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, skal det foreligge dokumentasjon av tiltakets påvirkning på vassdragets økologiske tilstand, (jamfør Forskrift om rammer for vannforvaltningen). Se også fellesbestemmelse 1.2.4 - Tiltak i og ved Randselva.

7 HENSYNSSONER (PBL § 12-6) NIVÅ 2

7.1 FARESONER (pbl §§ 12-6, og 11-8, ledd A.3)

7.1.1 Ras- og skredfare

Hensynssone H310_1-3 omfatter område som er utsatt for ras- og skredfare. Det er byggeforbud i sone H310_1-3. Inngrep tillates ikke med mindre det kan dokumenters at tilstrekkelige sikringstiltak kan etableres jf. krav til sikkerhet mot skred angitt i byggteknisk forskrift.

I faresonen gis det ikke adgang til andre tiltak enn etablering av gangveg/adkomst i felt SGG2. Adkomst SGG2 kal etableres som en fylling på utsiden av skråningsfoten, og fyllingen skal erosjonssikres til over flomvannstand.

Det tillates ikke tekniske inngrep eller fjerning av vegetasjon i skråningen

7.2.1 Flomfare

Hensynssone H320_1 omfatter område som er utsatt for flom. Det tillates ikke etablering av nye tiltak lavere enn flomsonenivå 128,8 moh. for felt BKB2 og

118,8 moh. for feltene BKBE1-2 og BKB1-8, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom i tråd med krav til sikkerhet mot flom angitt i byggteknisk forskrift.
Etablering av tiltak inkludert, flomforebyggende tiltak innenfor hensynssonen, må ikke forårsake økt fare for negative effekter med hensyn til oppstuving, erosjon og flomfare.
Brukryssingen med galleri i felt BKB8 skal utformes og dimensjoneres slik at den kan ta unna for en 500-årsflom, og ikke gi økt fare for flom og erosjon.

7.3.1 Høyspenningsanlegg

Hensynssone H370_1 omfatter område for høyspentluftstrekk, med sikringssone på 15m fra høyspentlinje. Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, og andre tiltak som medfører terrenginngrep eller annen anleggsvirksomhet i faresonen, skal godkjennes av linjeeier.

7.2 INFRASTRUKTURSONER (pbl §§ 12-6, og 11-8, ledd B)

7.2.1 Hensynssone H430_1 omfatter område hvor det skal opparbeides parkeringsplass. Tiltak tillates ikke igangsatt før arbeidet med Randselva bru og omlegging av Kistefossveien er ferdigstilt og avsluttet. Før det gis rammetillatelse for tiltak i dette området skal det foreligge uttalelse fra Statens vegvesen og BaneNor.

7.3 SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN (pbl §§ 12-6, og 11-8, ledd C)

7.3.1 Bevaring av kulturmiljø

7.3.1.1 Hensynssone H570_1-3 omfatter område med bygninger og anlegg som skal bevares. Eksisterende bygninger og konstruksjoner som er avmerket med hensynssone på plankartet, tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Unntaket er flytting av bygninger der det foreligger dokumentasjon på at bygningen opprinnelig eller tidligere har hatt en annen plassering innenfor hensynssonen. Eksisterende bygninger som er avmerket med hensynssone er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall. Bygninger og andre konstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig eller eldre utførelse basert på dokumentert grunnlag, eller kulturminnefaglig anbefaling av regional kulturminneforvaltning.

Før rammetillatelse gis for tiltak på bygninger og konstruksjoner som er vernet, skal uttalelse foreligge fra regional kulturminneforvaltning. Dersom bebyggelse som er vernet, ved brann eller annen uopprettelig skade, må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og formuttrykk som den bygning som erstattes.

- «Tresliperiet» skal bevares med eksisterende konstruksjoner og faste interiører som etasjeskiller, rominndeling og overflater fra før 1955.
- «Fyrhuset» skal bevares med eksisterende konstruksjoner og faste interiører som etasjeskiller, rominndeling og overflater fra før 1955.
- «Smie og verksted» skal bevares med eksisterende konstruksjoner og faste interiører som etasjeskiller, rominndeling og overflater fra før 1955.

Formålet med bevaring av faste interiører er å sikre bygningenes innbyrdes sammenheng og struktur. Mindre endringer i forbindelse med den museale virksomheten på Kistefos kan tillates under forutsetning at det ikke motvirker reguleringens formål. Alle tiltak utover vanlig vedlikehold skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

Innenfor hensynssonen tillates det ikke oppført ny bebyggelse, ut over det som er fastsatt i plankartet Ved oppføring av nye skulpturer innenfor hensynssonen skal det foreligge uttalelse fra regional kulturminnemyndighet.

Hager og utomhusområder:
De åpne rommene mellom bygningene skal bevares, men mindre endringer kan tillates dersom det ikke medfører vesentlig reduksjon av anleggets funksjonelle sammenheng. Endringer skal skje i samråd med regional kulturminneforvaltning. Eksisterende hager avmerket med hensynssone på plankartet (bestyrerboligen, reparatørboligen og formannsboligen) skal bevares som formavgrensede hageanlegg.

Hagene tillates oppgradert forutsatt:
1) Hagene bevarer sitt preg som hager tilknyttet villabebyggelsen.
2) Hagene tilbakeføres til opprinnelig eller eldre utførelse basert på dokumentert grunnlag, eller kulturminnefaglig anbefaling fra regional kulturminneforvaltning.

Ved forandringer ut over vanlig vedlikehold må det gis melding om dette til regional kulturminneforvaltning slik at forholdet kan vurderes. Det er tillatt å tilbakeføre terreng og synliggjøre rester etter områdets historiske bygninger og konstruksjoner, når dette skjer på dokumentert grunnlag.

Bestemmelsene til hensynssonen gjelder ikke for kraftverkene med tilhørende damanlegg og tekniske installasjoner som ligger innenfor hensynssonen. Disse er unntatt krav i plan- og bygningsloven da de behandles etter eget lovverk som forvaltes av NVE.

7.4 BÅNDLEGGINGSSONER (§11-8, Ledd D)

7.4.1 Båndlegging etter lov om kulturminner

Innenfor område H730_1 ligger et automatisk fredet kulturminne som er båndlagt etter kulturminneloven av 1978. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor sonen uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

7.5 SONE FOR VIDEREFØRING AV REGULERINGSPLAN (§11-8, Ledd F)

7.5.1 Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Innenfor område H910_1 skal reguleringsplan nr. 389, E16 Eggemoen – Olum fortsatt gjelde.

8 BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL § 12-7, LEDD NR. 1 og 2), VIST PÅ DETALJPLAN, NIVÅ 2

8.1 ANLEGG- OG RIGGOMRÅDE FOR SAMFERDSELSANLEGG

8.1.1 Bestemmelsesområdene #AR1-2 omfatter midlertidige anlegg- og riggområde som i anleggsperioden ved bygging av fortau langs Samsmoveien kan benyttes som riggplass, og til lagring av materialer, utstyr og lignende.

Etter avsluttet anleggsperiode opphører den midlertidige bruken, området istandsettes til godkjent formål i samsvar med vedtatt detaljplan. Det skal gis skriftlig melding til kommunen når tilbakeføring er gjennomført.

8.2 ANLEGG- OG RIGGOMRÅDE FOR BYGG

8.2.1 Bestemmelsesområdene #BR1-2 omfatter midlertidige anlegg- og riggområder som i anleggsperioden ved oppføring av bru og galleribygg i felt BKB8 kan benyttes som riggplass, anleggsveger, og til lagring av materialer, utstyr og lignende. Stabilitetshensyn kan sette lastbegrensninger på riggområdene. Anleggsområder skal sikres slik at uvedkomne ikke kan komme inn på områdende.

Etter avsluttet anleggsperiode opphører den midlertidige bruken, området istandsettes til godkjent formål i samsvar med vedtatt detaljplan. Det skal gis skriftlig melding til kommunen når tilbakeføring er gjennomført.

9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 Før det gis brukstillatelse til galleribygg i felt BKB8 skal fortau langs Samsmoveien fra felt BKB1 frem til Blåklokkeveien være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer. Inntil fortau er opparbeidet, vil følgende vilkår være gjeldende for all bygge- og anleggstrafikk utløst av Kistefos-museet langs Samsmoveien:

- Massetransport utenfor Kistefos-museets område skal kun foregå med lastebil (ikke med anleggsmaskiner).
- Anleggstrafikken skal foregå etter enveiskjøringsprinsippet, dvs. anleggskjøretøy kjører fra E16 til Kistefoss via Samsmoveien, og fra Kistefoss til E16 via Bergerfossveien. Omkjøringen skiltes ut fra godkjent skiltplan. Denne skal godkjennes av Jevnaker kommune.
- Anleggstrafikken skal foregå utenom de tider skolebarn skal gå eller transporteres til/fra skole.

9.2 Før det gis igangsettingstillatelse til anleggsarbeid på gangveg SGG2, skal registrert elvemuslingsforekomst være flyttet til egnet habitat identifisert av fagkyndig i henhold til notat fra NIVA datert 28.april 2017.

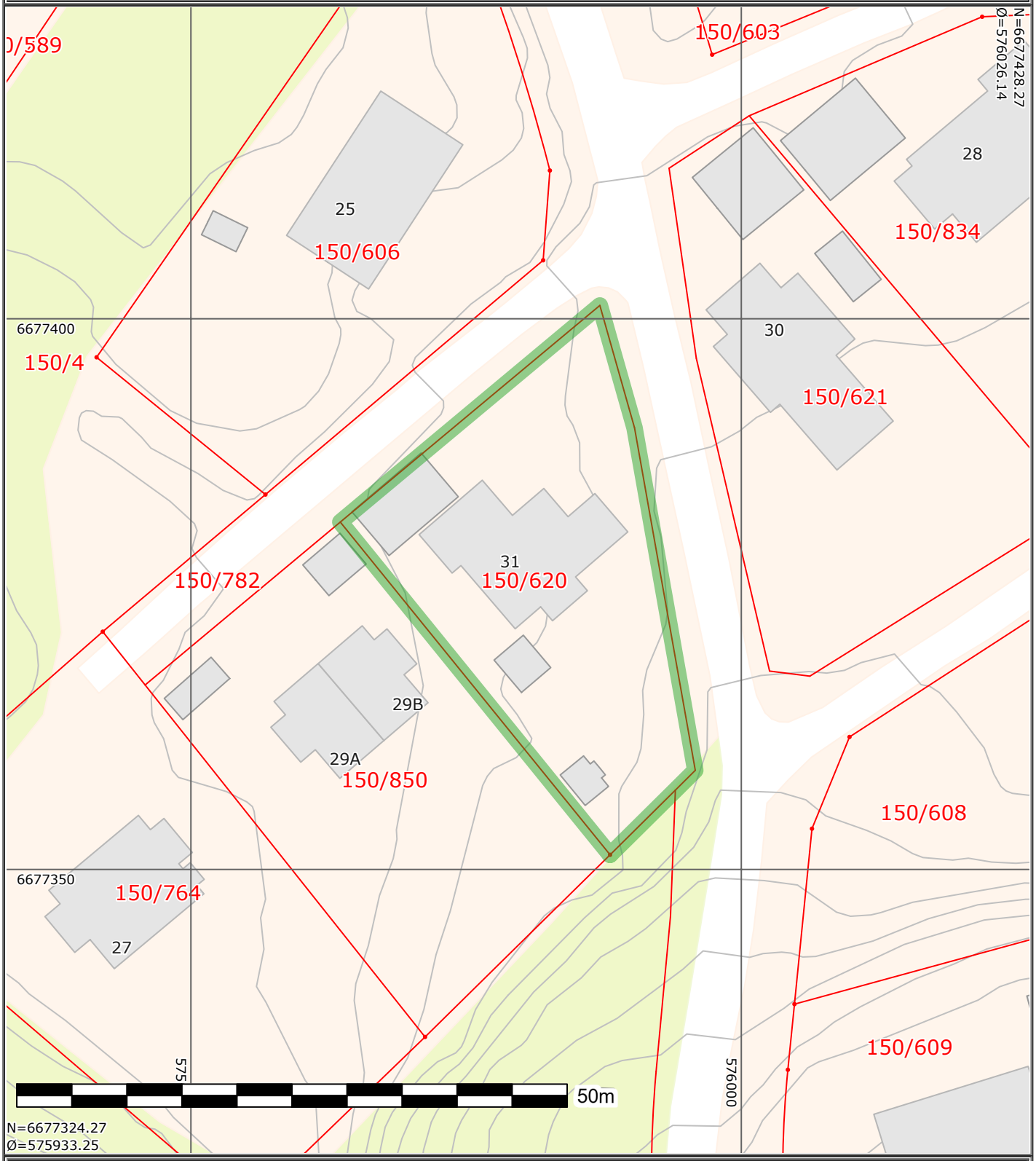
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 150	Bnr: 620	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Samsmoveien 31, 3520 JEVNAKER			
Hj.haver/Fester:	STORVOLL BERIT, Samsmoveien 31, 3520 JEVNAKER			

JEVNAKER KOMMUNE

Dato: 19/5-2025 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.

Jevnaker kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 150	Bnr: 620	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Samsmoveien 31 3520 JEVNAKER			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk 1:500



Tegnforklaring

- Hekk
- Nettverksstasjon
- Trase
- Gjerde
- Bygningslinje
- Taksprang
- Garasje og uthus
- Bolig
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Privatveg gatenavn.
- Bebygd område
- Gatelys (belysningspunkt)
- Skap
- Teiggrensepunkt
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Veranda
- Trapp
- Garasje og uthus
- Sti
- Husnummer med bokstav
- Høydekurve Jevnaker
- Skog
- Mast
- Masteomriss
- Teiggrense god nøyaktighet (21 cm eller bedre)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Bolig
- Udefinerte bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Veg
- Kommunalveg gatenavn.
- Eiendom
- Annet

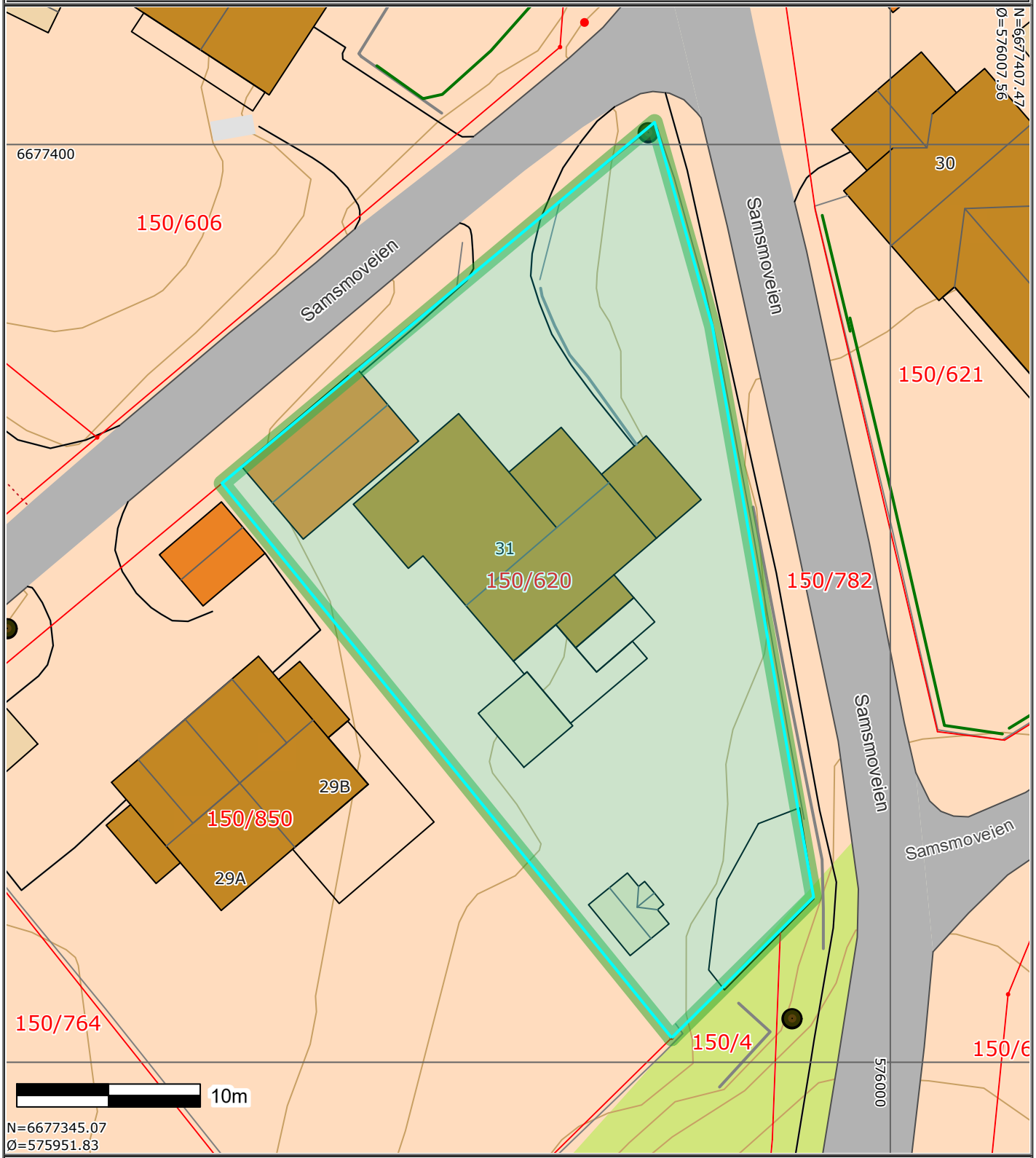
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 150	Bnr: 620	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Samsmoveien 31, 3520 JEVNAKER			
Hj.haver/Fester:	STORVOLL BERIT, Samsmoveien 31, 3520 JEVNAKER			

JEVNAKER KOMMUNE

Dato: 19/5-2025 Sign:

Målestokk 1:300



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

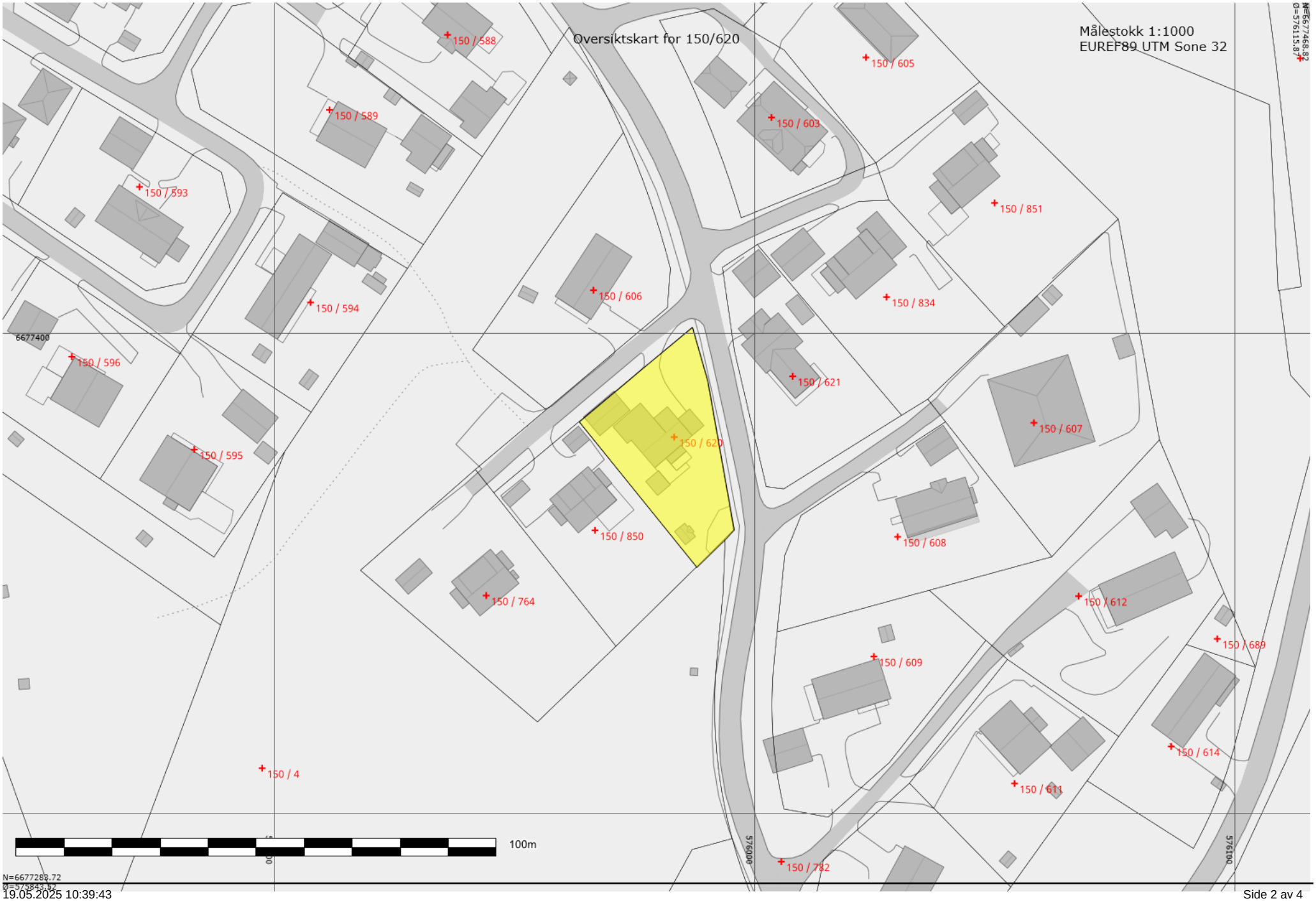
Jevnaker kommune

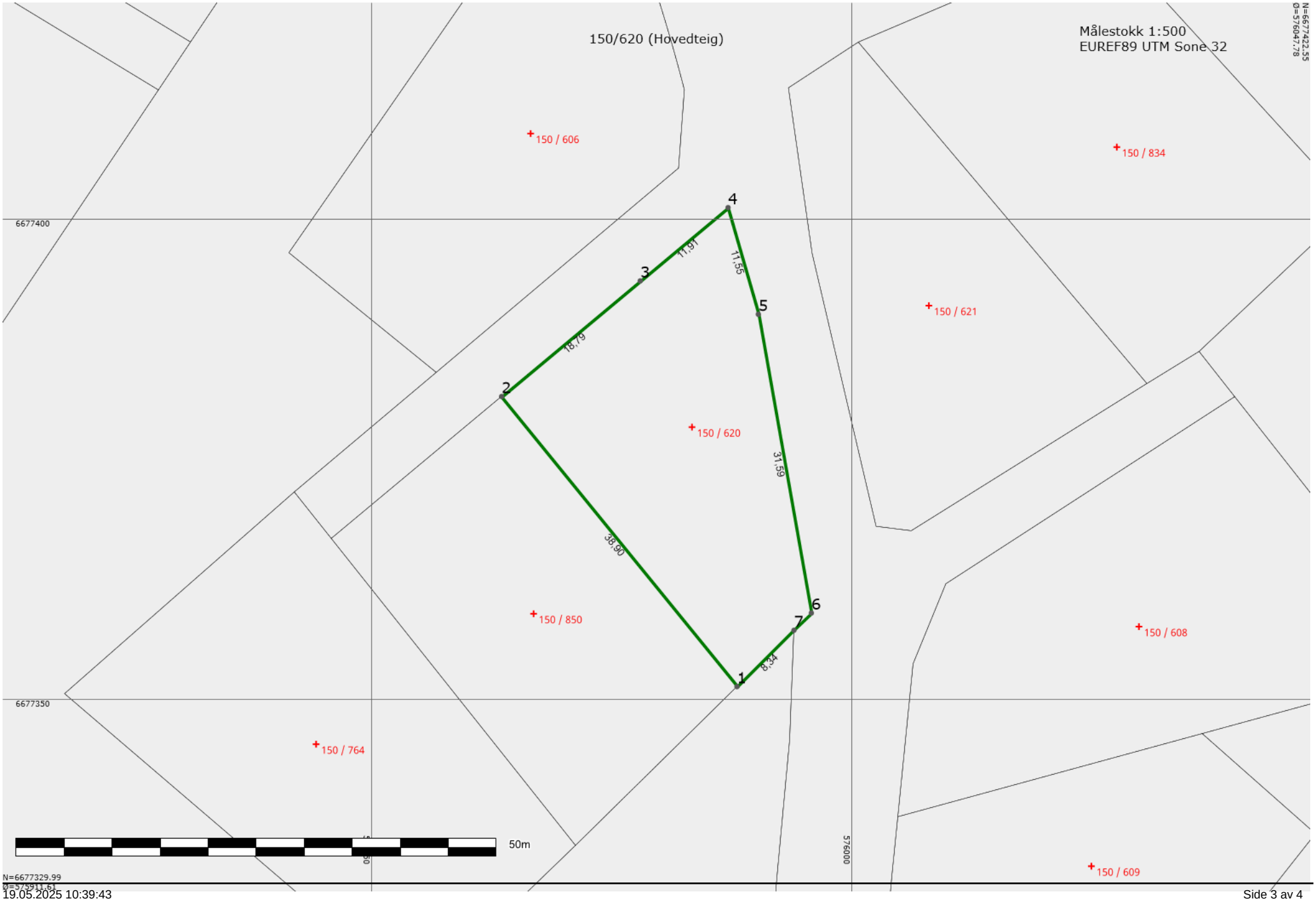
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3236 - Jevnaker kommune	**150**	**620**	**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 150/620
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6677468.82
Ø=576115.87
150 / 588
150 / 589
150 / 605
150 / 603
150 / 593
150 / 851
150 / 606
150 / 834
150 / 594
6677400
150 / 596
150 / 621
150 / 620
150 / 607
150 / 595
150 / 850
150 / 608
150 / 764
150 / 612
150 / 689
150 / 609
150 / 614
150 / 611
150 / 4
100m
576000
576100
150 / 782
N=6677282.72
Ø=575843.92


150/620 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6677422.55
Ø=576047.78
150 / 606
150 / 834
150 / 621
150 / 620
150 / 850
150 / 608
150 / 764
150 / 609
6677400
6677350
576000
1
2
3
4
5
6
7
11,91
11,55
18,79
31,59
38,90
8,34
50m
N=6677329.99
Ø=575911.61

Areal og koordinater

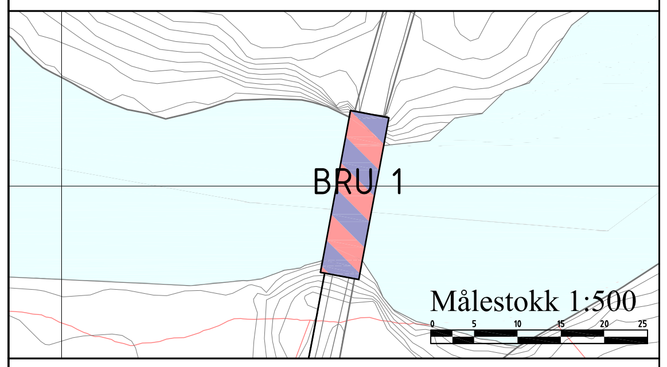
Areal: 812,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6677378,34 Øst: 575983,40

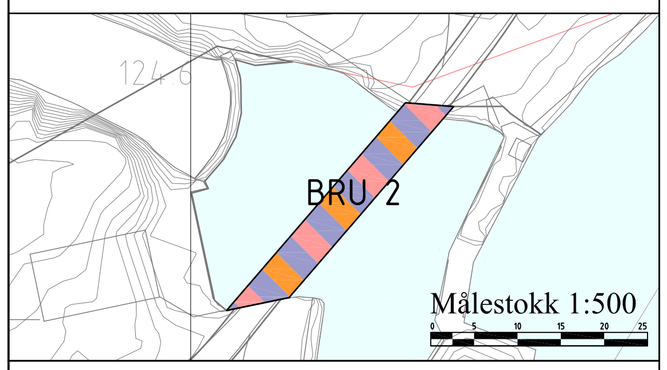
Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6677351,33	575988,08	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			38,90	Ikke hjelpelinje		13	
2	6677381,54	575963,57	Jord	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			18,79	Ikke hjelpelinje		13	
3	6677393,58	575978,00	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			11,91	Ikke hjelpelinje		13	
4	6677401,21	575987,15	Jord	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			11,55	Ikke hjelpelinje		13	
5	6677390,10	575990,30	Jord	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			31,59	Ikke hjelpelinje		13	
6	6677359,00	575995,82	Jord	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			2,55	Ikke hjelpelinje		13	
7	6677357,20	575994,01	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			8,34	Ikke hjelpelinje		13	

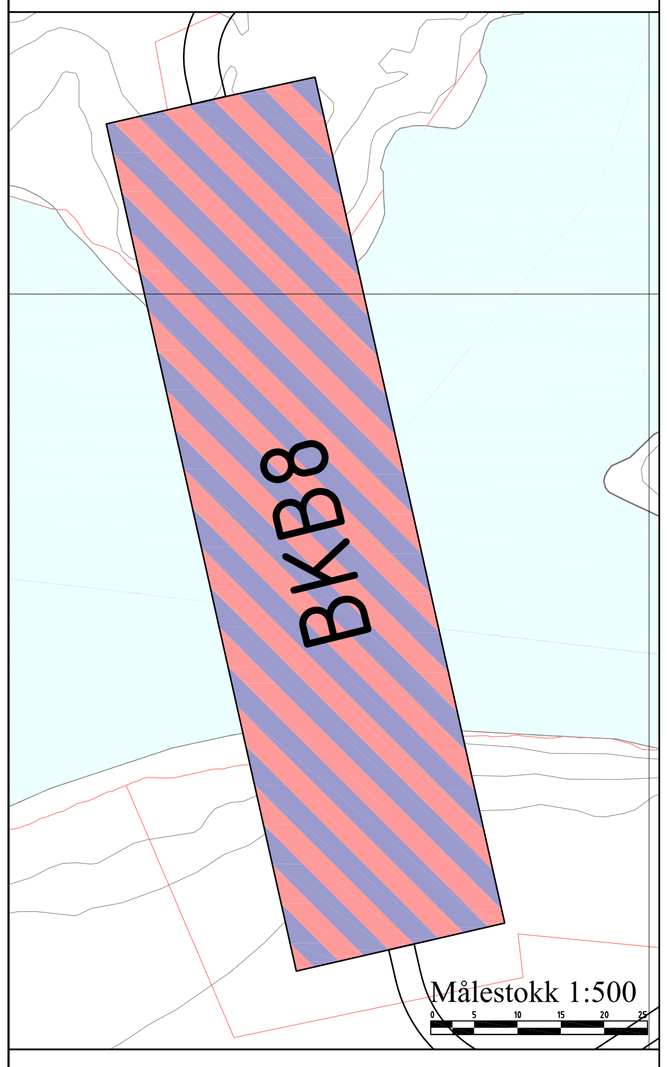
NIVÅ 3-OVER GRUNNEN. BRU 1



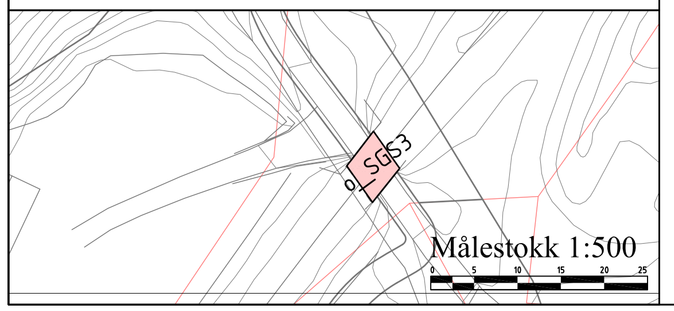
NIVÅ 3-OVER GRUNNEN. BRU 2



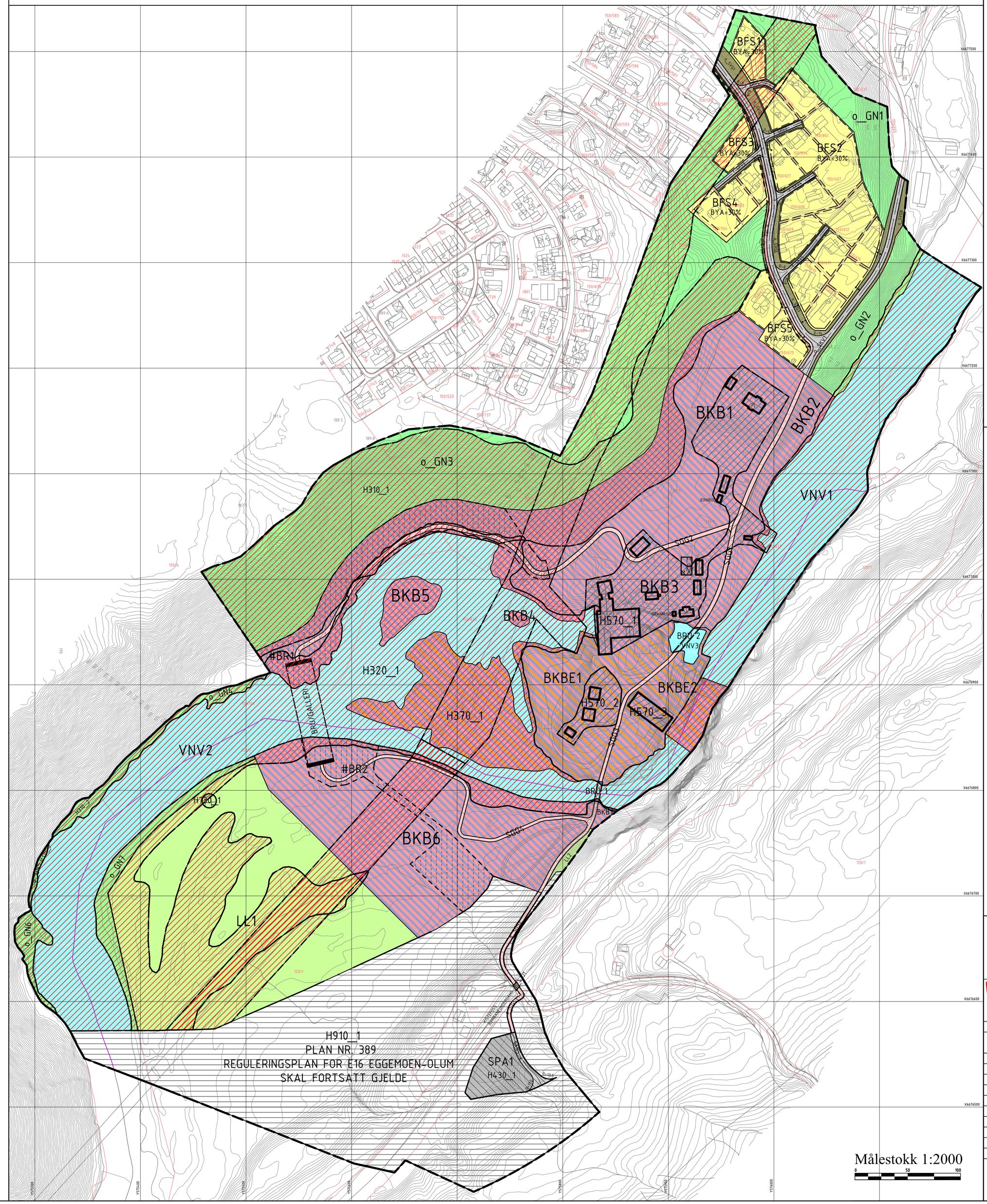
NIVÅ 3-OVER GRUNNEN FELT BKB8



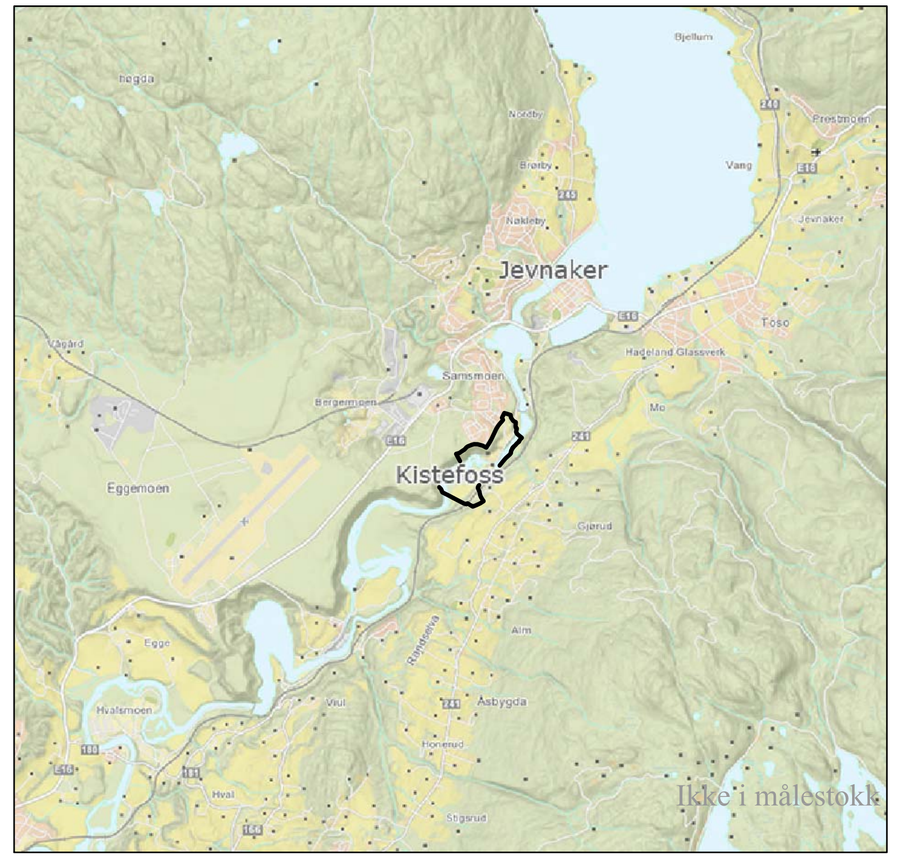
NIVÅ 1-UNDER GRUNNEN KISTEFOSS JERNBANE-UNDERGANG



NIVÅ 2-PÅ GRUNNEN/VANNOVERFLATE



OVERSIKTSKART



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 Arealformål

1. Bebyggelse og anlegg
- BFS1-5 Frittliggende småhusbebyggelse
- BKB1-8 Kombinert formål, privat tjenesteyting/fornøyelsespark
- BKBE1-2 Kombinert formål, privat tjenesteyting/fornøyelsespark/energianlegg

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- o_SKV1 Kjøreveg, Offentlig
- f_SKV1-6 Kjøreveg, Felles
- o_SF1-2 Fortau, offentlig
- o_SGS1-3 Gang- og sykkelveg, offentlig
- SGG1-4 Gangveg
- o_SVG1-8 Annen veggrunn - grøntareal, Offentlig
- o_ST J1 Trasé for jernbane
- SPA1 Parkering

3. Grønnstruktur
- o_GN1-7 Naturområde, offentlig

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift
- LL1-2 Landbruksformål

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag
- VNV1-3 Naturområde i sjø og vassdrag

PBL § 12-6 Hensynssoner

A.3) Faresoner
- H310_1-3 Ras- og skredfare
- H320_1 Flomfare
- H370_1 Høyspenningsanlegg/Høyspentkabler

B) Infrastruktursoner
- H430_1 Rekkefølgekrav infrastruktur

C) Sone med angitte særlige hensyn
- H570_1-3 Bevaring av kulturmiljø

D) Båndleggingssoner
- H730_1 Båndlegging etter lov om kulturminner

F) Sone for videreføring av reguleringsplan
- H910_1 Gjeldene reguleringsplan skal fortsatt gjelde

PBL § 12-7 Bestemmelsesområder

- #AR1-2 Anlegg- og riggområde for samferdsel
- #BR1-2 Anlegg- og riggområde for bygg

Linjesymbol

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for hensynssone, faresone, infrastruktursone, og båndleggingssone
- Grense for bestemmelsesområde
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Bygg som skal bevares
- Bru m/brukar
- Tunnel m/tunnelåpning
- Avkjørsel (inn- og utkjøring)

Andre linjetyper / ikke juridiske linjer

- Fylkesgrense
- Eiendomsgrense

DETALJREGULERING FOR KISTEFOSS

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

PLAN ID:
RK: 0605_406
JK: 69

RINGERIKE KOMMUNE
MILJØ OG AREALFORVALTNING

JEVNAKER KOMMUNE
PLAN OG SAMFUNN

Dato plankart: 22.05.2017
Areal planområde = 421 daa

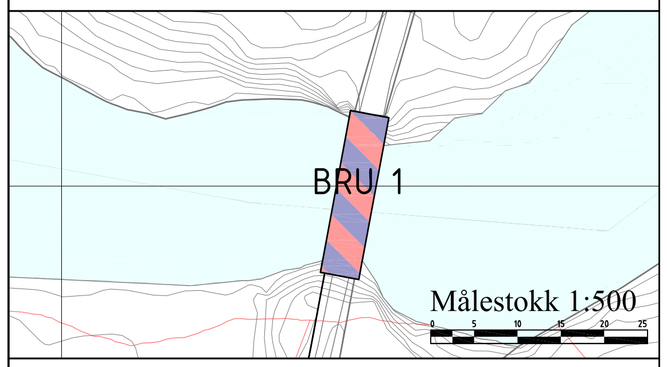
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN.	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Formannskapsbehandling og vedtak om oppstart av planarbeid.	36/15	17.03.2015	GS.
Kunngjøring av oppstart		26.06.2015	HB.
1gangsbehandling HMA, Ringerike kommune	100/16	12.12.2016	MSS
1gangsbehandling formannskapet, Ringerike kommune	01/17	24.01.2017	MSS
1gangsbehandling formannskapet, Jevnaker kommune	82/16	06.12.2016	SR
Høring og offentlig ettersyn		25.01.17-15.03.17	
2gangsbehandling HMA, Ringerike kommune			
2gangsbehandling formannskapet, Ringerike kommune			
Vedtatt av kommunestyret, Ringerike kommune			
2gangsbehandling formannskapet, Jevnaker kommune			
Vedtatt av kommunestyret, Jvvnaker kommune			

MÅLESTOKK: SE ANGIVELSE PÅ KARTUTSNITT
1:2000 I A1 FORMAT TILSVARER 1:4000 I A3 FORMAT
1:500 I A1 FORMAT TILSVARER 1:1000 I A3 FORMAT

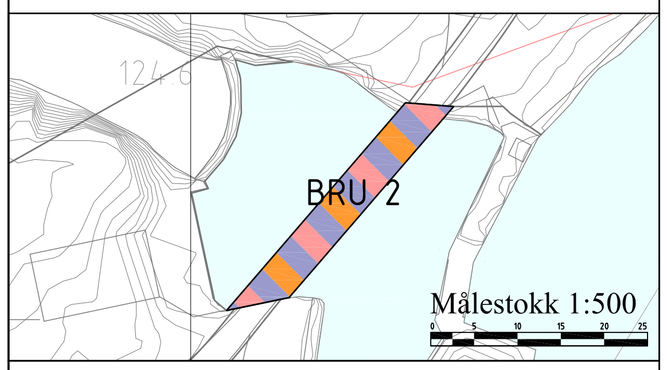
Basiskart levert av Kartbanken.no
Uttrekksdato offentlig kartgrunnlag: 11.12.2015
Basiskart: FKB
Koordinatsystem: UTM EUREF 89, sone 32
Høydesystem: NN2000
Ekvidistanse 1m

Planforslaget er utarbeidet av:
COWI

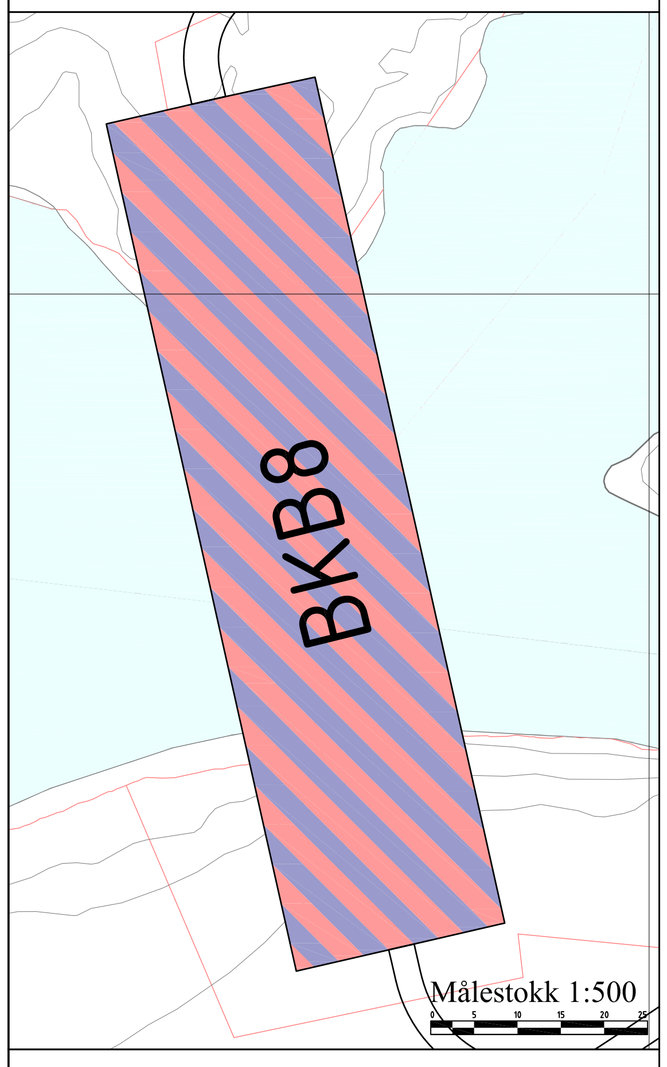
NIVÅ 3-OVER GRUNNEN. BRU 1



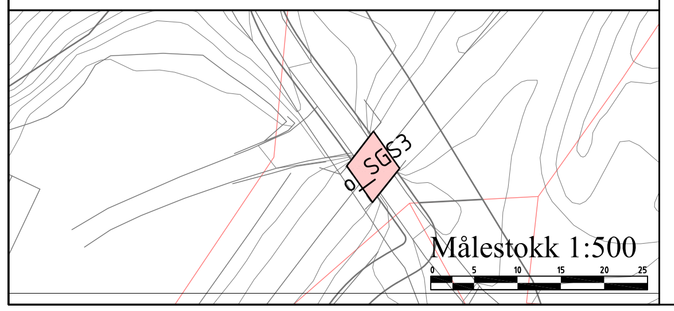
NIVÅ 3-OVER GRUNNEN. BRU 2



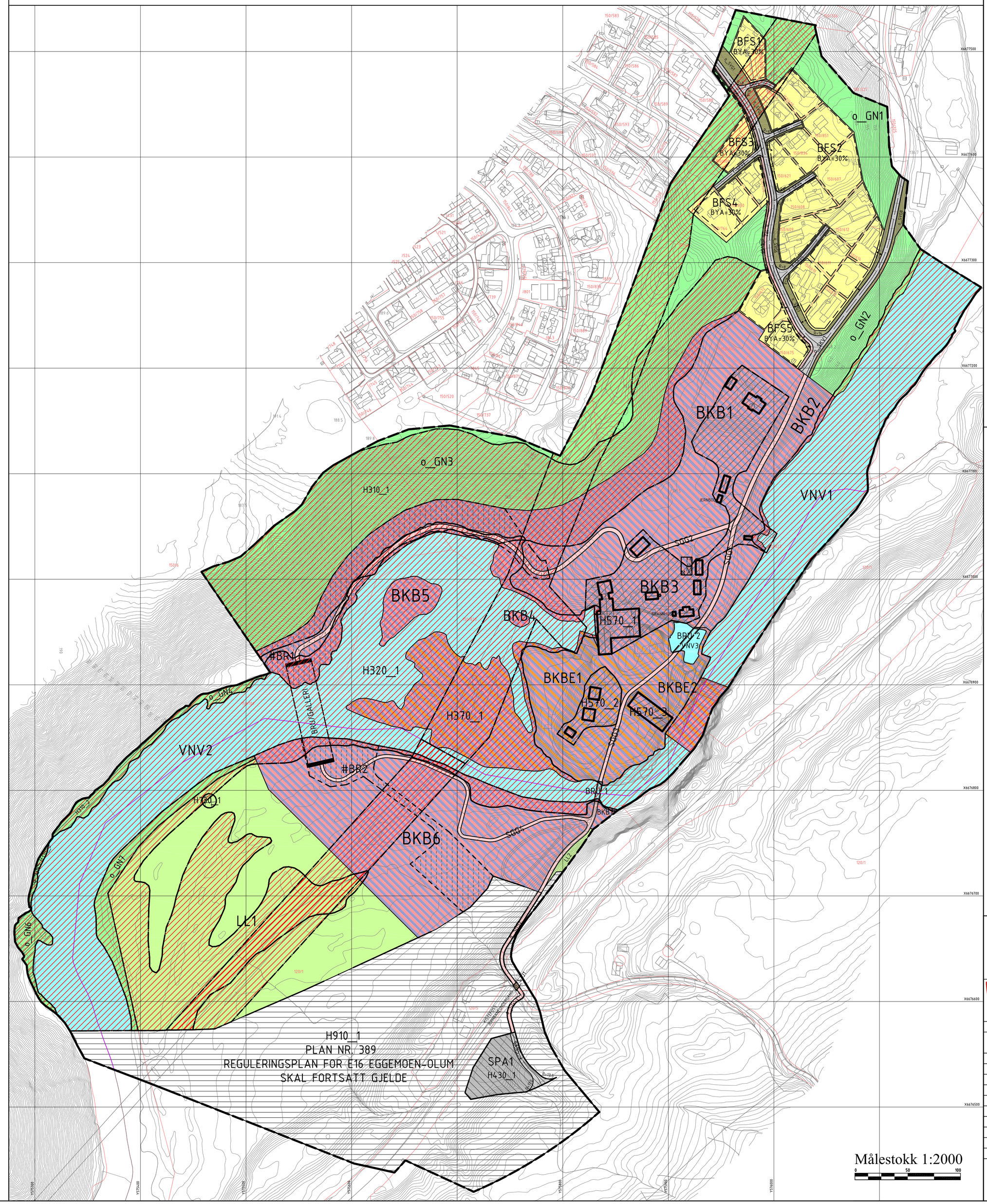
NIVÅ 3-OVER GRUNNEN FELT BKB8



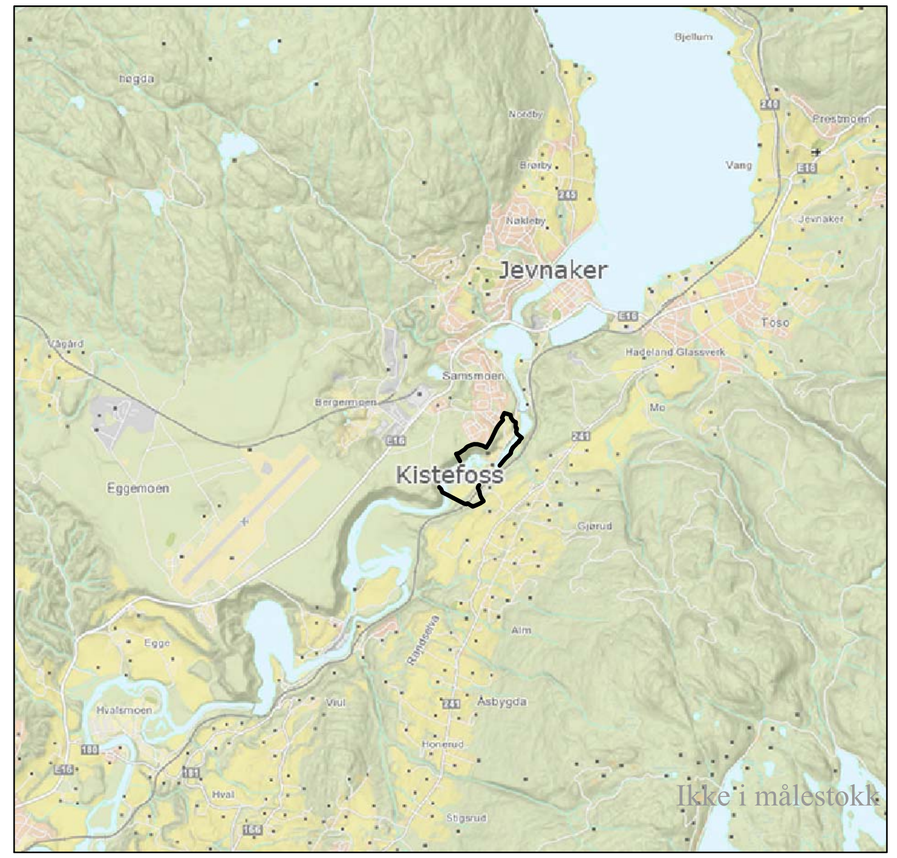
NIVÅ 1-UNDER GRUNNEN KISTEFOSS JERNBANE-UNDERGANG



NIVÅ 2-PÅ GRUNNEN/VANNOVERFLATE



OVERSIKTSKART



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 Arealformål

1. Bebyggelse og anlegg
- BFS1-5 Frittliggende småhusbebyggelse
- BKB1-8 Kombinert formål, privat tjenesteyting/fornøyelsespark
- BKBE1-2 Kombinert formål, privat tjenesteyting/fornøyelsespark/energianlegg

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- o_SKV1 Kjøreveg, Offentlig
- f_SKV1-6 Kjøreveg, Felles
- o_SF1-2 Fortau, offentlig
- o_SGS1-3 Gang- og sykkelveg, offentlig
- SGG1-4 Gangveg
- o_SVG1-8 Annen veggrunn - grøntareal, Offentlig
- o_ST J1 Trasé for jernbane
- SPA1 Parkering

3. Grønnstruktur
- o_GN1-7 Naturområde, offentlig

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift
- LL1-2 Landbruksformål

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag
- VNV1-3 Naturområde i sjø og vassdrag

PBL § 12-6 Hensynssoner

A.3) Faresoner
- H310_1-3 Ras- og skredfare
- H320_1 Flomfare
- H370_1 Høyspenningsanlegg/Høyspentkabler

B) Infrastruktursoner
- H430_1 Rekkefølgekrav infrastruktur

C) Sone med angitte særlige hensyn
- H570_1-3 Bevaring av kulturmiljø

D) Båndleggingssoner
- H730_1 Båndlegging etter lov om kulturminner

F) Sone for videreføring av reguleringsplan
- H910_1 Gjeldene reguleringsplan skal fortsatt gjelde

PBL § 12-7 Bestemmelsesområder

- #AR1-2 Anlegg- og riggområde for samferdsel
- #BR1-2 Anlegg- og riggområde for bygg

Linjesymbol

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for hensynssone, faresone, infrastruktursone, og båndleggingssone
- Grense for bestemmelsesområde
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Bygg som skal bevares
- Bru m/brukar
- Tunnel m/tunnelåpning
- Avkjørsel (inn- og utkjøring)

Andre linjetyper / ikke juridiske linjer

- Fylkesgrense
- Eiendomsgrense

DETALJREGULERING FOR KISTEFOSS

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

PLAN ID:
RK: 0605_406
JK: 69

RINGERIKE KOMMUNE
MILJØ OG AREALFORVALTNING

JEVNAKER KOMMUNE
PLAN OG SAMFUNN

Dato plankart: 22.05.2017
Areal planområde = 421 daa

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN.	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Formannskapsbehandling og vedtak om oppstart av planarbeid.	36/15	17.03.2015	GS.
Kunngjøring av oppstart		26.06.2015	HB.
1gangsbehandling HMA, Ringerike kommune	100/16	12.12.2016	MSS
1gangsbehandling formannskapet, Ringerike kommune	01/17	24.01.2017	MSS
1gangsbehandling formannskapet, Jevnaker kommune	82/16	06.12.2016	SR
Høring og offentlig ettersyn		25.01.17-15.03.17	
2gangsbehandling HMA, Ringerike kommune			
2gangsbehandling formannskapet, Ringerike kommune			
Vedtatt av kommunestyret, Ringerike kommune			
2gangsbehandling formannskapet, Jevnaker kommune			
Vedtatt av kommunestyret, Jvvnaker kommune			

MÅLESTOKK: SE ANGIVELSE PÅ KARTUTSNITT
1:2000 I A1 FORMAT TILSVARER 1:4000 I A3 FORMAT
1:500 I A1 FORMAT TILSVARER 1:1000 I A3 FORMAT

Basiskart levert av Kartbanken.no
Uttrekksdato offentlig kartgrunnlag: 11.12.2015
Basiskart: FKB
Koordinatsystem: UTM EUREF 89, sone 32
Høydesystem: NN2000
Ekvidistanse 1m

Planforslaget er utarbeidet av:
COWI

JEVNAKER KOMMUNE

Ordre: **8526492** **21.05.2025**

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
150	620	0	0	
Adresse:	Samsmoveien 31			3520 Jevnaker

Tilknytning til offentlig vann og kloakk

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

JEVNAKER KOMMUNE

Ordre: **8526492** **21.05.2025**

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
150	620	0	0	
Adresse:	Samsmoveien 31			3520 Jevnaker

Legalpant

Kommunale avgifter/eiendomsskatt er betalt frem til 30.06.2025

JEVNAKER KOMMUNE

Ordre: 8526492 21.05.2025

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
150	620	0	0

Adresse: Samsmoveien 31 3520 Jevnaker

Eiendomsskatt - bolig		kr	5 496	
Vann abonnement	1 stk	kr	2 248	Kr. 2 248 pr. boenhet
Avløp abonnement	1 stk	kr	2 485	Kr. 2 485 pr. boenhet
Vann akonto forbruk	57 m3	kr	1 855	32,54 pr. m3 inkl. mva
Avløp akonto forbruk	57 m3	kr	3 311	58,09 pr. m3 inkl. mva
Målerleie	1 stk	kr	100	kr. 100 pr. måler
Feiing/tilsyn	1 stk	kr	498	498,- pr. pipe
Totalt:		**kr**	**15 993**	

Kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt utgjør kr 15 993 inkl. mva. pr. år.
ved forbruk vann/avløp 57 m3
Kunden bestemmer selv, faktureres over 4 eller 12 terminer

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.