



Velkommen til

Rødkløverstien 19
3520 Jevnaker

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Rødkløverstien 19
3520 Jevnaker

Innholdsrikt rekkehus i et rolig og etablert boligfelt | Sydvestvendt terrasse og garasje | Nær skole og turområder

Dette er en praktisk familiebolig med en gjennomtenkt planløsning over to etasjer. Hovedplanet har tre soverom, separat kjøkken og en romslig stue med nyere vedovn. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt, delvis overbygget terrasse med trapp ned til hagen. Kjelleren har en innredet kjellerstue med peis, et ekstra bad med gulvvarme. Disse to rommene er ikke bruksendret og godkjent. Kjelleren inneholder også et praktisk vaskerom. Boligen er jevnlig vedlikeholdt med blant annet omtekket tak i 2015 og flere byttede vinduer. Parkering i egen garasje i rekke. Beliggenheten er ideell, med umiddelbar nærhet til skog og mark, ballplass og barnehage

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 690 000
Omkostninger*	kr	68 600
Totalpris inkl. omk.	kr	2 758 600
BRA/BRA-I		215/200 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 376 m²
Eiendomstype		Rekkehus
Eierform		Eiet
Byggeår		1982
Energimerking		E

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	**2 690 000**
Omkostninger*	kr	**68 600**
Totalpris inkl. omk.	kr	**2 758 600**

***Omkostninger**
Kr 67 250 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 260 Grunnboksutskrift
Kr 68 600 Sum omkostninger

Kr 12 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 81 500 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 15 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere (valgfritt)
Kr 84 300 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
TV/Internett kr 11.800,- pr. år.
Husforsikring kr 10.800,- pr. år.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 8 321 pr. år for 2026
Dette inkluderer vann, avløp, målerleie og feiing/tilsyn. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eiers eget forbruk.

Årsprognose for 2026:
- Vann abonnement: kr 2 153,-
- Avløp abonnement: kr 2 286,-
- Vann akonto forbruk: kr 1 157,-
- Avløp akonto forbruk: kr 1 977,-
- Målerleie: kr 150,-
- Feiing/tilsyn: kr 598,-
- Eiendomsskatt: kr 7 465,-

Totalt: kr 15 786,-

Eiendommen har vannmåler. Forbruket er stipulert til 37 m³ for inneværende år. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk pr. person 65 m³.

Kommunen tilbyr 4 eller 12 terminer for betaling.
Kommunal eiendomsskatt: kr 7 465 pr. år for 2026

Velforening
Årlig velavgift kr 0,- da velforeningen ikke for tiden er i drift. Det er tinglyst pliktig medlemskap i Velforeningen. Foreningen har ansvar for vedlikehold av stikkledninger (fra kommunal ledning inkl. anboring) og veier som ikke overtas av kommunen, og som eiendommene betjener seg av..

Registerbetegnelse
Gnr. 150, bnr. 409 i Jevnaker kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig i rekke:

BRA-i: 200 m2
BRA total: 200 m2

Kjeller
TBA: 36 m2. Terrasse og hellelagt terrasse på bakkeplan ved siden av inngangspartiet

1. etasje
BRA-i: 102 m2. Vindfang, toalettrom, gang, trapperom, stue m/utg. terrasse, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom m/garderoberom, bad

-1. etasje
BRA-i: 98 m2. Gang m/trapp, vaskerom, innredet kjellerrom (kjellerstue), innredet kjellerrom (bad), innredet matbod, uinnredet kjellerbod, uinnredet kjellerbod, uinnredet kjellerbod, kott u/kjellertrapp

Garasje:

BRA-e: 15 m2
BRA total: 15 m2

-1. etasje
BRA-e: 15 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
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Det medfølger egen garasjeplass i garasjerekke med asfaltert dekke.

Tomt
Tomteareal er 376 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt på 376 m². Tomten er nokså flat og opparbeidet med asfaltert adkomst, plen og beplantning. Det er en liten hellelagt uteplass ved inngangspartiet. Hagen er omrammet med tujahekk i tomtegrensene. Eiendommen har pliktig medlemskap i velforening.

Byggeår
Ca. 1982 i følge eier.

Innhold
Eiendommen er en enebolig i rekke over to plan som består av følgende rom:

1. etasje: Vindfang, toalettrom, kjøkken, stue, tre soverom og bad.
Kjeller: Bad, vaskerom, kjellerstue, matbod, tre boder og kott. (bad og kjellerstue er ikke bruksendret og godkjent)

Boligen har en terrasse på ca. 22 m² med utgang fra stuen, samt en hellelagt terrasse på ca. 14 m² ved inngangspartiet. Eiendommen disponerer en garasje på 15 m² i felles garasjerekke.

Standard
Enebolig i rekke fra 1982 fordelt over to plan, med en romslig 1. etasje og en innredet kjeller. Boligen har tre soverom, kjøkken med spiseplass, en generøs stue med utgang til sydvestvendt terrasse, og bad i begge etasjer. 1. etasje ble det i 2019 installert ny vedfyrt ovn med dekorstein, og seks vinduer ble skiftet i 2015. Kjøkkenet og badet i 1. etasje er fra byggeår og bærer preg av dette. Kjelleren er innredet med stue og bad (stue og bad i kjeller er ikke bruksendret og godkjent) men har påviste forhøyede fuktverdier i grunnmur og vegger som kjøper bør sette seg inn i. Boligen er solid i grunnstrukturen og gir god plass for en familie, men må ses i lys av alder og det vedlikeholds- og oppgraderingsbehovet tilstandsrapporten beskriver.

Vindfang:
Fra inngangspartiet trer du inn i et vindfang med flislagt gulv. Ytterdøren i tre med glassfelt fra 2007 slipper inn dagslys. Rommet er praktisk avgrenset og leder videre inn til gangen.

Gang:
Gangen strekker seg innover i boligen og gir adgang til stue, kjøkken, toalettrom, bad og soverommene. De profilerte dørene med glassfelt gir et lyst og ryddig preg. Laminatgulv løper gjennom gangen og videre inn i de private rommene.

Toalettrom:
Toalettrommet i 1. etasje har flislagt gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak. Utstyrt med gulvmontert wc og vegghengende vask med åpent røropplegg. Naturlig ventilert via skålventil i tak og tilluftspalte under dørblad.

Stue:
Stuen er boligens mest markante rom, med god takhøyde og plass til både sofagruppe og stort spisebord. Den vedfyrte ovnen, installert i 2019 med dekorstein rundt, gir rommet tyngde og karakter. Mot sydvest er det utgang til terrassen gjennom en balkongdør i treverk med 3-lags

isolerglass fra 2022. De tre store stuevinduene fra byggeår slipper inn godt med lys, men ett av dem er punktert. Rommet har laminatgulv og malt panel på vegger.

Terrasse:
Fra stuen er det direkte utgang til en sydvestvendt terrasse på ca. 22 m². Terrassen har trebjelkelag med rekkverk og tretrapp ned til hagen. Terrassebordene viser tegn på elde og slitasje, og vedlikehold må påregnes. Hagen rundt er grønn og avskjermet med hekk.

Kjøkken:
Kjøkkenet er et separat rom med vindu og plass til spisebord. Innredningen er montert i L-form fra byggeår, med profilerte fronter i ensfarget utførelse og bøylehåndtak. To av skapdørene har glassfelt. Benkeplate i laminat har synlig skade. Nedfelt dobbel oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin. Frittstående kjøle-/fryseskap og frittstående komfyr. Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom vegg. Mikrobølgeovn plassert i overskap. Kjøkkenet er fra byggeår, og oppgradering må påregnes.

Soverom:
De tre soverommene i 1. etasje ligger samlet på den private siden av boligen. To av rommene har plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider. Ett av soverommene har tilknyttet garderoberom. Rommene har laminatgulv og malt panel på vegger, og fremstår som praktiske og greie i størrelse.

Bad 1. etasje:
Badet i 1. etasje har flislagte vegger og gulv, himlingsplater i tak og vindu fra 2010. Baderomsinnredning med to servanter over skuffeseksjon. Overskap med speil og spotter. Åpent røropplegg og plastsluk. Naturlig luftavtrekk i tak. Rommet har tidligere hatt badekar. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, og badet har et oppgraderingsbehov.

Kjeller:
Trappen ned til kjelleren er en malt tretrapp med rekkverk på én side. Kjelleren er innredet med gang, stue, bad, vaskerom og matbod, i tillegg til uinnredede boder. Gangen i kjelleren har flislagt gulv og trepanel på vegger og i himling.

Kjellerstue:
Den innredede kjellerstuen er et romslig rom med trepanel på vegger og i himling, og parkett på gulvet. En vedfyrt peis med innsats gir rommet varme og karakter. Panelovn på vegg supplerer oppvarmingen. Det er påvist forhøyede fuktverdier i grunnmur og innforede vegger i kjellerstuen, og kjøper bør sette seg grundig inn i tilstandsrapporten. Kjellerstue er ikke bruksendret og godkjent.

Bad i kjeller:
Badet i kjelleren er utført i 2006. Rommet har flislagt gulv med varmekabler, fliser på vegger og trepanel i himlingen. Utstyrt med gulvmontert toalett, dusjhjørne med ramme, glassdører og glassvegger, dusjarmatur og sluk i dusjsonen, samt vaskeservant på fot. Mekanisk avtrekksvifte på vegg. Badet har et oppgraderingsbehov. Badet er ikke bruksendret og godkjent.

Vaskerom i kjeller:
Vaskerommet er fra byggeåret og har gulvbelegg med oppbrett på vegg, malt strietapet på vegger og himlingsplater i tak. Utstyrt med 200 liters varmtvannsbereder, to vegghengte utslagsvasker, opplegg for vaskemaskin, el-panelovn på vegg, arbeidsbenk med to benkeskap og laminat benkeplate. Avtrekk via vindu, klaffeventil og mekanisk avtrekksvifte på vegg. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Matbod i kjeller:
Matboden er innredet med trebylte hyller langs veggene og gir god lagringskapasitet.

Overflater:

Gulv: Laminat i stue, gang og soverom i 1. etasje. Fliser i vindfang, toalettrom og bad i 1. etasje. I kjelleren er det parkett i kjellerstuen, gulvbelegg i vaskerom, fliser i bad og gang, samt mur.
Vegger: Malt panel og plater i 1. etasje. Tapet og fliser på bad i 1. etasje. I kjelleren er det trepanel, tapet, gips og fliser på bad.
Himling: Himlingsplater i 1. etasje. I kjelleren er det himlingsplater, trepanel og stubbloft.

Lagring:
Boligen har garderoberom tilknyttet ett soverom i 1. etasje. I kjelleren er det en innredet matbod med trebylte hyller, samt fire uinnredede boder og ett kott under kjellertrappen. I tillegg disponerer eiendommen en garasje på ca. 15 m² i en felles garasjerekke med tre garasjer. Garasjen har manuell vippeport i tre og asfaltert dekke.

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 - Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig - Vinduer fra byggeår
- Utvendig - Terrasser og plattinger på terreng
- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendig - Rom under terreng
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- 1. Etasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon
- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning
- 1. Etasje Bad - Generell
- 1. Etasje Bad - Overflater gulv
- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
- Kjeller Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
- Kjeller Vaskerom - Overflater gulv
- Kjeller Innredet kjellerrom (Bad) - Dokumentasjon for våtrom
- Kjeller Innredet kjellerrom (Bad) - Overflater gulv
- Kjeller Innredet kjellerrom (Bad) - Vanntett sjikt, membran og sluk
- Kjeller Innredet kjellerrom (Bad) - Ventilasjon

TG3. Store eller alvorlige avvik:
- Kjeller Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk

Helse, miljø og sikkerhet
- Pipeadkomst: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Håndløper i trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rømningsvei: Det er mangler ved boligens rømningsvei fra innredede rom i kjeller.

Se vedlagte tilstandsrapport for utfyllende informasjon om årsaken til angitt tilstandsgrad, samt eventuelle kostnadsestimater 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
Eiendommen ligger i et veletablert boligfelt på Furumoen i Jevnaker, med skog tett innpå og åsene synlige i bakgrunnen. Det er et rolig strøk dominert av eneboliger, og Samsmoen barnehage er nærmeste nabo – bokstavelig talt et par minutters gange fra ytterdøren. Bergerbakken barneskole og Jevnaker ungdomsskole nås begge med bil på under ti minutter.

Furumoen ballplass ligger rett ved, og Puttemyra kunstgressbane er en kort spasertur unna. Randselva er bare et steinkast fra eiendommen og byr på fiskemuligheter og turterreng langs elvebredden. Kistefos Museum, med skulpturpark og den kjente bygningen The Twist som spenner over elva, ligger også i nærheten. På vinterstid er det kort vei til lysløypa som går i området rundt Eggemoen.

Dagligvarehandelen gjøres i Jevnaker sentrum, med både Kiwi, Coop Extra, Rema og Bunnpris en kort kjøretur unna. Kuben Senter i Hønefoss er rundt et kvarter med bil for et bredere utvalg. Randsfjorden ligger like i nærheten og har flere badestrender som Haugerstranda, og om sommeren er det også et stort oppblåsbart vannpark på fjorden. Bil er det primære transportmiddelet her, men det går bussruter fra Bergermoen.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Nærmeste barnehage er Samsmoen.
Skolekrets: Skoler er på Bergerbakken..

Bebyggelse
Boligen ligger i et godt etablert boligområde med eneboliger, rekkehus og leiligheter.

Adkomst
Dersom man kommer fra Hønefoss kjører man over Eggemoen og tar inn til høyre mot Furumoen før Cirkel K. Kjør rett frem og ta inn til høyre v/skilt Furumoen. Eiendommen vil være godt skiltet på visning.

Offentlig kommunikasjon
Bussforbindelse til Hønefoss og Roa/Gardermoen på E16.

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 05.08.2026.

Bygning:
Enebolig i rekke fra Moelven bruk. Det er en etasjes trekonstruksjon over murkjeller, med saltak. Boligen har 1. etasje og kjeller. Yttervegger er oppført som bindingsverk og kledd utvendig med stående trepanel. Etasjeskillere er i trebjelkelag. Boligen er oppført med multimur som grunnmur og støpt kjellergulv. Multimur består av gipsplater montert på trebindingsverk hvor kjernen er isolert med polyuretanskum. Grunnmuren er utvendig pusset og malt, og innvendig kledd. Kjelleren er innredet med unntak av to boder. Gulv har parkett, gulvbelegg, mur samt fliser på bad, bod og gang. Vegger består av multielementer (gipsplater med skumkjerne) kledd med panel, samt fliser på bad. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Tak:
Saltak av trekonstruksjoner fra byggeår, med isolert kaldtloft. Taket er tekket med pappshingel. Ifølge opplysninger fra eier ble taket tekket om i 2015 av faglært tømrer. Beslag i lakkert metall. Takrenner og nedløp i plast fra byggeåret.

Pipe/Ildsted:
Vedfyrt ovn i 1. etasje og vedfyrt peis med innsats i kjeller. I 2019 ble det installert ny ovn og dekorstein i 1. etasje.

Vinduer:
Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2007 og 2010. Seks stykker ble montert i 2015 av tømrer. Tre vinduer i stue med fastkarm og 3-lags glass og ramme av tre, produsert i byggeåret. Vinduer i kjeller med topphengsling og 2-lags glass og ramme av tre, produsert i byggeåret.

Dører:
Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass i dørblad fra 2007. Balkongdør i treverk med 3-lags isolerglass i stue fra 2022. I 1. etasje er det nyere, profilerte dørblader med snap-in hengsler, hvorav to har glassfelt. I kjelleren er det profilerte heltre-dører, samt noen eldre dører fra byggeåret i tre med sponfyllinger.

Trapper/adkomst:
Innvendig malt tretrapp mellom etasjene, med rekkverk på én side.

Balkong/terrasse:
Ut fra stuen er det en sydvestvendt terrasse på ca. 22 m². Den har trebjelkelag festet til vegg og ført ut over tredrager anlagt på lecablokker mot terreng. Rekkverk med sprosser samt en treveis tretrapp ned til terrenget. Ved adkomst er det en hellelagt terrasse på ca. 14 m² på bakkeplan ved siden av inngangspartiet.

VVS-installasjoner:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Synlig kobbervannledning inn til kjellerbod med stoppekran og vannmåler. For øvrig er det kobberrør for vanntilførsler i boligen. Synlige avløpsrør er i plast. Boligen har en 200-liters varmtvannsbereder med ekspansjonstanker fra byggeåret. Berederen er sikret med avrenning til sluk i gulv.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger/tak og lufting via vinduer og dører. Mekanisk avtrekk er installert på bad, vaskerom og kjøkken.

Tekniske detaljer:
Det er installert røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen. Boligen er rigget med sentralstøvsuger.

Garasje: Garasje i garasjerekke med 3 garasjer samlet, byggeår 1984. Garasjen er på ca. 15 m² med romhøyde på ca. 2,36 m. Bygget er oppført direkte mot grunn og har asfaltert dekke. Bindingsverk kledd med trepanel. Saltak oppført med fagverksbind, utvendig tekket med svartpapp. Manuell vippeport i tre med malt trefiner.

Elektrisk anlegg:
El-tilførsel via jordkabel til sikringsskap i kjøkken. Skapet inneholder kurser med skrusikringer, 63 A hovedsikring, digitalmåler og kursfortegnelser på dør. Boligen har både skjult og åpent elektrisk anlegg. Det mangler dokumentasjon for anlegget, og det anbefales generelt en grundig gjennomgang av en autorisert elektriker ved eierskifte.

Moderniseringsarbeider
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2022:
- Montert ny balkongdør i treverk med 3-lags isolerglass i stue

2020:
- Byttet terrassedør

2019:
- Installert ny ovn og montert fasadestein i 1. etasje

2015:
- Lagt nytt shingeltak, utført av Tømrer svendsbråten

2006:
- Etablert bad i kjeller

Ukjent årstall:
- Etablert bad i 1. etasje

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Nybygg Bolig datert 18.01.1983. Tillatelsen var tidsbestemt til 01.04.1983. I følge tillatelsen gjenstår følgende arbeider: 1. Utvendige trapper, 2. Div. arb. kjeller. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at garasje i felles garasjerekke (byggeår 1984) er byggemeldt.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 30.08.1974. Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning. I kjelleren er det innredet kjellerstue og baderom i arealer som på godkjente tegninger er vist som disponible rom (tilleggsdel). Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (rom for varig opphold), samt etablering av våtrom utenfor godkjent våtsone, er normalt søknadspliktig.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse 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 18.01.1983

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. Det er installert elektriske panelovner for oppvarming, inkludert en panelovn på vaskerommet i kjelleren, samt varmekabler på badet i første etasje og på bad/wc i kjelleren. Det er installert en vedfyrt ovn i første etasje (ny i 2019) og en vedfyrt peis med innsats i kjelleren. Varmepumpen i stuen er defekt.

Det er registrert avvik knyttet til skorstein over tak da det mangler tilfredsstillende adkomst for feier. Stigetrinn for feier må monteres.

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.

Det antas et årlig forbruk på ca 15.000 - 20.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd GUL E, (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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 ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
GJELDENDE REGULERING:
Ikke regulert.

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 1 095 062 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 380 246 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 avvikling 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
Nina Svensbråten
Leif Harald Svendsbråten

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Som en følge av dette vil megler ikke tinglyse sikringspant forut for hjemmelsovergangen til kjøper. Selger/ arvinger har ikke bebodd eiendommen i nyere tid eller har ikke bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som selger ikke kjenner til. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig. Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

Heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3236/150/409:
10.08.1982 - Dokumentnr: 5554 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.
MED FLERE BESTEMMELSER
Skjøtet forplikter eier til pliktig medlemskap i velforeningen. Vedlikehold av stikkledninger og veier som ikke overtas av kommunen, påligger eiendommene som bruker dem.

10.08.1982 - Dokumentnr: 5554 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM VEG/VANN/KLOAKK/ELEKTRISKE LEDNINGER M.V.
Eier forplikter seg til å la nærliggende tomter legge og ha liggende vann-, kloakk- og overvannsledninger over tomten. Kommunen, Televerket og elektrisitetsverket har vederlagsfri rett til å legge og vedlikeholde ledninger og kabler over tomten.

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.

30.07.2026 - Dokumentnr: 862902 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Ringerike Hadeland AS
Org.nr: 953 376 040
Elektronisk innsendt

29.07.1980 - Dokumentnr: 4855 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0532 Gnr:150 Bnr:66

01.01.2020 - Dokumentnr: 1087420 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0532 Gnr:150 Bnr:409

01.01.2024 - Dokumentnr: 503188 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3053 Gnr:150 Bnr:409

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

Vederlaget (som betales av selger) er avtalt til 2% av salgssummen, minimum kr 57.500,- som ved oppnådd prisantydning vil bli kr 57.500,-

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 grunnboksutskrifter 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. 2 750 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig den 27.07.2026.

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

Leif Harald Svendsbråten
Boligen Rødkløverstien 19 3520 Jevnaker 3236-150/409/0/0

Boligen selges som et dødsbo
Selger har kjennskap til eiendommen
Boligen selges med fullmakt
Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

Våtrom, tak og fasade
1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
? Ja
Se tilstandsrapport
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
? 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?: 2006
Beskrivelse av arbeidet: Ble gjort av tidligere
eier.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere
eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Tømrer svendsbråten
Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye takshingel,byttet 6 vinduer i 1 etasje. Byttet terassedør i 2020

Tekniske installasjoner
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe,
kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
? Ja
Varmepumpe er defekt
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Murer
Beskrivelse av arbeidet: Installert ny ovn og dekorstein.

Eiendommen og omgivelsene

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Tidligere eier har innredet kjellerstue og bad
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
Har hatt tilstandsrapport av takstmann Olav Larsplass.

Generelt
37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
? Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
? Ja
Garasjen er over 40 år,er i dårlig stand
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
? 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. kilowattime
(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.

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 bygningssakyndig 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 avtalte 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 10.09.2026
- Energiattest datert 14.07.2026
- Grunnbokutskrift datert 05.08.2026
- Kommunale eiendomsopplysninger 29.07.2026
- Tinglyste erklæringer datert 10.08.1982, 10.08.1982.

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 Rødkløverstien 19! Foto: Fotograf Normann Foto.



Eiendommen sett fra sydsiden med tujahekk rundt hagen.



Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt terrasse på ca. 22 m².



Terrassedøren ut fra stuen ble skiftet i 2020.



Her bor du i et etablert og rolig boligfelt med umiddelbar nærhet til skog og mark.



Eiendommen ligger i et barnevennlig område med kort gangavstand til Samsmoen barnehage.



Vindfang med flislagt gulv og tilgang til et praktisk toalettrom.



Gangen har nyere, profilerte dører, hvorav to med glassfelt.



Stuen har en vedfyrt ovn med dekorstein, installert i 2019.



Stuen har god plass til både sofagruppe og en romslig spisestue.



Seks av vinduene i første etasje ble skiftet ut i 2015. Varmepumpen er defekt.



Gjennomgående laminatgulv og panel på veggene i stuen.



Separat kjøkken med plass til en hyggelig spiseplass ved vinduet.



Kjøkkeninnredning fra byggeåret med profilerte fronter og laminatbenkeplate.



Badet i første etasje er utstyrt med baderomsinnredning med dobbel servant.



Praktisk toalettrom i første etasje med flislagt gulv og vegghengt vask.



Romslig soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning.



Ett av soverommene har tilknytning til et eget garderoberom.



Det tredje soverommet i etasjen er anvendelig og kan innredes etter behov.



Soverom av god størrelse, egnet som barnerom eller kontor.



Badet i kjelleren har flislagt gulv med varmekabler og et praktisk dusjhjørne. Ikke bruksendret og godkjent.



Kjelleren har rikelig med lagringsplass med fire boder og et kott.



Innredet kjellerstue med parkettgulv og en vedfyrt peis med innsats. Ikke bruksendret og godkjent.



Kjellerstuen gir ekstra plass for familieaktiviteter eller en egen TV-krok. Ikke bruksendret og godkjent.



Stort, separat vaskerom i kjelleren med opplegg for vaskemaskin og 200-liters varmtvannsbereder.



En av de uinnredede bodene i kjelleren, med god hylleplass.



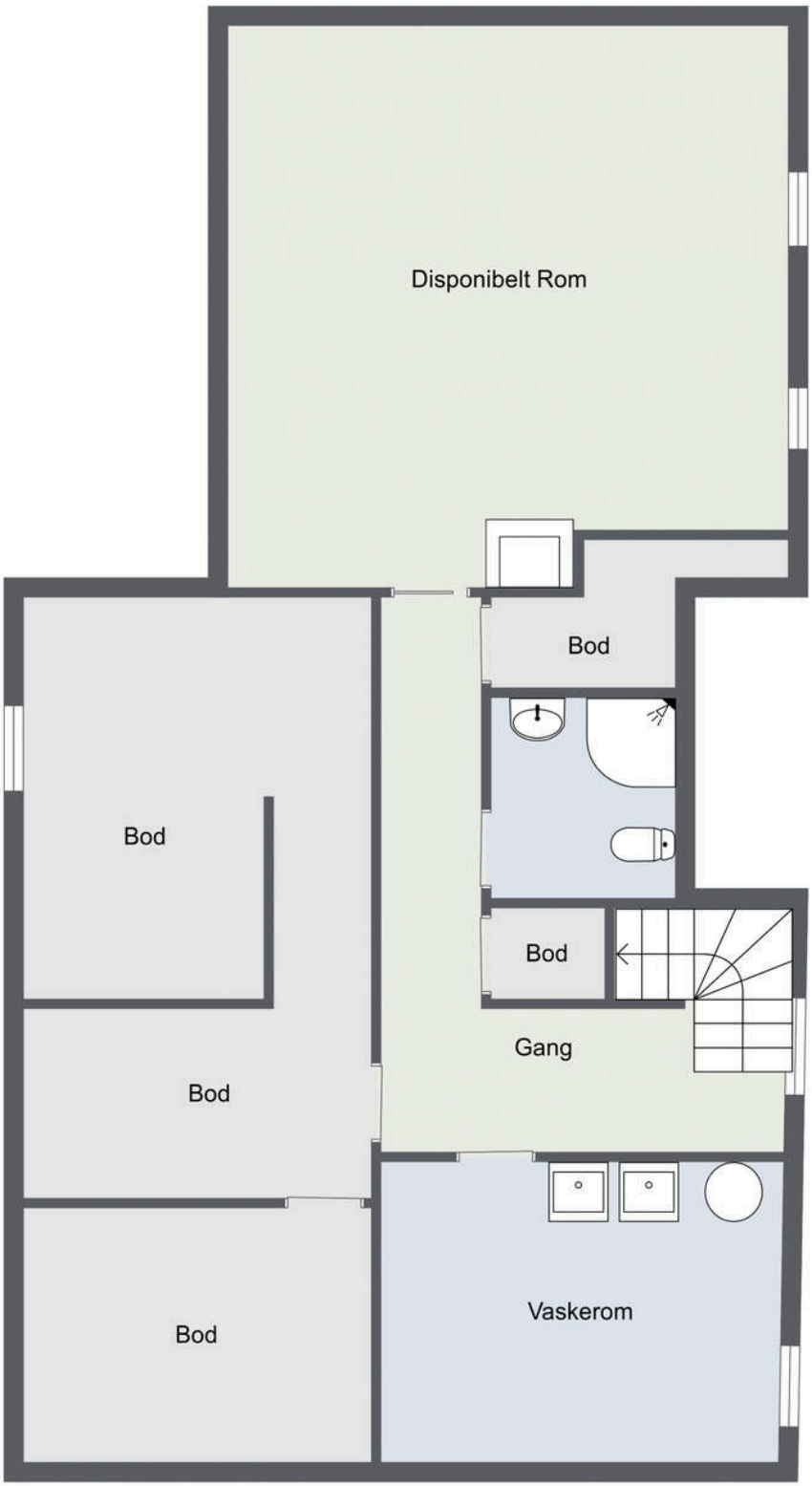
Til boligen hører en garasjeplass i en felles garasjerekke. Denne er i dårlig forfatning.

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.



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.

Tilstandsrapport

Enebolig i rekke

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER

JEVNAKER kommune

gnr. 150, bnr. 409

Markedsverdi

2 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 27.07.2026 **Rapportdato:** 05.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12701-1173 **Eiendomsverdi ref nr:** HK3271

Autorisert foretak: TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Larsplass

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.

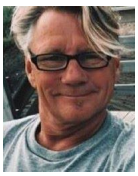
Takstmann Olav Larsplass AS

OLAV LARSPLASS AS. Medlem i NITO.

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

BESØKSADRESSE:

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS.
Storgata 12 , 3520 Jevnaker .



Rapportansvarlig



Olav Larsplass
Uavhengig Takstingeniør
olav.lpl@hebb.no
980 90 998

NITO

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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.

TG 3

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

TG IU

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

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

Beskrivelse av eiendommen

FORSIKRING:
Ikke opplyst av eier.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Eier opplyser om:
År 2006 Bad i kjeller utført før dagens eier overtok.
År 2015 Lagt nytt shingeltak (faglært tømrer).
År 2015 Byttet ut 6 vinduer i 1. etasje (faglært tømrer).
År 2019 Installert ny ovn og dekorstein i 1. etasje (murer)
År 2020 Byttet ut terrassedør (faglært tømrer).

RADON:
Der ikke opplyst om.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Enebolig i rekke. Moelven bruk.
Det er en etasjes trekonstruksjon over murkjeller, saltak.
Støpt kjellergulv, grunnmur av multimur (element og betong).
Etasjeskiller i trebjelkelag. Yttervegger oppført som bindingsverk.
Utvendig stående trepanel. Saltak med isolert kaldtloft,
tekket med bordtak og pappshingel.
Vinduer og ytterdører med 2-3- lag glass.

OPPVARMING AV BOLIG:
El- panelovner.
Varmekabler på bad.
Vedfyrt ovn i 1.etasje.
Vedfyrt peis med innsats i kjeller.

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

GARASJE:
Boligen har egen garasje i garasjerekke
med 3 garasjer samlet.
Garasjen er på ca. 15m² med romhøyde på ca. 2,36m.
Portmål: 2,20m x 2,05m (bxh)
Bygget er oppført direkte mot grunn og
har asfaltert dekke. Bindingsverk kledd med trepanel.
Saltak oppført med fagverksbind.
Utvendig tekket med svartpapp.
Det er manuell vippeport i tre med malt trefiner.

BELIGGENHET:
Eiendommen ligger bra til i veletablert boligområde på Furumoen.
Solrik beliggenhet og barnevennlig område med gangavstand på gangveier til bla. barnehage, skoler, idrettshall og stadion med fotballbaner og skøytebane.
-
Fra eiendommen er det bare et par steinkast til Randselva med fine
fiskemuligheter og turområder, samt til Kistefos Museum. Randsfjorden, som
ligger like i nærheten, kan by på flere flotte strender for bading og vannsport,
eller eventuelt fiske og båtliv. På vinterstid er det kort avstand til meget
populær lysløype som går i området rundt Eggemoen. Skiløypen går også
videre opp på Veståsen med stort løypenett. Det er heller ikke langt til
skiløyper i Nordmarka.
-
For servicetilbud er det gangavstand til Europris, Lagerutsalg Martinsen,
bensinstasjon m.m. på Bergermoen. I sentrum av Jevnaker finner du bla.
dagligvareforretninger, sporty treningsenter, apotek, vinmonopo og en rekke andre
servicetilbud. Like ved er også ærverdige Hadeland Glassverk som kan by på
mange aktiviteter, severdigheter, servering og fabrikkutsalg.
-
Med bil:
ca. 5 min. til Jevnaker sentrum
ca. 10 min. til Hønefoss
ca. 60 min til Oslo
ca. 50 min til Gardermoen
ca. 20 min til Gran.

BEBYGGELSEN:
Boligfelt med tilsvarende bebyggelse.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 376 m².
Den er nokså flat.
Vendt mot syd,vest og nord.
Opparbeidet med asfaltert adkomst- side.
Liten hellelagt uteplass ved siden av inngangspartiet.
Med utgang fra stue til terasse,
hage med plen og beplantning.
Omrammet med tujahekk i tomtegrenser.
Parkering i gata samt garsje med plass til 1 bil.

OVERFLATER:
Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv:
1. etasje: Laminat, fliser i vindfang, WC og bad.
Kjeller: Fliser, gulvbelegg, parkett, mur.

Vegger:
1. etasje: Malt panel/plater, tapet, fliser på bad.

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

Beskrivelse av eiendommen

Kjeller: Trepanel, tapet, gips, fliser på bad.

Himlinger:
1. etasje: Himlingsplater.
Kjeller: Himlingsplater, trepanel, stubbloft.

TV OG INTERNETT:
Ikke opplyst

SENTRALSTØVSUGER:
Boligen er rigget med sentralstøvsuger.

ALARMANLEGG:
Ikke installert.

EL-ANLEGG:
El-tilførsel via jordkabel til sikringsskap i kjøkken.
Skapet inneholder kurser med skrusikringer, 63 A hovedsikring, digitalmåler og kursfortegnelser på dør.
Boligen har både skjult og åpent elektrisk anlegg.

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 i rekke - Byggeår: 1982

VÅTROM Gå til side

BAD 1 ETASJE:

Det er flislagt gulv og vegger, himlingsplater i taket.
Rommet har tidligere hatt badekar.
Utstyr:
Baderomsinnrdning med 2 servanter over skuffeseksjon.
Overskap med speil og spotter.
Åpent røropplegg, plastsluk, naturlig luftavtrekk i tak.
Vindu fra 2010.
Flislagte vegger. Himlingsplater.

VASKEROM I KJELLER:

Det er gulvbelegg med oppbrett på vegg.
Malt strietapet på vegger.
Himlingsplater i tak.
Utstyr:
200 liters varmtvannsbereder.
To vegghengte utslagsvasker.
Opplegg for vaskemaskin.
El-panelovn på vegg.
Arbeidsbenk.
Vindu, klaffeventil og mekanisk avtrekk.

BAD/WC I KJELLER:

Flislagt gulv og varmekabler.
Fliser på vegger. Trepanel i tak.
Utstyrt med gulvmontert toalett.
Dusjhjørne med ramme og glassdører, dusjarmatur og sluk i dusjsonen.
Vaskeservant med fot. Mekanisk luftavtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i separat rom med spiseplass og vindu.
Kjøkken fra byggeår. Innredning montert i L-form.
Kjøkkenfronter i ensfarget profilert utførelse med bøylehåndtak.
To dører med glass.
Benkeplate i laminat.
Nedfelt dobbel oppvaskkum med ettgreps blandebatteri.
Integrert oppvaskmaskin.
Frittstående kjøle-/fryseskap.
Frittstående komfyr og mekanisk avtrekk med utlufting gjennom vegg.
Mikrobølgeovn plassert i overskap.

SPESIALROM Gå til side

TOALETTROM:

Flislagt gulv. Tapet på vegger.
Himlingsplater fra byggeår.
Utstyr:
Gulvmontert wc.
Vegghengt vask. Åpent røropplegg.
Naturlig ventillert med Skålventil i tak,
tilluft under dørblad.
Gulvmontert wc. Vegghengt vask.
Naturlig avtrekk via skålventil i tak.
Tilluftspalte under dørbladet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	215 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	200 m²
Totalpris	2 750 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig i rekke

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest på boligen.

NB!
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

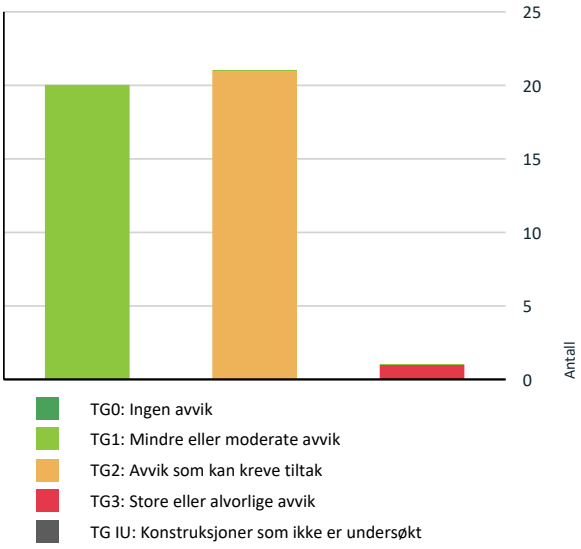
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest på garasjebygg.

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

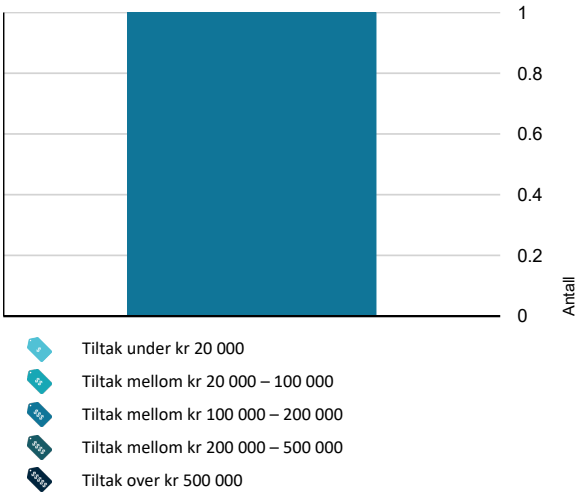
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer
under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. 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 i rekke

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer fra byggeår	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Toalettrom > 1 Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Innredet kjellerrom (Bad) > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Kjeller > Innredet kjellerrom (Bad) > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Innredet kjellerrom (Bad) > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Kjeller > Innredet kjellerrom (Bad) > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Gå til side
  Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 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.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I REKKE



Byggeår
1982

Kommentar
Opplyst ved tidl. salg Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Enebolig

Standard
Enebolig i rekke med 2 boenheter.
Bygningens referansenivå er byggeår og byggeskikk på oppføringstiden.
Boligen har 1. etasje og kjeller med til sammen ca. 200m² bruksareal.
Kjeller er delvis innredet og innehar vaskerom, bad og boder.
1. etasje med eldre badrom, separat toalettrom, eldre kjøkken med frittstående hvitevarer, stue, 3 soverom, overflater fra nyere tid.
El- tilførsel: Skrusikringer fra byggeår.
Vann og avløp i kobber og plast fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen fremstår normalt vedlikeholdt, men har bygningsdeler som har utlevd mer enn halvparten av sin forventede levetid. Kostnader for vedlikehold/oppgraderinger må påregnes, men omfang avhenger av kjøpers preferanser.

Eier opplyser om:

År 2006 Bad i kjeller utført før dagens eier overtok.
År 2015 Lagt nytt shingeltak (faglært tømrer).
År 2015 Byttet ut 6 vinduer i 1. etasje (faglært tømrer).
År 2019 Installert ny ovn og dekorstein i 1. etasje (murer)
År 2020 Byttet ut terrassedør (faglært tømrer).

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med pappshingel. Ifølge opplysninger fra eier ble taket tekket om i 2015, og arbeidet ble utført av faglært tømrer.
-
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

Tilstandsrapport

Beslag i lakkert metall.
Takrenner og nedløp i plast fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Plasttakrennene er fra byggeåret og materialet fremstår som porøst grunnet alder. Det anbefales å vurdere utskifting av takrennene for å opprettholde funksjon og sikkerhet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
• Stigetrinn for feiler må monteres.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

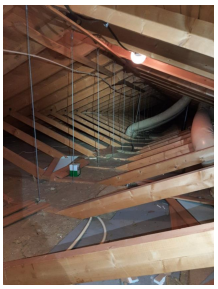
Saltak av trekonstruksjoner fra byggeår, med isolert kaldtloft. Visuelt undersøkt fra bakkeplan og innvendig loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, og det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

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

Loft:
Tilgang til loft via uisolert loftsluke. Loftet er isolert med ca 15 cm, og har ikke gangbart gulv. Loftet ble derfor kun inspisert i området rundt loftsluken. Det ble registrert ventilering mot raft/gesimskasser. Det ble utført fuktsøk med elektroder i undertak og taksperrer uten tegn til fukt eller lekkasje.







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Ytterveggene er kledd utvendig med stående trepanel, og kledningen fremstår i tilfredsstillende stand (opplyst malt hvert 7. år). Eier opplyser at det snart er på tide å male fasadene.
Det registreres en liten luftespalte i underkant av kledningen. Det ble utført stikkprøvekontroller på kledningen (trefasade) for å avdekke skader, sprekker og råte.

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert råteskader på vindskier



Viser nedkant av kledning.



Skader på vindskier

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2007 og 2010.
Opplyst montert 6 stk. i 2015 av tømrer.

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

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Vinduer fra byggeår

Beskrivelse

3 Vinduer i stue med fastkarm og 3-lags glass og ramme av tre, produsert byggeår.
Vinduer i kjeller med topphengsling og 2-lags glass og ramme av tre, produsert byggeår.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver.
Eier opplyser om punktert glass i ett av stuevinduene fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Vinduene har oppnådd en alder hvor utskifting av de tre stuevinduene må påregnes i nær fremtid, i henhold til NS3600 (punkt A.3.17.3).

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

Tilstandsrapport



Typisk kjellervindu

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass i dørblad. År 2007.
Balkongdør i treverk med 3-lags isolerglass i stue. År 2022.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Ut fra stuen er det oppført en sydvestvendt terrasse på ca. 22 m².
Alder er ukjent. Det er trebjelkelag festet til vegg og ført ut over tredrager som er anlagt på lecablokker mot terreng.
Rekkverk med sprosser samt en treveis tretrapp ned til terrenget.

Ved adkomst er det anlagt en hellelagt terrasse på bakkeplan ved siden av inngangspartiet. Terrassen er på ca. 14 m².

Vurdering av avvik:
• Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Terrasseoverflater fremstår med elde og vedlikeholdsmangler. Det ble registrert uttørring, sprekker og noe skade på terrassebord.

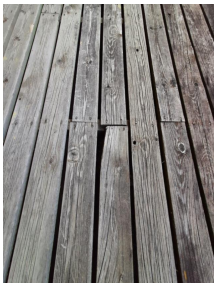
Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og eventuelt utskifting av skadede terrassebord for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader, råte og svekket bæreevne.

Utbedring må påregnes for å hindre ytterligere svekkelse med påfølgende fare for personskader.

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv:
1. etasje: Laminat, fliser i vindfang, WC og bad.
Kjeller: Fliser, gulvbelegg, parkett, mur.

Vegger:
1. etasje: Malt panel/plater, tapet, fliser på bad.
Kjeller: Trepanel, tapet, gips, fliser på bad.

Himlinger:
1. etasje: Himlingsplater.
Kjeller: Himlingsplater, trepanel, stubbloft.

Ved normalt bruk må det påregnes enkelte bruksmerker, riper samt hull etter bildeinnfesting.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskillere i trebjelkelag. I kjeller er det støpt gulv mot grunn.

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulvet i stuen gjennom hele rommet.
I kjeller ble det registrert enkelte mindre skjevheter på gulv flere steder.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det en gang skal pusses opp, kan det vurderes å rette opp gulvet med flytsparkel

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

Tilstandsrapport





Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om det er gjennomført radonmåling i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.





TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren er innredet med unntak av to boder.
Det er parkett, gulvbelegg, mur samt fliser på bad, bod og gang.
Vegger består av multielementer, det vil si gipsplater med skumkjerne, kledd med panel, samt fliser på bad.
Innvendig utforede vegger under terreng regnes som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbar uten store 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 kjellerstue samt bod mot sør og øst, og det ble målt forhøyede fuktverdier, ca. 35 %, i grunnmur/bunnsvill.
Årsaker til forhøyet fuktpåkjenning kan være flere, som for eksempel manglende bortledning av overflatevann og takvann, eller sviktende/manglende drenering. Det ble registrert mangel på topplist over knotteplast mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i multimur.

Konsekvens/tiltak

• Fuktgjennomtrenging i multimur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

Tilstandsrapport







Innvendige trapper

Beskrivelse

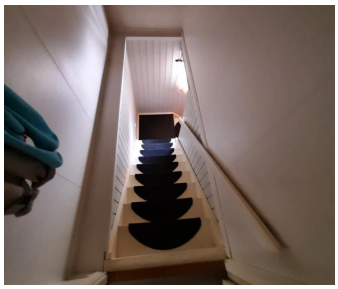
Innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Rekkverk på 1. side.
Dagens krav til trapper er at de skal ha rekkverk og håndløper, fri høyde i trappetrinn.
Ved inspeksjon av trapp gjelder kontroll av rekkverk, avvik fra byggeforskrifter og hms.
Dagens regler: TEK 17, §12-14.

Vurdering av avvik:

• 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

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

I 1. etasje er det nyere, profilerte dørblader med snap-in hengsler. To dører har glassfelt.
I kjelleren er det profilerte heltre-dører, samt noen eldre dører fra byggeåret i tre med sponfyllinger.

VÅTROM

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 2 Generell

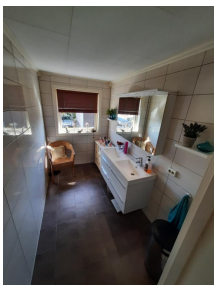
Beskrivelse

BAD 1 ETASJE:
Baderom/stellerom med ukjent alder.
Det er ikke opplyst om ader og dokumentasjon på utførelse.
Rommet har tidligere hatt badekar.
Det er flislagt gulv og vegger, himlingsplater i taket.
Utstyr:
Baderomsinnrdning med 2 servanter over skuffeseksjon.
Overskap med speil og spotter.
Åpent røropplegg, plastsluk, naturlig luftavtrekk i tak.
Vindu fra 2010.

Vurdering av avvik:
• Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om kvaliteten på utførelsen, og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige fuktskader.

Ved installering av dusj eller annet vannførende utstyr anbefales det å oppgradere membran for å redusere risikoen for vannskader.





1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Himlingsplater.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulvet mot sluk.
Det er målt 2 mm fall fra overkant sluk til underkant dørterskel, mens det skal være minimum 2,5 cm.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.





1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med to servanter.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig avtrekk via skålventil i taket. Det er et åpningsvindu og tilluftspalte over dørbladet.
Ved installasjon av dusj anbefales mekanisk avtrekksvifte på vegg.

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret og utført av utbygger.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra perioden før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Vaskerom i kjeller:
Det er gulvbelegg med oppbrett på vegg.
Malt strietapet på vegger.
Himlingsplater i tak.

Utstyr:
200 liters varmtvannsbereder.
To vegghengte utslagsvasker.
Opplegg for vaskemaskin.
El-panelovn på vegg.
Arbeidsbenk.
Vindu, klaffeventil og mekanisk avtrekk.

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

Tilstandsrapport





KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt strietapet.
Himlingsplater i tak.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er gulvbelegg fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Det ble registrert sprekker i sveis samt manglende hilse på rørhjennomføringer.

Pga. alder og nevnte avvik. Oppgradsering må påregnes





KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det registreres tilfredsstillende fall på gulvet mot sluk. Det er avdekket skader på belegg med behov for tiltak.
Det er målt 8 cm fall fra overkant sluk til topp gulvbelegg, hvor kravet er minimum 2,5 cm.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

2 vegghengte vaskekummer.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder.
Arbeidsbenk med 2 benkeskap og laminat benkeplate.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

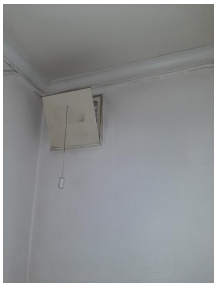
Beskrivelse

Rommet har avtrekk.
Åpningsvindu.
Klaffeventil i grunnmur.
Mekanisk avtrekksvifte på vegg.

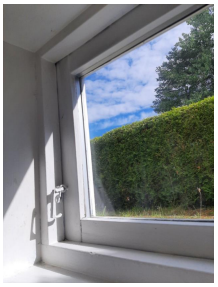
TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

Tilstandsrapport







KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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





KJELLER > INNREDET KJELLERROM (BAD)

Generell

Beskrivelse

Eier opplyser i egenerklæring:
År 2006: Badet i kjelleren ble utført av tidligere eier, som var rørlegger.

Bad/wc med flislagt gulv og varmekabler.
Fliser på vegger. Trepanel i tak.
Utstyrt med gulvmontert toalett.
Dusjhjørne med ramme og glassdører, dusjarmatur og sluk i dusjsonen.
Vaskeservant med fot. Mekanisk luftavtrekk. Det er ikke tilluft via luftespalte under dørbladet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

Tilstandsrapport





KJELLER > INNREDET KJELLERROM (BAD)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ikke fremlagt

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

KJELLER > INNREDET KJELLERROM (BAD)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er flislagte vegger.
Trepanel i himlingen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > INNREDET KJELLERROM (BAD)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater og gulv fremstår med noe ufagmessig utførelse.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

Tilstandsrapport



KJELLER > INNREDET KJELLERROM (BAD)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det registreres svakt fall på gulv mot sluk.
Det er målt 5 mm fall fra overkant sluk til underkant dørterskel, mens det skal være minimum 2,5 cm.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

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







KJELLER > INNREDET KJELLERROM (BAD)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne med glassvegger og dør.
Gulvmontert WC.
Vaskeservant på fot.

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

Tilstandsrapport

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > INNREDET KJELLERROM (BAD)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert mekanisk avtrekksvifte på vegg.
Det er ikke tilluftspalte under dørbladet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.
• Avtrekksystemet må utbedres.



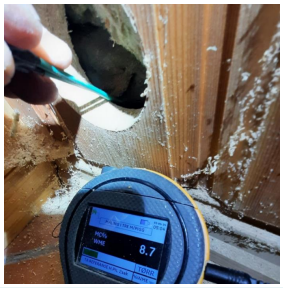
KJELLER > INNREDET KJELLERROM (BAD)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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





KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

Tilstandsrapport

Beskrivelse

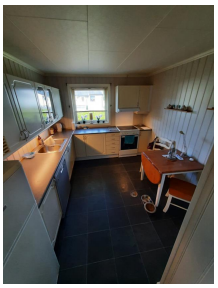
Kjøkken i separat rom med spiseplass og vindu.
Kjøkken fra byggeår. Innredning montert i L-form.
Kjøkkenfronter i ensfarget profilert utførelse med bøylehåndtak.
To dører med glass.
Benkeplate i laminat.
Nedfelt dobbel oppvaskkum med ettgreps blandebatteri.
Integrert oppvaskmaskin.
Frittstående kjøle-/fryseskap.
Frittstående komfyr og mekanisk avtrekk med utlufting gjennom vegg.
Mikrobølgeovn plassert i overskap.

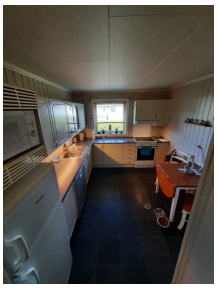
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Vanntrykk og avrenning er tilfredsstillende, og det er ikke observert tegn til kondens eller lekkasje fra koblinger eller utstyr. Fuktkontroll utført med fuktindikator viste ikke unormale fuktverdier i områder hvor det anses å være fare for fuktvandring. Disse områdene er hovedsakelig i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv ved sokkellist. Vannvakt anbefales i rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Vurdering av avvik:
• Skadet benkeplate. Skaper og fronter er gulnet, og noe slitt

Konsekvens/tiltak

Utbedring eller oppgradering kan påregnes.









Viser skade på benkeplate

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

Tilstandsrapport



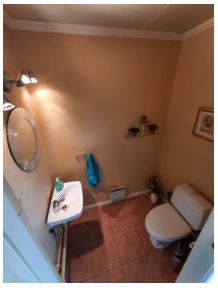
TOALETTROM

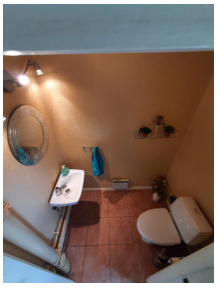
1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

TOALETTROM:
Flislagt gulv.
Tapet på vegger.
Himlingsplater fra byggeår.
Utstyr:
Gulvmontert wc.
Vegghengt vask.
Åpent røropplegg.
Naturlig ventillert med
Skålventil i tak, tilluft under dørblad.





1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulvmontert wc.
Vegghengt vask.

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk via skålventil i tak.
Tilluftspalte under dørbladet.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Private stikkledninger vedlikeholdes for eiers regning.
Synlig kobbervannledning inn til kjellerbod med stoppekran og vannmåler.
Kobberrør for vanntilførsler i boligen.
Innvendige vannrør og stoppekran er funksjonstestet.
Private bunnledninger utenfor boligen er ikke besiktiget.
Det ble ikke registrert aktive lekkasjer i boligen på befaringsdagen.

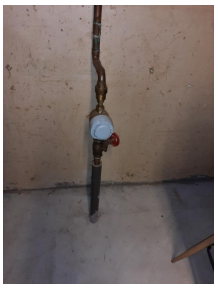
Røropplegget ble vurdert å fungere etter sin tiltenkte funksjon.
Metode og utførelse på røropplegget er kun begrenset vurdert, da dette er et eget fagområde.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

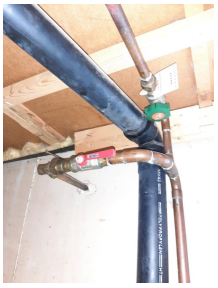
Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Røropplegg i kjøkkenbenk



Hoved vannintak med måler og stoppekran i kjellerbod



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.
Ikke kontrollert, utover at det fungerer normalt ved befaring.

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

Tilstandsrapport





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger/tak og lufting via vinduer og dører.
Mekanisk avtrekk er installert på bad, vaskerom og kjøkken.
Behovet for ventilasjon vil variere avhengig av bruksmønster, og det kan derfor være nødvendig med ytterligere ventilering.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har 200 liters varmtvannsbereder med expansjonstanker fra byggeår. Berederen er sikret med avrenning til sluk i gulv.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-tilførsel via jordkabel til sikringsskap i kjøkken.
Skapet inneholder kurser med skrusikringer, 63 A hovedsikring, digitalmåler og kursfortegnelser på dør.
Boligen har både skjult og åpent elektrisk anlegg.

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

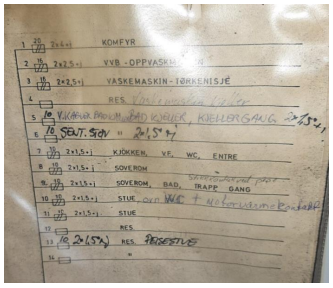
Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler dokumentasjon

• Det anbefales på generelt grunnlag å få en autorisert elektriker til å utføre en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget ved eierskifte.





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.

Vurdering av avvik:
• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak
• Gjelder fremtidig, varig opphold i kjeller. Det er ingen alternative rømningsveier fra rom som er innredet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utførelse for drenering er ikke kjent. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring er synlig enkelte steder.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med multimur som grunnmur, støpt kjellergulv.
NB! Multimur ble på 80-90 tallet brukt som innerforskaling under oppføring av grunnmurer. Multimur består av gipsplater som er montert på trebindingsverk hvor kjernen er isolert med polyuretanskum. Byggemåten er i dag forlatt grunnet høyere risiko for fukt-, mugg- og råteskader.
-
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.

Multi- grunnmur, utvendig pusset og malt. Innvendig kledd.
Det er utlektet/utforet trekonstruksjon mot kald grunnmur.
Dette er et konstruksjonsprinsipp med en høy risiko for fuktskader i hulrommet mellom grunnmur og utforet vegg. (Med risiko menes sopp, råte, skadedyr) Hulltaking tilfeldig valgte steder er ingen garanti for at det kan være svikt i drenering eller kondens på steder det ikke er målt. Anbefales holdes under oppsikt.

Vurdering av avvik:
• (NB! Det ble ved hulltaking registert fuktverdi på 35% i kjellerstuen).
Ingen lukt eller visuelle tegn på fukt registrert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres jevnlig kontroll av fuktverdier i kjellerstuen og øvrige innforede vegger, samt vurderes tiltak for å redusere fuktbelastning.

Konstruksjonsprinsippet med utlektet trekonstruksjon mot kald grunnmur har høy risiko for skjulte fukt-, mugg- og råteskader, noe som kan føre til helseskadelige forhold og redusert levetid på konstruksjonen.

Det anbefales å holde området under oppsikt og vurdere ytterligere undersøkelser eller utbedringer dersom fuktverdiene øker eller det oppdages lukt eller synlige tegn på fukt.







TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.
Det er viktig at terrenget har tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Overflatevann skal ledes bort så raskt som mulig for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

NB! Det ble ikke registrert topplist over utvendig fuktsikring av grunnmur (knotteplast).

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

Tilstandsrapport

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

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

• 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.

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn for feiler må monteres.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Gjelder fremtidig, varig opphold i kjeller. Det er ingen alternative rømningsveier fra rom som er innredet.

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

200 m²/200 m²

Enebolig i rekke: Vindfang, Toalettrom, 2 Gang, Trapperom, Stue, Kjøkken, 3 Soverom, 2 Bad, Vaskerom, Kjellerstue, 4 Bod, Kott

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 900 000

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	**2 750 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 750 000**

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

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

Sammenlignbare salg

Vedlegg: Takstrapport

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Blålyngstien 6 ,3520 JEVNAKER 149 m²	1983	3 sov	02-05-2023	2 700 000	**2 700 000**		2 700 000	**18 121**
2	Rødkløverstien 7 ,3520 JEVNAKER 143 m²	1981	3 sov	02-06-2024	2 900 000	**2 875 000**		2 875 000	**17 857**
3	Samsmoveien 23 ,3520 JEVNAKER 172 m²	1987	3 sov	14-04-2024	3 390 000	**3 250 000**		3 250 000	**16 927**
4	Liljeveien 1 ,3520 JEVNAKER 162 m²	1982	2 sov	09-11-2024	2 990 000	**2 990 000**		2 990 000	**15 820**
5	Symreveien 5 ,3520 JEVNAKER 170 m²	1981	2 sov	25-04-2024	2 900 000	**2 800 000**		2 800 000	**15 556**
6	Kornblomstveien 10 ,3520 JEVNAKER 200 m²	1987	4 sov	06-10-2025	3 600 000	**3 300 000**		3 300 000	**15 138**
7	Løvtannveien 9 ,3520 JEVNAKER 161 m²	1982	3 sov	03-09-2023	2 500 000	**2 350 000**		2 350 000	**14 596**
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.

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt	Kr.	15 786
Renovasjonsgebyr 2026. Standard abonnement 5.917,50	Kr.	5 917
Avsetning til vedlikehold	Kr.	36 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**57 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig i rekke

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 560 000
Sum teknisk verdi - Enebolig i rekke	Kr.		**2 250 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**40 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 290 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

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.**	**2 900 000**

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

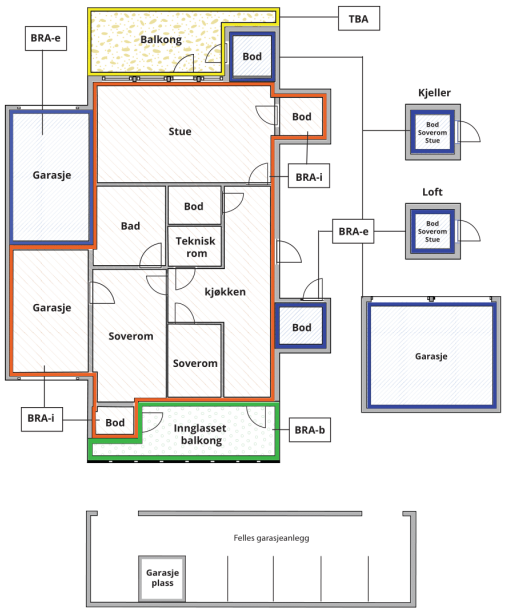
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Arealer

Enebolig i rekke

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	102			102	
Kjeller	98			98	
SUM	**200**				
SUM BRA	**200**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Vindfang, toalettrom, gang, trapperom, stue m/utg. terrasse, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom m/garderoberom, bad		
Kjeller	Gang m/trapp, vaskerom, innredet kjellerrom (kjellerstue), innredet kjellerrom (bad), innredet matbod, uinnredet kjellerbod, uinnredet kjellerbod, uinnredet kjellerbod, kott u/kjellertrapp		

Kommentar

ROMHØYDER:

1. Etasje: 2,38.
Kjeller: 2,27m (variabelt)

Areal målingen er utført med laser og basert på innvendige målinger(oppmåling og kontrollmåling).
Det er bruken av rommene på befarings dagen som defineres, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Tomtearealet ble ikke oppmålt på befaringen, kun visuelt besiktiget.
Det er ikke kontrollert om inngjerding stemmer med tomte grenser.
Opplysninger om tomteareal er hentet fra matrikkelen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest på boligen.

NB!
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Det gjøres for øvrig oppmerksom på at det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest på garasjebygg.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.7.2026	Olav Larsplass	Takstingeniør
	Leif Harald Svendsbråten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3236 JEVNAKER	150	409		0	376 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rødkløverstien 19

Hjemmelshaver
Svendsbråten Harriet

Eiendomsopplysninger

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Beliggenhet

Eiendommen ligger bra til i veletablert boligområde på Furumoen.
Solrik beliggenhet og barnevennlig område med gangavstand på
gangveier til bla. barnehage, skoler, idrettshall og stadion med fotballbaner og skøytebane.
-
Fra eiendommen er det bare et par steinkast til Randselva med fine
fiskemuligheter og turområder, samt til Kistefos Museum. Randsfjorden, som
ligger like i nærheten, kan by på flere flotte strender for bading og vannsport,
eller eventuelt fiske og båtliv. På vinterstid er det kort avstand til meget
populær lysløype som går i området rundt Eggemoen. Skiløypen går også
videre opp på Veståsen med stort løypenett. Det er heller ikke langt til
skiløyper i Nordmarka.
-
For servicetilbud er det gangavstand til Europris, Lagerutsalg Martinsen,
bensinstasjon m.m. på Bergermoen. I sentrum av Jevnaker finner du bla.
dagligvareforretninger, sporty treningsenter, apotek, vinmonopol og en rekke andre
servicetilbud. Like ved er også ærverdige Hadeland Glassverk som kan by på
mange aktiviteter, severdigheter, servering og fabrikkutsalg.
-
Med bil:
ca. 5 min. til Jevnaker sentrum
ca. 10 min. til Hønefoss
ca. 60 min til Oslo
ca. 50 min til Gardermoen
ca. 20 min til Gran.

Adkomstvei

Bilvei helt frem. Eiendommen ligger til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning med vannmåler via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

GJELDENDE REGULERING:
Ikke regulert.
--
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN:
Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplanens arealdel Jevnaker kommune (25.3.2021)
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) Kommuneplanens arealdel Jevnaker kommune (25.3.2021)

Om tomten

Eiet tomt på 376 m².
Den er nokså flat.
Vendt mot syd,vest og nord.
Opparbeidet med asfaltert adkomst- side.
Liten hellelagt uteplass ved siden av inngangspartiet.
Med utgang fra stue til terasse,
hage med plen og beplantning.
Omrammet med tujahekk i tomtegrenser.
Parkering i gata samt garsje med plass til 1 bil.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken
Kommune: 3236 JEVNAKER Data uthentet: 27.07.2026 kl. 08:17
Grunneiendom: Gnr: 150 Bnr: 409 Oppdatert per: 27.07.2026 kl. 08:17
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.
-
Rettighetshavere til eiendomsrett:
2007/339069-1/200 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
Svendsbråten Harriet.
-
1982/5554-2/20 ERKLÆRING/AVTALE
10.08.1982 PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.
MED FLERE BESTEMMELSER
-
ERKLÆRING/AVTALE
10.08.1982 BESTEMMELSER OM VEG/VANN/KLOAKK/ELEKTRISKE LEDNINGER M.V.
-
1980/4855-1/20 REGISTRERING AV GRUNN
29.07.1980 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0532 GNR:150 BNR:66

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ikke opplyst

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje/bod

Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Garasjerekke fordelt på 3 garasjer.
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
GARASJE:
Boligen har egen garasje i garasjerekke
med 3 garasjer samlet.
Garasjen er på ca. 15m² med romhøyde på ca. 2,36m.
Portmål: 2,20m x 2,05m (bxh)
Bygget er oppført direkte mot grunn og
har asfaltert dekke. Bindingsverk kledd med trepanel.
Saltak oppført med fagverksbind.
Utvendig tekket med svartpapp.
Det er manuell vippeport i tre med malt trefiner.
.
Bygget fremstår med stort etterslep på vedlikehold
og må påregnes utbedres eller oppføres på nytt.

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



Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.07.2026	Lagret	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	30.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	
2	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rødkløverstien 19 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 409
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS 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.

PRESISERINGER

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse	
Rødkløverstien 19, 3520 JEVNAKER	
Dato for energimerking **14.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321594**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **117737292**
Gårdsnummer **150**	Bruksnummer **409**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **222,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **180,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
260,67 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
305,60 kWh/m²	**58 397 kWh**

Vedlegg: Energiattest



Rødkløverstien 19, 3520 JEVNAKER

Detaljering

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



Rødkløverstien 19, 3520 JEVNAKER



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: 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 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Kommunalinformasjon

JEVNAKER KOMMUNE

Ordre: 9362453 29.07.2026

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
150	409	0	0

Adresse: Rødkløverstien 19 3520 Jevnaker

Eiendomsskatt - bolig		kr	7 465	
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	37 m3	kr	1 157	31,27 pr. m3 inkl. mva
Avløp akonto forbruk	37 m3	kr	1 977	53,44 pr. m3 inkl. mva
Målerleie	1 stk	kr	150	kr. 150 pr. måler
Feiing/tilsyn	1 stk	kr	598	598,- pr. pipe
Totalt:		**kr**	**15 786**	

Kommunale avgifter/eiendomsskatt utgjør kr 15 786 inkl. mva. pr. år.
ved årsforbruk vann/avløp 37 m3
Kunden bestemmer selv fakturahyppigheten, dvs. 4 eller 12 terminer

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Jevnaker kommune

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

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

Megleropplysninger

Gårdsnr:	150	Bruksnr:	409	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Rødkløverstien 19				Selger:		

Dato: 29.07.2026

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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

JEVNAKER KOMMUNE

Ordre: **9362453** **29.07.2026**

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
150	409	0	0	
Adresse:	Rødkløverstien 19			3520 Jevnaker

Tilknytning til offentlig vann og kloakk

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

JEVNAKER KOMMUNE

Ordre: **9362453** **29.07.2026**

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
150	409	0	0	
Adresse:	Rødkløverstien 19			3520 Jevnaker

Legalpant
Kommunale avgifter/eiendomsskatt er betalt t.o.m. 31.07.26

Ubetalte faktura:

Vedlegg: Kommunalinformasjon

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Furumoen, 2700 Jevnaker "Tomt A-07"			150 409	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Bolig	11.8.81	26.8.82	K-53 A
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Thoresen & Andresen v/Kjell Thoresen 2700 Jevnaker				
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
" " " "		"		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Thoresen & Andresen (for murarb.) Erik Olsen A/S Moelven Brug (for trearb.)		Dag Hammarskjøldsvei 49,Oslo 5		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Utvendige trapper
2. Div. arb. kjeller

Arbeidet må være utført innen: 1.4.83

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Jevnaker, 18.1.83	for	
		Underskrift

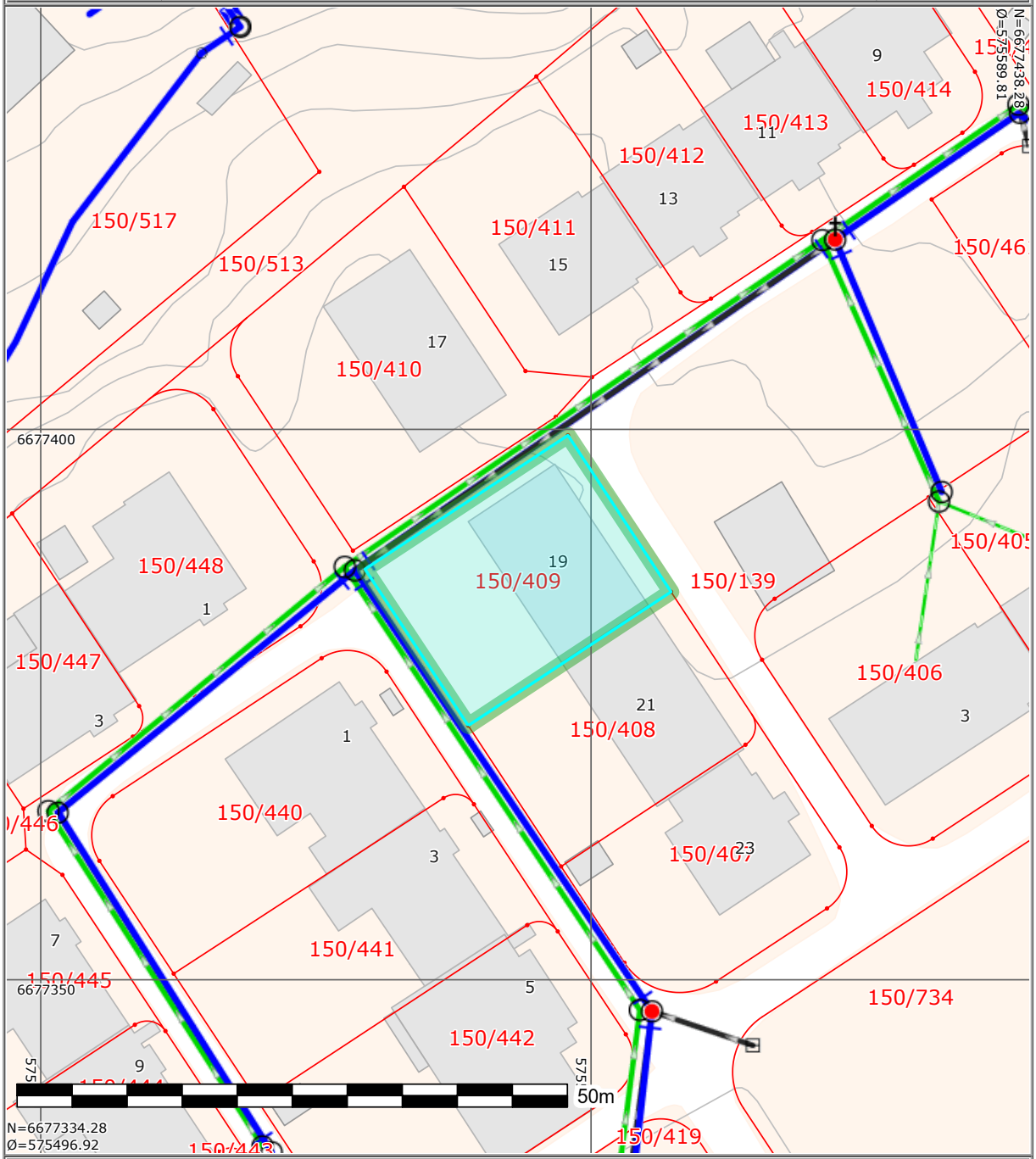
Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Vedlegg: Kommunalinformasjon

	SITUASJONSKART				
	Eiendom:	Gnr: 150	Bnr: 409	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: Rødkløverstien 19, 3520 JEVNAKER			
	Hj.haver/Fester:	SVENDSBRÅTEN HARRIET, RØDKLØVERSTIEN 19, 3520 JEVNAKER			
JEVNAKER KOMMUNE	Dato: 10/8-2026 Sign:				Målestokk 1:500



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

JEVNAKER KOMMUNE	**SITUASJONSKART**				
	Eiendom:	Gnr: 150	Bnr: 409	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: Rødkløverstien 19, 3520 JEVNAKER			
	Hj.haver/Fester:	SVENDSBRÅTEN HARRIET, RØDKLØVERSTIEN 19, 3520 JEVNAKER			
	Dato: 10/8-2026 Sign:				Målestokk 1:500



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Jevnaker kommune	Vegadkomst				Målestokk 1:500
	Eiendom:	Gnr: 150	Bnr: 409	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Rødkløverstien 19 3520 JEVNAKER			
	Adkomst:	Har adresse knyttet til offentlig veg.			



Vedlegg: Kommunalinformasjon

"Dokumentavgift er betalt med kr. 260,-
Gebyr er betalt med kr. 100,-
Hadeland og Land sorenskriverembete"

DAGBOKFØRT
10.AUG82 05554
SORENSKRIVEREN I
HADELAND OG LAND

S K J Ø T E

Firma Thoresen & Andresen, Jevnaker,
skjøter og overdrar med dette til
Øistein Bråge personnr. 08.05.53 [redacted]

eiendommen tomt nr. A-07 under "Furumoen" gnr.150/409 i Jevnaker.

Kjøpesummen er fastsatt til kr. 15.400,- - femtentusenfirehundredekroner-,

som er avgjort på omforenet måte.

I forbindelse med overskjøtingen, forplikter kjøperen seg til å kjøpe Moelven- bolig, type MK 212 på grunnmur som skal oppføres på tomten innen

Vedlikehold av stikkledninger (dvs. fra kommunal ledning inkl. anboring) og veier, som ikke overtas av kommunen, påligger de eiendommer som betjener seg av disse.

Eieren av tomten forplikter seg til å la nærliggende tomter legge og å ha liggende vann-, kloakk- og overvanns-ledninger over tomta frem til hoved-ledning. Evt.skade som forårsakes av dette må erstattes av den som eier ledningen.

I de tilfelle hvor det går offentlige ledninger over tomta, plikter kjøper på forlangende å avgi erklæring til kommunen som gir kommunen rett til å ha ledningene liggende, samt rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold.

Kjøper er forpliktet til ikke å bygge nærmere ledningstraceen enn bygnings-myndighetene gir tillatelse til.

Kommunen gir rett til for fremtiden vederlagsfritt å legge og ha liggende offentlige ledninger og kabler over tomta med adgang til vedlikehold av samme. Likeledes har Televerket og Hadelands Elektrisitetsverk vederlagsfritt rett til stolpefeste og legging av kabler og/eller ledninger. For bebyggelse og utnyttelse av tomta gjelder vedtektene til den stadfestede reguleringsplan.

Endringer av terrengnivå på tomta som foretas av kjøper, og som medfører ombygging av kommunale kummer, må godkjennes av kommuneingeniøren. Evt. kostnader er kommunen uvedkommende.

Pliktig medlemsskap i Velforeningen.

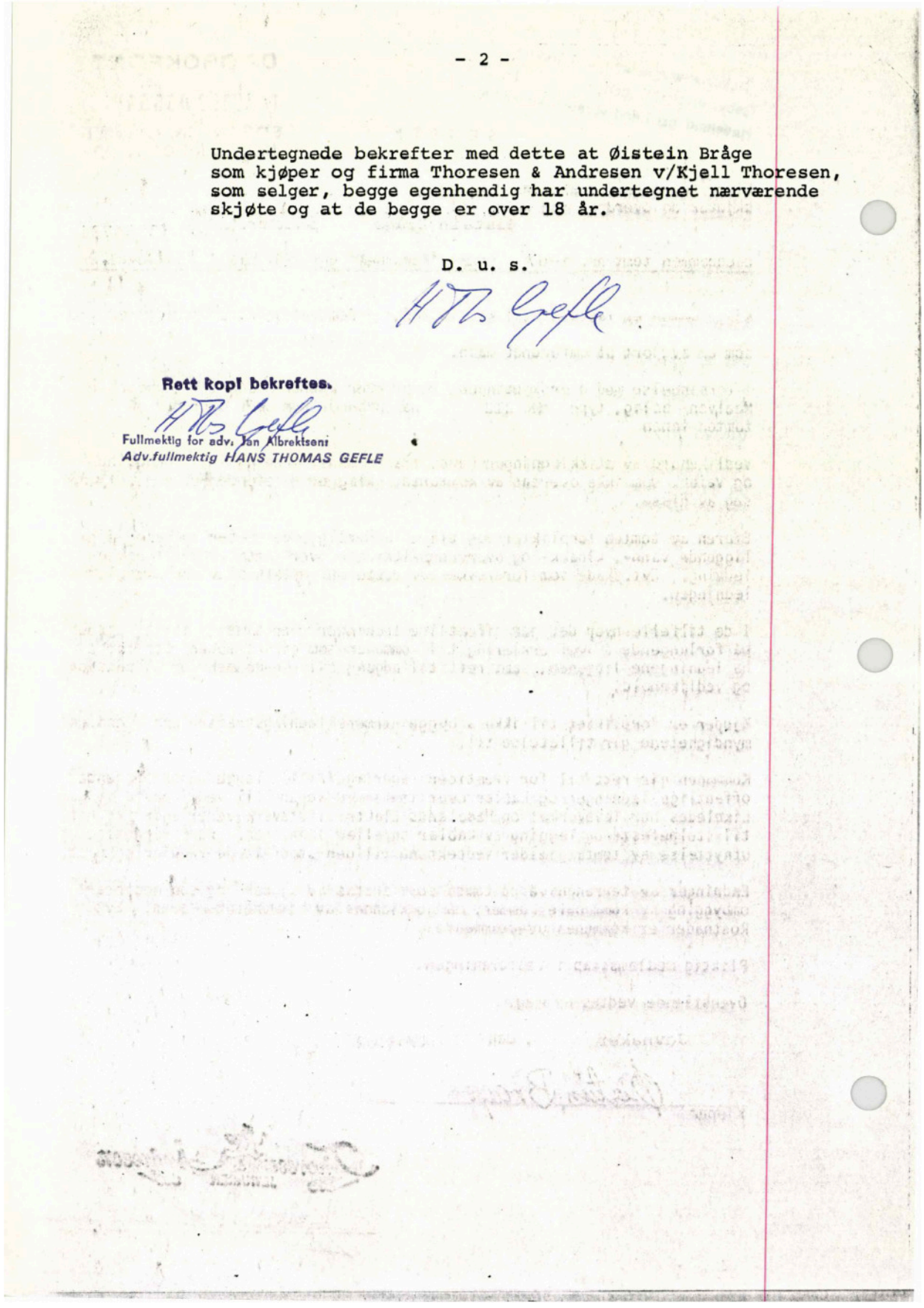
Ovenstående vedtas av meg.

Jevnaker , den 04.08.82

Kjøper Øistein Bråge

Som eiger: Jevnaker Thoresen & Andresen JEVNAKER

Vedlegg: Kommunalinformasjon



- 2 -

Undertegnede bekrefter med dette at Øistein Bråge som kjøper og firma Thoresen & Andresen v/Kjell Thoresen, som selger, begge egenhendig har undertegnet nærværende skjøte og at de begge er over 18 år.

D. u. s.

Rett kopi bekreftes.

Fullmektig for adv. Jan Albrektsen
Adv.fullmektig HANS THOMAS GEFLE

Jevnaker kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3236 - Jevnaker kommune	**150**	**409**	**0**	**0**

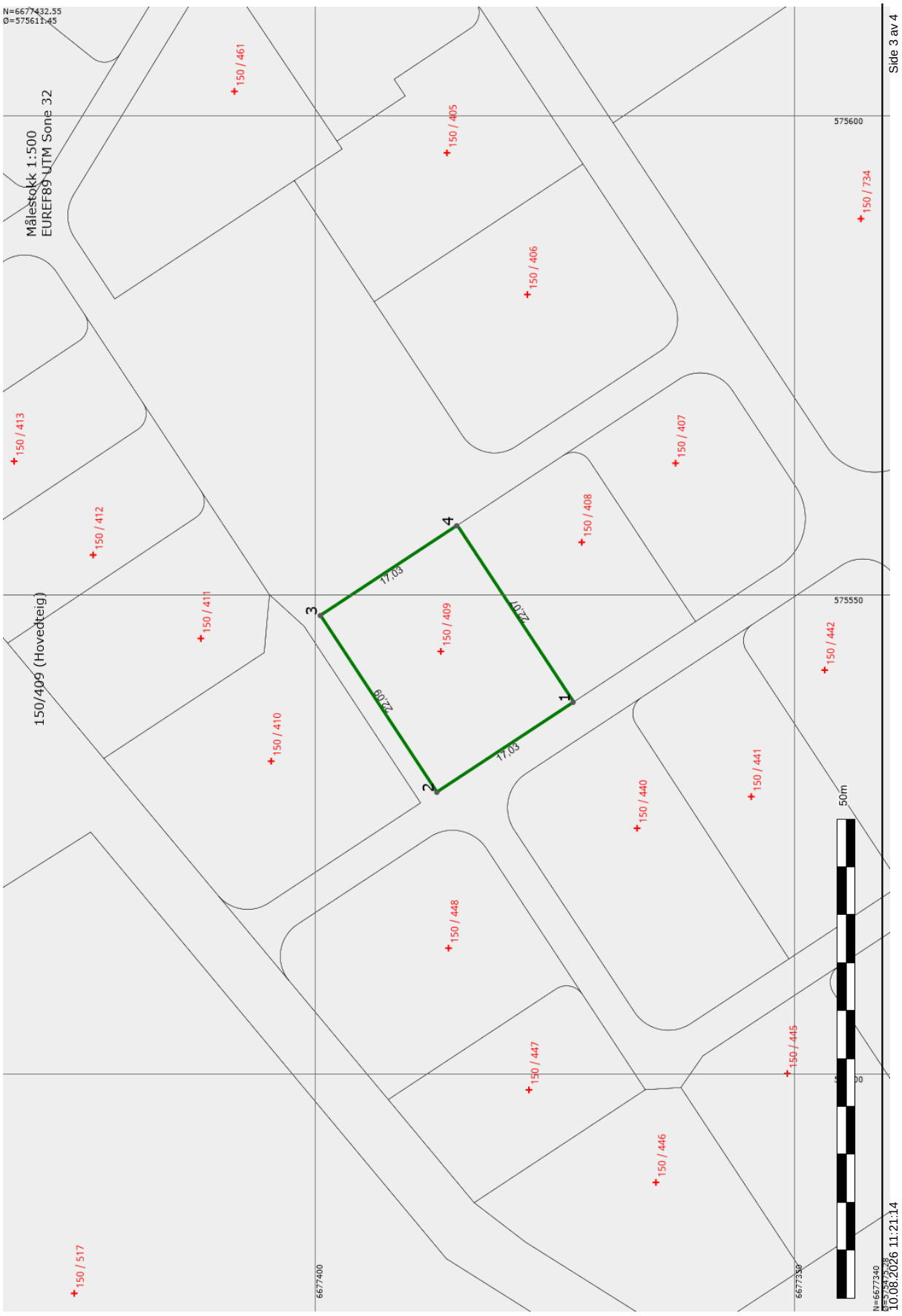
Orientering om matrikkelkart

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Areal og koordinater

Areal: 376,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6677386,87 Øst: 575544,17

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6677373,09	575538,84	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			17,03	Ikke hjelpelinje		13	
2	6677387,30	575529,46	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			22,09	Ikke hjelpelinje		13	
3	6677399,46	575547,90	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			17,03	Ikke hjelpelinje		13	
4	6677385,24	575557,27	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			22,07	Ikke hjelpelinje		13	

Jevnaker kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3236 - Jevnaker kommune	**150**	**409**	**0**	**0**	Grunneiendom	TOMT A 07	Ja	376	376	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
29.07.1980	Nei	Nei	Nei			Nord: 6677386.87 Øst: 575544.17 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			150/409	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			150/409	0
Kart- og delingsforretning	29.07.1980			Avgiver	150/66	-376
				Mottaker	150/409	376

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
117737292	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Rødkløverstien	19			Nord: 6677388 Øst: 575547 System: EPSG:25832		Postnummerområde 3520-JEVNAKER Tettsted 1652-Jevnaker SKOLEKRETS 1-VESTSIDEN Stemmekrets 1-Jevnaker Grunnkrets 305-Samsmoen Kirkesokn 1-Jevnaker

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
A-Annet	M-Målebrevsnummer: 1463	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
376	Nord: 6677386,8700815 Øst: 575544,16999663 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Jevnaker kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3236 - Jevnaker kommune	**150**	**409**	**0**	**0**

BYGNING								
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	117737292	0	Tatt i bruk	Bolig	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6677388 Øst: 575547 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
IG-Igangsettingstillatelse	15.06.1982	15.06.1982	
TB-Tatt i bruk	01.11.1983	01.11.1983	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	4	Kjøkken	0	0	Rødkløverstien 19	150	409	0	0

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

Referanse
Y-Fylkesforsyningsnemnda: 0104182

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Jevnaker kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3236 - Jevnaker kommune	**150**	**409**	**0**	**0**	Rødkløverstien 19, 3520 JEVNAKER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel Jevnaker kommune (25.3.2021)	376.01m^2
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Kommuneplanens arealdel Jevnaker kommune (25.3.2021)	188.06m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

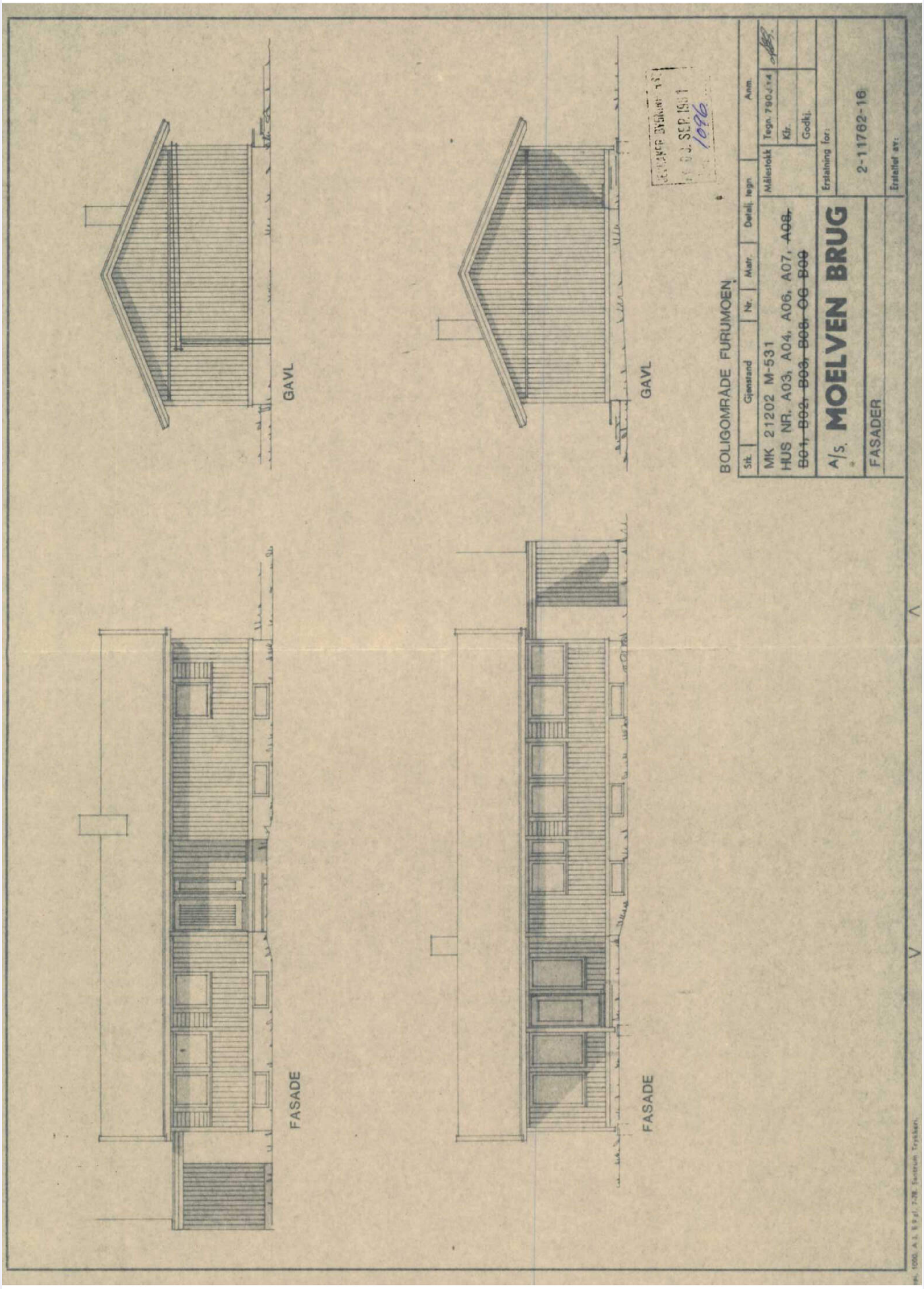
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

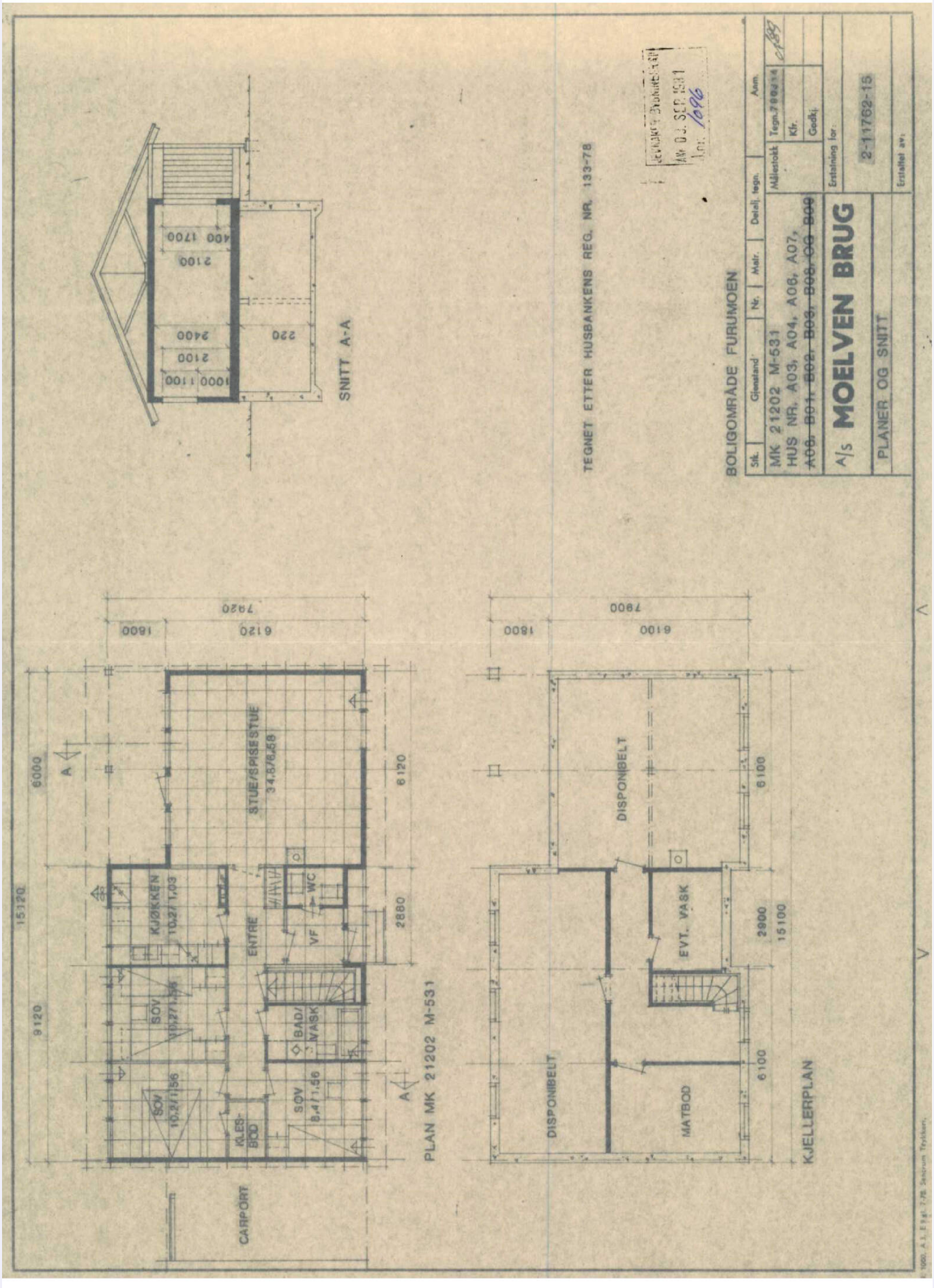
Nei

KOMMENTARFELT:

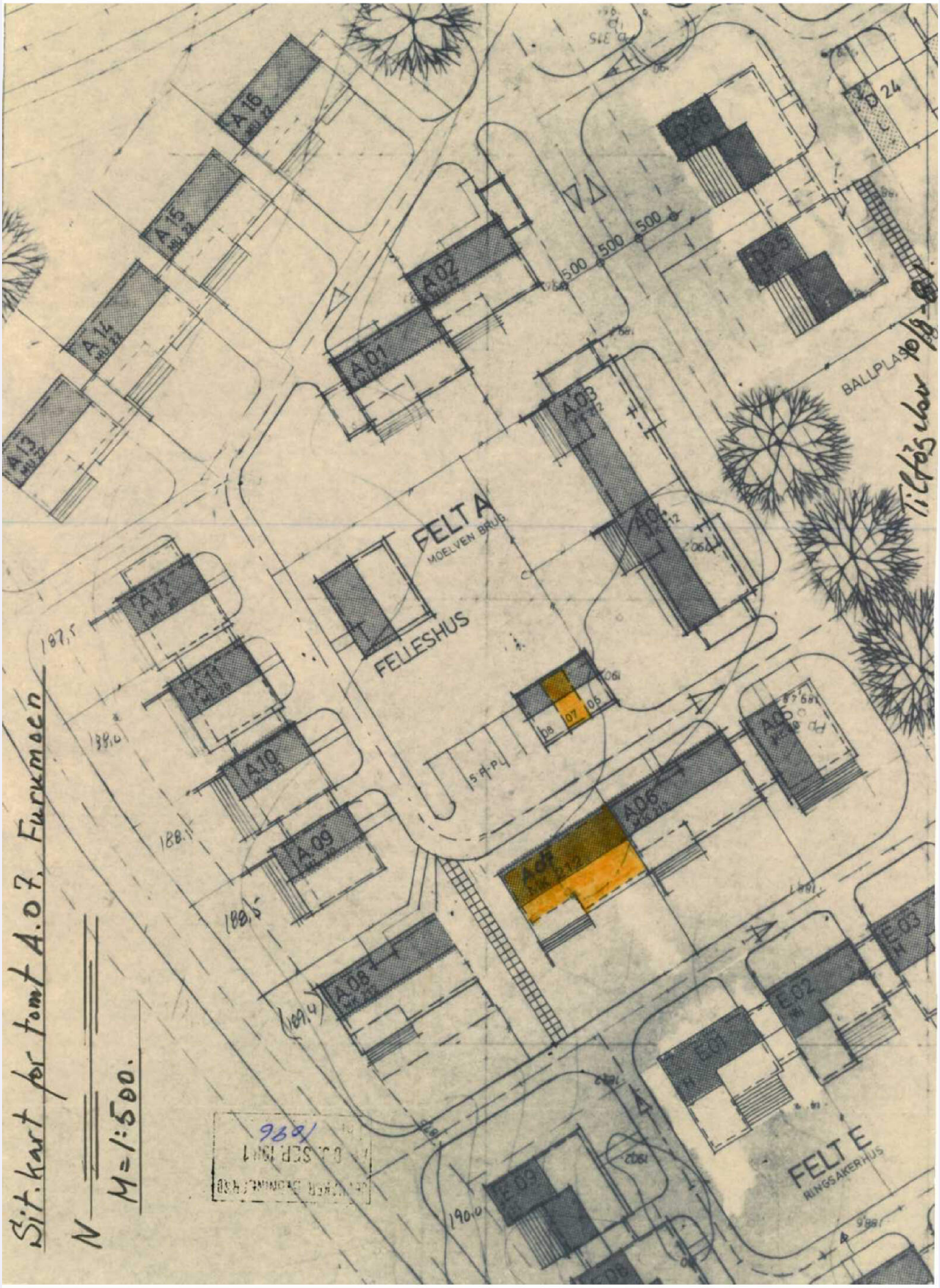
Vedlegg: Kommunalinformasjon



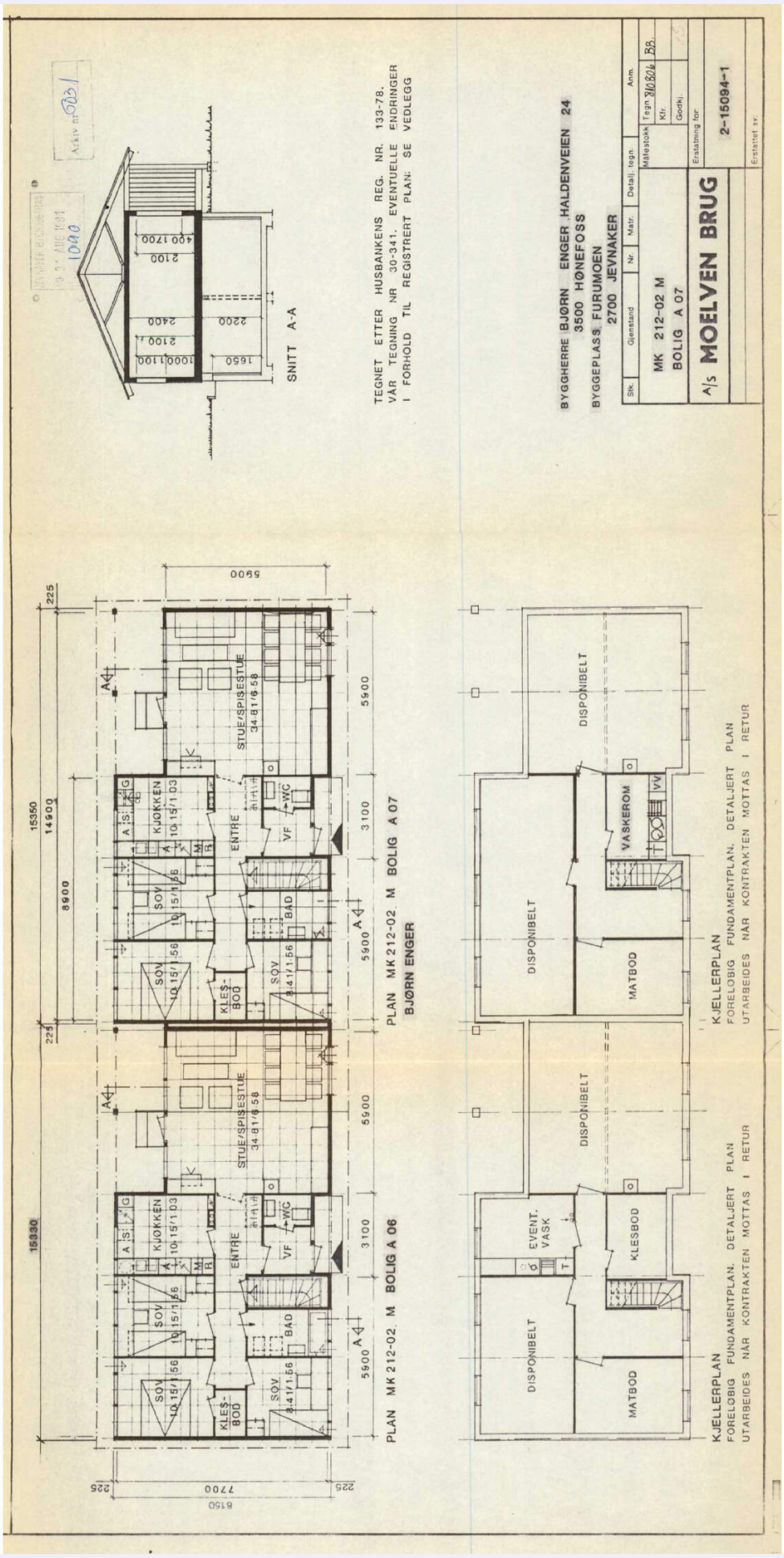
Vedlegg: Kommunalinformasjon



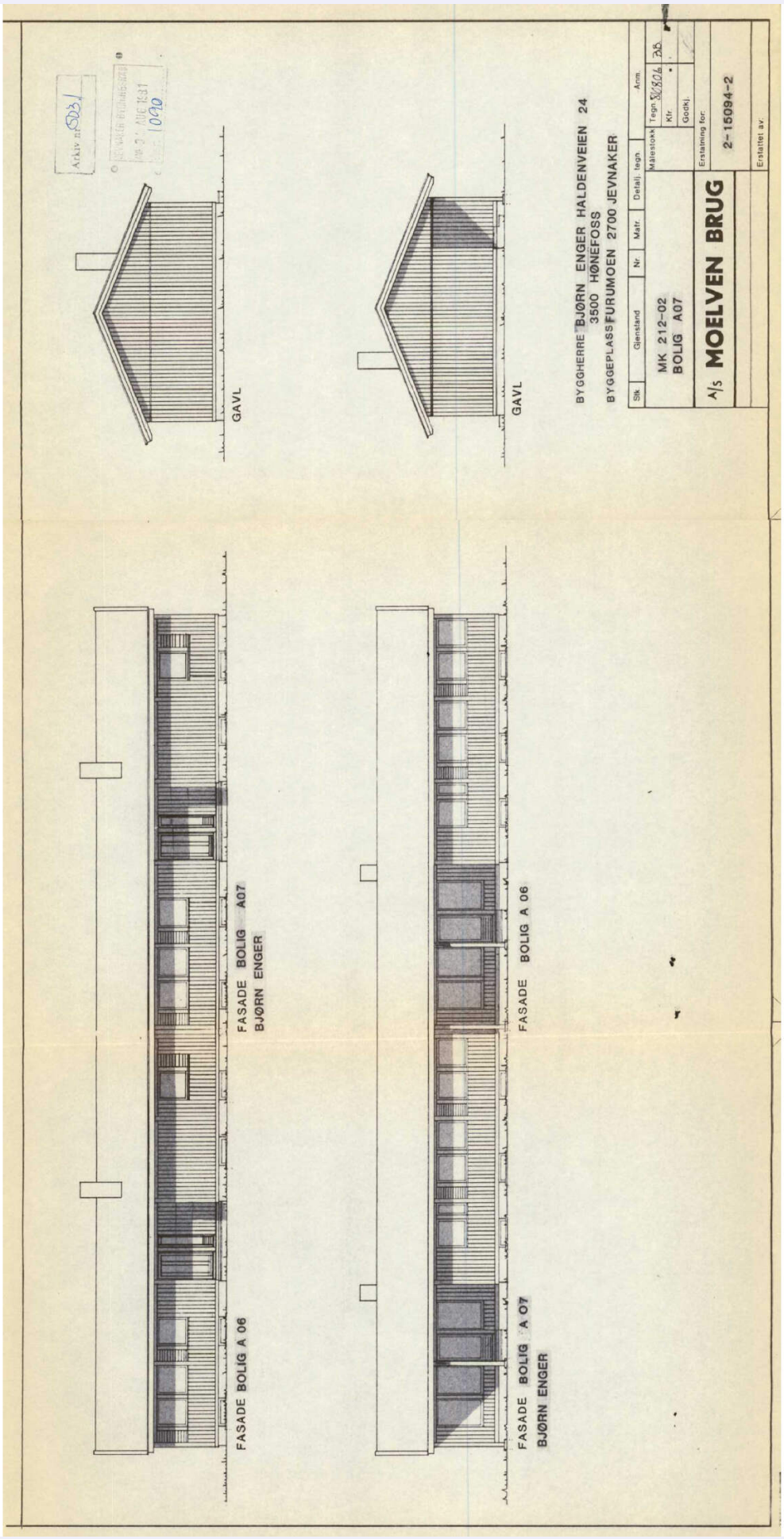
Vedlegg: Kommunalinformasjon



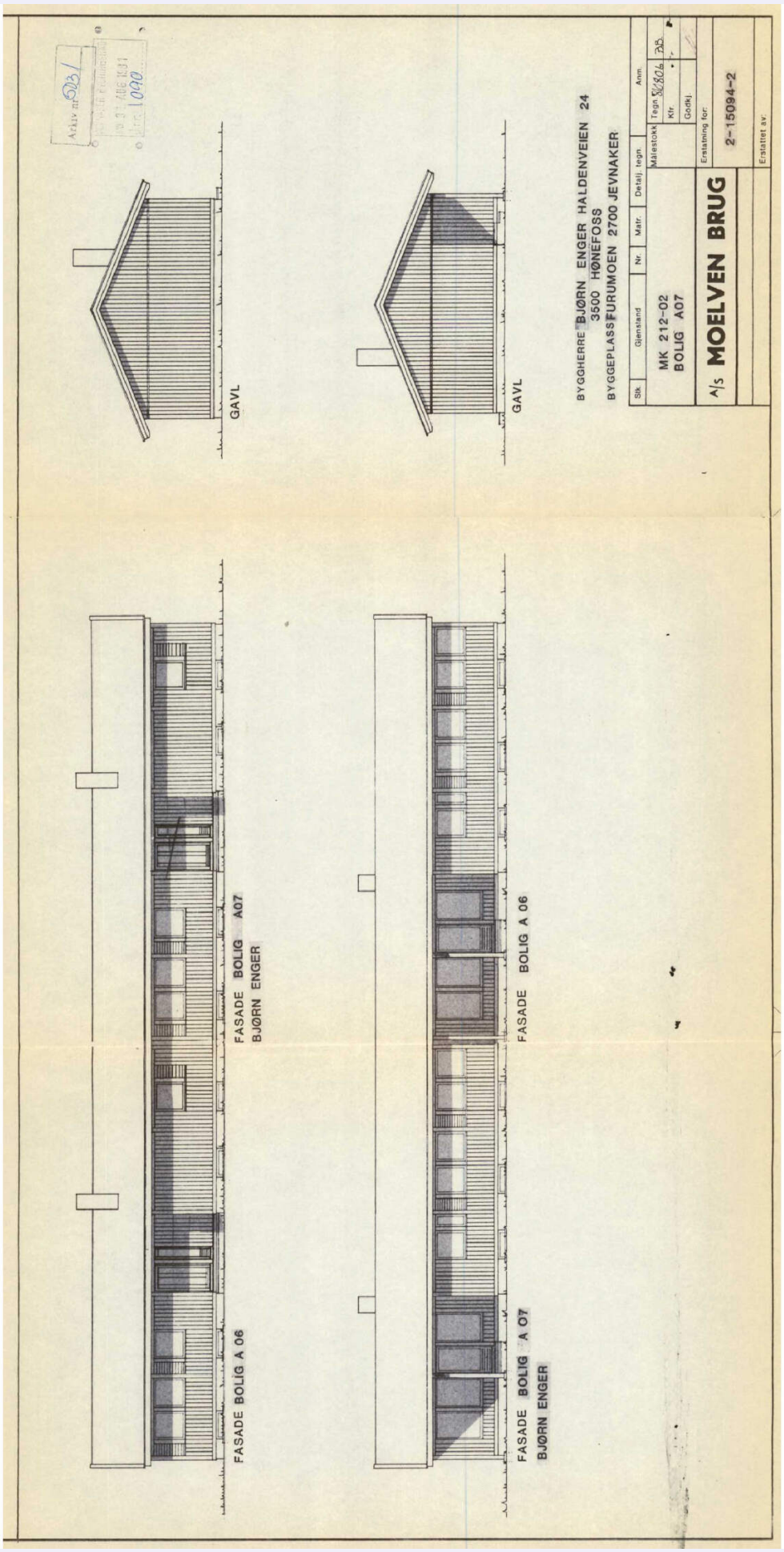
Vedlegg: Kommunalinformasjon



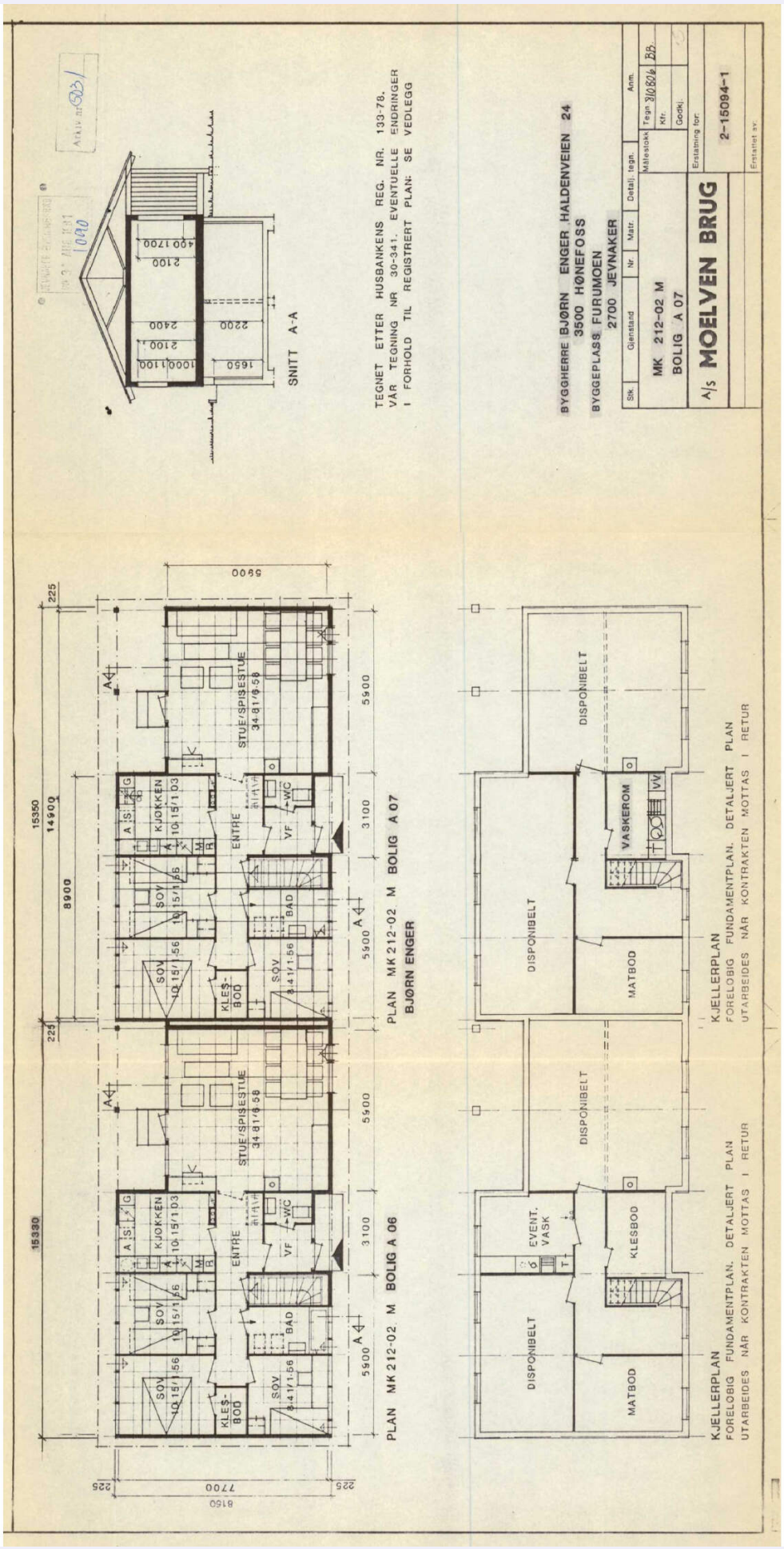
Vedlegg: Kommunalinformasjon



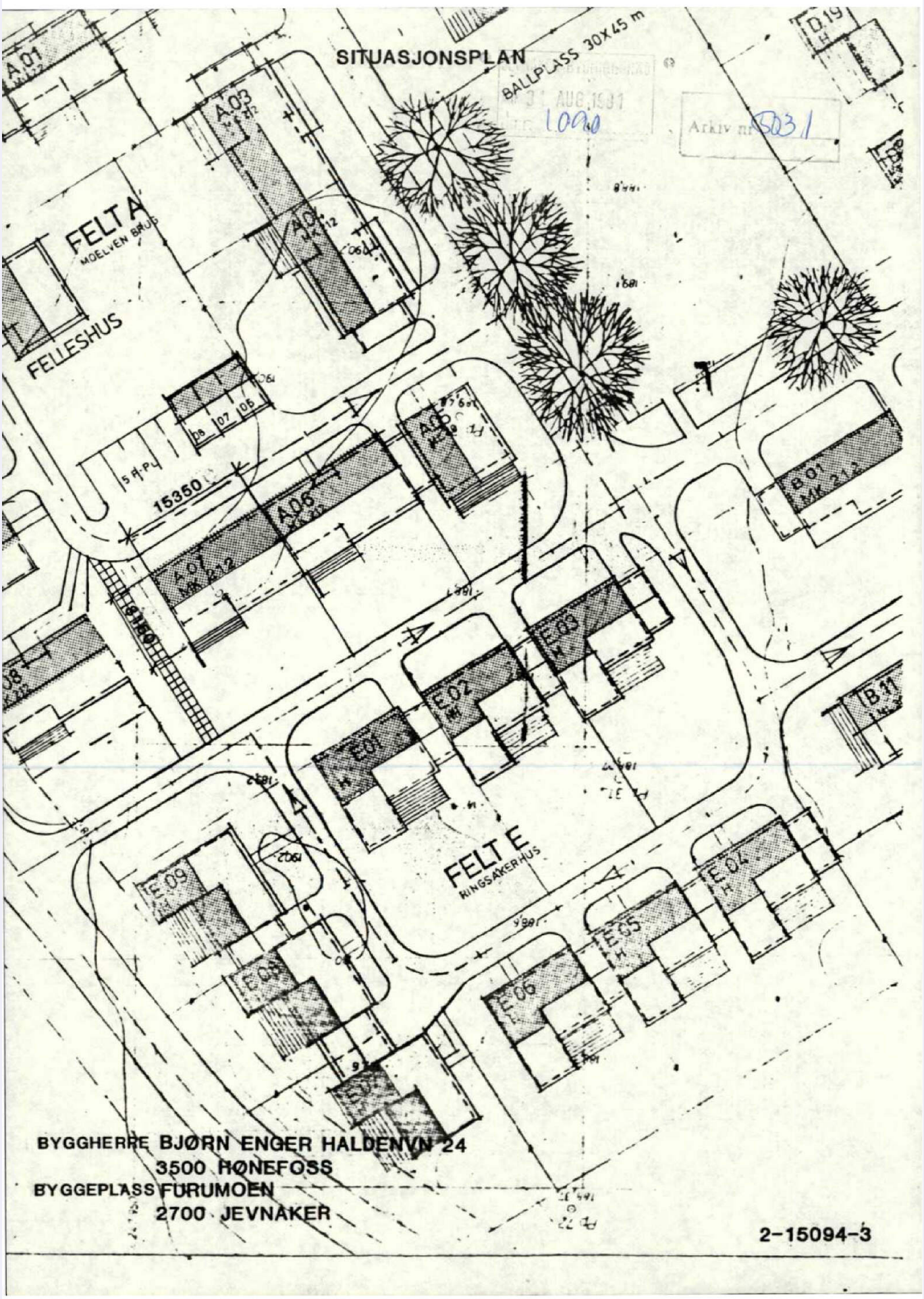
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



RØDKLØVERSTIEN 19

Nabolaget Samsmoen - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Bergermoen Linje 103, 113, 450, 451, 452	**8 min** 0.6 km
Hønefoss stasjon Linje F4	**16 min** 11.2 km
Oslo Gardermoen	**53 min**

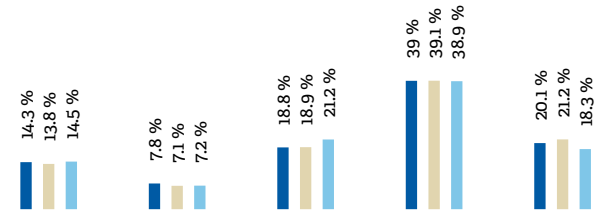
SKOLER

Bergerbakken skole (1-7 kl.) 262 elever, 15 klasser	**6 min** 3.4 km
Toso skole (1-7 kl.) 256 elever, 14 klasser	**11 min** 6 km
Jevnaker ungdomsskole (8-10 kl.) 246 elever, 12 klasser	**6 min** 3.1 km
Ringerike videregående skole 684 elever	**16 min** 10.8 km
Hønefoss videregående skole 675 elever	**18 min** 11.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Jevnaker	**8 min**
Kople Kistefos Museum Ringerike	**14 min**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Samsmoen	1 132	535
Jevnaker	5 083	2 470
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Samsmoen barnehage (1-5 år) 55 barn	**1 min** 0.1 km
Bergerbakken barnehage (1-5 år) 70 barn	**6 min** 3.3 km
Nesbakken barnehage (1-5 år) 49 barn	**6 min** 3.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Jevnaker Søndagsåpent	**6 min** 3.3 km
Coop Extra Jevnaker Post i butikk, PostNord	**6 min** 3.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

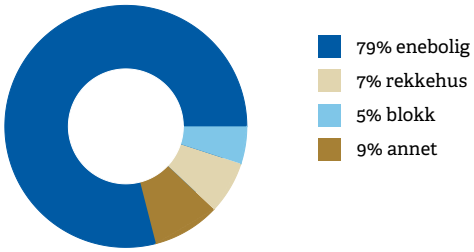
GATEPARKERING

Lett 88/100

SPORT

Furumoen ballplass Ballspill	**1 min** 0.1 km
Puttemyra kunstgressbane Fotball	**7 min** 0.5 km
Innersvingen Jevnaker	**6 min**
Jevnaker Fysikalske Institutt	**7 min**

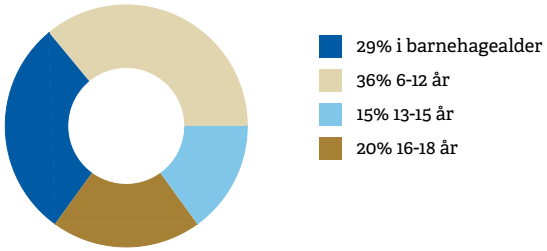
BOLIGMASSE



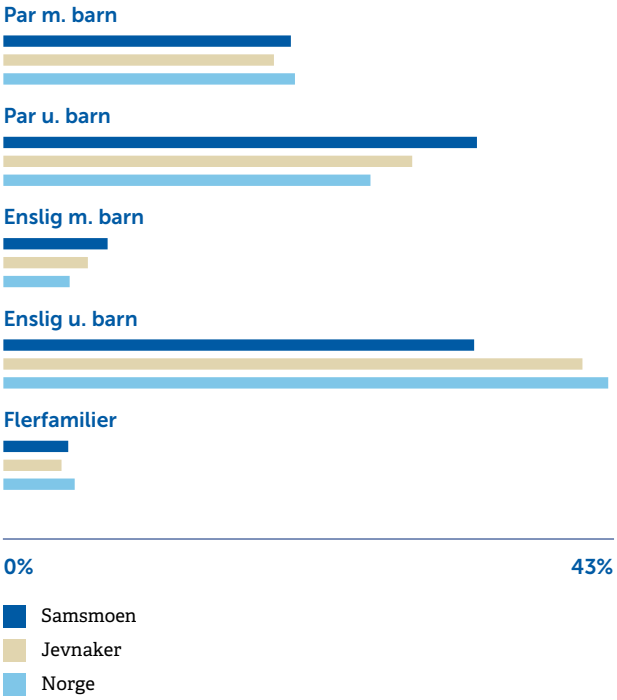
VARER/TJENESTER

Kuben Senter	**16 min**
Apotek 1 Jevnaker	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



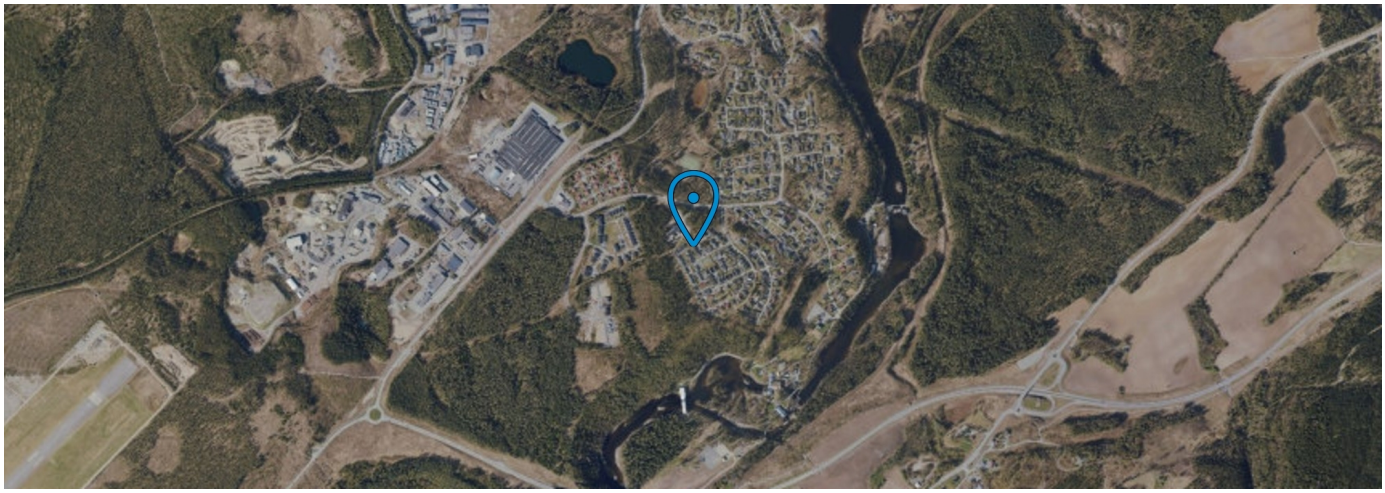
FAMILIESAMMENSETNING

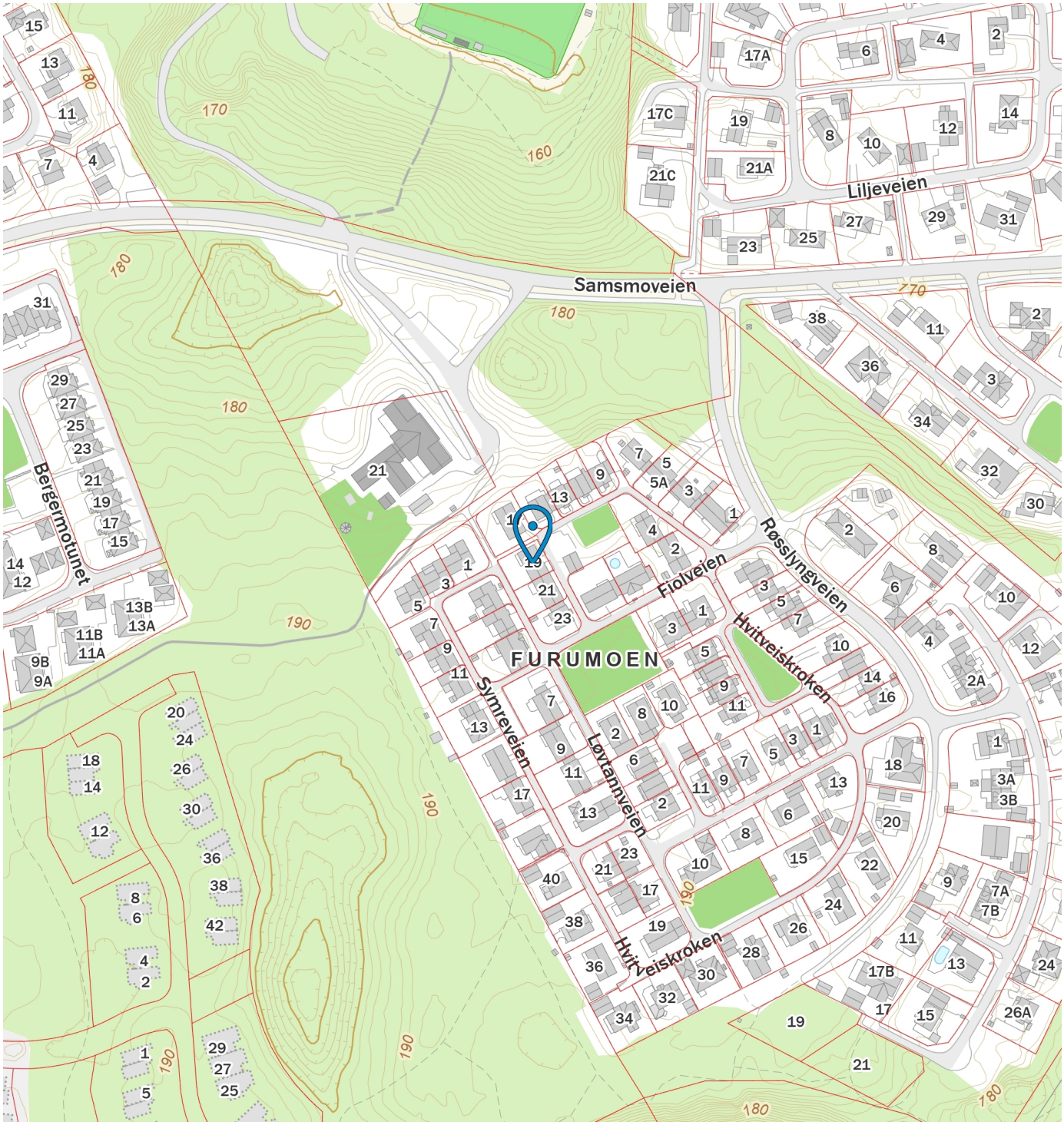


SIVILSTAND

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

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





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

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.





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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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
- Klage ved avslag på husforsikring
- 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 4000 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, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/6 600/6 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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 hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 1210260335 / Lise Kristin Heier, tlf. 917 74 349
Rødkløverstien 19, 3520 Jevnaker
Gnr. 150, bnr. 409 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

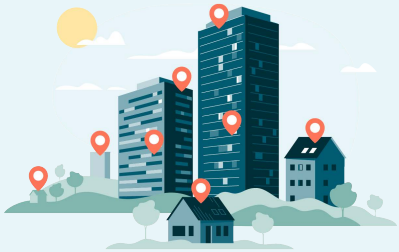
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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.

Oppdragsnr: 1210260335
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.10.2026

Lise Kristin Heier
Eiendomsmegler

917 74 349
lise@em1ringerike.no

EiendomsMegler 1 Ringerike
Postboks 317, 3502 HØNEFOSS

eiendomsmegler1.no