



Velkommen til

Roseveien 3
3520 Jevnaker

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Roseveien 3
3520 Jevnaker

Innholdsrik enebolig m/ 6 soverom og 2 bad | Nytt kjøkken, badstue og innglasset hagestue | 2 garasjer en m/ elbillader

Velkommen til Roseveien 3!

Dette er en svært innholdsrik enebolig over to plan i et etablert og familievennlig nabolag. Hjemmet er jevnlig vedlikeholdt og byr på en praktisk planløsning med 6 soverom og to stuer, perfekt for en stor familie. Midtpunktet i første etasje er det nyere Epoq-kjøkkenet fra 2021 med integrerte hvitevarer. Herfra er det åpen løsning mot spisestuen, som har utgang til en lun, innglasset hagestue og videre ut til terrassen. Boligen har også en peisovn i stuen, peis i kjellerstuen og egen badstue. Med to garasjer, hvorav én med elbillader, er alt tilrettelagt for en enkel hverdag. Nabolaget er kjent for sitt gode samhold, og du har gangavstand til skole og flotte turområder på Eggemoen.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 100 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	101 350
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	4 201 350
<u>BRA/BRA-I</u>		314/259 m ²
<u>Ant. sov.</u>		6
<u>Tomteareal</u>		ca. 1 055.60 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1985
<u>Energimerking</u>		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Lise Kristin Heier
Eiendomsmegler MNEF

917 74 349
lise@em1ringerike.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	4 100 000
Omkostninger*	kr	101 350
Totalpris inkl. omk.	kr	4 201 350

*Omkostninger

Kr 102 500 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.

Kr 545 Tinglysing av skjøte

Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)

Kr 260 Grunnboksutskrift

Kr 103 850 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 121 750 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 20 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere (valgfritt)

Kr 124 550 Sum inkl. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

Andre utgifter

Telenor Internett og tv kr 999,- pr. mnd.

Boligforsikring kr 13.134,- pr. år.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 15 304 pr. år for 2026

Faste kommunale avgifter:

- Vann abonnement kr 2 153,-

- Avløp abonnement kr 2 286,-

- Feiing kr 498,- for ett pipeløp

Variable gebyrer (målt over vannmåler)

- Vann- og kloakk til sammen kr 84,71,- pr. m3.

Eiendomsskatt 2,8 promille (bunnfradrag kr 400.000,-) kr 7636,-.

I tillegg kommer renovasjon på kr 5 917,50 pr år.

Kommunal eiendomsskatt: kr 7 636 pr. år for 2026

Velforening

Årlig velavgift kr 200 i Roseveien Velforening.

Registerbetegnelse

Gnr. 150, bnr. 591 i Jevnaker kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 259 m2

BRA-e: 26 m2

BRA total: 285 m2

Kjeller

BRA-i: 137 m2. Gang m/trapp, kjellerstue, teknisk rom, hobbyrom, bad/wc, badstue, tre soverom, tre boder

1. etasje

BRA-i: 122 m2. Entré, vaskerom, spisestue m/utg. hagestue, stue, kjøkken, gang, bad/wc, tre soverom

BRA-e: 26 m2. Garasje

TBA: 35 m2. Innglasset hagestue, nyere terrasse

Garasje:

BRA-e: 29 m2

BRA total: 29 m2

1. etasje

BRA-e: 29 m2. Garasje

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

6

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Eiendommen har en integrert enkeltgarasje med plass for 1 bil. I tillegg finnes en frittstående garasje med leddport og portåpner, hvor det er installert elbillader. Gode parkeringsmuligheter på egen tomt for øvrig.

Tomt

Tomteareal er 1 055.60 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 1055 m². Tomten er flat og svakt skrånende, med lett adkomst via to innkjørsler. Eiendommen er opparbeidet med steinsatt gårdsplass og gangstier, plen og diverse beplantning. Det er etablert en innglasset hagestue og terrasser på marknivå i belegningsstein og terrassebord. Tomten er delvis omrammet av støttemur, tregjerde og hekk. Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Byggeår

Ca. 1985 i følge eier.

Innhold

Eneboligen går over to plan og består av følgende rom:

1. etasje: Entré, kjøkken, stue, spisestue, tre soverom, walk-in closet, bad/wc og vaskerom.
Kjeller: Kjellerstue, tre soverom, hobbyrom, teknisk rom, bad/wc, badstue og tre boder.

I tillegg disponerer boligen en takoverbygget og innglasset hagestue på 11 m², samt to terrasser på henholdsvis 35 m² og 24 m². Eiendommen har en integrert garasje på 26 m² og en frittstående garasje på 29 m².

Standard

En innholdsrik enebolig over to plan med seks soverom, to bad, badstue og innglasset hagestue. Kjøkkenet ble lagt om i 2021 til en romslig U-form med åpen løsning mot spisestuen, og kjelleren fikk godkjent bruksendring i 2022 med tre nye soverom og kjellerstue. Resultatet er en bolig med langt mer plass enn fasaden antyder: 1. etasje med de viktigste oppholdsrommene og tre soverom, kjelleren med en selvstendig stue, ytterligere tre soverom og badstue. Oppvarmingen er satt sammen av luft-til-luft varmepumpe fra 2021, vedfyrte peisovner i begge stuer og varmekabler på bad og i kjellerstuen. Utendørs er det to terrasser og en innglasset hagestue med skyvedør mot treplatting.

Entré:

Fra ytterdøren av tre med glass, produsert rundt 2010, trer du inn i en romslig entré med flislagt gulv. Rommet er delt i to soner: en åpen gang med plass til å henge fra seg yttertøy, og en garderobe med åpne hyller og stenger langs veggen. Sikringsskapet sitter i garderoben. Herfra leder en dør inn til stuen, og trappen ned til kjelleren starter i tilknytning til gangen.

Stue:

Stuen er den delen av 1. etasje som vender mot terrassen på sør/øst-siden, med balkongdør ut til terrassen på mark med belegningsstein. En vedfyrte lukket peisovn gir rommet et tyngdepunkt. Tregulvet løper gjennom stuen og videre inn i spisestuen, og åpningen mellom de to rommene er bred nok til at de fungerer som ett sammenhengende oppholdsrom. Balkongdøren ble satt inn i en tidligere vindusåpning i 2007.

Spisestue:

Spisestuen er åpen mot kjøkkenet og har god plass til et rundt bord med stoler. En lukket, vedfyrte peisovn står i overgangen mot stuen. LED-spotter ble montert i taket i 2024. Herfra er det utgang til den innglassede hagestuen.

Hagestue:

Den innglassede hagestuen på ca. 11 m² ble etablert i 2021 og har skyvedør i glass mot treplatting. Den forlenger oppholdsarealet utover i sesongen og fungerer som en beskyttet overgang mellom inne og ute.

Terrasse:

Utenfor stuen er det en terrasse på mark med belegningsstein. Den nyere treplattings-terrassen på ca. 24 m², oppført i 2019 og utbedret i 2026 med nytt terrassebord, har plass til en stor loungegruppe og er skjermet med rekkverk og skjermvegg.

Kjøkken:

Kjøkkenet ble lagt om i 2021 med en Epoq-innredning montert i U-form med barløsning. Frontene er hvite og profilerte med dempefunksjon, og overskap med glassparti og takhøyde gir god lagringsplass. Benkeplaten er i laminat. Utstyret inkluderer nedfelt induksjonstopp, mekanisk avtrekks-hette med føring over tak, to integrerte stekeovner i høyskap, integrert oppvaskmaskin og vinskap i benkerekk. Det frittstående store kjøleskapet er ikke integrert. Oppvaskkummen er nedfelt med høy kran. Varmefolie er lagt i gulvet, og vannvakt ble montert i kjøkkenbenken i 2022. LED-spotter ble satt opp i 2024.

Vaskerom:

Vaskerommet i 1. etasje har arbeidsbenk, opplegg for vaskemaskin og en vegghengt utslagsvask med blandebatteri. Det er også en brannslange tilkoblet vannrør. Rommet har naturlig ventilasjon med skålventil i tak og tilluftspalte under dørblad, samt et vindu fra byggeår. Standarden er i stor grad fra byggeår.

Bad (1. etasje):

Badet i 1. etasje ble pusset opp i 2015 med fliser og varmekabler på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i taket. Det har et badekar på 170 cm, vegghengt toalett med innebygd sisterne og en 120 cm baderomsinnredning med heldekkende servant og speilskap. Ventilasjon skjer naturlig via skålventil i tak og tilluftspalte under dørblad.

Soverom (1. etasje):

De tre soverommene i 1. etasje ligger samlet i den private delen av planet, nådd via en gang fra badet. Det største soverommet ble oppgradert i 2023 og har god plass til dobbeltseng. Et av de to mindre soverommene har tregulv og plass til seng med nattbord, det andre er av tilsvarende størrelse. Alle tre har vinduer fra byggeår. I tilknytning til det ene soverommet er det et innredet rom med åpne hyller og stenger langs begge vegger, brukt som garderobe.

Kjeller - gang og trapp:

Den åpne tretrappen fra 1. etasje fører ned til kjellergangen. Det mangler håndløper på veggen i trappeløpet. Kjelleretasjen har en takhøyde på 2,44 m i gangen ved trappen.

Kjellerstue:

Kjellerstuen er den romsligste delen av kjelleren, med en vedfyrt peis med lukket peisinnstans i murpuss og tegl som dominerer den ene veggen. Varmekabler er lagt i gulvet. Tre innadslående vinduer med 3-lags glass slipper inn dagslys. Trepanel på vegger og tak gir rommet et varmt uttrykk.

Soverom (kjeller):

Kjelleren har tre soverom som fikk godkjent bruksendring i 2022. To av rommene har innadslående vinduer med 3-lags glass og varmekabler i gulvet. Det tredje soverommet har et PVC-vindu av nyere dato. Rommene har teppe på gulv og malte gipsplater på vegger. Et av rommene har innebygd garderobeinnredning med hengestenger og hyller langs hele veggen.

Hobbyrom (kjeller):

Et av rommene i kjelleren er innredet som hobbyrom og har teppe på gulv, malte gipsplater på vegger og et lite vindu med lysgrav.

Bad og badstue (kjeller):

Badet og badstuen i kjelleren ligger vegg i vegg. Badet ble pusset opp på overflater i 2007 med diagonallagt flis og varmekabler på gulv, flislagte vegger og malt trepanel i taket. Det har et

dusjkabinett, vegghengt toalett med innebygd sisterner og en baderomsinnredning med speil og lys. En inspeksjonsluke er montert for sisterner og avløpsrør. Rommet har mekanisk luftavtrekk på vegg. Badstudøren leder inn til badstuen, som er utstyrt med elektrisk badstuovn og sittebenker i tre. Badstuen har trepanel på vegger og tak.

Overflater:

Gulv: Tregulv og laminat i 1. etasje (stue, spisestue, kjøkken). Gulvbelegg på vaskerom. Fliser på bad i 1. etasje. Kjeller: Teppe og gulvbelegg på murgulv. Fliser på bad i kjeller.

Vegger: 1. etasje: Tapet, mdf-plater, trepanel og våtromsplater på bad. Kjeller: Malte gipsplater, trepanel og fliser på bad.

Himling: 1. etasje: Takess og mdf-panel. Kjeller: Malt trepanel.

Lagring:

Kjelleren har tre boder samt et teknisk rom med gulvbelegg, plastsluk i gulv og vegghengt utslagsvask.

Integrert garasje (Garasje 1): Oppført i forlengelse av boligen fra byggeår, med støpt og malt gulvdekke og leddport i tre. Boden i bakkant av garasjen er lukket og innlemmet i hoveddelen.

Frittstående garasje (Garasje 2): Oppført i år 2000 med bruksareal på ca. 29 m². Steinsatt gulvdekke med belegningsstein. Leddport med portåpner, gangdør på siden og vinduer. El-billader installert i 2025. Det foreligger ikke ferdigattest på denne garasjen.

Følgende forhold er gitt tilstandsgrad 2 (TG2) og/eller tilstandsgrad 3 (TG3) i vedlagte tilstandsrapport:

TG2. Vesentlige avvik:

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Utvendig - Ytterdører
- 1. Etasje Vaskerom - Generell
- 1. Etasje Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
- 1. Etasje Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
- 1. Etasje Vaskerom - Ventilasjon
- 1. Etasje Bad/wc - Overflater, vegger og himling
- 1. Etasje Bad/wc - Overflater gulv
- 1. Etasje Bad/wc - Vanntett sjikt, membran og sluk
- 1. Etasje Bad/wc - Sanitærutstyr og innredning
- 1. Etasje Bad/wc - Ventilasjon
- Kjeller Bad/wc - Overflater, vegger og himling
- Kjeller Bad/wc - Vanntett sjikt, membran og sluk
- Kjeller Bad/wc - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Helse, miljø og sikkerhet

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

Se vedlagte tilstandsrapport for utfyllende informasjon om årsaken til angitt tilstandsgrad, samt eventuelle kostnadsestimer for utbedring.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Tilstandsgrad (TG) er et uttrykk for hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. Med TG2 menes det at bygningsdelen har vesentlig avvik. Bygningsdelen kan 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. TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

For ytterligere opplysninger om vedlikehold/standard og mangler, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i tilstandsrapport og egenerklæring.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Tenker det er viktig og få frem hvor bra nabolaget er. Mange barnefamilier, felles arrangementer på lekeplass. Flere uteplasser så man kan flytte seg rundt etter sol eller skygge.

Eiendommen ligger på et godt etablert boligfelt på Samsmoen. Det er gangavstand til skole, på opplyst gangvei. Sykkel og gangvei helt til Jevnaker sentrum. Det er flotte turområder på Eggemoen med turstier om sommeren og oppkjørte skiløyper om vinteren. Det er gangavstand til Kistefosmuseet med hovedattraksjon i verdensklasse, The Twist. Ellers har Jevnaker den fjerde største turistattraksjonen i landet, Hadeland Glassverk samt nord Europas største badepark beliggende på Haugerstranda ved Randsfjorden. Avstand til sentrum er ca.5 km., til Hønefoss ca.12 km., til Sandvika og Gardermoen ca. 45. min/1 time med bil.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Nærmeste barnehage er Samsmoen barnehage.

Skolekrets: Skolekrets er Bergerbakken skole..

Bebyggelse

Eiendommen ligger i et godt etablert villaområde med boliger fra 80-tallet.

Adkomst

Fra Cirkel K på Eggemoen tar man Samsmovegen, følg denne til Roseveien tar av til høyere.

Eiendommen ligger på høyre hånd. For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning fra Samsmovegen.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussforbindelse til Hønefoss/Sandvika og til Roa/Gran med busstopp på gamle E16. Det er gangavstand til dette.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 03.08.2026.

Bygning:

Frittliggende enebolig i 1 etasje over innredet murkjeller, standard fra byggeår 1985. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er utvendig kledd med tømmermannspanel, samt liggende trepanel i røstvegg. Det er ikke registrert luftespalte i underkant av kledningen, da det er benyttet en utforet kloss som hindrer tilgang for mus i henhold til byggemetode fra byggeåret. Boligen har etasjeskillere i trebjelkelag. I kjelleren er det støpt gulv mot grunn. Boligen er ikke oppført med radonsperre. Kjelleren er innredet, og vegger under terreng er av multielementer (gipsplater og skumkjerne kledd med trepanel/fliser). Innvendig utforede vegger under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner. Grunnmuren er oppført som multimur, som består av elementer av gipsplater montert på trebindingsverk med en kerne isolert med polyuretanskum. Dette var vanlig byggemåte på 80-90 tallet og har en høyere risiko for fukt-, mugg- og råteskader. Fundamentering er ikke vurdert. Det er en krypkjeller under tilbygg for nytt inngangsparti, oppført i 2010 med ringmur av Leca og trebjelkelag med vindtett underside. Rommet fremstår som tørt og godt ventilert. Tomten har omramming med støttemur i Leca splittblokk.

Tak:

Saltak av trekonstruksjoner. Taket er tekket med betongstein. Takrenner og nedløp er av stål, og overflatevann ledes til terreng. Beslag og gradrenner har avflassing på overflaten. Loftet har 20 cm Rockwool isolasjon med papirside mellom sperrene. Lufting skjer via luftespalter i røst på gavlvegger samt spalter mot gesims.

Pipe/Ildsted:

Pipen er pusset og malt og har utvendige stigetrinn for feier. Det er vedfyrte peisovn i stue og vedfyrte peis med innsats i kjellerstuen. Sotluke i kjeller. Det er ikke fremlagt feie- og tilsynsrapport fra kommunen.

Vinduer:

Hovedandelen av vinduene har 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1983-84. Vinduer i entré og to fastkarmvinduer i stue har 2-lags glass, produsert i 2010. Tre avlange fastkarmvinduer i trappegang har 2-lags glass fra byggeåret. I kjelleren er det innadslående vinduer i to soverom med 3-lags glass og ramme av tre fra 1983, et nyere innadslående PVC-vindu med 2-lags glass, og tre innadslående vinduer i kjellerstue med 3-lags glass fra 1984. Det er vindu fra byggeår i våtsone på badet.

Dører:

Ytterdør av tre med glass, produsert ca. år 2010, med katteluke. Tofløyet terrassedør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 1984. Balkongdør i stue med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2007. Innvendig er det eldre, malte innerdører med listeprofiler.

Trapper/adkomst:

Innvendig åpen tretrapp mellom etasjer. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Balkong/terrasse:

Innglasset hagestue på ca. 11 m². Nyere terrasse fra 2019/2026 på ca. 24 m², oppført med trebjelkelag og terrassebord. Det er også etablert terrasse på mark med belegningsstein utenfor kortveggen mot sør/øst, med balkongdør ut fra stue.

VVS-installasjoner:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Kobber vannrør inn til teknisk rom med stoppekran, reduksjonsventil, vannvakt og vannmåler. For øvrig er det kobberrør for vanntilførsler i boligen og synlige avløpsrør i plast. Varmtvannsberederen er på 190 liter fra 2021 og er plassert i teknisk rom med avrenning til sluk. Det er montert vannvakt i kjøkkenbenk i 2022.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger/tak og lufting med vinduer/dører. Det er mekanisk avtrekk på ett bad og kjøkken. Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert over platetopp. Badet i 1. etasje har naturlig ventilasjon med skålventil i tak og tilluft under dørbblad, mens badet i kjelleren har mekanisk avtrekk.

Tekniske detaljer:

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmepumpe luft/luft installert i 2021. Vedfyrte lukkede peisovner i spisestue og peis med vedfyrte lukkede peisinnsats i kjellerstue. Det er varmekabler på to bad, i kjellerstue og i to soverom i kjeller, samt varmematte på kjøkken. Det er installert røykvarslere og brannslukningsapparat. Brannslange på vaskerommet er tilkoblet vannrør.

Frittstående garasje (Garasje 2): Frittstående garasje på ca 29,5 m² oppført i år 2000. Garasjen er oppført med støpte pillarer og Leca oppkant for bindingsverksvegger. Gulvet er steinsatt med belegningsstein og noe terrassegulv. Yttervegger er kledd med stående tømmermannspanel. Saltak tekket med OSB-plater og opplektet takstein. Leddport med portåpner, gangdør på siden og vinduer med enkle glass. Installert elbillader.

Elektrisk anlegg:

El-tilførsel via jordkabel til sikringsskap i entré. Skapet inneholder kurser med automatsikringer, 63 amp hovedsikring og digitalmåler. Boligen har skjult og åpent elektrisk opplegg. Periodisk tilsynsrapport ble godkjent 18.11.2020. Det foreligger samsvarserklæring for tilkobling av flexwatt på kjøkken i 2021. Det er installert elbillader i 2025, og montert LED-spotter i spisestue og kjøkken.

Moderniseringsarbeider

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:

- Utbedret terrasseområde, fjernet gammel steinsetting og montert ny treplatting
- Utbedret fundament til utvendig trapp ved inngangspartiet
- Montert nytt blandebatteri over badekaret

2025:

- Installert elektrisk billader i garasjen
- Oppført ny støttemur og etablert tujahekk mot sørsiden av tomten

2024:

- Montert nye LED-spotter i spisestuen og kjøkkenet

2023:

- Montert nye MDF-veggplater i det første soverommet

2022:

- Montert automatisk vannvakt i kjøkkenbenken

2021:

- Montert nytt kjøkken fra Epoq i U-form med barløsning og lagt varmematte i gulv
- Installert luft-til-luft-varmepumpe
- Installert ny 190 liters varmtvannsbereder i teknisk rom

- Etablert innglasset hagestue med skyvedør i glass mot treplatting

2020:

- Oppført ny treterrasse med rekkverk og skjermvegg utenfor innglasset hagestue

2019:

- Malt fasader på boligen og endret farge

2015:

- Pusset opp bad/wc i 1. etasje med fliser og varmekabler på gulv, samt våtromsplater på vegger. Det foreligger dokumentmappe for arbeidene.

2010:

- Oppført tilbygg med nytt inngangsparti med ringmur av Leca og trebjelkelag

2007:

- Pusset opp overflater på bad i kjelleren

2000:

- Oppført frittstående garasje på ca. 29,5 m² med leddport, gangdør og vinduer

Ukjent årstall:

- Flyttet på og fjernet innvendige lettvegger for boder i garasje 1

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2025:

- Flyttet bakveggen på frittstående garasje ca. 50 cm ut

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest for nybygg bolig datert 11.10.1985. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller, datert 14.11.2022.

- Ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller, datert 18.11.2022.

Det foreligger byggesaker og tiltak på eiendommen som ikke er avsluttet med ferdigattest:

- Frittstående garasje (byggeår 2000): Byggemelding for garasjen ble godkjent 15.03.2000. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

- Mindre fasadeendring og påbygg av inngangsparti (9 m²): Mottatt "Melding om tiltak" datert 22.04.2010. Kommunen stilte krav om at tiltakshaver skulle melde tiltaket ferdig innen 4 uker etter at det var utført, men det foreligger ingen dokumentasjon i saken på at dette er gjort.

Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning og bruk av eiendommen:

- En bod i bakkant av den integrerte garasjen (godkjent som tilleggsdel) er innlemmet i boligens 1. etasje og innredet som omkleddingsrom/walk-in closet (hoveddel) i tilknytning til et soverom. Slik bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt søknadspliktig. Endringen er ikke omsøkt eller godkjent.

- For den frittstående garasjen viser tilstandsrapporten at to innvendige vegger er flyttet sammenlignet med godkjente tegninger.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på at oppføring av den innglassede hagestuen (ca. 11 m²) i tilknytning til stuen er byggemeldt.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform

fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Brukstillatelse/ferdigattest er datert 10.10.1985

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring. Fastmonterte panelovner og luft-til-luft-varmepumpe som ble installert i 2021. Videre er det elektriske varmekabler på to bad, i kjellerstua og på to soverom i kjelleren, samt varmemefolie (flexwatt) montert på kjøkkenet i 2021. For kos og supplerende oppvarming er det en vedfyrte lukket peisovn i spisestua, og en peis med vedfyrte lukket peisinnsats i kjellerstua. Det er også en elektrisk stråleovn montert over døra på vaskerommet og en elektrisk badstuovn i badstua.

Vi ber interessenter gjøre seg kjent med hvilke beboelsesrom som eventuelt ikke har elektrisk oppvarming. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.

Informasjon strømforbruk: Eiendommen er bundet til Norgespris på strøm frem til 31. desember 2026. Norgespris er en statlig finansieringsordning som tilbyr husholdninger strøm til en fast pris på 50 øre/kWh inkl. mva. I tillegg til denne prisen kommer nettleie, elavgift, Enova-avgift og eventuelt påslag fra kraftleverandør. Avtalen er knyttet til målepunktet og overføres automatisk til ny eier ved eierskifte. For boliger gjelder en månedlig forbruksgrense på 5 000 kWh; forbruk utover dette faktureres til markedspris.

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

TV/Internett/Bredbånd

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette. Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold.

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon

Det er utført radonmåling i perioden 2016-2017. Målt verdi er 134 Bq/m³, som er mellom tiltaksgrensen (100 Bq/m³) og grenseverdi (200 Bq/m³).

Boligen er ikke oppført med radonsperre.

Regulering

Eiendommen er uregulert.

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN:

Boligbebyggelse - Nåværende (110 - Boligområde) Kommuneplan (25.3.2021)

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 116 846 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 4 467 383 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Er selger næringsdrivende kan megler formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Fra og med 1. juli 2025 kan megler ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1 sin «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta gjerne en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Ragnhild Elisabeth Hognestad
Fredrik Stensrud

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1939/1301-409/20 22.06.1939 RETTIGHET

Rettighetshaver: JEVNAKER KOMMUNE

LEIEAVTALE

RETT TIL ANLEGG AV VANNRESERVOAR OG LEDNING

OPPRINNELIG GNR.150/1 TOMT NR.52

** TRANSPORT AV RETTIGHET

1998/4088-408/20 17.07.1998

FRA: BERGERGRINA/-BAKKEN VANNV

TIL: JEVNAKER KOMMUNE

Avtalen gir vannverket rett til å anlegge vannreservoar og legge ledninger over eiendommen.

Grunneier har rett til å ta ut vann til eget bruk.

1984/4552-2/20 19.06.1984 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Jevnaker kommune

rettighetshaver: Hadelands Energiverk

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Eier er forpliktet til å la Jevnaker kommune, Hadeland Elektrisitetsverk (HEV) og andre offentlige instanser fremføre og vedlikeholde nødvendige vann-, kloakk- og elektriske ledninger over tomtene uten erstatning. Dette inkluderer stolper, bardunering og jordkabler.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet. Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Noe tekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Boligen er tilknyttet strømvartalen Norgespris, en statlig fastprisavtale som trer i kraft 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overføres automatisk til ny eier eller leietaker ved eierskifte.

Bindingstid:

- Dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026, gjelder bindingstiden ut 2026.

- Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre, gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.

Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Vederlaget (som betales av selger) er avtalt til 1,5% av salgssummen som ved oppnådd prisantydning vil bli kr 61.500,-

I tillegg betales tilretteleggingshonorar kr 17 900,-, for oppgjør kr 9 900,-, for markedsføringspakke kr 27 900,-, for innhenting av kommunale opplysninger samt innhenting av opplysninger fra RIK og HRA kr 6 450,-, kr 3 900,- pr. visning, innfrielse av heftelser kr 950,- pr. stk., for grunnbokskrifter kr 550,-, for utskrift av heftelser kr 290,-, samt kr 2 800,- i garantipremie.

Dersom handelen ikke kommer i stand skal oppdragsgiver betale oppdragstaker vederlag kr 15 000,- for medgått arbeidstid. I tillegg kommer de utlegg og vederlag megler har hatt i oppdragstiden. Alle priser er oppgitt inklusive mva.

I forbindelse med oppdraget tilbyr vi produkter og tjenester fra Fremtind Forsikring, HELP, Meglerfront, Vend Marketplaces (Finn.no) og SpareBank1 Ringerike Hadeland.

Tilstandsrapport/Takst

Tilstandsrapport kr. 4 100 000.

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Bygg-Og Tømrermester Olav Larsplass den 03.08.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Badet i hovedetasjen ble pusset opp i 2015, usikker på om det er gjort av fagfolk.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Vet at det ble lagt ny membran.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja.

Det lakk litt vann inn fra tak i 2024. Dette ble forsikringssak og innvendig reparasjon ble dekket av vår husforsikring og utvendig reparasjon ble dekket av boligkjøperforsikring. Skaden ble utbedret våren 2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Gjort i samarbeid med snekker i familien. Tettet ett hull under pipebeslag.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Vi reparerte taket i 2026 etter en liten lekkasje.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja.

Ene soveromsvinduet oppe kommer det kondens.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet bakveggen på frittstående garasje helt ut til der taket stoppet.

Ble flyttet ca50cm.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier renoverte kjøkken

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Vi har installert spottere i taket i stue, spisestue og kjøkken.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Taklampe over spisestue er installert av oss.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Vi har oppført støttemur og anlagt tjuahekk oppå den.

Vi har laget en større platting.

Tidligere eier innglasset veranda og bygde platting.

Tidligere eier bygget på inngangspartiet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja.

Boligsalgsrapport fra vi kjøpte i 2023.

Rapport fra forsikringsselskap i forbindelse med lekkasje fra tak.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre

pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja.

Tidligere eier renoverte kjøkken i 2021.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 (sparebank1.no/forsikring) for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar inntil kr 3.500,- i honorar ved formidlet Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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 eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalt er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

- Tilstandsrapport datert 05.08.2026
- Selgers egenerklæring 03.08.2026
- Energiattest datert 18.07.2026
- Nabolagsprofil 22.06.2026

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Lise Kristin Heier
Eiendomsmegler
Telefon: 917 74 349
E-post: lise@em1ringerike.no

EiendomsMegler 1 Ringerike
Postboks 317
3502 HØNEFOSS
Org. nr. 953376040

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



*Velkommen til Roseveien 3! Foto: Norman Foto AS
Tomten er pent opparbeidet med plen og en tujahekk plantet i 2025.*



Belegningsstein i gårds plass og på ekstra biloppstillingsplass



Eiendommen har flere uteplasser, inkludert en nyere terrasse og innglasset hagestue.



Innglasset hagestue på ca. 11 m² fra 2021, med skyvedør ut til terrassen.



Romslig entré som er en del av et tilbygg fra 2011.



Inngangspartiet har god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.



Pusset og malt pipe ved spisestuen.



Stuen har plass til en romslig sofagruppe og utgang til uteområdet.



Fra stuen er det utgang til en terrasse på mark med belegningsstein.



Spisestuen har en vedfyrte peisovn og åpen løsning mot kjøkkenet.



Stue og spisestue er adskilt av en murt pipe med peisovn.



Kjøkkenet er utstyrt med blant annet to integrerte stekeovner og induksjonstopp.



Innredningen har profilerte fronter, laminatbenkeplate og nedfelt oppvaskum, nytt i 2021.



Kjøkkenet har varmefolie i gulvet og en åpen løsning med barløsning mot spisestuen.



Åpen og sosial løsning mellom kjøkken, spisestue og stue.



Soverommet i første etasje ble oppgradert med nymalte overflater i 2023.



Tilknyttet et av soverommene er det et innredet rom for garderobeløsning. Malm komodene følger ikke med.



Ett av tre soverom i første etasje.



Boligen har totalt seks godkjente soverom fordelt over to plan. Pax garderooben på dette rommet følger ikke med.



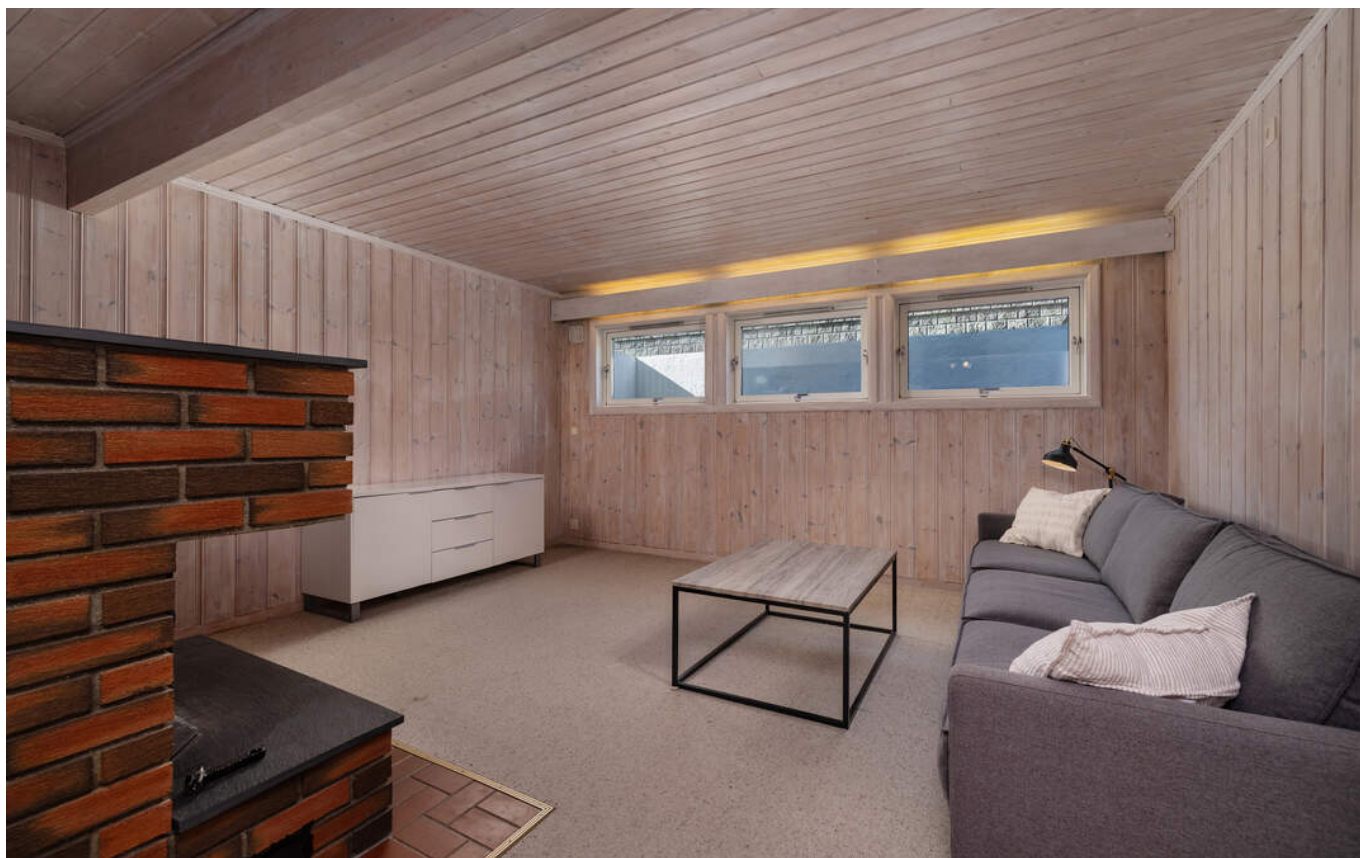
Bad i hovedetasjen er pusset opp i 2015 av tidligere eiere. Badekar er alltid populært for de minste.



Praktisk vaskerom i første etasje med arbeidsbenk og opplegg for vaskemaskin.



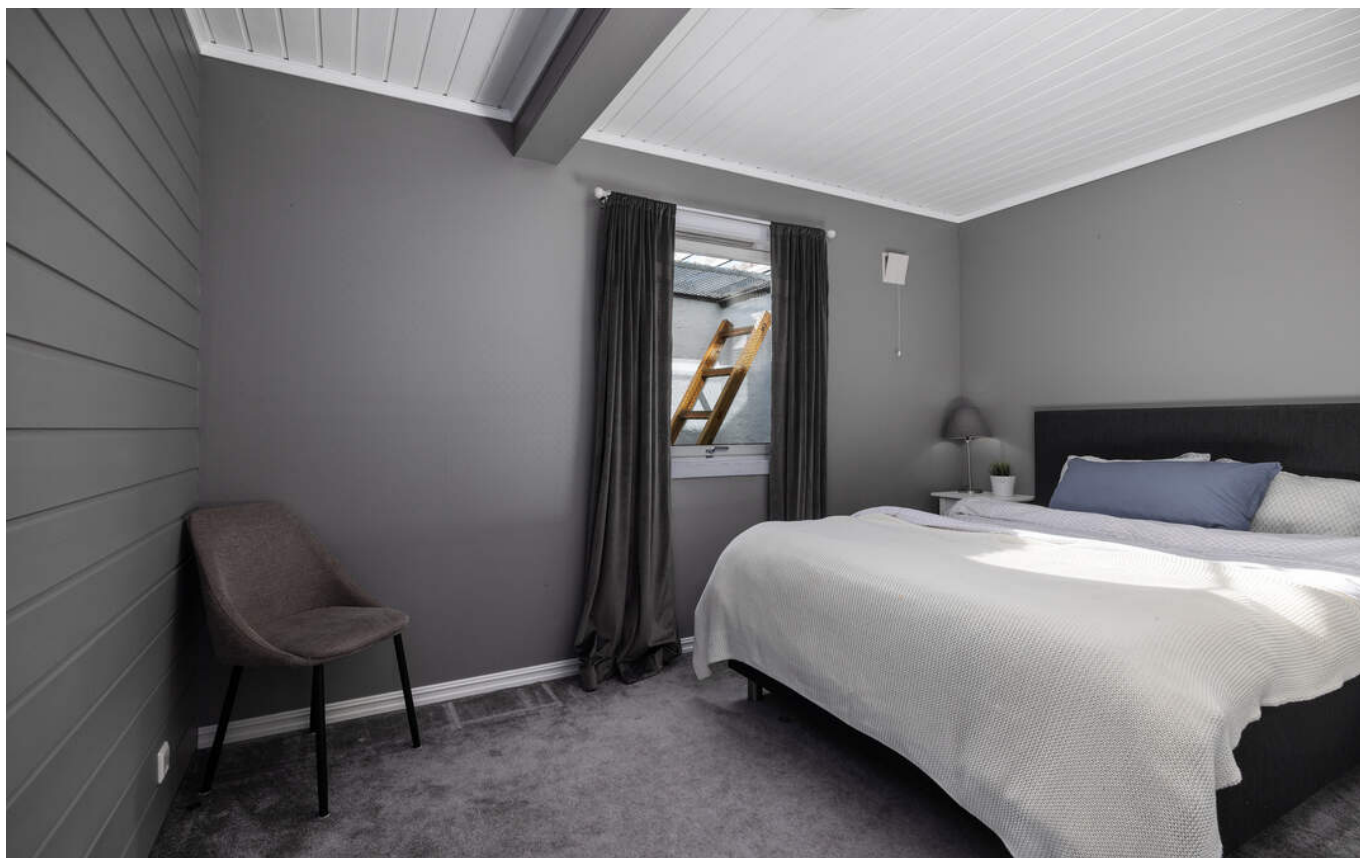
Åpen tretrapp mellom etasjene.



Det er varmekabler i gulvet i kjellerstuen.



Kjellerstuen har en vedfyrte peis med innsats for ekstra varme og hygge.



To av soverommene i kjelleren er utstyrt med varmekabler i gulvet.



Ett av tre soverom i kjelleren.



God plass til garderobeløsninger på soverommene. Rommet har varmekabler.



Innredet hobbyrom i kjelleren, med mange bruksmuligheter.



Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligfelt på Samsmoen.



Uteplass med belegningsstein og plass til sittegruppe.



Tomten er pent opparbeidet med plen og en nyere støttemur og tujahekk mot syd.

Plantegning



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

ROSEVEIEN 3

Nabolaget Samsmoen - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

 Bergermoen	9 min 
Linje 103, 113, 450, 451, 452	0.8 km
 Hønefoss stasjon	15 min 
Linje F4	11.1 km
 Oslo Gardermoen	53 min 

SKOLER

Bergerbakken skole (1-7 kl.)	5 min 
262 elever, 15 klasser	3.3 km
Toso skole (1-7 kl.)	10 min 
256 elever, 14 klasser	5.9 km
Jevnaker ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min 
246 elever, 12 klasser	2 km
Ringerike videregående skole	15 min 
684 elever	10.7 km
Hønefoss videregående skole	18 min 
675 elever	11.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Kople Kistefos Museum Jevnaker	8 min 
 Circle K Jevnaker	9 min 



OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 90/100

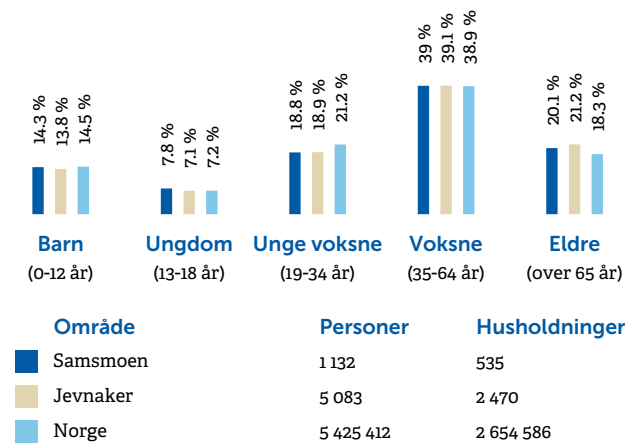


KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 77/100



NABOSKAPET
Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Samsmoen barnehage (1-5 år)	6 min 
55 barn	0.4 km
Bergerbakken barnehage (1-5 år)	5 min 
70 barn	3.2 km
Nesbakken barnehage (1-5 år)	6 min 
49 barn	3.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Jevnaker	5 min 
Post i butikk, PostNord	3.5 km
Bunnpris Jevnaker	6 min 
Søndagsåpent	3.2 km



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

 1. Egen bil

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 96/100

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 93/100

 **GATEPARKERING**
Lett 88/100

SPORT

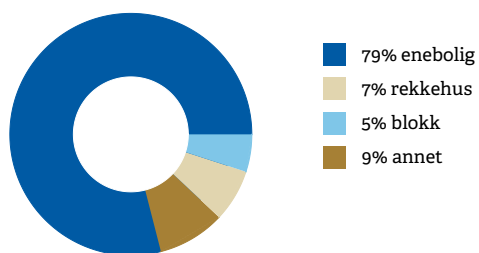
 **Furumoen ballplass** 5 min 
Ballspill 0.4 km

 **Puttemyra kunstgressbane** 7 min 
Fotball 0.5 km

 **Innersvingen Jevnaker** 6 min 

 **Jevnaker Fysikalske Institutt** 6 min 

BOLIGMASSE

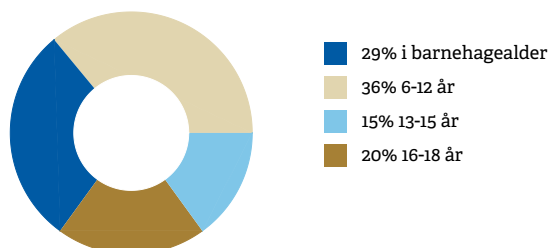


VARER/TJENESTER

 **Kuben Senter** 16 min 

 **Apotek 1 Jevnaker** 6 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

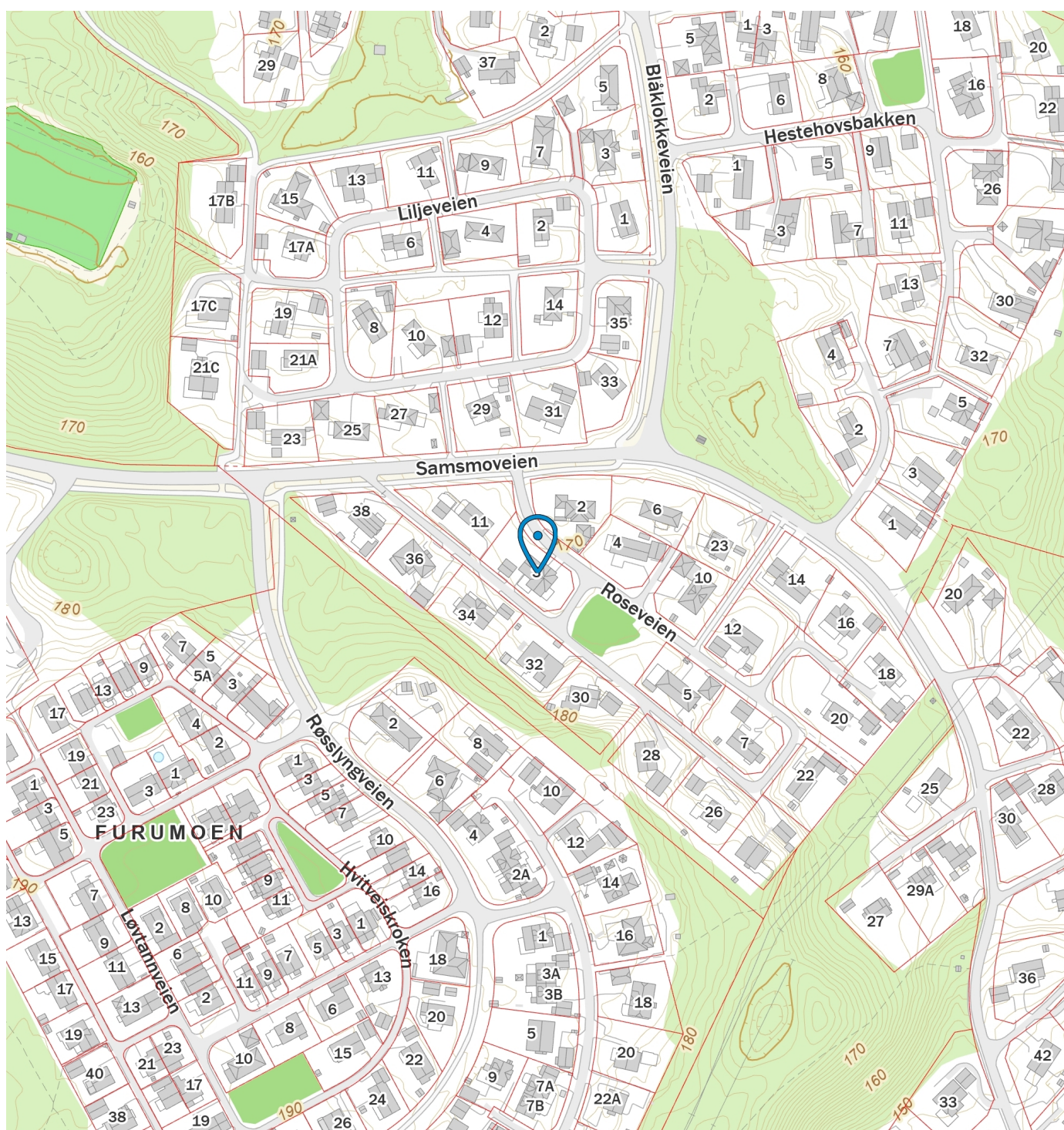
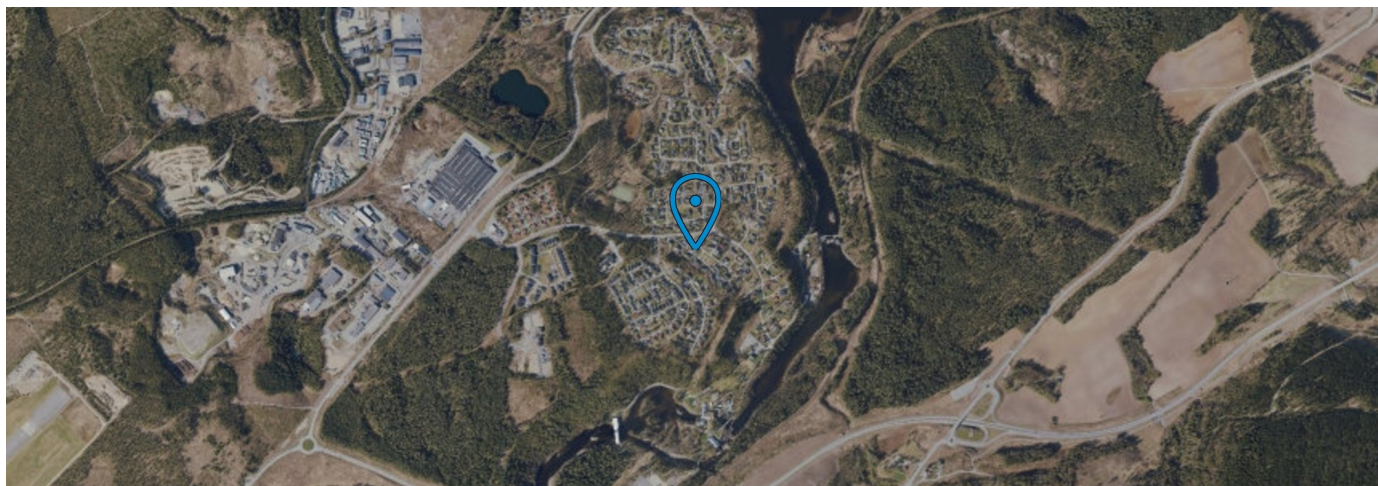
 Samsmoen

 Jevnaker

 Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Hognestad, Ragnhild
Elisabeth

03.08.2026
Signed

bankID

Stensrud, Fredrik

04.08.2026

Signed

bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Fredrik Stensrud

Ragnhild Elisabeth Hognestad

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Roseveien 3

3520 Jevnaker

3236-150/591/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1210260257 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Badet i hovedetasjen ble pusset opp i 2015, usikker på om det er gjort av fagfolk.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Vet at det ble lagt ny membran.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Det lakk litt vann inn fra tak i 2024. Dette ble forsikringssak og innvendig reparasjon ble dekket av vår husforsikring og utvendig reparasjon ble dekket av boligekjøperforsikring. Skaden ble utbedret våren 2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Gjort i samarbeid med snekker i familien. Tettet ett hull under pipebeslag.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Vi reparerte taket i 2026 etter en liten lekkasje.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Ja

Ene soveromsvinduet oppe kommer det kondens.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet bakveggen på frittstående garasje helt ut til der taket stoppet. Ble flyttet ca50cm.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier renoverte kjøkken

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Vi har installert spottere i taket i stue, spisestue og kjøkken.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Taklampe over spisestue er installert av oss.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Vi har oppført støttemur og anlagt tujahekk oppå den.

Vi har laget en større platting.

Tidligere eier innglasset veranda og bygde platting.

Tidligere eier bygget på inngangspartiet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

Boligsalgsrapport fra vi kjøpte i 2023.

Rapport fra forsikringsselskap i forbindelse med lekkasje fra tak.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Ja

Tidligere eier renoverte kjøkken i 2021.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

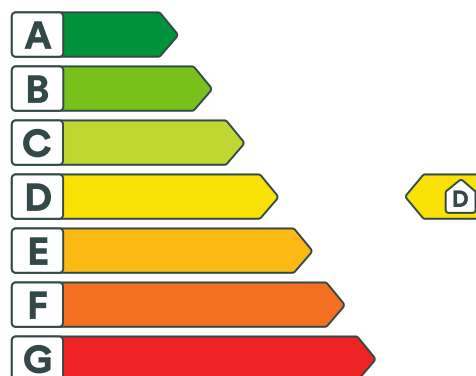
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse ,	
Dato for energimerking 18.07.2026	Merkenummer Energiattest-2026-322473
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 7669240
Gårdsnummer 150	Bruksnummer 591
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer —



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1985	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 272,0 m²	Oppvarmet bruksareal 272,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
176,59 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
202,18 kWh/m²

Totalt levert pr. år
54 993 kWh

Vedlegg: Energiattest



,



Detaljering

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



,



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperrea nederst på utsiden av vegg.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Tilstandsrapport



Enebolig



Roseveien 3, 3520 JEVNAKER



JEVNAKER kommune



gnr. 150, bnr. 591

Markedsverdi

4 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 314 m² BRA-i: 259 m²



Befaringsdato: 03.08.2026

Rapportdato: 05.08.2026

Oppdragsnr.: 12701-1172

Eiendomsverdi ref nr: IN7234

Autorisert foretak: TAKSTMANN OLAV LARSPASS AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Larplass



NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vedlegg: Takstrapport

Takstmann Olav Larsplass AS

OLAV LARSPLASS AS. Medlem i NITO.

Takstforetak i Jevnaker, delt kontor felleskap med- Ing. Jan Erik Gauksrud AS.

Fagutdannet, bygningskyndig, Takstmann. Bygg-og Tømrermester med 40 års erfaring i byggebransjen . Kundebehandling, prosjektering, utførelse og tilstandsanalyse. Jobber i dag med fulltidstaksering for bedrifter og private.

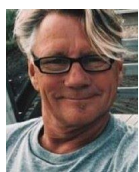
Har lang erfaring med tilstandsanalyse på boliger og utfører alle typer Takstrapporter. Basen er på Jevnaker men Jobber på hele østlandet . Olav har jobbet som tømrer/ byggmester i 35 år, og har med dette opparbeidet

en solid erfaring på bygg og bygninger i alle varianter. Sammen med flere studier og spesialisering på bolig og eiendom, danner dette det aller beste grunnlaget for å drive med boligtaksering . Jeg deler også med gledene gode historier.

BESØKSADRESSE:

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS.

Storgata 12 , 3520 Jevnaker .



Rapportansvarlig

Olav Larsplass

Uavhengig Takstingeniør

olav.lpl@hebb.no

980 90 998



Roseveien 3 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 591
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

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 fuktspøk.

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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
- skullete 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 lovliggheit (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Roseveien 3, 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 591
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Beskrivelse av eiendommen

FORSIKRING:

Gjensidige forsikring Avtalenr: 92658326. Årlig premie: 14 134,-

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplyst fra tidl. eier før dagens eiere overtok:

År 2000 Oppført garasje.

År 2007 Pusset opp bad i kjeller (i regi av tidl. eier).

År 2007 Montert balkongdør i tidl vindusåpning i stue.

År 2009 Opplyst at takstein ble behandlet/malt, sprøytet med algedreper hvert 5-5 år.

År 2010 Oppført tilbygg med nytt inngangsparti.

År 2015 Pusset opp bad i 1 etasje (i regi av tidl. eier).

År 2019 Malt fasader på boligen, endret farge.

År 2020 Oppført ny tretrasse med rekkv. og skjermvegg utenfor hagestue.

År 2021 Innglasset hagestue.

År 2021 Installert varmepumpe luft/luft.

År 2021 Installert ny varmtvannsbereider.

År 2021 Pusset opp/åpnet vegg og montert nytt Epoq kjøkken. Varmefolie i gulv.

År 2022 Montert vannvakt i kjøkkenbenk.

Dagens eiere opplyser om:

År 2023 Montert mdf- vrggplater i 1. soverom.

År 2024 Montert led- spotter i spisestue og kjøkken.

År 2025 Installert el- billader i garasje.

År 2025 Oppført støttemur og tujahekk mot syd.

År 2026 Utbedret fundament til trapp ved inngangsparti.

År 2026 Utbedret terrasse. Fjernet steinsetting og momtert treplatting.

År 2026 Nytt blandebatteri over badekar.

RADON:

Det er opplyst om måling av radon og innneklima i boligen.

Radonmåling ble foretatt av tidligere eier høsten 2016 til våren 2017 i kjellerstue som sjelden benyttes og har lite lufting, med dør og vinduer lukket. Elektronisk måler plassert på anbefalt sted i peisestuen viste 134 Bq/m³. Boligen er ikke oppført med radonsperre, og ingen tiltak er utført.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Frittliggende enebolig i 1 etasje over innredet murkjeller, standard fra byggeår 1985.

Det er opparbeidet kjeller ned i grunnen med støpte fundamenter og kjellergulv.

Støpt grunnmur mot terreng oppført med innvendig multimur (gipsplate og skumkjerne).

Trebjelkelag kledd på begge sider.

Bindingsverksvegger utvendig kledd med trepanel.

Saltak med kaldtloft, utvendig tekking med opplektet takstein.

Vinklet bygg over inngang og stue. Enkeltgarasje med plass for 1 bil, integrert i forlengelse av boligen.

Vinduer med 2-lag glass. Innvendig åpen tretrapp mellom

etasjer.

En hovedinngang og utganger til 2 sep. terrasser.

Boligen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Innlagt strøm via jordkabel og elementsikringer i sikringsskap.

Det er 20 cm isolering mot kaldtloft.

Garasje 1

Integrert garasje i forlengelse av boligen fra byggeår.

Garasjeplassen er ca 18m² med bod og dør/utg. i bakkant. Det er støpt gulvdekke

med utsparring i dekkegulv (Utsparing bør dekkes med stål-luke). Dekkegulvet er malt. Det er bindingsverksvegger og tak som

boligen. Innvendig kledd med gipsplater. Leddport i tre fra byggeår med defekt portåpner. Portåpning måler: 2,37m x 1,96m (bxh).

Ventilering med luker anbefales. Bod i bakkant er lukket og tatt inn i soverom/hoveddel, noe som er søknadspliktig og ikke opplyst omsøkt.

Garasje 2.

Frittstående garasje på ca 29,5m² oppført i år 2000. Garasjen er oppført litt utradisjonelt med støpte pillarer og leca oppkant for bindingsverksvegger. Steinsatt gulvdekke med belegningsstein og noe terrassegulv. Yttervegger kledd med stående tømmermannspanel. Saltak tekking med osb plater og opplektet takstein. Leddport med portåpner, gangdør på siden og vinduer med

BELIGGENHET:

Eiendommen ligger på et godt etablert boligfelt på Samsmoen.

Det er gangavstand til skole, på opplyst gangvei. Sykkel og gangvei helt til Jevnaker sentrum. Det er flotte turområder på Eggemoen med turstier om sommeren og oppkjørte skiløyper om vinteren. Det er gangavstand til Kistefosmuseet med hovedattraksjon i verdensklasse, The Twist. Ellers har Jevnaker den fjerde største turistattraksjonen i landet, Hadeland Glassverk samt nord Europas største badepark beliggende på Haugerstranda ved Randsfjorden. Avstand til sentrum er ca. 5 km., til Hønefoss ca. 12 km., til Sandvika og Gardermoen ca. 45. min/1 time med bil.

BEBYGGELSEN:

Eiendommen ligger i et godt etablert villaområde med boliger fra 80-tallet.

OM TOMTEN:

Tomteareal ca. 1055m² eiet tomt i etablert boligområde. Tomten er flat og svakt skrånet, har lett adkomst med 2 innkjørsler.

Parkering på eiendom og i 2 garasjer. Opparbeidelse og vedlikehold av eiendommen siden 1985 med steinsatt gårdsplass og gangbaner. Innglasset hagestue og terrasser på marknivå i belegningsstein og terrassebord, omramming med støttemur i Leca splittblokk, tregjerde, rekkverk og levegg. Øvrig med gress

Roseveien 3 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 591
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Beskrivelse av eiendommen

og beplantning.

OVERFLATER:

Overflater bærer i hovedsak preg av:

GULV:

Kjeller: Murgulv med teppe og gulvbelegg, fliser på bad.
1 etasje: Laminat, gulvbelegg, tregulv, fliser på bad.

VEGGER:

Kjeller: Malte gipspleter, trepanel, fliser på bad.
1 etasje: Tapet, mdf og tre panel, våtromsplater på bad.

TAK/HIMLING:

Kjeller: Malt trepanel.
1 etasje: Takess, mdf panel.

OPPVARMING AV BOLIG:

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe luft/luft
instalert i år 2021.
Vedfyrt lukket peisovn i spisestue og peis med vedfyrt lukket
peisinnsats i kjellerstue.
Varmekabler på 2 bad, kjellerstue, 2 soverom i kjeller.
Varmefolie/flexwatt på kjøkken.

CODE ENERGIVANER:

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

TV OG INTERNETT:

Innlagt fiber

SENTRALSTØVSUGER:

Boligen er ikke rigget med sentralstøvsuger.

ALARMANLEGG:

Ikke installert.

EL-ANLEGG:

El-tilførsel via jordkabel til sikringsskap i entre (garderobe).
Skapet inneholder kurser med automatsikringer, ov 63 amp
hovedsikring, digitalmåler,
kursfortegnelser på dør. Boligen har skjult og åpent elektrisk
opplegg.
Periodisk tilsynsrapport utført 18.11.2020. Godkjent 18.11.2020.
Arild Haukedalen, tlf: 90721357.
Samsvarserklæring. Tilkobling av flexwatt på kjøkken i 2021. M.
Carlsen & Sønn Jevnaker AS.
År 2025 installert el- billader. Montert led- spotter i spisestue og
kjøkken.

UTSTYR FOR VARSLING OG SLUKKING AV BRANN:

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

Enebolig - Byggeår: 1985

VÅTROM

[Gå til side](#)

VASKEROM:

Vaskerommet fremstår litt som fra byggeår med gulvbelegg
m/oppbrett, tapet på vegger og takess.
Innredet med arbeidsbenk og opplegg for vaskemaskin.
Vegghengt utslagsvask med blandeblender.
Brannslange tilkoblet vann rør.
Elektrisk stråleovn over dør (sotmerker i tak).
Vindu fra byggeår.
Åpent røropplegg.
Plastsluk i gulv, skålventil i tak.

BAD/WC 1 ETASJE:

Bad/wc på ca. 5,4 m² er opplyst pusset opp i 2015.
Det er fliser med varmekabler på gulv, våtromsplater på vegger og
takess i himling.
Badekar på 170 cm med avrenning til sluk under.
Vegghengt toalett med innebygget susterne og lokk med
inspeksjonsmulighet.
Naturlig ventilasjon med skålventil i tak og tilluft under dørblad.
Vindu fra byggeår i våtsone. Baderomsinnredning 120cm
med heldekkende servant og speilskap.

BAD/WC/BADSTU I KJELLER:

Bad/wc er opplyst pusset opp på overflater i 2007. Årstall for
oppussing av badstu er ukjent.
Det er fliser med varmekabler på gulv, fliser på vegger og malt panel
i tak.
Vegghengt toalett med innebygget susterne.
Dusjkabinett med avrenning til sluk under kabinettgulv.
Baderomsinnredning med speil og lys.
Inspeksjonsluke for susterne og avløpsrør med stakeluke.
Mekanisk luftavtrekk på vegg.
Badstudør inn til badstu. Elektrisk badstuovn. Ventiler med lufting til
bad og gang.
Badstu har teppebelegg på gulv, trepanel på vegger og tak, og er
innredet med sittebenker i tre.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredet kjøkken i år 2021, vinduer fra byggeår.
Kjøkkenet er åpnet med en romslig løsning mot spisestue. Det er
lagt varmemefolie i gulv og innredningen montert i U- form med

Roseveien 3 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 591
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Beskrivelse av eiendommen

barløsning.

Epoq kjøkken med takhøye overskap. Hvite profilerte fronter med dempefunksjon.

Glassparti i overskap. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med høy kran. I benk er det kobber vanntilførsler og plast avløp. Det er nedfelt induksjonstopp og mekanisk avtrekkslette med føring over tak. 2 integrerte stekeovner i høyskap. Integrert oppvaskmaskin og vinskap i benkerekk. Frittstående stort kjøleskap (usikkert om dette blir stående ?).

SPELALROM

[Gå til side](#)

TEKNISK ROM:

Teknisk rom på ca. 3,5 m² fremstår i hovedsak som fra byggeår, med gulvbelegg med oppbrett på vegg, slettmalte vegger og trepanel i tak.

Rommet er innredet med:

- 190 liters varmtvannsbereder (2021)
- Hovedvanninntak
- Inntakskabel for strøm
- Åpent røropplegg
- Inntak for digitalboks
- Vegghengt utslagsvask
- Plastsluk i gulv
- Klaffeventil på vegg

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	314 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	285 m ²
Totalpris	4 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er fremlagt godkjente tegninger fra byggeår og ferdigattest på boligen.

Det fremgår av tegningene at bod i bakkant garasje er innredet og tatt i bruk som omkleddingsrom/garderobe for soverom i hoveddelen og ikke oppløyst omsøkt.

Bruksendringen er normalt søknadspliktig til kommunen.

Kjeller er innredet med kjellerstue samt ytterligere soverom og bruksendringen er omsøkt, bruksendret og godkjent av kommunen.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

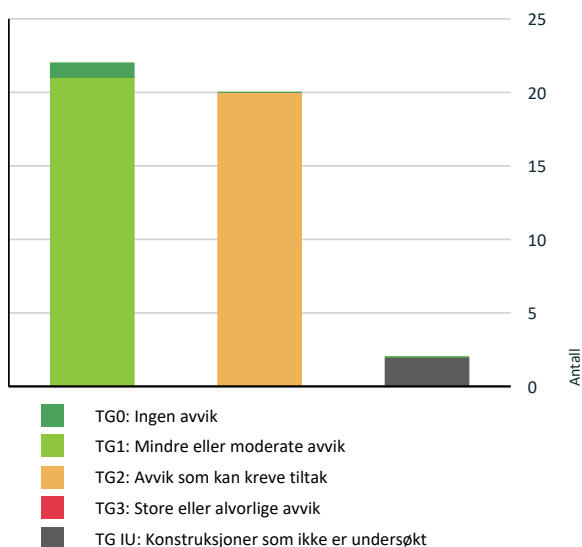
2 Innvendige vegger er flyttet på.

Roseveien 3, 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 591
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

[Gå til side](#)



Utvendig > Ytterdører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Overflater, vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Overflater gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Overflater, vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Ventilasjon

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Roseveien 3 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 591
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Roseveien 3 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 591
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1985

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Enebolig

Standard

Frittliggende enebolig oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret.

Boligen er noe fornyet i takt med tiden, og er noe tilbygget.

Det er 3 soverom i 1 etasje og 3 soverom i kjeller. 2 stuer og 2 bad.

Nyere kjøkken fra 2021. Uteplasser og 2 garasjer.

Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Egenskaper særlig for varmeisolering og ventilasjon vil være svakere for bygning etter byggeforskrift av 1985 enn ved bygninger oppført etter dagens krav til standard innemiljø, energiøkonomisering etc. Bygningens referansenivå er byggeår og byggeskikk på oppføringstiden. Med utgangspunkt i dette er teknisk utførelse, generelt vurdert mot hva som kan forventes av standard som følge av bygningens alder.

Div. elde og spor etter bruk, må påregnes på bruktbolig.

Øvrig henvises det til konstruksjonsopplysninger i rapporten for eventuelle avvik.

Vedlikehold

Boligen fremstår normalt vedlikeholdt.

Boligen er 41 år og har bygningsdeler som har utlevd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Kostnader for vedlikehold/oppgraderinger må påregnes, men omfang avhenger av kjøpers preferanser.

Alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Opplyst fra tidl. eier før dagens eiere overtok:

År 2000 Oppført garasje.

År 2007 Pusset opp bad i kjeller (i regi av tidl. eier).

År 2007 Montert balkongdør i tidl vindusåpning i stue.

År 2009 Opplyst at takstein ble behandlet/malt, sprøytet med algedreper hvert 5-5 år.

År 2010 Oppført tilbygg med nytt inngangsparti.

År 2015 Pusset opp bad i 1 etasje (i regi av tidl. eier).

År 2019 Malt fasader på boligen, endret farge.

År 2020 Oppført ny tretrasse med rekkv. og skjermvegg utenfor hagestue.

År 2021 Innglasset hagestue.

År 2021 Installert varmepumpe luft/luft.

År 2021 Installert ny varmtvannsbereder.

År 2021 Pusset opp/åpnet vegg og monterte nytt Epoq kjøkken. Varmefolie i gulv.

År 2022 Monterte vannvakt i kjøkkenbenk.

Dagens eiere opplyser om:

År 2023 Monterte MDF- veggplater i 1. soverom.

År 2024 Monterte LED- spotter i spisestue og kjøkken.

År 2025 Installert el- billader i garasje.

År 2025 Oppført støttemur og tuihekk mot syd.

År 2026 Utbedret fundament til trapp ved inngangsparti.

År 2026 Utbedret terrasse. Fjernet steinsetting og montert treplattning.

År 2026 Nytt blandebatteri over badekar.

Roseveien 3 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 591
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

2011 Tilbygg Tilbygg, inngangsparti (mindre byggearbeider) byggemeldt/stemplet 30.05.2011. Jevnaker Kommune..

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein og fremstår i tilfredsstillende stand sett fra bakkeplan og takfot med stige. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

(Opplyst behandlet/malt takstein i 2009.)

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av stål, og overflatevann ledes til terreng. Takrenner og nedløp fremstår i god stand, uten synlige skjevheter.

Høyden på pipen ble visuelt undersøkt fra bakkeplan, da det ikke var forsvarlig å klatre på tak. Pipen ser ut til å ha en høyde på mer enn 80 cm over takstein.

Vurdering av avvik:

- Beslag og gradrenner har avflassing på overflaten.

Konsekvens/tiltak

Kan evt. utbedres ved å skrape og male



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

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

Loft:

Tilgang til loft via luke i taket i hagestuen. Tilgangen er noe vrien, men deler av loftet ble inspisert.

Det er ikke gangbart gulv på loftet, man må balansere på bjelker. Det er isolerte fag mellom sperrene med 20 cm Rockwool isolasjon med papirsider. Lufting skjer via luftespalter i røst på gavlvegger samt spalter mot gesims (spalteplater er noe sammenklemt og stenger delvis for luftingen). Loftet fremstår i den stand som kan forventes ut fra alder. Det ble ikke observert tegn til funksjonssvikt eller pågående lekkasjer.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger er oppført som bindingsverk. Det ble ikke påvist spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen.

Ytterveggene er utvendig kledd med tømmermannspanel, samt liggende trepanel i røstvegg. Kledningen ble malt i 2019 og fremstår i tilfredsstillende stand.

Det er ikke registrert luftespalte i underkant av kledningen, da det er benyttet en utforet kloss som hindrer tilgang for mus (i henhold til byggemetode fra byggeåret).

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Hovedandelen av vinduene har 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1983-84.

Vinduer i entré og to fastkarmvinduer i stue har 2-lags glass, produsert i 2010.

Tre avlange fastkarmvinduer i trappegang har 2-lags glass fra byggeåret.

Kjellervinduer med lysgrav.

Kjeller: Innadslående vinduer 100x110 cm i to soverom med 3-lags glass og ramme av tre, fra 1983.

Kjeller: Innadslående PVC-vindu 100x70 cm med 2-lags glass av nyere dato.

Kjellerstue med tre innadslående vinduer 110x70 cm med 3-lags glass fra 1984.

Vurdering av avvik:

- Hovedandelen av vinduene er eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Hovedandelen av vinduer på boligen utgjør en alder som tilsier utskifting pga. alder da enkelte pakninger er harde med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Nedsatt skarphet i glass, Lukkemekanisme og hengsling slitt.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør av tre med glass, produsert ca. år 2010. (Døra har katteluke).

2 fløyet terrassedør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 1984 (harde pakninger).

Balkongdør i stue med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2007 (justeres).

Vurdering av avvik:

- Terrassedør eldre enn 35 år

Konsekvens/tiltak

Balkongdør fra år 2007 tar på i bunn og må påregnes justeres.

Tofløyet terrassedør fra byggeår, pga. alder kan denne påregnes byttes.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Ut fra spisestuen er det en takoverbygget og innglasset hagestue på ca. 11 m² med skyvedør i glass mot treplatting.

Nyoppført terrasse fra 2019 og 2026, oppført med trebjelkelag og terrassebord.

Omrasket med tregjerde, leegger og grind mot gårdsplass.

Det er også etablert terrasse på mark med belegningsstein utenfor kortveggen mot sør/øst, med balkongdør ut fra stue.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Kjeller: Murgulv med teppe og gulvbelegg, fliser på bad.

Roseveien 3 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 591
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport

1. etasje: Laminat, gulvbelegg, tregulv, fliser på bad.

-

NB ! Eier opplyser om skade- lite hull i laminat under seng på soverom.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

VEGGER:

Kjeller: Malte gipsplater, trepanel, fliser på bad.

1. etasje: Tapet, MDF og trepanel, våtromsplater på bad.

TAK/HIMLING:

Kjeller: Malt trepanel.

1. etasje: Takess, MDF-panel.

NB! Det er observert en liten nedbøyning i kjøkkentak.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskillere i trebjelkelag. Garasjeggulvet har betongdekke.

I kjelleren er det støpt gulv mot grunn.

-

Noen mindre ujevnheter, men innenfor referansenivå. Vurderingen er basert på stikkprøver.

Radon

Beskrivelse

Det er opplyst om måling av radon og inneluft i boligen. Radonmåling ble foretatt av tidligere eier høsten 2016 til våren 2017 i kjellerstue som sjelden benyttes og har lite lufting, med dør og vinduer lukket. Elektronisk måler plassert på anbefalt sted i peisestuen viste 134 Bq/m³. Boligen er ikke oppført med radonsperre, og ingen tiltak er utført.

Rapporten er opplyst om, men ikke verifisert av takstmann.

Vurdering av avvik:

- Påviste 134Bq/m³

Konsekvens/tiltak

- Et resultat mellom 100 og 200 Bq/m³, er anbefalingen å kontakte en fagperson som kan vurdere hvilke tiltak som egner seg for akkurat din bolig. Vanlige tiltak inkluderer bedre ventilasjon, tetning av sprekker og radonbrønn. Etter gjennomførte tiltak bør du alltid måle på nytt for å bekrefte at verdiene faktisk har gått ned.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt feie- og tilsynsrapport fra kommunen.

Pipen er pusset og malt. Vedfyrte peisovn i stue. Vedfyrte peis med innsats i kjellerstuen. Sotluke i kjeller. Pipen har utvendige stigeledd for feier.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert, og det er ikke utført røyktrykkprøving eller kamerakontroll ved besiktigelsen.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse ved vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og gjeldende krav anbefales det å kontakte lokalt brann- og feievesen.

Roseveien 3, 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 591
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller er innredet med unntak av boder som er overflatebehandlet.

Det er murgulv med teppe og gulvbelegg, fliser på bad.

Vegger av multielementer dvs. gipsplater og skumkjerne kledd med trepanel fliser på bad.

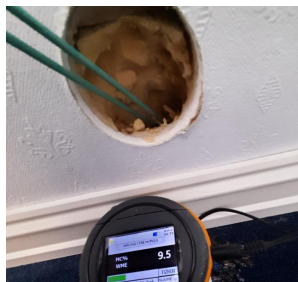
Trepanel i himlingen.

Innvendig utforede vegger under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens med fare for muggsopp ol.

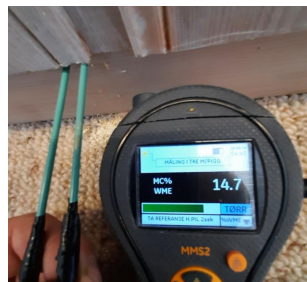
Eksakt Tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.

Ved isolering av vegger under terreng bør minst halvparten av isolasjonen plasseres utvendig, på grunn av fare for kondens. Det var ingen synlig isolasjon utvendig.

Hulltaking og fuktmåling ble foretatt i 2 soverom, kjellerstue og boder og det ble målt lave fuktverdier i mot grunnmur/bunnsvill.



Soverom øst



Kjellerstue



bod mot vest

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Tilgang til krypkjeller via låsbar dør under utedelen for varmepumpe.

Krypkjeller under tilbygg for nytt inngangsparti, oppført i 2010 med ringmur av Leca og trebjelkelag med vindtett underside.

Rommet fremstår som tørt og godt ventilert. Det anbefales å legge plast mot grunnen.

Det er skade på ringmuren. Skaden har ingen negativ innvirkning på funksjonen.

Skaden bør utbedres ved å sparkle eller murpusse med sementmørtel.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Roseveien 3, 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 591
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport



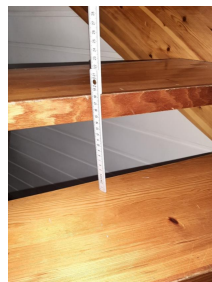
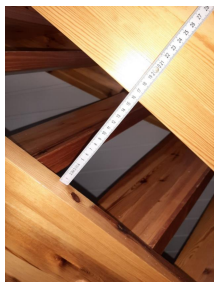
Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.



Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre, malte innerdører med listeprofiler. Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Normal slitasjegrad ut fra alder. Enkelte små bruksmerker, hakk og sår må påregnes.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM



Generell

Beskrivelse

Vaskerommet fremstår litt som fra byggeår med gulvbelegg m/oppbrett, tapet på vegger og takess. Innredet med arbeidsbenk og opplegg for vaskemaskin. Vegghengt utslagsvask med blandebatteri. Brannslange tilkoblet vann rør. Elektrisk stråleovn over dør (sotmerker i tak). Vindu fra byggeår.

Roseveien 3 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 591
3236 JEVNAKER

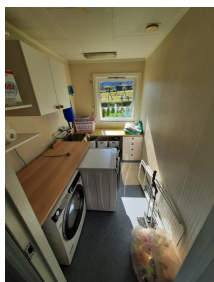
TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport

Åpent røropplegg.
Plastsluk i gulv, skålventil i tak.

Vurdering av avvik:

- TG 2 er satt på grunn av rommets alder og avvik fra dagens standard.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ikke fremlagt

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er belagt med tapet, og himlingen består av himlingsplater.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er lagt gulvbelegg med oppbrett på vegger og ved dørterskel.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Overflater på gulv fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller skader med behov for tiltak.

Det er målt fall fra overkant sluk til Underkant dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
- Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Roseveien 3, 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 591
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

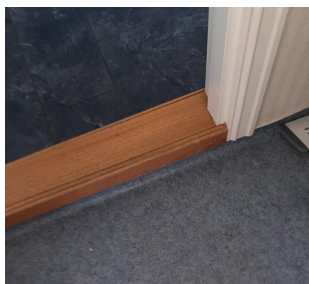
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.
- Konsekvensen er at membranen /tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



Plastsluk i gulv



Her mangler påsveiset hylse ved rørgjennomføringer.



God oppkant ved døren

1 ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt utslagsvask.
Opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilert (oppdrift/termisk).
Skålventil i tak. Åpningsvindu med spalteventil.
Tilluftspalte under dørblad.

Vurdering av avvik:

- Mekanisk avtrekk anbefales

1 ETASJE > VASKEROM

TG JU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktsøk med eget måleutstyr på tilgjengelige overflater, ingen merknader.
Det bemerkes at det ikke ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende vegg for vask da dette er yttervegg. Måling med elektrode utsatte steder viste ingen utslag på fukt i konstruksjonen.

Roseveien 3 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 591
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

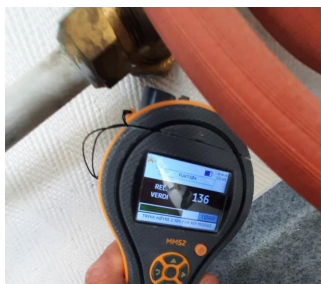
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tiliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).



1 ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom er fra 2015, opplyst utført av en tidligere eier.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Perm med dokumentasjon.

Bad/wc på ca. 5,4 m² er opplyst pusset opp i 2015. Det er fliser med varmekabler på gulv, våtromsplater på vegger og takess i himling. Badekar på 170 cm med avrenning til sluk under.

Vegghengt toalett med innebygget systerne og lokk med inspeksjonsmulighet.

Naturlig ventilasjon med skålventil i tak og tilluft under dørblad.

Vindu fra byggeår i våtsone. Baderomsinnredning 120cm med heldekkende servant og speilskap.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Roseveien 3, 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 591
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det ble fremlagt dokumentmappe for badet.

1 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er våtromsplater på vegger.
Himlingsplater i taket.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Vegghengt toalettasse, teknisk smart med inspeksjonsmulighet men virker litt ufagmessig og mangler finish. Vindu fra byggeår i våtsone flasser. Anbefales bytte til nytt pvc vindu.

1 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Høy flislagt oppkant for døråpning.
Overflater på gulv fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, og det er ikke avdekket hulrom under fliser eller skader med behov for tiltak.
Det er målt 2,5 cm fall fra overkant sluk til underkant dørterskel, som oppfyller kravet om minimum 2,5 cm.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Flisleggingen mangler litt presisjon og utført med ufagmessig siliconfuging langs vegg



1 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflateledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Roseveien 3 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 591
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport

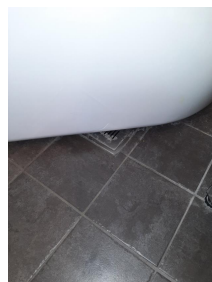
- Membran tg 2 ved 10 år. Levetid 20-30 år.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



Sluk plassert under badekar



1 ETASJE > BAD/WC

🔧 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:

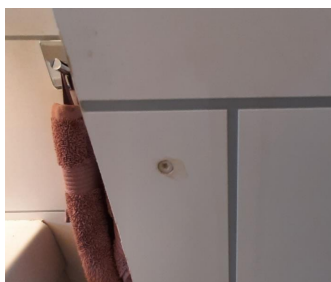
- Badekar
- Baderomsinnredning
- Vegghengt toalett

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Skruehull/merker på toalettasse



1 ETASJE > BAD/WC

🔧 TG 2 Ventilasjon

Roseveien 3, 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 591
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet er naturlig ventilert (oppdrift/termisk) med skålventil i taket, spalteventil i vinduet og tilluftspalte under dørbladet.

Vurdering av avvik:

- Vindu av tre i våtsone er uegnet og vil kreve hyppig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Vindu av tre i våtsone bør byttes ut med et mer egnet materiale, eller det må påregnes hyppig og grundig vedlikehold for å forhindre fuktskader og råte. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for skader på vinduet og omkringliggende konstruksjoner, samt redusert levetid.

1 ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktsøk med eget måleutstyr på tilgjengelige overflater fra tilstøtende rom, ingen merknader.

Det bemerkes at det ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende vegg for dusj (trapperom) Måling med elektrode viste ingen utslag på fukt i veggkonstruksjonen.



KJELLER > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2007 og ble utført av en tidligere eier.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Permer med dokumentasjon på boligen.

-

Bad/wc/badstu:

Bad/wc er opplyst pusset opp på overflater i 2007. Årstall for oppussing av badstu er ukjent.

Det er fliser med varmekabler på gulv, fliser på vegger og malt panel i tak.

Veggghengt toalett med innebygget sistene.

Dusjkabinett med avrenning til sluk under kabinettgulv.

Baderomsinnredning med speil og lys.

Inspeksjonsluke for sistene og avløpsrør med stakeluke.

Mekanisk luftavtrekk på vegg.

Badstudør inn til badstu. Elektrisk badstuovn. Ventiler med lufting til bad og gang.

Badstu har teppebelegg på gulv, trepanel på vegger og tak, og er innredet med sittebenker i tre.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Roseveien 3 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 591
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/WC

TE 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er flislagte vegger, malt trepanel i tak

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Vegghengt toalett med noe upresis flislegging

KJELLER > BAD/WC

TE 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt diagonalt på gulv, varmekabler.

Merknader: Overflater på gulv fremsrår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller skader med behov for tiltak.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD/WC

TE 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er opplyst primet på eksisterende gulvbelegg/membran fra byggeår. Wediplater på vegg med membran i skjøter og hjørner. Sluk under dusjkabinett, ikke kontrollert.

Det registreres fall på gulv mot sluk.

Det er målt 3cm fall fra Overkant sluk til Underkant dørterskel, skal være min 2,5cm.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Roseveien 3, 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 591
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

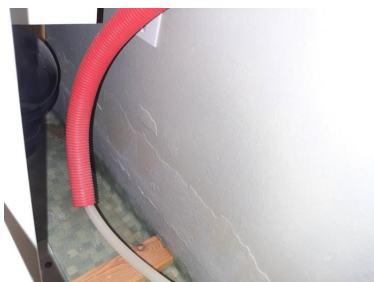
Beskrivelse

Det er:

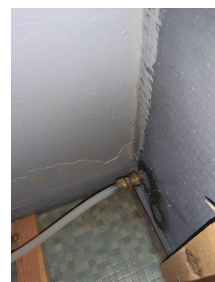
- Dusjkabinett
- Vegghengt toalett
- Baderomsinnredning

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Viser tørt og rent i sisternen



Viser tørt og rent i sisternen

KJELLER > BAD/WC

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk på vegg, ikke tilluft under dørblad.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

Roseveien 3 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 591
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.



KJELLER > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

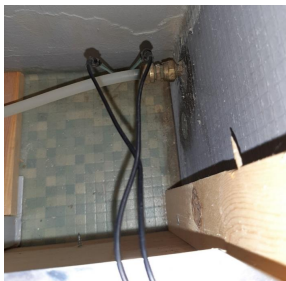
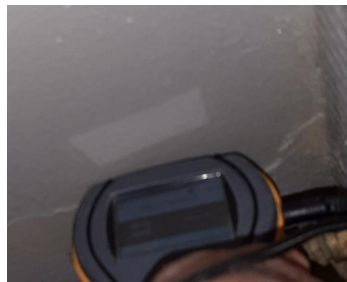
Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater fra tilstøtende rom, ingen merknader. Det bemerkes at det ikke var mulig med hulltaking tilstøtende vegg for dusj, da det er grunnmur mot terreng og badstu.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG I Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredet kjøkken i år 2021, vinduer fra byggeår.

Roseveien 3 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 591
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er åpnet med en romslig løsning mot spisestue. Det er lagt varmefolie i gulv og innredningen montert i U- form med barløsning. Epoq kjøkken med takhøye overskap. Hvite profilerte fronter med dempefunksjon. Glassparti i overskap. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med høy kran. I benk er det kobber vanntilførsler og plast avløp. Det er nedfelt induksjonstopp og mekanisk avtrekkskappe med føring over tak. 2 integrerte stekeovner i høyskap. Integrert oppvaskmaskin og vinskap i benkerekka. Frittstående stort kjøleskap (usikkert om dette blir stående ?).

Årstall: 2021

Kilde: Eier



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert over platetopp. Avtrekket fungerer tilfredsstillende ved papirtest.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

KJELLER > BADSTUE

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Teknisk rom/bod i kjeller:

Teknisk rom på ca. 3,5 m² fremstår i hovedsak som fra byggeår, med gulvbelegg med oppbrett på vegg, slettmalte vegger og trepanel i tak.

Rommet er innredet med:

- 190 liters varmtvannsbereder (2021)
- Hovedvanninntak
- Inntakskabel for strøm
- Åpent røropplegg
- Inntak for digitalboks
- Vegghengt utslagsvask
- Plastsluk i gulv
- Klaffeventil på vegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

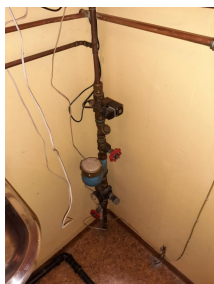
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Private stikkledninger vedlikeholdes for eiers regning. Kobber vannrør inn til teknisk rom med stoppekran, reduksjonsventil, vannvakt og vannmåler. Kobberrør for vanntilførsler i bolig.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Hoved- vanninntak i teknisk rom

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.

Ikke kontrollert, utover at det fungerer normalt ved befarings.

Stakeluke i vegg bak inspeksjonsluke på bad.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Roseveien 3 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 591
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport

🔧 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger/tak og lufting med vinduer/dører. Mekanisk avtrekk på 1 bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Behov for ventilasjon vil variere ut fra bruk av bolig og det må påregnes at det kan være behov for ytterligere ventilerings.

🔧 TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Eier opplyser at det ble installert varmepumpe luft/luft i år 2021. Ikke utført service, kun rens av gitter. Rutine for service og vedlikehold må påregnes.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

🔧 TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

190 liters varmtvannsbereder fra år 2021. Plassert i teknisk rom sikret med avrenning til sluk i gulv.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-tilførsel via jordkabel til sikringsskap i entre (garderobe).

Skapet inneholder kurser med automatsikringer, ov 63 amp hovedsikring, digitalmåler, kursfortegnelser på dør. Boligen har skjult og åpent elektrisk opplegg.

Periodisk tilsynsrapport utført 18.11.2020. Godkjent 18.11.2020. Arild Haukedalen, tlf: 90721357.

Samsvarserklæring. Tilkobling av flexwatt på kjøkken i 2021. M. Carlsen & Sønn Jevnaker AS.

År 2025 installert el- billader. Montert led- spotter i spisestue og kjøkken.

Vedlegg: Takstrappport

Roseveien 3, 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 591
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport



Kunnskapsgrunn		
Art	Antall	Antall
1	1	1
2	1	1
3	1	1
4	1	1
5	1	1
6	1	1
7	1	1
8	1	1
9	1	1
10	1	1
11	1	1
12	1	1
13	1	1
14	1	1
15	1	1
16	1	1
17	1	1
18	1	1
19	1	1
20	1	1
21	1	1
22	1	1
23	1	1
24	1	1
25	1	1
26	1	1
27	1	1
28	1	1
29	1	1
30	1	1
31	1	1
32	1	1
33	1	1
34	1	1
35	1	1
36	1	1
37	1	1
38	1	1
39	1	1
40	1	1
41	1	1
42	1	1
43	1	1
44	1	1
45	1	1
46	1	1
47	1	1
48	1	1
49	1	1
50	1	1
51	1	1
52	1	1
53	1	1
54	1	1
55	1	1
56	1	1
57	1	1
58	1	1
59	1	1
60	1	1
61	1	1
62	1	1
63	1	1
64	1	1
65	1	1
66	1	1
67	1	1
68	1	1
69	1	1
70	1	1
71	1	1
72	1	1
73	1	1
74	1	1
75	1	1
76	1	1
77	1	1
78	1	1
79	1	1
80	1	1
81	1	1
82	1	1
83	1	1
84	1	1
85	1	1
86	1	1
87	1	1
88	1	1
89	1	1
90	1	1
91	1	1
92	1	1
93	1	1
94	1	1
95	1	1
96	1	1
97	1	1
98	1	1
99	1	1
100	1	1

Branntekniske forhold

Beskrivelse

UTSTYR FOR VARSLING OG SLUKKING AV BRANN:

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Funksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent drenering fra byggeår. Det ble registrert grunnmursplast med topplast som utvendig funksikring av grunnmur. Vurderingen foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og symptom, ikke funksjonstestet. Hulltaking 5 steder i kjellervegger viste ingen tegn på fukt på disse stedene. Det ble ikke registrert typisk lukt av fuktighet ved befaringen. Tilstandsgrad satt ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Funksikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre funksikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og funksikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur oppført som multmur:

Multmur består av elementer som er laget av gipsplater montert på trebindingsverk hvor kjernen er isolert med polyuretanskum. Dette elementet ble

Roseveien 3, 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 591
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport

brukt som innerforskaling under oppføring av grunnmurer, og var vanlig byggemåte på 80-90 tallet. Multimurelementet har en høyere risiko for fukt-, mugg- og råteskader. Årsaken til dette er at multimuren består av et betongtyre med organisk kjerne. Hvis det går hull på betongen, vil muren absorbere fukt og få store skader.

Hulltaking tilfeldig valgte steder er ingen garanti for at det kan være svikt i drenering eller kondens på steder det ikke er målt.

Vurdering av avvik:

- Det anbefales å holde konstruksjonen under oppsikt for å avdekke eventuelle endringer eller skader over tid.

Terrengforhold

Beskrivelse

Synlig knotteplast med klemlist på grunnmur over terreng (en liten stubb på ca. 2–3 meter mangler klemlist). Ettermontering anbefales.

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig. Noe av området er overbygget.

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

Det er viktig at terrenget har tilstrekkelig helling bort fra grunnmuren. Overflatevann skal ledes bort så raskt som mulig for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Roseveien 3 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 591
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

285 m²/259 m²

Enebolig: Entré, Vaskerom, Spisestue, Stue, Kjøkken, 2 Gang, 2 Bad, 6 Soverom, Garasje, Kjellerstue, Teknisk rom, Hobbyrom, Badstue, 3 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 29 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 250 000

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

4 100 000

Konklusjon markedsverdi

4 100 000

Markedsvurdering

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

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

Sammenlignbare salg

Vedlegg: Takstrappport

Roseveien 3 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 591
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Furuvegen 15 ,3520 JEVNAKER 185 m² 1975 3 sov	14-02-2024	3 900 000	4 000 000		4 000 000	18 957
2 Liljeveien 7 ,3520 JEVNAKER 210 m² 1981 4 sov	08-08-2022	3 950 000	3 980 000		3 980 000	18 952
3 Rødkløverstien 15 ,3520 JEVNAKER 176 m² 1983 4 sov	26-01-2026	3 300 000	3 300 000		3 300 000	18 750
4 Furuvegen 11 ,3520 JEVNAKER 180 m² 1972 3 sov	06-11-2023	3 300 000	3 275 000		3 275 000	18 194
5 Rødkløverstien 2 ,3520 JEVNAKER 156 m² 1982 3 sov	28-04-2025	3 500 000	3 615 000		3 615 000	17 985
6 Roseveien 3 ,3520 JEVNAKER 220 m² 1985 7 sov	04-01-2023	3 950 000	3 850 000		3 850 000	17 500
7 Krokusveien 14 ,3520 JEVNAKER 178 m² 1979 3 sov	20-11-2025	3 350 000	3 100 000		3 100 000	17 416
8 Løvtannveien 3 ,3520 JEVNAKER 185 m² 1982 3 sov	28-04-2026	2 700 000	2 700 000		2 700 000	14 595

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Vedlegg: Takstrappport

Roseveien 3 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 591
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt	Kr.	22 940
Renovasjonsgebyr 2026. Standard abonnement 5.917,50	Kr.	5 917
Strømforbruk. (stipulert)	Kr.	18 000
Tv og internett	Kr.	11 988
Husforsikring	Kr.	14 134
Avsetning til vedlikehold	Kr.	48 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	121 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 940 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 300 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	140 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 440 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 800 000

Kommentar

Med tomteverdi menes: Summen av råtomt, opparbeidelse og beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 250 000
--	------------	------------------

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

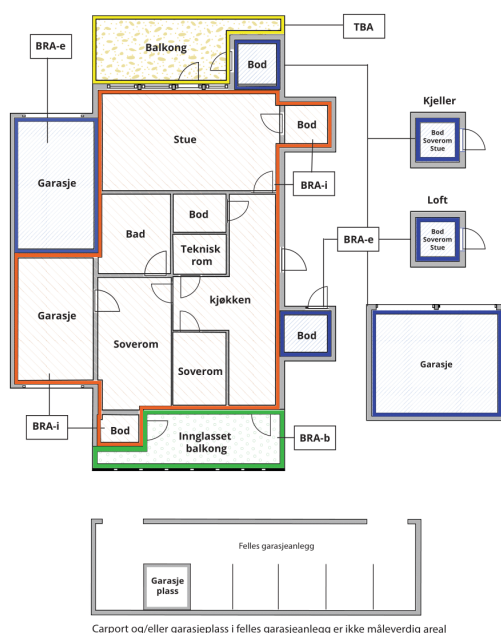
Hva er måleverdig areal?

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.



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 avviki 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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.

Vedlegg: Takstrappport

Roseveien 3 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 591
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	122	26		148	35
Kjeller	137			137	
SUM	259	26			35
SUM BRA	285				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, vaskerom, spisestue m/utg. hagestue, stue, kjøkken, gang, bad/wc, soverom, soverom 2, soverom 3	Garasje	
Kjeller	Gang m/trapp, kjellerstue, teknisk rom, hobbyrom, bad/wc, badstue, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bod 2, bod 3		

Kommentar

ROMHØYDE:

1. Etasje: 2,40m målt i spisestue.

Kjeller: 2,44m målt i gang ved trapp.

-

I tillegg til medregnet areal er det:

Innglasset hagestue på ca 11m².

Nyere terrasse 2019/2026 på ca 24m²

Areal målingen er utført med laser og basert på innvendige målinger (oppmåling og kontrollmåling).

Det er bruken av rommene på befaringen som defineres, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Tomtearealet ble ikke oppmålt på befaringen, kun visuelt besiktiget.

Det er ikke kontrollert om inngjerding stemmer med tomte grenser.

Opplysninger om tomteareal er hentet fra matrikkelen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er fremlagt godkjente tegninger fra byggeår og ferdigattest på boligen.

Det fremgår av tegningene at bod i bakkant garasje er

innredet og tatt i bruk som omkleddningsrom/garderobe for soverom i hoveddelen og ikke oppløyst omsøkt.

Bruksendringen er normalt søknadspliktig til kommunen.

Kjeller er innredet med kjellerstue samt ytterligere soverom og bruksendringen er omsøkt,

bruksendret og godkjent av kommunen.

Vedlegg: Takstrapport

Roseveien 3, 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 591
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: År 2023 Montert MDF-veggplater i 1. soverom.
År 2024 Montert LED-spotter i spisestue og kjøkken.
År 2025 Installert el-billader i garasje.
År 2025 Oppført støttemur og tuihekk mot syd.
År 2026 Utbedret fundament til trapp ved inngangsparti.
År 2026 Utbedret terrasse. Fjernet steinsetting og montert treplating.
År 2026 Nytt blandebatteri over badekar.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: DOKUMENTKONTROLL:

- Godkjente bygningstegninger byggeår.
- Ferdigattest datert 11.10.1985. Jevnaker Kommune.
- Byggemelding for garasje godkjent: 15.03.2000. Jevnaker Kommune.
- Godkjente tegninger for garasje år 2000.
- Tilbygg, inngangsparti byggemeldt/stemplet 30.05.2011. Jevnaker Kommune.
- Melding om mindre fasadeendring, montert balkongdør mot sør/øst. 2007. Jevnaker Kommune.
- Godkjent el-kontroll den 18.11.2020. El-Tilsynet AS. www.eltilsynet.no Tlf 67180222.
- Samsvarserklæring: Mindre utvidelser av anlegg. Dato: 28.10.2021. M. Carlsen & Sønn Jevnaker AS.
- Ferdigattest, Bruksendring fra tilleggsdel som to av boder og arbeidsrom i kjelleren til tre soverom. Datert 14.11.2022. Jevnaker Kommune.
- Ferdigattest: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, gjelder fra disp rom til kjellerstue. Datert 18.11.2022. Jevnaker Kommune.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje	

Kommentar

Romhøyde 2,26m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: 2 Innvendige vegger er flyttet på.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er innvendig flyttet på og fjernet lettvegger for boder.
Gjelder vegg på side og bakkant.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke fremlagt ferdigattest på garasjen.

Roseveien 3 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 591
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2026	Olav Larplass	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3236 JEVNAKER	150	591		0	1055.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Roseveien 3

Hjemmelshaver

Stensrud Fredrik, Hognestad Ragnhild Elisabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på et godt etablert boligfelt på Samsmoen. Det er gangavstand til skole, på opplyst gangvei. Sykkel og gangvei helt til Jevnaker sentrum. Det er flotte tuområder på Eggemoen med turstier om sommeren og oppkjørte skiløyper om vinteren. Det er gangavstand til Kistefosmuseet med hovedattraksjon i verdensklasse, The Twist. Ellers har Jevnaker den fjerde største turistattraksjonen i landet, Hadeland Glassverk samt nord Europas største badepark beliggende på Haugerstranda ved Randsfjorden. Avstand til sentrum er ca.5 km., til Hønefoss ca.12 km., til Sandvika og Gardermoen ca. 45. min/1 time med bil.

Adkomstvei

Bilvei helt frem. Eiendommen ligger til offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning med vannmåler via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

GJELDENE REGULERING:

Uregulert.

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN:

Boligbebyggelse - Nåværende (110 - Boligområde) Kommuneplan (25.3.2021)

Om tomten

Tomteareal ca. 1055m² eiet tomt i etablert boligområde. Tomten er flat og svakt skrånet, har lett adkomst med 2 innkjørsler. Parkering på eiendom og i 2 garasjer. Opparbeidelse og vedlikehold av eiendommen siden 1985 med steinsatt gårdsplass og gangbaner. Innglasset hagestue og terrasser på marknivå i belegningsstein og terrassebord, omramming med støttemur i Leca splittblokk, tregjerde, rekkverk og levegg. Øvrig med gress og beplantning.

Vedlegg: Takstrapport

Roseveien 3 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 591
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom

Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

Kommune: 3236 JEVNAKER Data uthentet: 03.08.2026 kl. 12:50

Grunneiendom: Gnr: 150 Bnr: 591 Oppdatert per: 03.08.2026 kl. 12:49

.
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

.
HJEMMELSOPPLYSNINGER:

2023/442771-1/200 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

02.05.2023 07:56

Hognestad Ragnhild E

Stensrud Fredrik

.
Leieavtaler og rettigheter med heftelser:

1939/1301-409/20 RETTIGHET

22.06.1939 RETTIGHETSHAVER: JEVNAKER KOMMUNE

ORG.NR: 961381363

LEIEAVTALE

RETT TIL ANLEGG AV VANNRESERVOAR OG LEDNING

OPPRINNELIG GNR.150/1 TOMT NR.52

1998/4088-408/20 TRANSPORT AV RETTIGHET

17.07.1998 GJELDER: RETTIGHET 1939/1301-409/20

FRA: Bergergrina/-Bakken Vannv

LØPENR: 1651660

TIL: JEVNAKER KOMMUNE

ORG.NR: 961381363

.
Servitutter:

1984/4552-2/20 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

19.06.1984 Rettighetshaver: Jevnaker kommune

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Elektriske kraftlinjer

rettighetshaver: Hadelands Energiverk

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

.
GRUNNDATA:

1984/2523-1/20 REGISTRERING AV GRUNN

11.04.1984 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3236 GNR:150 BNR:139

.
2020/945327-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

01.01.2020 00:00 TIDLIGERE: KNR:0532 GNR:150 BNR:591

2024/507974-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

01.01.2024 00:00 TIDLIGERE: KNR:3053 GNR:150 BNR:591

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	92658326			14 134
Kommentar				
Opplyst av eier				

Roseveien 3, 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 591
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2000

Kommentar

Opplyst ved tidl. salg

Standard

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

Vedlikehold

Holdt i orden, noe utbedringer og vedlikehold kan påregnes.

Beskrivelse

Garasje 1

Integrert garasje i forlengelse av boligen fra byggeår. Garasjeplassen er ca 18m² med bod og dør/utg. i bakkant. Det er støpt gulvdekke med utsparing i dekkegulv (Utsparing bør dekkes med stål- luke). Dekkegulvet er malt. Det er bindingsverksvegger og tak som boligen. Innvendig kledd med gipsplater. Leddport i tre fra byggeår med defekt portåpner. Portåpning måler: 2,37m x 1,96m (bxh). Ventilering med luker anbefales. Bod i bakkant er lukket og tatt inn i soverom/hoveddel, noe som er søknadspliktig og ikke opplyst omsøkt.

Garasje 2.

Frittstående garasje på ca 29,5m² oppført i år 2000. Garasjen er oppført litt utradisjonelt med støpte pillarer og leca oppkant for bindingsverksvegger. Steinsatt gulvdekke med belegningsstein og noe terrassegulv. Yttervegger kledd med stående tømmermannspanel. Saltak tekket med osb plater og opplektet takstein. Leddport med portåpner, gangdør på siden og vinduer med enkle glass. Portåpning måler: 3,16m x 1,91m (bxh). Installert el- billader.

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



Vedlegg: Takstrapport

Roseveien 3 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 591
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.08.2026	Lagret	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke fremlagt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Roseveien 3 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 591
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PREISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

 JEVNAKER KOMMUNE		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		JpID: 22/16099		
Tiltakshaver: Trine Berge Roseveien 3 3520 JEVNAKER				
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse :		Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
Roseveien 3		150	591	
Tiltakets/byggets art				
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.				
Vedtaksdato				
18.11.2022				
Dato for søknad om ferdigattest:		17.11.2022		
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken. Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl §20-4).				
Merknader: - Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.				
Sted	Dato	Underskrift		
Jevnaker	18.11.2022	Hadil Abdallah		
		Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.		

Vedlegg: Kommunalinformasjon

		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		JpID: 22/15857		
Tiltakshaver:				
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse : Roseveien 3		Gårdsnr. 150	Bruksnr. 591	Festenr. Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art Bruksendring fra tilleggsdel som to av boder og arbeidsrom i kjelleren til tre soverom.				
Vedtaksdato 14.11.2022				
Dato for søknad om ferdigattest:		11.11.2022		
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken. Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl §20-4).				
Merknader: - Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.				
Sted Jevnaker		Dato 14.11.2022	Underskrift Hadil Abdallah	
		Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.		

Vedlegg: Kommunalinformasjon

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Samsmoen 9 Tomt 127		150 591		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Nybygg	Bolig	12.3.84	28.3.84	62
Byggherre		Adresse		Tlf.
Karen og Hans Gunnar Olsen		2700 Jevnaker		
Anmelder		Adresse		Tlf.
" " " "		" "		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Lars Magnussen		" "		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

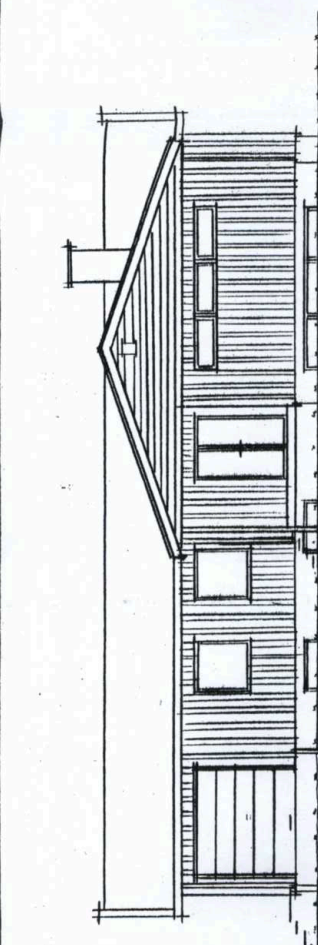
Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
Jevnaker 11.10.85	for
Underskrift	

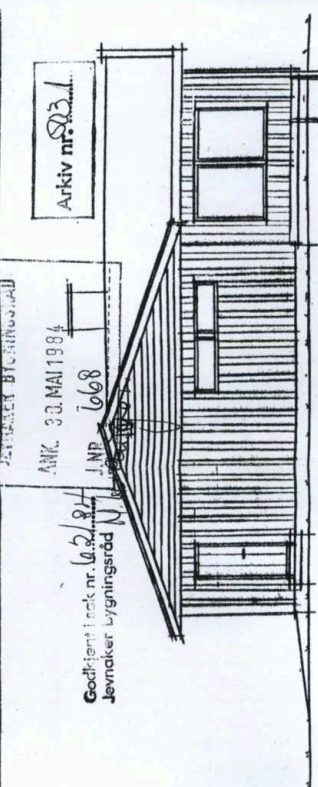
Sendes til				
☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☐

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

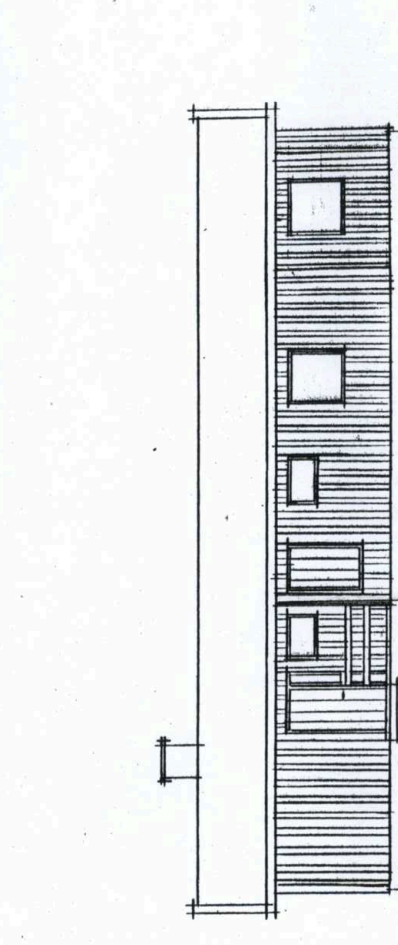
Vedlegg: Kommunalinformasjon



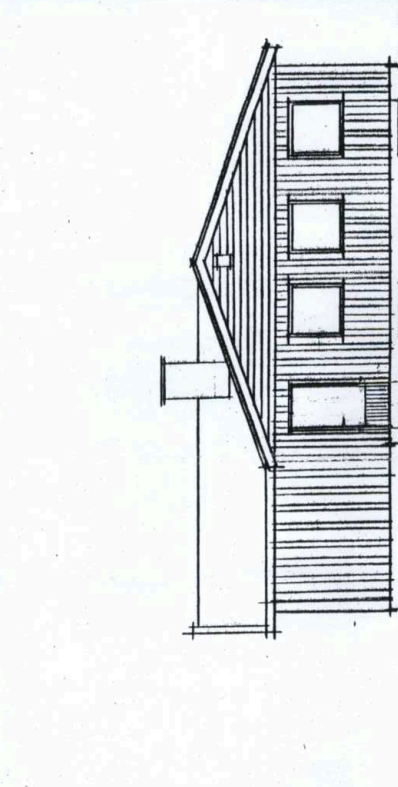
SØR-VEST



NORD-VEST



SØR-ØST



NORD-ØST

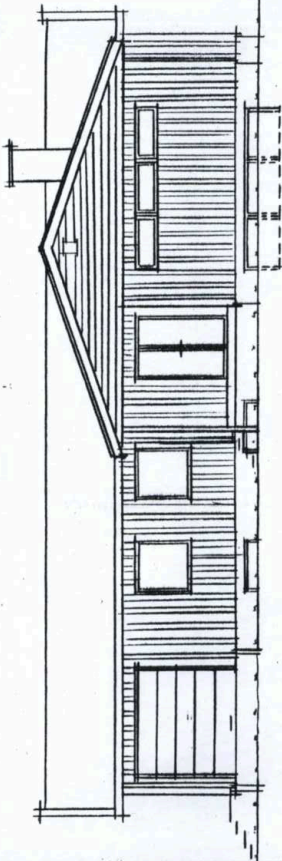
SØR-ØST Korreksjon Fasadete Sør-Øst. (Byttel
 vindu med dør i skje)
 23/6-07

A 5 for plantegning (nr. 24) H.6.08en 14.5.84 LM

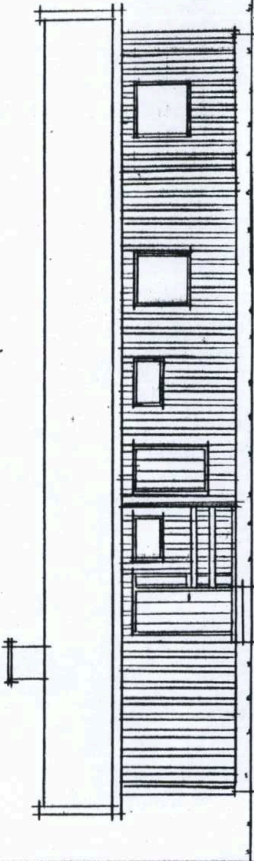
TEGN. NR.	MAL:	DATO:	KONTROL:
KAREN & HANS GUNNAR OLSEN	LM	10.03.84	
FASADER		SAK NR.	TEGN. NR.
			3
		REV.	A

Ola Mørge Mø. S. & J. Sørensen Trykkesaker AS

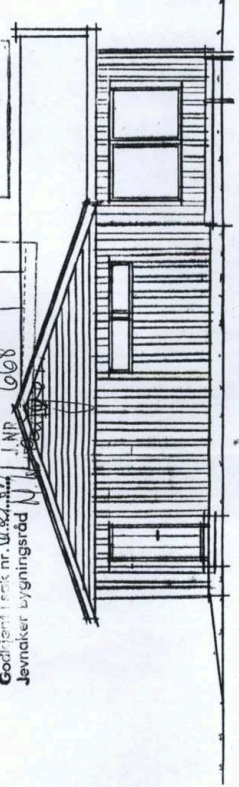
Vedlegg: Kommunalinformasjon



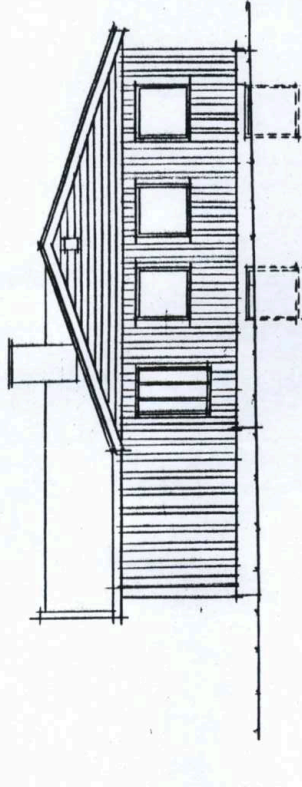
SØR-VEST



NORD-ØST



NORD-VEST



SØR-ØST

Arkiv nr. 831

Godkjent i saks nr. 62/84
Jevnaker Bygningssråd

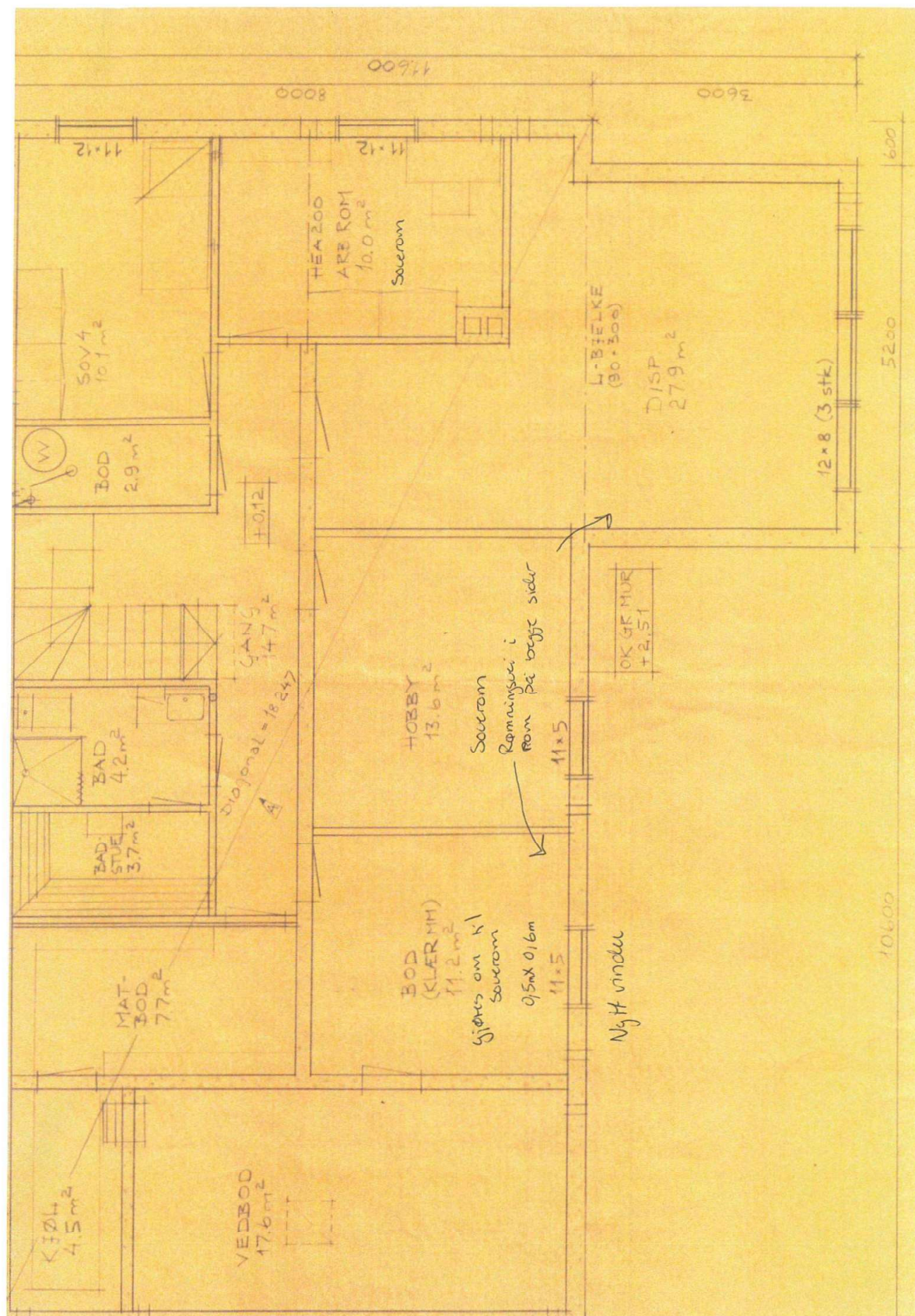
ANK. 33. MAI 1984
JMP 1068

A 5 for plantegning (nr. 24)
REV. JANT. IREVIDEREN GJELDER:

TEGN. LM	MAL: 1:100	DATE: 10.03.84	KONTR.
KAREN & HANS GUNNAR OLSEN		TEGN. NR. 3	REV. A
ENEBOLIG		SÅK NR.	
FASADER			

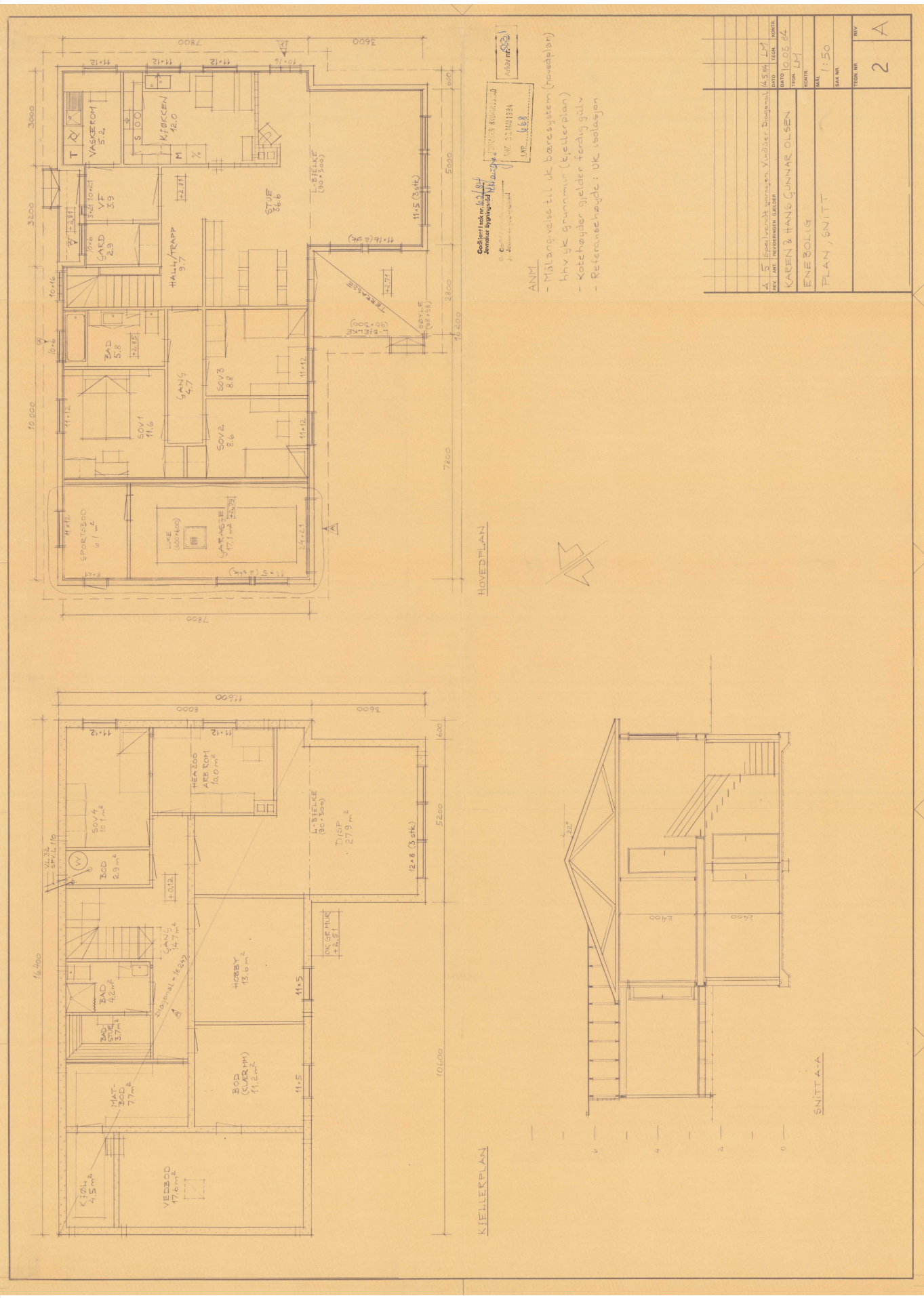
Ola Nørbye As. S. & J. Sørensen Trykkerier AS

Vedlegg: Kommunalinformasjon



[illegible]

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



JEVNAKER
KOMMUNE

Ordre: 9368547

30.07.2026

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
150	591	0	0

Adresse: Roseveien 3

3520 Jevnaker

Tilknytning til offentlig vann og kloakk

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Ordre: 9368547

30.07.2026

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
150	591	0	0

Adresse: Roseveien 3 3520 Jevnaker

Legalpant

Kommunale avgifter/eiendomsskatt er betalt t.o.m. 30.06.26

Ubetalte faktura:

Vedlegg: Kommunalinformasjon



JEVNAKER
KOMMUNE

Ordre: 9368547

30.07.2026

Gnr Bnr Fnr Snr
150 591 0 0

Adresse: Roseveien 3 3520 Jevnaker

Eiendomsskatt - bolig		kr	7 636	
Vann abonnement	1 stk	kr	2 153	Kr. 2 153 pr. boenhet
Avløp abonnement	1 stk	kr	2 286	Kr. 2 286 pr. boenhet
Vann akonto forbruk	116 m3	kr	3 627	31,27 pr. m3 inkl. mva
Avløp akonto forbruk	116 m3	kr	6 199	53,44 pr. m3 inkl. mva
Målerleie	1 stk	kr	150	kr. 150 pr. måler
Feiing/tilsyn	1 stk	kr	598	598,- pr. pipe
Ekstra pipeløp	1 stk	kr	291	291,- pr. pipe
Totalt:		kr	22 940	

Kommunale avgifter/eiendomsskatt utgjør kr 22 940 inkl. mva. pr. år.
ved årsforbruk vann/avløp 116 m3
Kunden bestemmer selv fakturahyppigheten, dvs. 4 eller 12 terminer



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

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

Megleropplysninger

Gårdsnr:	150	Bruksnr:	591	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Roseveien 3				Selger:		

Dato:
30.07.2026

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.

Avskrift.

Styl. Nr. 1, 50. 1301/39 - 22/6.
(Se Lj. Ark. m. 84/1939.)

O v e r e n s k o m s t .

Bergergrina og Bergerbakken vannverk ved styret på den ene side og Karl Blyberg som eier av Berger Nedre og Bergermoen, gnr. 150 bnr. 1 og 6 i Jevnaker på den annen side, har idag inngått sådan overenskomst:

1. Interessentskapet gis rett til å anlegge vannverk på Bergers grunn ved opbygning av vannreservoar ved Mikkelslytten i Hestebrobekken samt legging av ledning over Bergers grunn frem til Myrbråten.

Reservoaret må forsvarlig inngjerdes og arbeidet iøvrig utføres på en slik måte at grunneieren påføres minst mulig skade og ulempe.

Den nedfelling av trær som er nødvendig til gjennomføring av arbeidet skal skje efter konference med grunneieren. Trevirket skal opgjøres til tømmer, kubb og ved, efter anordning av grunneieren hvem virket tilfaller.

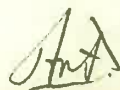
2. For vanninntaket m.v. betaler vannverket en årlig avgift av kr. 5,00. Avgiften erlegges hver 1. januar.

Videre er verket forpliktet til å føre en 5 kvarttoms ledning frem til Ole Andersens hus. Fra denne stikkledning er så grunneieren berettiget til å føre en 1 toms ledning hvorfra vannet kan benyttes på hovedbølet Berger Nedre samt føderådsbygningen (Berger lille). Vedlikeholdet av stikkledningen frem til Ole Andersen påhviler i sin helhet vannverket.

Jevnaker, den 21. juni 1939.

I styret for Bergergrina og Bergerbakken Vannverk:

R. Hammerstad. I. Bakken. Anders Larsen.
Arfin P. Hoel. Anders Ellingsen. Karl Blyberg.



HØYESTERETTSADVOKATENE

TROND BUTTINGSRUD, GUNNAR ROHR TORP & FINN GRØSTAD

MEDLEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

DAGBOKFØRT

K j ø p e k o n t r a k t .

19 JUN 84 04552

SORENSKRIVEREN I
HADELAND OG LAND

Mellom undertegnede Jevnaker kommune v/ ordføreren
som selger og Karen Lisbeth Remmen Olsen, 211148 [redacted] og
Hans Gunnar Olsen, 111047 [redacted] som kjøper

er inngått slik kjøpekontrakt:

1. Jevnaker kommune overdrar til Karen Lisbeth Remmen Olsen og
Hans Gunnar Olsen

Jevnaker kommunes eiendom gnr.150 bnr. 591, i Jevnaker.

Tomten er en del av arealet Samsmoen og Samsmoen - Kistefoss,
et areal som ble stadfestet ved reguleringsplan med regu-
leringsbestemmelser av fylkesmannen i Oppland.

2. Tomtens nøyaktige grenser og størrelse er fastsatt ved
målebrev av 22.3.84.

3. Kjøpesummen er kr. 6,- - sekskroner - pr. m2.

Den samlede kjøpesum som fastsettes på grunnlag av oven-
nevnte målebrev betales kontant mot undertegnet skjøte
fritt for pengeheftelser.

Dersom kjøpekontrakten ikke tinglyses, inntas i skjøtet
tilsvarende bestemmelser som i kjøpekontrakten.

4. Kjøperen betaler opparbeidelsesomkostninger til Jevnaker
kommune med kr.42.000,- pr. tomt for opparbeidelse av veger,
kommunaltekniske anlegg og framføring av stikkledninger
fra hovedvannledningen til den enkelte tomt. Beløpet betales
kontant mot undertegnet skjøte fritt for pengeheftelser.

I tillegg kommer tilknytningsavgifter.

Kjøperen har allerede betalt et forskuddsbeløp på

kr. 30.000,- som kommer til fradrag i ovennevnte beløp.

Graving av tomt eller bygging (tiltredelse av tomtegrunnen)

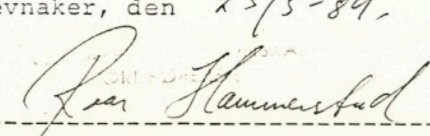
kan først skje etter at skjøte er utstedt eller samtykke

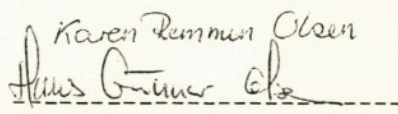
- 2 -
- er gitt av kommunen. Betaling av restoppgjøret må finne sted innen 12 måneder etter tildeling av tomten.
5. Tomten kan ikke bebygges før kommunens tekniske anlegg er fullført og teknisk etat har godkjent igangsetting av byggearbeidet på den enkelte tomt.
6. Kjøperen er forpliktet til å begynne arbeidet på tomten innen 2 - to - år regnet fra den dag tildeling av tomt ble foretatt og deretter fortløpende fortsette byggearbeidene. Hvis byggearbeidene ikke er påbegynt innen nevnte frist er kjøperen forpliktet til å skjøte eendommen heftelsesfri tilbake til kommunen for den pris kjøperen har betalt ifølge skjøte - tillagt eventuelle kommunale avgifter. Renter skal ikke beregnes. Omkostninger ved tilbakeskjøtningen er kommunen uvedkommende. Ved forsinkelse som skyldes kommunen og særlige forhold ellers, kan formannskapet dispensere fra to-årsfristen.
7. Kjøperen er forpliktet til å la Jevnaker kommune framføre og vedlikeholde nødvendige vann- og eller kloakkledninger over tomten uten erstatning. Kjøperen er likeledes forpliktet til uten erstatning å la Hadeland Elektrisitetsverk (HEV) framføre elektriske lavspent ledninger over tomten med slik oppsetting av stolper og bardunering på selve tomtegrunnen som HEV finner nødvendig. Oppsettingen må skje slik at den virker minst mulig skjemmende og i samråd med tomteeieren. HEV har også anledning til å legge elektrisitetsledninger i bakken (jordkabel) med slik oppsetting av fordelingsskap og eventuelt andre innretninger som HEV finner nødvendig. Kjøperen samtykker i at framføring av andre offentlige ledninger kan skje uten krav om erstatning. Jevnaker kommune og/eller HEV er forpliktet til å sette eendommen i samme stand som tidligere etter gravningsarbeidene. Hvis så ikke skjer, tilkommer kjøperen erstatning, som i mangel

- 3 -

av minnelig overenskomst fastsettes med bindende virkning av lensmannen i Jevnaker og to takstmenn som oppnevnes av ham. Det private innlegg fra HEV's nett og fram til boligen kan kreves lagt som jordkabel.

8. Trær på tomten er kommunens eiendom og kan kreves betalt ved overdragelsen. Dersom enighet om beløpet ikke oppnås, avgjøres dette med bindende virkning ved takst av lensmannen i Jevnaker og to takstmenn som oppnevnes av ham.
9. I tillegg til opparbeidelsesomkostningene og kjøpesummen betaler kjøperen alle omkostninger i forbindelse med eiendomsoverdragelsen, herunder utgifter til kart- og oppmålingsforretning, dokumentavgift og tinglysningsgebyr ved tinglysning av kjøpekontrakt og/eller skjøte samt kr. 1500,- til h.r.advokatene Buttingsrud, Rohr Torp & Grøstad som betaling for opprettelse av dokumenter og gjennomføring av det økonomiske oppgjør.
10. Kjøpekontrakten er opprettet i to eksemplarer, hvorav partene har hvert sitt.

Jevnaker, den 23/5-84,

Jevnaker kommune v/ ordføreren.

Jevnaker, den 28/5-84
Karen Remmen Olsen

Kjøper.

Notater



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	17 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/6 600/6 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengellås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 1210260257 / Lise Kristin Heier, tlf. 917 74 349

Roseveien 3, 3520 Jevnaker

Gnr. 150, bnr. 591 i Jevnaker kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

