



Velkommen til

Hvitveiskroken 26
3520 Jevnaker

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hvitveiskroken 26
3520 Jevnaker

Enebolig med alt areal på en flate | Overbygget terrasse | El-billader | 3 soverom | Gode solforhold

Velkommen til Hvitveiskroken 26! Enebolig med alt på en flate, tre soverom og overbygget terrasse.

Boligen har en barnevennlig beliggenhet på Samsmoen, med tomt som grenser mot friområder i øst og nærhet til fine turområder. Innvendig er alt samlet på ett plan med en lys stue, et separat kjøkken med spiseplass, tre soverom og en praktisk innvendig bod. Fra stuen er det direkte adkomst til en lun og overbygget terrassestue mot sydvest, supplert av en hyggelig markterrasse. Badet ble oppgradert i 2020 med flislagte overflater, varmekabler og dobbel servant, og i stuen sørger peisovn og varmepumpe fra 2023 for god oppvarming. I tillegg er fire vinduer fornyet med 3-lags isolerglass i 2021, og det er installert egen elbillader utenfor inngangspartiet.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 480 000
Omkostninger*	kr	63 350
Totalpris inkl. omk.	kr	2 543 350
BRA/BRA-I		90/90 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 648.80 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1990
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Lise Kristin Heier
Eiendomsmegler MNEF

917 74 349
lise@em1ringerike.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 480 000**
Omkostninger*	kr	**63 350**
Totalpris inkl. omk.	kr	**2 543 350**

***Omkostninger**
Kr 62 000 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 260 Grunnboksutskrift
Kr 63 350 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 81 250 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 20 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere (valgfritt)
Kr 84 050 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
Innboforsikring
Fiber

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 10 524 pr. år for 2026
Kommunale avgifter forklart:

Eiendomsskatt:		kr 4201,-
Vann abbonnement		kr 2153,-
Avløp abbonnement		kr 2286,-
Vann a konto forbruk	63m3	kr 1970,-
Avløp a konto forbruk	63m3	kr 3367,-
Målerleie 1 stk.		kr 150,-
Feiing/tilsyn 1 stk.		kr 598,-

Eiendomsskatt 2,8 promille (bunnfradrag kr 400.000,-) som utgjør kr 4 201,-.

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

Det er installert vannmåler på eiendommen. Årsforbruket for vann og avløp er stipulert til 63 m³.

Kunden bestemmer selv fakturahyppigheten, med valg mellom 4 eller 12 terminer per år.
Kommunal eiendomsskatt: kr 4 201 pr. år for 2026

Velforening
Årlig velavgift kr 0,- i Eiendommen har pliktig medlemskap i stedets velforening i henhold til skjøte tinglyst 17.09.1987, og eier påtar seg gjennom dette sin andel av fellesutgifter. Selger opplyser at det ikke er et fungerende Vel og at det ikke p.t betales velavgift.

Registerbetegnelse
Gnr. 150, bnr. 742 i Jevnaker kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 90 m2
BRA total: 90 m2

1. etasje
BRA-i: 90 m2. Vindfang, garderoberom, gang, bad/wc/vaskerom, tre soverom, kjøkken, stue m/utg. terrasse
TBA: 53 m2. Overbygget terrassestue, terrasseplatting, terrasseplatting ved adkomst

Ikke målbare arealer

I tillegg til medregnet areal er det: Uthus/redskapsbod ca 4+5m² Ikke målbart areal under 1,9m.

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
Enebolig

Parkering
Parkering på oppgruset gårdsplass på egen tomt.

Tomt
Tomteareal er 648.80 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 648,8 m². Tomten er flat og solrik med lett adkomst. Uteområdet er opparbeidet med plen, diverse beplantning og oppgruset gårdsplass, og eiendommen er inngjerdet.

Byggeår
Ca. 1990 i følge eier.

Innhold
Eneboligen er oppført over én etasje og består av følgende rom:
Vindfang, stue med utgang til terrasse, kjøkken, tre soverom, bad/wc/vaskerom og garderoberom.

I tillegg er det en overbygget terrassestue på ca. 18 m², en terrasseplatting på ca. 15 m² og en terrasse på terreng ved adkomst på ca. 20 m².

Uthus/redskapsbod på ca. 4 m² og vedskjul på ca. 5 m² (arealet er ikke målbart grunnet takhøyde under 1,9 m).

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Enebolig over ett plan beliggende i et etablert og barnevennlig boligområde på Furumoen, med tomt som grenser mot friområder i øst. Boligen er oppført i 1990 og er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert, blant annet med oppgradert bad i 2020, nyere overflater i flere oppholdsrom, installert elbillader og romslige terrassearealer.

Entré:
Inngangen fører inn til et praktisk vindfang med vinylbelegg på gulv, malte panelbord på vegger og montert belysning fra 2025. Her er det plass til yttertøy og sko. Det er installert egen elbillader utenfor inngangspartiet. En terskelfri dør med glass og sprosser leder videre inn til gangen som knytter boligens rom sammen.

Stue:
Stuen har Pergo laminatgulv og panelplater på veggene, med en romhøyde på 2,38 meter. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord, og er utstyrt med en vedfyrt peisovn tilknyttet elementpipe samt luft-til-luft-varmepumpe fra 2023. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og balkongdøren gir direkte adkomst ut til terrassen.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i et eget separat rom med spiseplass ved vinduet og Pergo laminat på gulvet. Innredningen er montert i takhøy U-form med sorte fronter, laminat benkeplate og plater på bakvegg. Kjøkkenet er utstyrt med beslag med to oppvaskkummer og ettgreps blandebatteri, innebygd oppvaskmaskin, frittstående komfyr, kjøkkenventilator med utblåsning gjennom vegg samt mekanisk avtrekk fra sentral på loft, og plass for frittstående kjøleskap med fryser.

Bad/wc/vaskerom:
Badet ble oppgradert i 2020 og kombinerer baderom og vaskerom med flislagte overflater og varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med en 140 cm baderomsinnredning fra Vikingbad med to heldekkende servanter og skuffeseksjon med høyglansfronter, speilskap med LED-lys, vegghengt toalett og dusjhjørne med rette glassdører. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin, nisje med 200 liters varmtvannsbereder fra 2020, mekanisk luftavtrekk over dusj og panel i tak med LED-spotter.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet ble oppgradert i 2013 med nye panelplater på veggene, listverk og to doble garderobeskap. Rommet har Pergo laminat på gulvet og plass til dobbeltseng og nattbord.

Soverom 2 og 3:
Boligen har ytterligere to soverom med adkomst fra gangen. Det rommet som i dag bruker som tv-stue er et soverom. Dette rommet ble pusset opp i ca. 2019, det ble da lagt panelbord i taket, mdf-panelplater på veggene og nye lister.

Garderoberom:
Garderoberommet har adgang fra vindfanget, det er er montert skyvedørsgarderobe. Dette rommet ble pusset opp med panelbord i taket, mdf-panelplater på veggene, nye lister og ny skyvedørsgarderobe i ca 2019.

Terrasse og terrassestue:
Fra stuen er det utgang til en overbygget terrassestue mot sydvest, oppgradert i 2012 med trekonstruksjon, panelt vegg med to vinduer og takoverbygg tekket med korrugerte plater fra ca. 2023. I direkte tilknytning ligger en åpen terrasseplatting. Ved inngangspartiet er det oppført en skjermet terrasse på terreng fra 2019 med royal terrassebord, levegg og trappeadkomst.

Overflater:

Gulv: Pergo laminat i stue, kjøkken, gang og soverom. Vinylbelegg i vindfang. Fliser på bad.
Vegger: Malte panelplater og panel i oppholdsrom og soverom. Malte panelbord i vindfang. Fliser på bad.
Himling: Panel og himlingsplater. Panel med LED-spotter på bad.

Lagring:
Boligen har et innvendig gaderoberom. Det er montert to doble garderobeskap på hovedsoverommet. Utvendig finnes en frittstående utebod på ca. 4 m² oppført i 2001, påskjøtt med et vedskjul på ca. 5 m² fra 2009.

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

TG2. Vesentlige avvik:
- Vinduer fra byggeår
- Balkongdør
- Etasjeskiller og gulv på grunn
- Fuktsikring og drenering
- Terrengforhold

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Se tilstandsrapport for utfyllende informasjon om årsaken til angitt tilstandsgrad, samt eventuelle kostnadsestimat for bygningsdeler med TG3 som krever 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 det gjelder hva som følger med salget, vises det til listen "Tilbehør og løsøre" i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Boligen har en fin beliggenhet i ytterkant av Furumoen boligfelt på Jevnaker, med gode solforhold og en tomt som grenser mot store friområder i øst. Området er barnevennlig med kun intern trafikk, og det er tilrettelagt for lek med Furumoen ballplass en kort gåtur unna samt Puttemyra kunstgressbane i gangavstand. Det er barnehage i nærheten, deriblant Samsmoen barnehage i gangavstand, og gangveier med gangavstand til skoler som Bergerbakken skole og Jevnaker ungdomsskole.

Det er kort avstand til Randselva, Mosmoen og Eggemoen, der det er fine tur- og rekreasjonsområder gjennom hele året. Like ved ligger også ærverdige Hadeland Glassverk, som kan by på mange aktiviteter, severdigheter, servering og fabrikkutsalg. Ved Randselva finner du dessuten Kistefos Museum med Nord-Europas største skulpturpark for samtidskunst og galleriet The Twist. På varme sommerdager er det en kort sykkeltur til Randsfjorden, hvor Haugerstranda og Randsfjord Badepark innbyr til bading og vannaktiviteter.

For servicetilbud er det gangavstand til Bergermoen med blant annet Europris, Lagerutsalg Martinsen og bensinstasjon. I sentrum av Jevnaker finner du blant annet dagligvareforretninger, apotek, vinmonopol, Sporty treningssenter og en rekke andre servicetilbud. Sentrumskjernen på Nesbakken byr i tillegg på lokale nisjebutikker og spisesteder.

Med bil er det en kort kjøretur til Jevnaker sentrum, og rundt ti minutter til Hønefoss. Reisetiden med bil er omtrent tjue minutter til Gran, cirka førti minutter til Sandvika, rundt femti minutter til Oslo lufthavn Gardermoen og omtrent en time til Oslo. For offentlig transport er det også bussholdeplass ved Kistefos Museum i gangavstand fra boligen.

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. Ta deretter første vei til høyre. Hvitveiskroken går til høyre som andre innkjøring. Eiendommen vil være skiltet på visning.

Offentlig kommunikasjon
Bussforbindelse til Hønefoss og Roa/Gardermoen på E16

Byggemåte
For opplysninger om byggemåte, se vedlagte takstdokument.
Bygning:
Boligen er oppført i bindingsverk og står på leca ringmur med såleblokk. Frittstående enebolig i 1-etasjes trekonstruksjon. Ytterveggene er kledd utvendig med stående trepanel fra byggeåret (opplyst malt i 2022 av lokal maler). Det registreres minimalt med luftespalte i underkant av

kledningen, med en utforet lekt og musesteng som hindrer tilgang for mus (metode fra byggeåret). Bærende midtvegg med tredrager på pilarer av lecablokker. Grunnmuren er utvendig pusset og malt. Boligen har etasjeskillere i trebjelkelag med stubbloft mot krypkjeller. Tilgang til krypkjeller via luke/isolert dør i grunnmur. Stedlige masser på gulv er dekket med plast/dampsperre. Høydenivået under bjelkelaget er ca. 80 cm. År 2013 ble krypkjelleren vedlikeholdt: Heldekkende plast på bakken ble byttet ut med ny tett plast, gammel inspeksjonsluke ble erstattet med ny tett luke, og det ble montert undertrykksvifte med hastighetsregulator og en rotasjonsavfukter (utstyr kjøpt fra Ljungby Fuktkontroll og Sanering AB med display i hovedetasjen). Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Tak:
Saltak tekket med opplektet betongtakstein. Takkonstruksjon av trekonstruksjoner fra byggeår med isolert kaldtloft og fagverksbind med Moelven-prinsipp fra byggeår. Tilgang til loft via uisolert loftsluke. Loftet er isolert med elementer fra byggeår, og det er ventilering mot raft/gesimskasser. Taktekkingen består av opplektet betongtakstein med ukjent alder. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Pipebeslag nytt i 2009 (Hønefoss Blikkenslagerverksted) og isbordbeslag nytt i 2022.

Pipe/Ildsted:
Ettløps elementpipe, pusset og malt. Vedfyrt peisovn i stue (opplyst ny i 2006). Sotluke på siden. Pipen er helbeslått over tak og har utvendige stigetrinn for feier.

Vinduer:
Hovedandel av vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1988. Fire nye vinduer med 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2021 (opplyst montert av lokal tømrer). Ett vindu i plast på utebod.

Dører:
Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass i dørblad, opplyst montert i 2011. Balkongdør i stue til terrasse av tre med 2-lags isolerglass, produsert i byggeår. Lett formpresset dør med tre felt og et klassisk design, hvitmalt med snap-in-hengsler, fleksibel slagretning og vendbar lås (falle), terskelfri. Vindfangdør med sprosser er glasset. Alle innerdører ble byttet i 2012.

Trapper/adkomst:
Det ble bygget ny trapp med ny platting på fremsiden av huset i 2019. Terrassen har omrammet trappeløsning samt opptrinn ved overbygget inngangsparti.

Balkong/terrasse:
Trapp og terrasse på 20 m² ved adkomst med spaltegulv av royal terrassebord på bjelkelag, oppført 2019. Bjelkelaget er innkasset og har ukjent fundament. Terrassen har omrammet trappeløsning samt opptrinn ved overbygget inngangsparti, malte rekkverkselementer og levegg. Terrassestue oppgradert i 2012, ca. 18 m², mot syd/vest med spaltegulv av terrassebord på innkasset bjelkelag. Bjelkelaget er plassert inntil husvegg og fundamenteringen er ukjent. Lett takoverbygg i trekonstruksjon, tekket med korrugerte plater (takplater nye ca. 2023 ifølge eier). Panelt vegg med to vinduer og rekkverk på langside. I tilknytning: Terrasseplatting fra 2012, ca. 15 m², oppført med spaltegulv av terrassebord på innkasset bjelkelag (bjelkelag inntil husvegg, fundamentering ukjent).

VVS-installasjoner:
I krypkjeller er det synlig plast hovedvannledning av ukjent alder. Forgreninger i plast fra 2020 går til bad og kjøkken. I kjøkkenbenk er det synlig kobberrør fra byggeår. Stoppekran og vannmåler er plassert i soverom. Synlige avløpsrør i plast. Lufting av kloakk går over tak. Boligen har en 200 liters varmtvannsbereder fra 2020, sikret med avrenning til sluk i gulvet. Plastsluk i dusjsonen med synlig slukmansjett festet til klemring.

Ventilasjon:

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Friskluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Ny vifte med styring (Flexit universal vifte), plassert på loft med avtrekk fra kjøkken og bad (utført av MT Klima AS i 2020). Mekanisk avtrekk i tak fra sentral på loftet på bad, samt luftespalte over dørblad som genererer tilluft. Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert over komfyr, samt avtrekk fra sentral på loft.

Tekniske detaljer:
Oppvarming av bolig: Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad. Vedovn i stue. Varmepumpe luft-til-luft fra 2023, plassert i stue (service utført i 2025). Branntekniske forhold: Installert røykvarslere samt tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen. Alarmanlegg: Installert anlegg fra Verisure. TV og internett: Innlagt fiber.

Verisure: Selger opplyser at det er elektrisk kodelås på inngangsdør og alarm fra Verisure i Hvitveiskroken 26. Om ny eier ikke ønsker å overta verisureabbonnementet vil Verisure komme og plukke ned alarm og den elektriske kodelåsen til døra. Den opprinnelige låsen med nøkkel blir da satt inn i døren igjen om kjøper ikke ønsker verisureabbonnement.

Utebod med vedskjul: Enkel utebod på 4 m² oppført i 2001, fundamentert på lecablokker tett til terreng. Ramme med trebjelkelag og innvendig tregulv. Byggesett med vegger av lafteplank i tre. Saltak tekket med blikkplater. Enkel panelt dør samt 1 vindu i plast. Boden er påskjøtt i bakkant i 2009 med vedskjul ca. 5 m² med enkel fundamentering mot grunn, terrassebord med spalter på gulv og vegg, forlenget saltak tekket med plater samt panelt skyvedør. Byggene er ikke tilstandsvurdert, og utbedringer må påregnes.

Elektrisk anlegg:
El-tilførsel til sikringsskap i vindfang. Systemspenning: 230V, 3x25 mm² AL. Skapet inneholder kurser med automatsikringer, 63 A hovedsikring, digital måler og kursfortegnelser på dør. Det er montert lader for elbil (20 A). Boligen har både skjult og åpent elektrisk anlegg.

Moderniseringsarbeider
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2025:
- Montert downlights ute og lys i vindfang.

2023:
- Montert ny luft-til-luft-varmepumpe i stue.
- Nye takplater på overbygget terrassestue.

2022:
- Byttet vindskier, gesims og isbord.
- Malt ytterkledning.

2021:
- Byttet fire vinduer til vinduer med 3-lags glass.

2020:
- Oppusset bad med flislagte overflater, varmekabler, downlights, vegghengt toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning, utført av Randsfjord Rørservice AS.
- Nytt røropplegg til kjøkken og bad, utført av Randsfjord Rørservice AS.
- Installert ny avtrekksvifte på loft med styring for avtrekk fra kjøkken og bad, utført av MT Klima AS.
- Ny 200-liters varmtvannsbereder.

2019:

- Oppført platting ved adkomst.

2010:
- Byttet sanitærutstyr på bad med nytt dusjkabinett, håndvask, baderomsinnredning og toalett, samt innbygd varmtvannsbereder.

2006:
- Oppussing av kjøkken med ny innredning.

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2025:
- Ombygging av sikringsskap og montert ladeboks for elbil (selve ladeboksen er fra 2020), utført av Elektroinstallatør Bjørn Arild Muggerud.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 04.07.1990, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. 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.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kan 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. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Arealet er målbart selv om det ikke foreligger ferdigattest.

I den midlertidige brukstillatelsen er følgende arbeider pålagt utført:
- Terrenget rundt boligen må planeres slik at det blir fall vekk fra grunnmur.
- Brannslokningsutstyr.
- Brannvarsler.
Det foreligger ikke dokumentasjon i mottatte kommunale dokumenter på at pålagte arbeider er sluttbefart eller at ferdigattest er utstedt.

På eiendommen er det oppført en frittliggende utebod på ca. 4 m² (oppført 2001) med påskjøtt vedskjul på ca. 5 m² (oppført 2009), samt markterrasser/plattinger ved adkomst på ca. 20 m² (oppført 2019) og i tilknytning til hage/terrassestue på ca. 15 m² (oppført 2012).

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 30.05.1990. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder overbygget terrassestue mot sydvest på ca. 18 m², oppført/oppgradert i 2012 med takoverbygg og panelt vegg med vinduer, hvor godkjente fasadetegninger viser en åpen veranda uten takoverbygg. Det foreligger ikke dokumentasjon på at fasadeendringen og takoverbygget er byggemeldt eller godkjent hos kommunen. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.
Plantegningen i salgsoppgaven viser fire rom merket som soverom, mens tilstandsrapporten og de godkjente byggetegningene angir tre soverom og én bod.
Brukstillatelse/ferdigattest er datert 04.07.1990

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved

overdragelsen. Det gis ingen garantier når det gjelder tilstand, funksjonalitet og levetid. Dersom hvitevarene skulle slutte å fungere før overtakelsen har funnet sted vil disse ikke bli erstattet.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe og vedovn i stue. Varmekabler på bad og panelovner.

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: Strømforbruk fra november 2025 til oktober 2026 ble 13319 Kwh.

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Selger opplyser at både Telenor og Altibox ligger til husveggen men at det ikke har vært tilkoblet huset. 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.

Ved utleie av hele eller deler av boligen anbefaler vi å ta kontakt med Skatteetaten for vurdering av eventuelle skattemessige konsekvenser.

Radon
Det er ikke utført radonmåling, og det er heller ikke krav til dette så lenge boligen ikke leies ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Boligen ligger i et område merket med meget høy forekomst av radon.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område, men omfattes av kommuneplanens arealdel.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel Jevnaker kommune (plan-ID 0532-0504),

vedtatt 25.03.2021. I kommuneplanen er 648,83 m² avsatt til boligbebyggelse - nåværende, og 125,35 m² er avsatt til høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler).

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Planstatus oppgir vedtaksdato 25.03.2021 for kommuneplanens arealdel, mens det vedlagte kommuneplankartet er merket med kommunestyrets vedtak 26.05.2016 (plan-ID 0532-0504). Vedtaksdatoen fra planstatus er lagt til grunn.

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 678 738 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 714 952 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.
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.

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
Vigdis Holthe
Birger Berg Johansen

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

1987/7619-1/20 17.09.1987 ERKLÆRING/AVTALE
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
MED FLERE BESTEMMELSER

Bestemmelser ifølge skjøtet:
- Pliktig medlemskap i stedets velforening med betaling av andel av fellesutgifter.
- Vedlikehold av stikkledninger (fra kommunal ledning inkludert anboring) og veier som ikke overtas av kommunen, påligger eiendommene som betjener seg av disse.
- Plikt til å la nærliggende tomter legge og ha liggende vann-, kloakk- og overvannsledninger over tomten frem til hovedledning, mot erstatning for eventuell skade fra ledningseier.
- Kommunen har rett til vederlagsfritt å legge og ha liggende offentlige ledninger og kabler over tomten samt adgang for inspeksjon og vedlikehold. Ved offentlige ledninger over tomten plikter eier på forlangende å avgi erklæring til kommunen, og det gjelder byggeforbud nærmere ledningstrasé enn bygningsmyndighetene tillater.
- Rett for Televerket og Hadelands Elektrisitetsverk til vederlagsfritt stolpefeste og legging av kabler og ledninger.
- Reguleringsplanens vedtekter gjelder for bebyggelse og utnyttelse av tomten.
- Tomten skal bebygges med Moelven enebolig.
- Endringer av terrengnivå som medfører ombygging av kommunale kummer må godkjennes av kommuneingeniøren, for eiers regning.

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. Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

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

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

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

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

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

Vederlaget (som betales av selger) er avtalt til 2,5 % av salgssummen som ved oppnådd prisantydning vil bli kr 62.000,-.

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
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Bygg-Og Tømrermester Olav Larsplass den 11.11.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Randsfjord rør
Beskrivelse av arbeidet: Totaloppussing av badet.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Alt ble gjort på nytt av Randsfjord rør

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

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?: 2021
Firmanavn: Christiansen bygg
Beskrivelse av arbeidet: Byttet fire vinduer.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Christiansen bygg

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindskier, isboks og gesimskasser.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Beskrivelse av arbeidet: Bygget platting på fremsiden av huset.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Randsfjord rør
Beskrivelse av arbeidet: Byttet rør i forbindelse med nytt år.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja.
Ny vifte med styring på loft fra kjøkken til bad. Utført av MT Klima AS i 2020.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: MT Klima AS
Beskrivelse av arbeidet: Ny vifte med styring på loft fra kjøkken til bad.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Elektroinstallatør Bjørn Arild Muggerud
Beskrivelse av arbeidet: Ombygging av sikringsskap og montert ladeboks for elbil.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Elektroinstallatør Bjørn Arild Muggerud
Beskrivelse av arbeidet: Montert downlight ute og lys i vindfang.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Bygget platting på fremsiden av huset.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
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 13.11.2026
- Energiattest datert 06.11.2026
- Grunnbokutskrift datert 11.11.2026
- Kommunale eiendomsopplysninger 06.11.2026
- Selgers egenerklæring vedrørende boligselgerforsikring datert 05.11.2026
- Tinglyste erklæringer datert17.09.1987.

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 Hvitveiskroken 26! Foto Normann foto



Frittstående enebolig med alt på én flate og tomt som grenser mot friområder i øst.



Den overbygde terrassestuen har direkte adkomst fra stuen og god plass til utemøbler.



Terrassen har takoverbygg med korrugerte plater og levegg som gir god skjerming.



Furumoen ballplass og lekeområde ligger en kort spasertur fra boligen.



Terrasseplatting ved inngangspartiet med plass til sittegruppe.



Vindfang med vinylbelegg på gulv, malte panelbord på vegger og plass til yttertøy.



Garderoberom rett innenfor vindfanget har en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter som gir rikelig med lagringsplass.



Skyvedørsgarderoben har god oppbevaringskapasitet og speilfronter som reflekterer lyset.



Gang med lysmalt panel og Pergo laminatgulv.



Gangen har god plass til kommode og oppbevaringsmøbler.



Takhøy innredning i U-form med sorte fronter, laminat benkeplate og mosaikkfliser på bakvegg.



Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass samt overskap med frostet glass.



Separat kjøkken med en lys spiseplass plassert ved vinduet.



Stuen er utstyrt med en luft-til-luft-varmepumpe installert i 2023.



Stuen har en romslig utforming med plass til både sofagruppe og spisebord.



Fra stuen er det direkte utgang til den overbygde terrassestuen via balkongdør i glass.



Spiseplass i stuen med god plass til et større spisebord.



Stuen har panelplater på veggene og Pergo laminat på gulvet.



Store vindusflater gir godt med naturlig lys i oppholdsrommet.



Hovedsoverom med Pergo laminat på gulv og god plass til dobbeltseng.



Soverom.



Det tredje soverommet er i dag innredet med sittegruppe og kan også benyttes som kontor.



Badet ble oppgradert i 2020 med flislagte overflater og 140 cm innredning fra Vikingbad med to servanter.



Dusjhjørne med innfellbare glassdører, varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin.



Eiendommen har en frittstående utebod med påskjøtt vedskjul og hage mot friområdet.


Soverom
Bad
Soverom
Terrasse
Veranda
Entré
Gang
Soverom
Soverom
Stue
Kjøkken
Terrasse

HVITVEISKROKEN 26

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

Kistefos Museum ved parkeringsplas..		**12 min**
Linje VY66		0.7 km
Hønefoss stasjon		**16 min**
Linje F4		11.3 km
Oslo Gardermoen		**53 min**

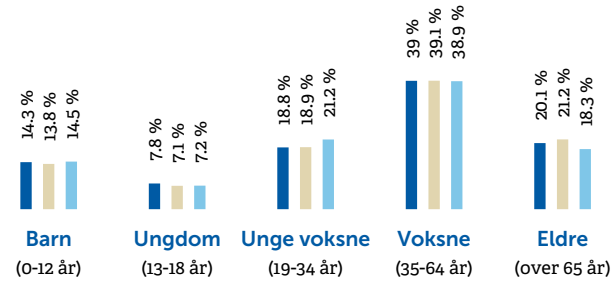
SKOLER

Bergerbakken skole (1-7 kl.)		**6 min**
262 elever, 15 klasser		3.5 km
Toso skole (1-7 kl.)		**11 min**
256 elever, 14 klasser		6.1 km
Jevnaker ungdomsskole (8-10 kl.)		**6 min**
246 elever, 12 klasser		3.2 km
Ringerike videregående skole		**16 min**
684 elever		10.9 km
Hønefoss videregående skole		**18 min**
675 elever		12 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Kistefos Museum Ringerike	**11 min**
Kople Kistefos Museum Jevnaker	**12 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)		**4 min**
55 barn		0.3 km
Bergerbakken barnehage (1-5 år)		**6 min**
70 barn		3.4 km
Nesbakken barnehage (1-5 år)		**6 min**
49 barn		3.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Jevnaker		**6 min**
Søndagsåpent		3.4 km
Coop Extra Jevnaker		**6 min**
Post i butikk, PostNord		3.7 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

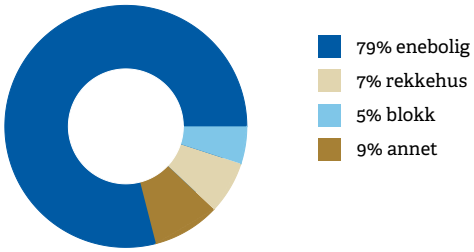
GATEPARKERING

Lett 88/100

SPORT

Furumoen ballplass Ballspill	**3 min** 0.2 km
Puttemyra kunstgressbane Fotball	**10 min** 0.8 km
Innersvingen Jevnaker	**7 min**
Sporty Jevnaker	**6 min**

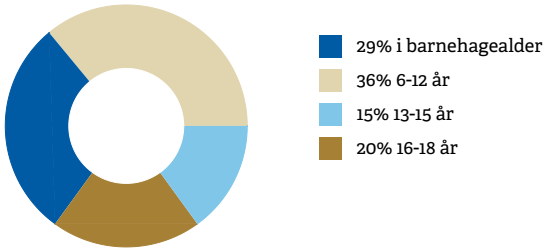
BOLIGMASSE



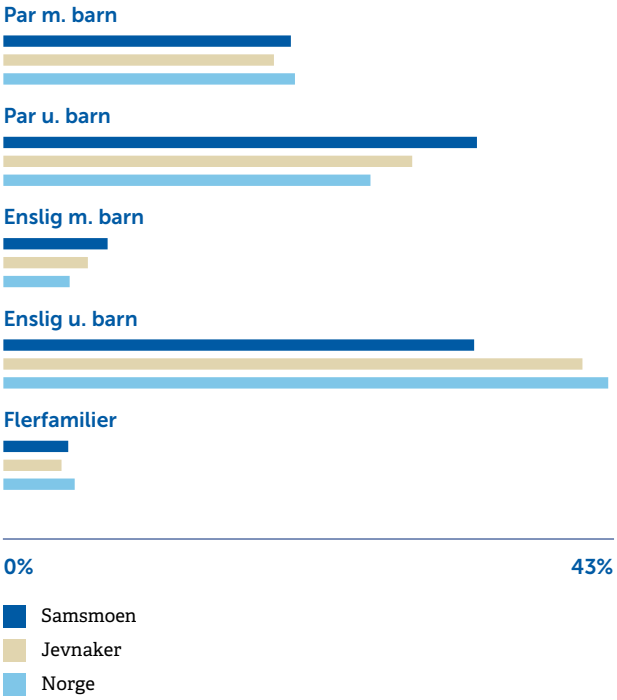
VARER/TJENESTER

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

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



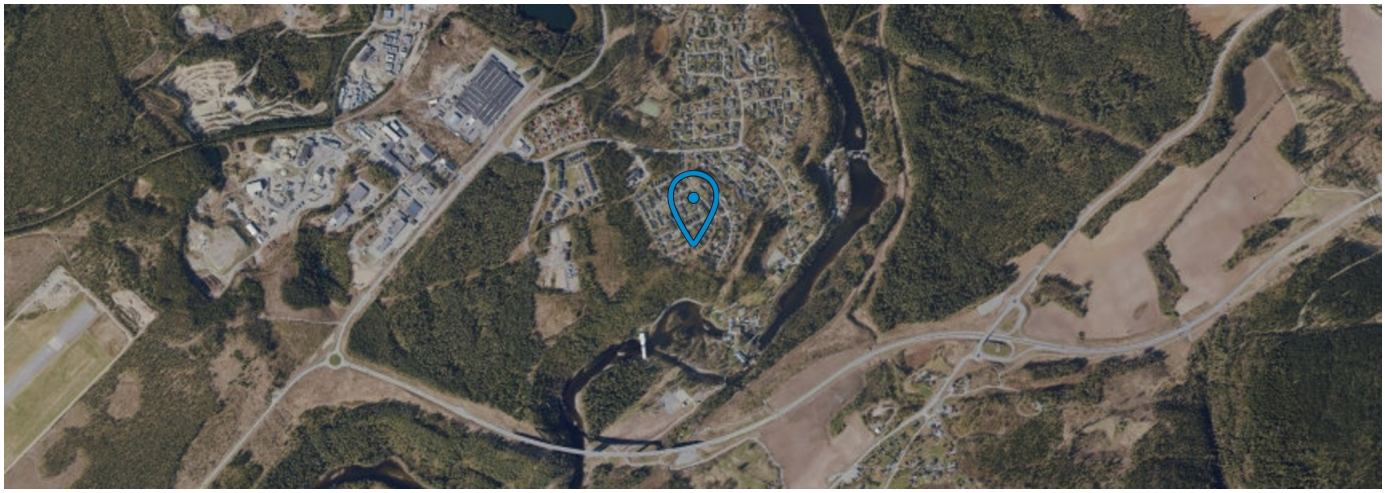
FAMILIESAMMENSETNING

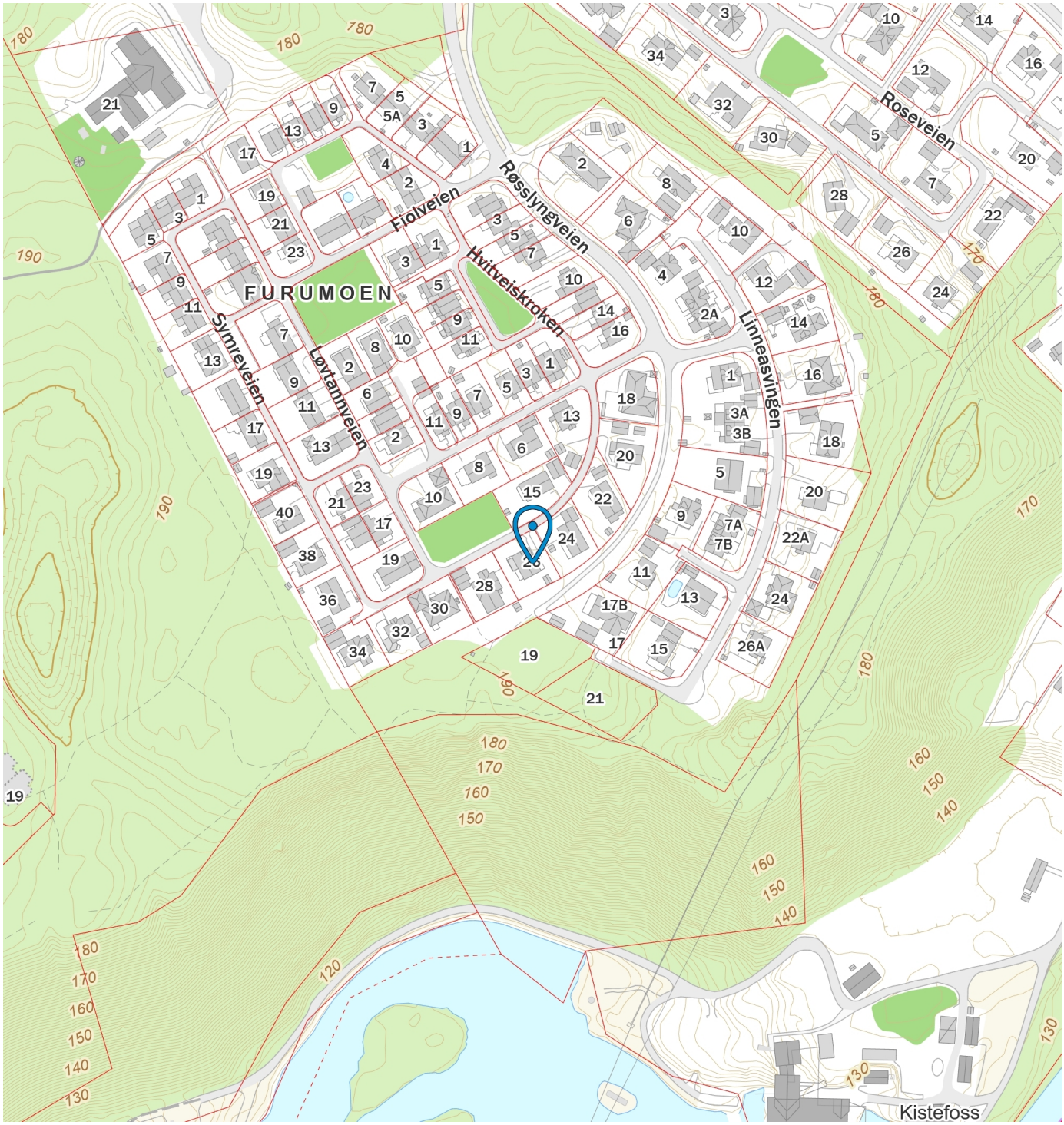


SIVILSTAND

		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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

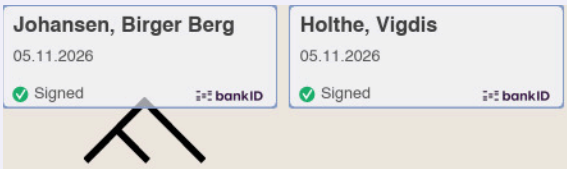
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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

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



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Vigdis Holthe

Birger Berg Johansen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2014
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hvitveiskroken 26
3520 Jevnaker

3236-150/742/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1210260385 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Randsfjord rør
   Beskrivelse av arbeidet: Totaloppussing av badet.

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

• **Ja**

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

Alt ble gjort på nytt av Randsfjord rør

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

• **Ja**

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

• **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?:** 2021
   Firmanavn: Christiansen bygg
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet fire vinduer.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Christiansen bygg
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindskier, isboks og gesimskasser.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Beskrivelse av arbeidet: Bygget platting på fremsiden av huset.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Randsfjord rør
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet rør i forbindelse med nytt år.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ny vifte med styring på loft fra kjøkken til bad. Utført av MT Klima AS i 2020.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: MT Klima AS
   Beskrivelse av arbeidet: Ny vifte med styring på loft fra kjøkken til bad.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Elektroinstallatør Bjørn Arild Muggerud
   Beskrivelse av arbeidet: Ombygging av sikringsskap og montert ladeboks for elbil.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Elektroinstallatør Bjørn Arild Muggerud
   Beskrivelse av arbeidet: Montert downlight ute og lys i vindfang.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Bygget platting på fremsiden av huset.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Hvitveiskroken 26, 3520 JEVNAKER**	
Dato for energimerking **06.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-380800**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7664753**
Gårdsnummer **150**	Bruksnummer **742**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1990**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **90,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **195,24**

Vedlegg: Energiattest



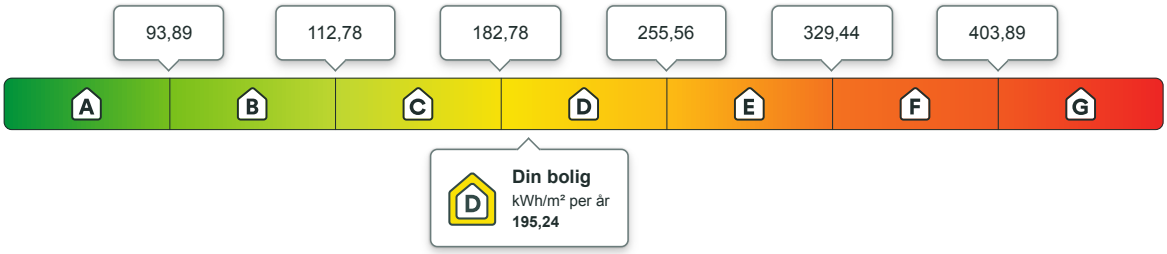
Hvitveiskroken 26, 3520 JEVNAKER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
20 276,39	**225,29**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Hvitveiskroken 26, 3520 JEVNAKER

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Vedlegg: Energiattest



Hvitveiskroken 26, 3520 JEVNAKER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 20: 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 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Hvitveiskroken 26 , 3520 JEVNAKER
JEVNAKER kommune
gnr. 150, bnr. 742

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 11.11.2026 **Rapportdato:** 13.11.2026 **Oppdragsnr.:** 12701-1201 **Eiendomsverdi ref nr:** YM1454

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.

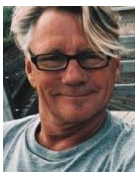
Takstmann Olav Larsplass AS

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

Hvitveiskroken 26 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 742
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Hvitveiskroken 26 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 742
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 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

Hvitveiskroken 26 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 742
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Beskrivelse av eiendommen

FORSIKRING:
Fremtind Avtalenr:11683838 Årlig premie: 3 072,-

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Historikk fra tidl. salg:
2001: Bygd utebod.
2003/2004: Byttet varmtvannsbereder.
2006: Fullstendig oppussing av kjøkken med ny kjøkkeninnredning hvite fronter. Panelplater på vegger, laminatgulv og listverk.

2006: Fullstendig oppussing av stue. Nytt laminatgulv, panelplater på vegger og nytt listverk.

Veggene er siden jevnlig vedlikeholdt med maling.

2007: Byttet gulv, vegger og listverk i arbeidsrom.
2009: Byttet ut beslag på pipe til nytt heldekkende beslag. Arbeid utført av Hønefoss Blikkenslagerverksted.
2009: Bygd på utebod med vedskjul.
2009: Pusset opp yttergang. Gulv med vinylbelegg og vegger med panelbord som er malt. Nytt listverk.
2010: Byttet ut sentralvifte på loftet. Arbeid utført av Elektro Entreprenør Brødrene Helgensen Eftf.AS
2010: Byttet ut sanitærutstyr på bad. Nytt dusjkabinett, håndvask, baderomsinnredning og toalett. Bygd inn varmtvannsbereder i flislagt benk.
2011: Bygde ny trapp foran huset og byttet inngangsdør.La heller rundt trappa.
2011: Byttet ut gulvene i hovedsoverom, gang, stue og kjøkken til pergo laminat med forseglede skjøter.
2011: Montert overspenningsvern i sikringsskp, 2 nye jordfeilbrytere, stikkontakt og utelampe på veranda og ny termostat med romføler til badegulv. Arbeidet utført av Askel Innstallasjon AS.
2011: Grunnmur malt.
2012: Malt hus og bod/vedskjul utvendig med Drygolin dekkbeis. Ny farge, 2 strøk.
2012: Rehabilitert gammel veranda med nytt gulv, nytt rekkverk, ny levegg og nytt tak. Har i tillegg bygd platting ved siden av.
2012: Byttet til sorte fronter på kjøkkeninnredning.
2012: Byttet alle innerdører.
2013:Nytt garderobeskap på ett soverom.
2013:Pusset opp hovedsoverom med nye panelplater på vegg, listverk og 2 doble garderobeskap.
2013: Trapp og veranda malt med trebitt terrassebeis.
2013: Vedlikeholdt krypkjeller. Byttet ut heldekkende plast på bakken med ny tett plast.
Byttet ut gammel innspeksjonsluke med ny tett luke.
Montert undertrykksvifte med hastighetsregulator og en rotasjonsavfukter.
Display i hovedetasjen som viser alle data. Utstyret er kjøpt av Ljungby fuktkontroll og saneringAB, og er montert etter support fra dem.
2013: Det elektriske anlegget ble kontrollert av lokalt El-tilsyn.Ingen feil eller mangler funnet.

Dagens eiere opplyser om:
Viser til opplysninger i egenerklæringen:
År 2019 Oppf. platting ved adkomst.
År 2020 Pusset opp badet. Randsfj. rør.
År 2020 Nytt røropplegg til kjøkken og bad RR.
År 2020 Installert ny avtrekksvifte på loft. MT Klima AS
År 2021 Byttet 4 vinduer. Lokal tømrer.
År 2022 Byttet vindskier, gesims og isbord. Lokal tømrer.
År 2025 Montert downlight ute og lys i vindfang. Elektroinstallatør.

RADONMÅLING:
Der ikke utført.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Frittstående enebolig i 1 etasjes trekonstruksjon, saltak.
Det er oppført på leca ringmur med krypkjeller.
Trebjelkelag og yttervegger i bindingsverk.
Utvendig stående kledning. Saltak med kaldtloft.
Fagverksbind med Moelven prinsippfra byggeår.
Utvendig taktekking består av opplektet betong takstein.
Vinduer med 2 og 3 lag glass.

UTEBOD 2001:
Enkel utebod 4m² fundamentert på lecablokker tett til terreng. Ramme med trebjelkelag og innvendig tregulv. Byggesett vegger av laftepalank i tre . Saltak tekket med blikkplater.
Enkel panelt dør samt 1 vindu i plast.
-
Boden er påskjøtt i bakkant med vedskjul ca 5m².
Enkel fundamentering mot grunn.
Terrassebord med spalter på gulv og vegg.
Forlenget saltak også tekket med plater.
Panelt skyvedør. Byggene er ikke tilstandsvurdert, men kan påregnes utbedringer.

BELIGGENHET:
Eiendommen ligger på Furumoen helt i ytterkant av feltet.
Solrik tomt med store frioråder i øst.
Gangveier til skoler og til Jevnaker sentrum.
Avstand til:
Hønefoss er ca. 10 min med bil.
Til Sandvika ca.40 min.
Gardermoen ca. 50 min.

OM TOMTEN:
Flat tomt med lett adkomst.
Opparbeidet hage med plener, beplantninger og oppgruset gårdsplass.
Terrasser på begge langsider av boligen.
Eiendommen er inngjerdet.

OVERFLATER:
Innvendige overflater består hovedsakelig av:

GULV: Laminat, belegg og fliser på bad.
VEGGER: Panel/panelplater, fliser på bad.

Hvitveiskroken 26 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 742
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Beskrivelse av eiendommen

TAK/HIMLING: Panel, himlingsplater fra byggeår.

OPPVARMING AV BOLIG:
Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmekabler på bad. Vedovn i stue.
Varmepumpe luft til luft i stue.

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

TV OG INTERNETT:
Innlagt fiber.

SENTRALSTØVSUGER:
Boligen er ikke rigget med sentralstøvsuger.

ALARMANLEGG:
Installert anlegg fra Verisure.

EL-ANLEGG:
El-tilførsel til sikringsskap i vindfang.
Systemspenning: 230V. 3x25 mm² AL.
Skapet inneholder kurser med automatsikringer.
Lader for el-bil, 20 A.
63 A hovedsikring, digital måler.
Kursfortegnelser på dør.
Boligen har både skjult og åpent elektrisk anlegg.

Enebolig - Byggeår: 1990

VÅTROM Gå til side

Badet ble renovert i 2020.
Firmanavn: Randsfjord Rørservice AS, lokal bedrift.

Bad/wc/vaskerom:
Flislagt gulv med varmekabler.
Fliser på vegger. Panel og LED-spotter i tak.
Utstyr:
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne med rette glassdører, dusjarmatur og sluk i dusjsonen.
Baderomsinnredning fra Vikingbad, 140 cm, heldekkende med to servanter.
Skuffeseksjon med høyglansfronter, speilskap med LED-lys.
Opplegg for vaskemaskin.
Nisje med varmtvannsbereder.
Vindu fra byggeår.
Mekanisk luftavtrekk over dusj og luftespalte over dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i separat rom med spiseplass og vindu.
Kjøkken oppført i 2006.
I 2012 ble det byttet til sorte fronter på kjøkkeninnredningen.
Takhøy innredning montert i U-form.
Kjøkkenfronter i ensfarget utførelse med bøylehåndtak.
Benkeplate i laminat med plater på bakvegg.
Beslag med to oppvaskkummer og ettgreps blandebatteri.
Innebygd oppvaskmaskin.
Frittstående komfyr, kjøkkenventilator med føring ut på vegg, samt avtrekk fra sentral på loft.
Plass for frittstående kjøl/frys.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	90 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	90 m²
Totalpris	2 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

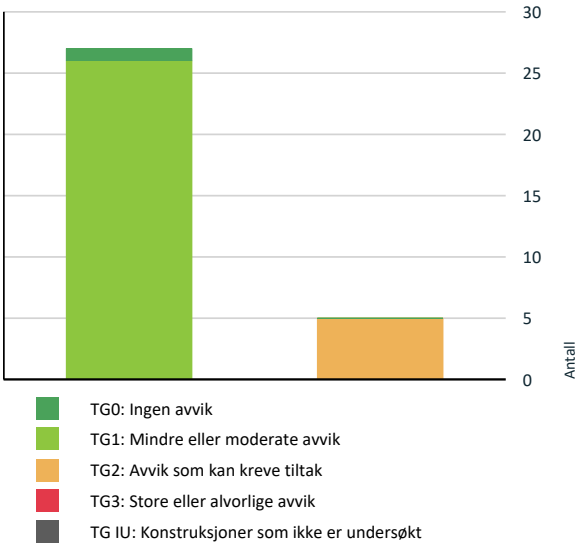
Midlertidig brukstillatelse datert: 04.07.1990. Jevnaker kommune.
Det er ikke lenger mulighet å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 ihht. plan og bygningsloven § 21-10. Noe som betyr at den midlertidige brukstillatelsen i praksis blir stående som det endelige dokumentet fra Jevnaker kommune.

Hvitveiskroken 26 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 742
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer fra byggeår	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Hvitveiskroken 26 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 742
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1990

Kommentar

Anvendelse

Standard
Boligen fremstår med normal standard og
planløsning fra byggeår. 3 soverom. Bad 2020.
Oppvarming består av strøm og vermepumpe.
Ventilasjon består naturlig og sentralavtrekk.
El-anlegg med automatsikringer skjult og noe åpent anlegg.

Vedlikehold
Viser til opplysninger i egenerklæringen:
År 2019 Oppf. platting ved adkomst.
År 2020 Pusset opp badet. Randsfj. rør.
År 2020 Nytt røropplegg til kjøkken og bad RR.
År 2020 Installert ny avtrekksvifte på loft. MT Klima AS
År 2021 Byttet 4 vinduer. Lokal tømrer.
År 2022 Byttet vindskier, gesims og isbord. Lokal tømrer.
År 2025 Montert downlight ute og lys i vindfang. Elektroinstallatør.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med opplektet takstein, ukjent alder.
Fra bakkenivå ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i tekkingen, kun noe mosegroing.
Tekkingen er vurdert ut fra observasjoner gjort i innvendige himlinger på loft.
Visuell kontroll og fuktsøk på tilfeldig valgte områder fra innvendige himlinger på loft ga ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Taktekkingen vurderes å være i god beskaffenhet i henhold til alder.
Tekking er ikke besiktiget på taket grunnet manglende adkomst i henhold til HMS-krav.
Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder og synlig vedlikehold.
Taket bør holdes under oppsyn grunnet usikkerhet rundt alder.
Anbefaler å planlegge utskifting på sikt.
Ta gjerne en uavhengig taksjekk.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Pipebeslag nytt i 2009 (Hønefoss Blikkenslagerverksted)
Isbordbeslag nytt i 2022

Hvitveiskroken 26 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 742
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

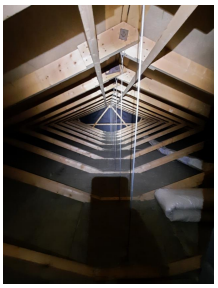
Beskrivelse

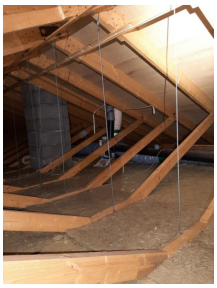
Saltak av trekonstruksjoner fra byggeår, med isolert kaldtloft. Visuelt undersøkt fra bakkeplan og innvendig loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, og det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

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 elementer fra byggeår. Ventilering mot raft/gesimskasser.

Det ble utført fuktsøk med elektroder i undertak og taksperrer uten tegn til fukt eller lekkasje.









TG 1 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 fra byggeåret, og kledningen fremstår i tilfredsstillende stand (opplyst malt i 2022 av lokal maler). Det registreres minimalt med luftespalte i underkant av kledningen, med en utforet lekt og musesteng som hindrer tilgang for mus (metode fra byggeåret).

Det ble utført stikkprøvekontroller på kledningen (trefasade) for å avdekke skader, sprekker og råte.

TG 1 4 Nye vinduer 2021

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2021.
Opplyst montert av lokal 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: 2021 **Kilde:** Eier

Hvitveiskroken 26 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 742
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer fra byggeår

Beskrivelse

Hovedandel av vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1988.
Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



Orginalvindu fra byggeår

TG 1 Ytterdør

Beskrivelse

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass i dørblad. Opplyst montert i 2011.
Døra har elektronisk lås, men denne tilhører Verisure alarmselskap.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør i stue til terrasse av tre med 2-lags isolerglass, produsert byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen småskader, utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm, alder.

Konsekvens/tiltak

• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.

• Anbefales byttes

Hvitveiskroken 26 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 742
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport



TG 1 Terrasse på terreng ved adkomst

Beskrivelse

Terrasse på 20 m² ved adkomst med spaltegulv av royal terrassebord på bjelkelag.
Bjelkelaget er innkasset og har ukjent fundament. Terrassen har omrammet trappeløsning samt opptrinn ved overbygget inngangsparti. Malte rekkverkselementer og levegg.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



TG 1 Terrassestue og platting på terreng

Beskrivelse

Terrassestue oppgradert i 2012, ca. 18 m², mot syd/vest med spaltegulv av terrassebord på innkasset bjelkelag. Bjelkelaget er plassert inntil husvegg og fundamenteringen er ukjent. Lett takoverbygg i trekonstruksjon, tekket med korrugerte plater (takplater nye ca. 2023 ifølge eier).

Panelt vegg med to vinduer og rekkverk på langside.

I tilknytning:
Terrasseplatting fra 2012, ca. 15 m², oppført med spaltegulv av terrassebord på innkasset bjelkelag. Bjelkelaget ligger inntil husvegg, fundamentering ukjent.
-
(Opplyst ved tidl salg):
(2012: Rehabilitert gammel veranda med nytt gulv, nytt rekkverk,
ny levegg og nytt tak. Har i tillegg bygd platting ved siden av).
-
Periodisk vedlikehold må påregnes.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Hvitveiskroken 26 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 742
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport





Terrassegulv er uttørret og må påregnes behandles til sommeren





Værslitasje på vindski/isbord

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av laminat, belegg og fliser på bad.
Ved normalt bruk må det påregnes enkelte bruksmerker og riper.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Vegger: Panel/panelplater, fliser på bad.
Himlinger: Panel, himlingsplater fra byggeår.
Ved normalt bruk må det påregnes enkelte bruksmerker, riper samt hull etter bildeinnfesting.

TG 2 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskillere i trebjelkelag med stubbloft mot krypkjeller.
Høydeavvik på gulv er målt med lasermåler og er stikkprøvebasert.
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i stue.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men dersom det er krav til planhet eller estetikk, bør utbedring vurderes.
Konsekvensen av høydeforskjellen er at det kan oppleves som sjenerende.

Hvitveiskroken 26 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 742
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport





Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om måling av radon eller inneklima i boligen.
Boligen ligger i et område merket med meget høy forekomst av radon.

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.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt feie- og tilsynsrapport fra kommunen.
Ettløps elementpipe, pusset og malt. Vedfyrt peisovn i stue.
Vedovn opplyst som ny i 2006. Sotluke på siden.
Pipen er helbeslått over tak og har utvendige stigetrinn for feier.

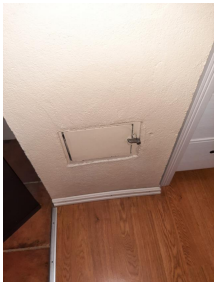
Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse ved vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand.
For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Hvitveiskroken 26 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 742
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport









TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Tilgang til krypkjeller via luke i grunnmur.
Stedlige masser på gulv er dekket med plast/dampsperre. Høydenivået under bjelkelaget er ca. 80 cm.
Det ble målt og registrert fukt i nedre del av grunnmuren flere steder, noe som kan knyttes til utvendig fuktsikring, drenering, terrengfall eller takvann.
Undersiden av bjelkelaget fremstår som tilfredsstillende, uten tegn til fukt- eller dampskader.
NB! Krypkelleren har uisolert røropplegg slik at rommet må alltid holdes frostsikkert.
-
Opplyst om tiltak ved tidligere salg:
År 2013:
Krypkjelleren er vedlikeholdt. Heldekkende plast på bakken er byttet ut med ny tett plast. Gammel inspeksjonsluke er erstattet med ny tett luke. Det er montert undertrykksvifte med hastighetsregulator og en rotasjonsavfukter. Display i hovedetasjen viser alle data. Utstyret er kjøpt av Ljungby Fuktkontroll og Sanering AB, og er montert etter support fra leverandøren.

Hvitveiskroken 26 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 742
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport





Adkomst til krypkjeller via isolert dør i grunnmur



Viser 25,1% fukt i nedre del av grunnmur

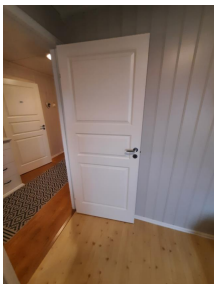


Temperatur +10,4 grader
Relativ fukt 59,6%

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Lett formpresset dør med tre felt og et klassisk design.
Hvitmalt med snap-in hengsler, fleksibel slagretning og vendbar lås (falle).
Terskelfri. Vindfangdør med sprosser er glasset.
2012: Byttet alle innerdører.



VÅTROM

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet ble renovert i 2020.
Firmanavn: Randsfjord Rørservice AS, lokal bedrift.

Bad/wc/vaskerom:
Flislagt gulv med varmekabler.
Fliser på vegger. Panel og LED-spotter i tak.

Hvitveiskroken 26 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 742
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport

Utstyr:
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne med rette glassdører, dusjarmatur og sluk i dusjsonen.
Baderomsinnredning fra Vikingbad, 140 cm, heldekkende med to servanter.
Skuffeseksjon med høyglansfronter, speilskap med LED-lys.
Opplegg for vaskemaskin.
Nisje med varmtvannsbereder.
Vindu fra byggeår.
Mekanisk luftavtrekk over dusj og luftespalte over dørblad.

Badet fremstår i normalt god stand uten vesentlig slitasjegrad.
Det ble ikke registrert eller avdekket behov for strakstiltak.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon, men eier opplyser at slik dokumentasjon foreligger.
Se eventuelt i boligmappa.no.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Innvendig tak er panelt. Veggene er flislagt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med varmekabler. Det er kontrollert tilfredsstillende fall mot sluk i dusjsonen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Hvitveiskroken 26 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 742
3236 JEVNAKER

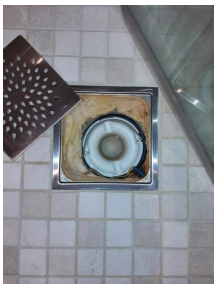
TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport

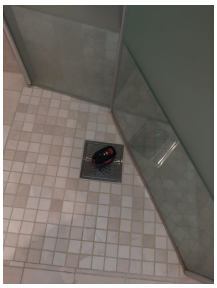
Plastsluk i dusjsonen med synlig slukmansjett festet til klemring.
Det registreres fall på gulv mot sluk.
Det er målt 3 cm fall fra overkant sluk til underkant dørterskel. Kravet er minimum 2,5 cm.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier









ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

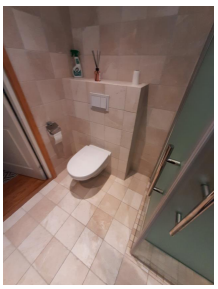
Badet har vegghengt toalett.
Baderomsinnredning på 140 cm.
Dusjhjørne med glassdører.
Varmtvannsbereder.
Opplegg for vaskemaskin.

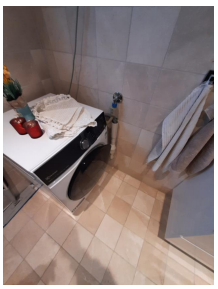
Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Hvitveiskroken 26 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 742
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport






ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i tak fra sentral på loftet,
samt luftespalte over dørblad som genererer tilluft.
Avtrekk fungerer tilfredstillende ved papirtest.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

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

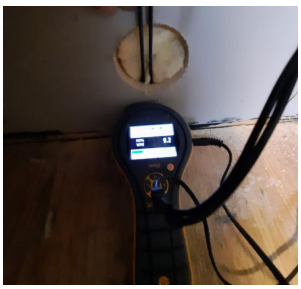
Det ble utført hulltaking (73 mm) i tilstøtende vegg til dusj (bod). Måling med elektrode viste ingen utslag på fukt i veggkonstruksjonen.

Hvitveiskroken 26 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 742
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport





9,2%

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i separat rom med spiseplass og vindu.
Kjøkken oppført i 2006.
I 2012 ble det byttet til sorte fronter på kjøkkeninnredningen.
Takhøy innredning montert i U-form.
Kjøkkenfronter i ensfarget utførelse med bøylehåndtak.
Benkeplate i laminat med plater på bakvegg.
Beslag med to oppvaskkummer og ettgreps blandebatteri.
Innebygd oppvaskmaskin.
Frittstående komfyr, kjøkkenventilator med føring ut på vegg, samt avtrekk fra sentral på loft.
Plass for frittstående kjøl/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Vanntrykk og avrenning er tilfredsstillende, og det er ingen tegn til kondens eller drypp fra koblinger/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 rundt sokkellist. Vannvakt anbefales i rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

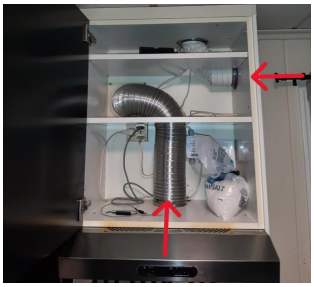
Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert over komfyr,
samt avtrekk fra sentral på loft.
Avtrekket fungerer tilfredsstillende ved papirtest.

Hvitveiskroken 26 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 742
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport







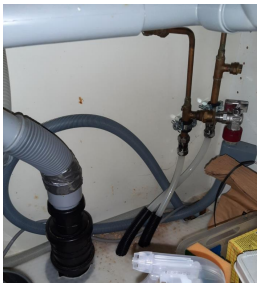
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

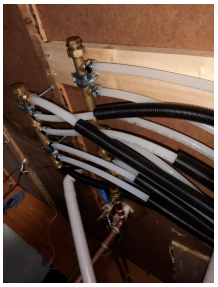
Beskrivelse

I krypkjeller er det synlig plast hovedvannledning av ukjent alder. Forgreninger i plast fra 2020 går til bad og kjøkken.
I kjøkkenbenk er det synlig kobberrør fra byggeår.
Stoppekran og vannmåler er plassert i soverom (anbefales sikret med vannvakt).

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier









Hovedvann med stoppekran og måler i soverom

Hvitveiskroken 26 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 742
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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



Lufting av kloakk går over tak

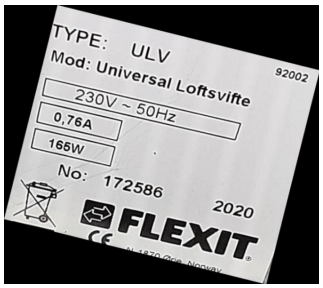
TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk.
Friskluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg,
ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med
vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.
Eier opplyser: Ny vifte med styring, plassert på loft med avtrekk fra kjøkken og bad.
Utført av MT Klima AS i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





Flexit universal vifte på loft. dato 2020

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

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft fra 2023, plassert i stue.
Service på varmepumpa utført i 2025.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Hvitveiskroken 26 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 742
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en 200 liters varmtvannsbereder fra 2020.
Berederen er sikret med avrenning til sluk i gulvet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

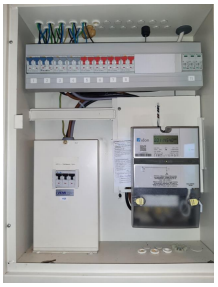
Beskrivelse

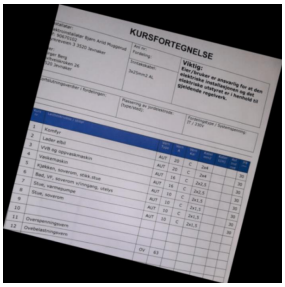
El-tilførsel til sikringsskap i vindfang.
Systemspenning: 230V. 3x25 mm² AL.
Skapet inneholder kurser med automatsikringer.
Lader for el-bil, 20 A.
63 A hovedsikring, digital måler.
Kursfortegnelser på dør.
Boligen har både skjult og åpent elektrisk anlegg.

Hvitveiskroken 26 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 742
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Utførelse for drenering er ikke kjent.
Utvendig fuktsikring er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting selvom det er gjort tiltak med luftbehandling i krypkjeller. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.





Hvitveiskroken 26 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 742
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen står på leca ringmur med såleblokk.
Bærende midtvegg med tredrager på pilarer av lecablokker.
Grunnmuren er utvendig pusset og malt.
På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene som stabile.

Det ble kun registrert fuktutslag i nedre del av ringmuren (drenering).





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det registreres flatt og dels negativt terreng rundt boligen ved visuell besiktigelse.

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

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren.

• Det bør etableres fall bort fra bygningen eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel ved terrengjustering, drenering eller bortledning av takvann.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktbelastning på grunnmur og konstruksjon, noe som kan medføre fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.



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

Hvitveiskroken 26 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 742
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Tilstandsrapport

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 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.

Hvitveiskroken 26 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 742
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
90 m²/90 m²	Kr 2 500 000
Enebolig: Vindfang, Bod, Gang, Bad/vaskerom, 3 Soverom, Kjøkken, Stue	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.
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi	2 500 000
Kr 2 650 000		
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.	**Konklusjon markedsverdi**	**2 500 000**

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	Kornblomstveien 8 ,3520 JEVNAKER 87 m² 1988 3 sov	31-08-2025	2 650 000	**3 000 000**		3 000 000	**32 967**
2	Bergermotunet 21 ,3520 JEVNAKER 132 m² 2015 4 sov	30-08-2023	3 750 000	**3 710 000**		3 710 000	**28 106**
3	Kornblomstveien 6 ,3520 JEVNAKER 97 m² 1988 4 sov	12-06-2019	2 450 000	**2 550 000**		2 550 000	**26 289**
4	Tulipanveien 13 ,3520 JEVNAKER 144 m² 1984 3 sov	29-06-2023	3 250 000	**3 700 000**		3 700 000	**25 694**
5	Rødkløverstien 5A ,3520 JEVNAKER 152 m² 1981 4 sov	04-06-2025	3 790 000	**3 700 000**		3 700 000	**24 342**
6	Kornblomstveien 8 ,3520 JEVNAKER 87 m² 1988 3 sov	30-10-2018	2 050 000	**2 100 000**		2 100 000	**23 077**
7	Hvitveiskroken 30 ,3520 JEVNAKER 197 m² 1987 5 sov		4 250 000	**4 250 000**		4 250 000	**20 833**
8	Rødkløverstien 15 ,3520 JEVNAKER 176 m² 1983 4 sov	26-01-2026	3 300 000	**3 300 000**		3 300 000	**18 750**

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.

Hvitveiskroken 26 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 742
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt	Kr.	14 725
Renovasjonsgebyr 2026. Standard abonnement 5.917,50	Kr.	5 917
Husforsikring	Kr.	3 072
Strømforbruk	Kr.	13 300
Tv/internett (telenor)	Kr.	11 256
Verisure alarm	Kr.	5 628
Avsetning til vedlikehold	Kr.	36 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**90 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 950 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 950 000**

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.	700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**700 000**

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.**	**2 650 000**

Hvitveiskroken 26 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 742
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

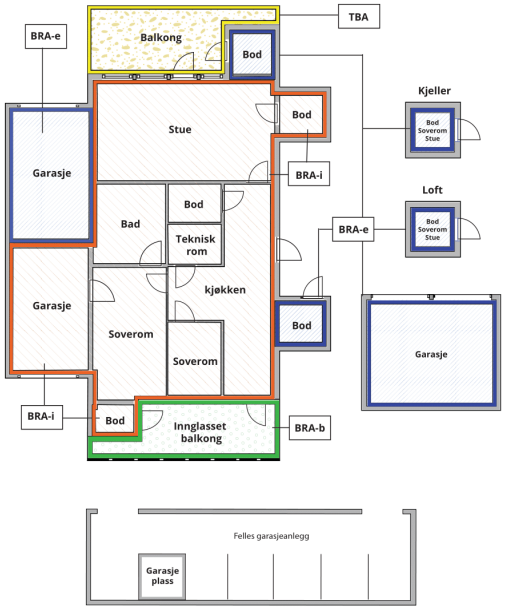
Hva er måleverdig areal?

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.

Hvitveiskroken 26 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 742
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	90			90	53
SUM	**90**				**53**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, bod, gang, bad/wc/vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue m/utg. terrasse		

Kommentar

ROMHØYDER:
Stue: 2,38m
Bad: 2.30m

I tillegg til medregnet areal er det:
Uthus/redskapsbod ca 4+5m²
Ikke målbart areal under 1,9m.

Terrasser:
Overbygget terrassestue: Ca. 18m²
Terrasseplatting: Ca.15m²
Terrasseplatting ved adkomst: Ca. 20m²

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.
Den nyeste målestandarden,
Norsk Standard (NS) 3940:2023 for arealmåling av bygninger,
trådte i kraft 1. januar 2024 og erstattet den forrige standarden fra 2012.

Alle innvendige vegger, sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

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
Grensene er ikke koordinatmålt.
Arealet er i henhold til opplysninger i matrikkel.
Tomten er kun visuelt besiktiget.
Det er ikke kontrollert om inngjerding stemmer med tomte grenser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Midlertidig brukstillatelse datert: 04.07.1990. Jevnaker kommune.
Det er ikke lenger mulighet å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 ihht. plan og bygningsloven § 21-10. Noe som betyr at den midlertidige brukstillatelsen i praksis blir stående som det endelige dokumentet fra Jevnaker kommune.

Hvitveiskroken 26 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 742
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Viser til opplysninger i egenerklæringen:
År 2019 Oppf. platting ved adkomst.
År 2020 Pusset opp badet. Randsfj. rør.
År 2020 Nytt røropplegg til kjøkken og bad RR.
År 2020 Installert ny avtrekksvifte på loft. MT Klima AS
År 2021 Byttet 4 vinduer. Lokal tømrer.
År 2022 Byttet vindskier, gesims og isbord. Lokal tømrer.
År 2025 Montert downlight ute og lys i vindfang. Elektroinstallatør.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2026	Olav Larsplass	Takstingeniør
	Birger Berg Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3236 JEVNAKER	150	742		0	648.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hvitveiskroken 26

Hjemmelshaver
Johansen Birger Berg, Holthe Vigdis

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Furumoen helt i ytterkant av feltet.
Solrik tomt med store frioråder i øst.
Gangveier til skoler og til Jevnaker sentrum.
Avstand til:
Hønefoss er ca. 10 min med bil.
Til Sandvika ca.40 min.
Gardermoen ca. 50 min.

Adkomstvei

Bilvei helt frem.
Eiendommen ligger til offentlig vei.
Parkering på eiendommen

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

Flat tomt med lett adkomst.
Opparbeidet hage med plener,
beplantninger og oppgruset gårdsplass.
Terrasser på begge langsider av boligen.
Eiendommen er inngjerdet.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken
Kommune: 3236 JEVNAKER Data uthentet: 11.11.2026 kl. 08:05
Grunneiendom: Gnr: 150 Bnr: 742 Oppdatert per: 11.11.2026 kl. 08:05
.
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for
beslutninger.
.
HJEMMELSOPPLYSNINGER:
2016/704403-1/200
HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 04.08.2016.
Holthe Vigdis
Johansen Birger Berg
.
HEFTELSER:
1987/7619-1/20 ERKLÆRING/AVTALE
17.09.1987 PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
MED FLERE BESTEMMELSER
-
GRUNNDATA:
1987/2050-1/20 REGISTRERING AV GRUNN
20.03.1987 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0532 GNR:150 BNR:66.
.
2020/636784-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00:00 TIDLIGERE: KNR:0532 GNR:150 BNR:742
.
2024/510165-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2024 00:00 TIDLIGERE: KNR:3053 GNR:150 BNR:742

Hvitveiskroken 26 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 742
3236 JEVNAKER

TAKSTMANN OLAV LARSPLASS AS
Storgata 12
3520 JEVNAKER

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind forsikring	11683838			3 072

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.11.2026	Lagret	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.11.2026	Lagret	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.11.2026	
2	13.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hvitveiskroken 26 , 3520 JEVNAKER
Gnr 150 - Bnr 742
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.

Jevnaker kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3236 - Jevnaker kommune	**150**	**742**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	648,8	649	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
06.03.1987	Nei	Nei	Nei			Nord: 6677219.69 Øst: 575690.53 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			150/742	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			150/742	0
Kart- og delingsforretning	06.03.1987			Avgiver	150/66	-649
				Mottaker	150/742	649

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
7664753	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	90	0	90

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Hvitveiskroken	26			Nord: 6677221 Øst: 575693 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
B-Bolig	J-Journalnummer: 11/87 M-Målebrevsnummer: 1766	

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
648,8	Nord: 6677219,69008157 Øst: 575690,52999662 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

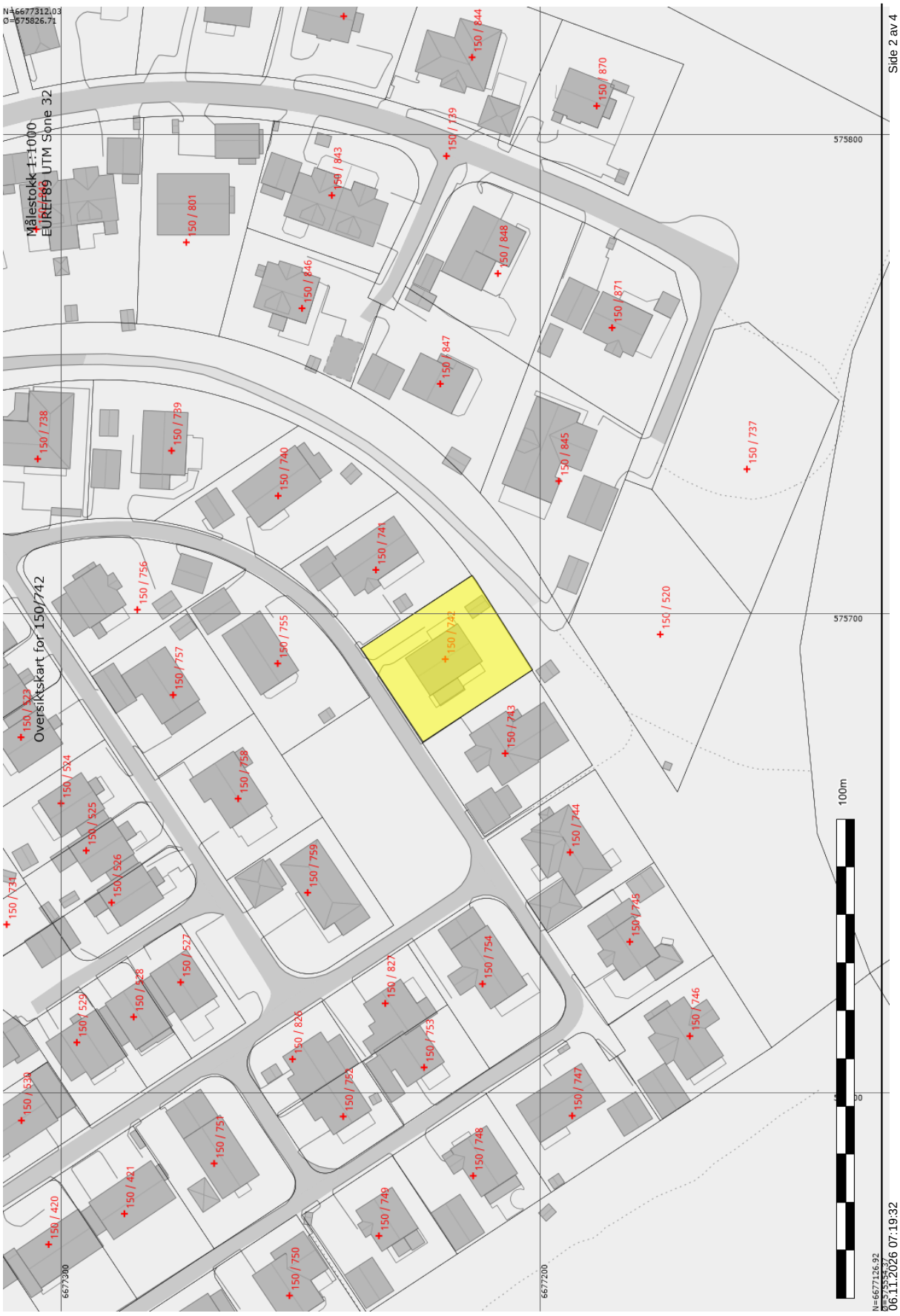
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3236 - Jevnaker kommune	**150**	**742**	**0**	**0**

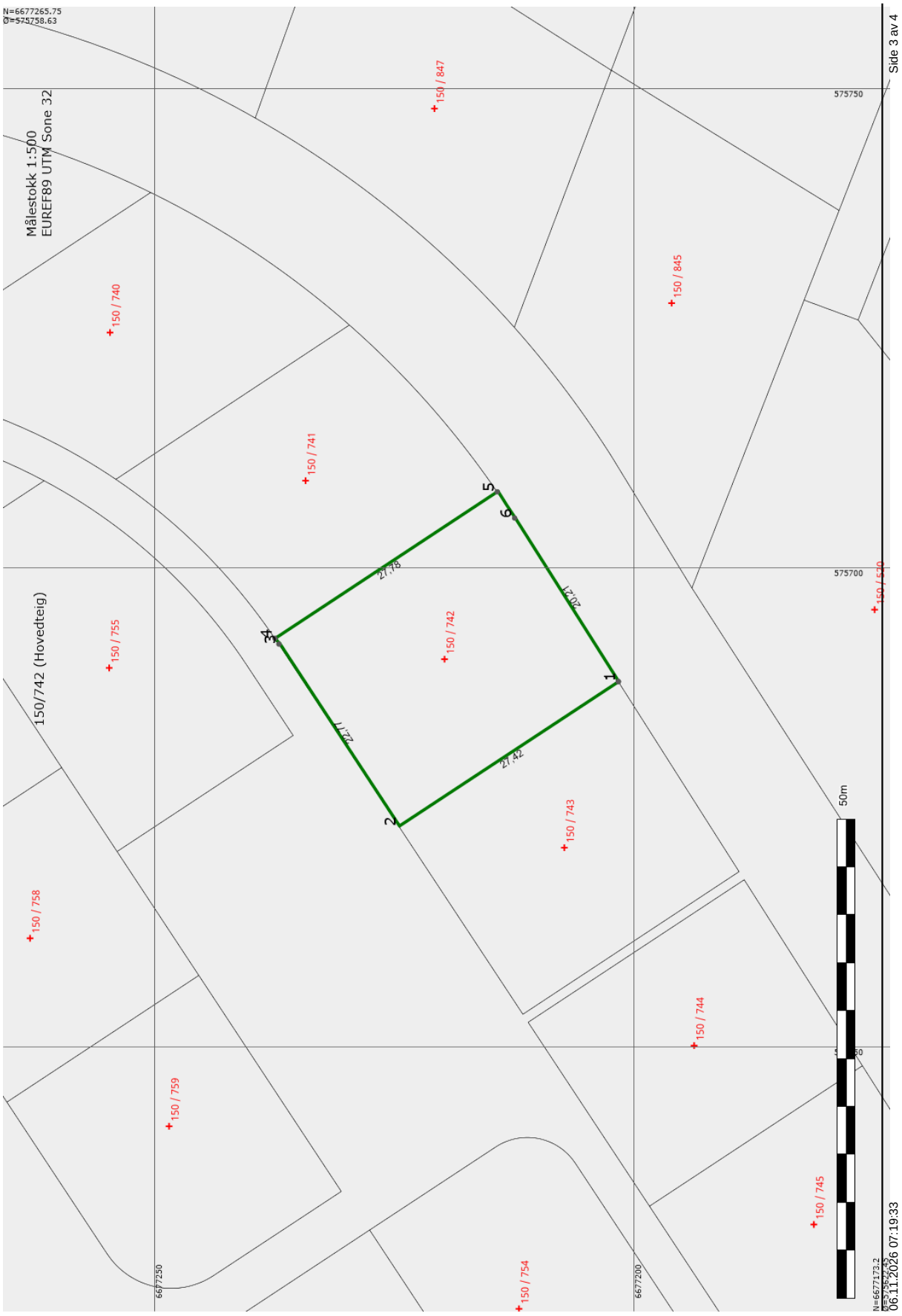
Orientering om matrikkelkart

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: 648,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6677219,69 Øst: 575690,53

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6677201,56	575688,19	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			27,42	Ikke hjelpelinje		13	
2	6677224,45	575673,09	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			22,77	Ikke hjelpelinje		13	
3	6677236,98	575692,10	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			0,73	Ikke hjelpelinje		13	
4	6677237,39	575692,70	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			27,78	Ikke hjelpelinje		13	
5	6677214,20	575707,99	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			3,28	Ikke hjelpelinje		13	
6	6677212,39	575705,25	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			20,21	Ikke hjelpelinje		13	

Jevnaker kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3236 - Jevnaker kommune	**150**	**742**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	7664753	0	Tatt i bruk	Bolig	90	0	0	90

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6677221 Øst: 575693 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	01.06.1990	01.06.1990	
IG-Igangsettingstillatelse	15.06.1990	15.06.1990	
TB-Tatt i bruk	02.07.1990	23.12.1992	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	90	4	Kjøkken	1	1	Hvitveiskroken 26	150	742	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	90	0	90

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Det foreligger per i dag ingen søknader om ytterligere boenheter.

Jevnaker kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3236 - Jevnaker kommune	**150**	**742**	**0**	**0**	Hvitveiskroken 26, 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)	648.83m^2
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Kommuneplanens arealdel Jevnaker kommune (25.3.2021)	125.35m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Jevnaker kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3236 - Jevnaker kommune	**150**	**742**	**0**	**0**	Hvitveiskroken 26, 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)	648.83m^2
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Kommuneplanens arealdel Jevnaker kommune (25.3.2021)	125.35m^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

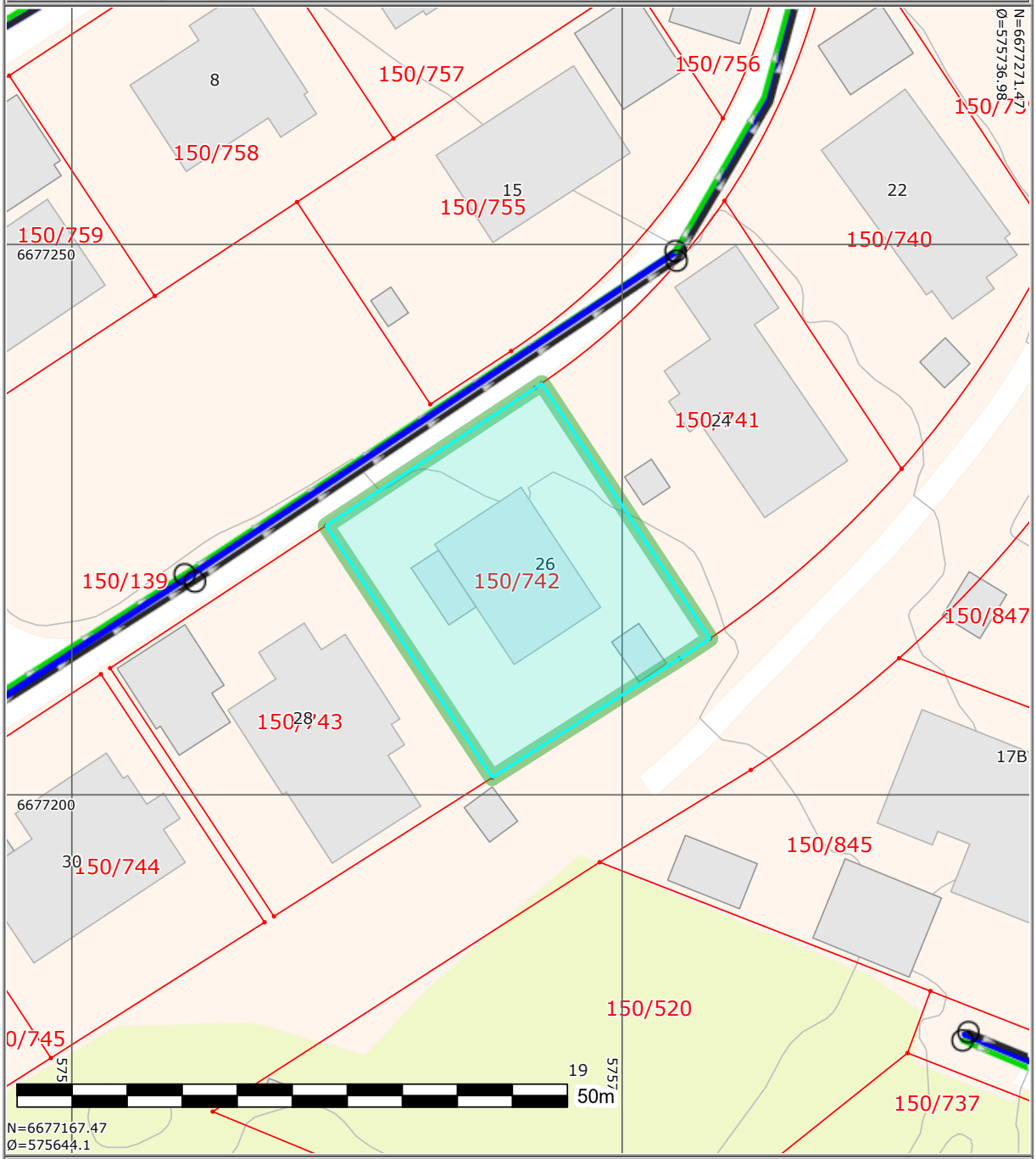
Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

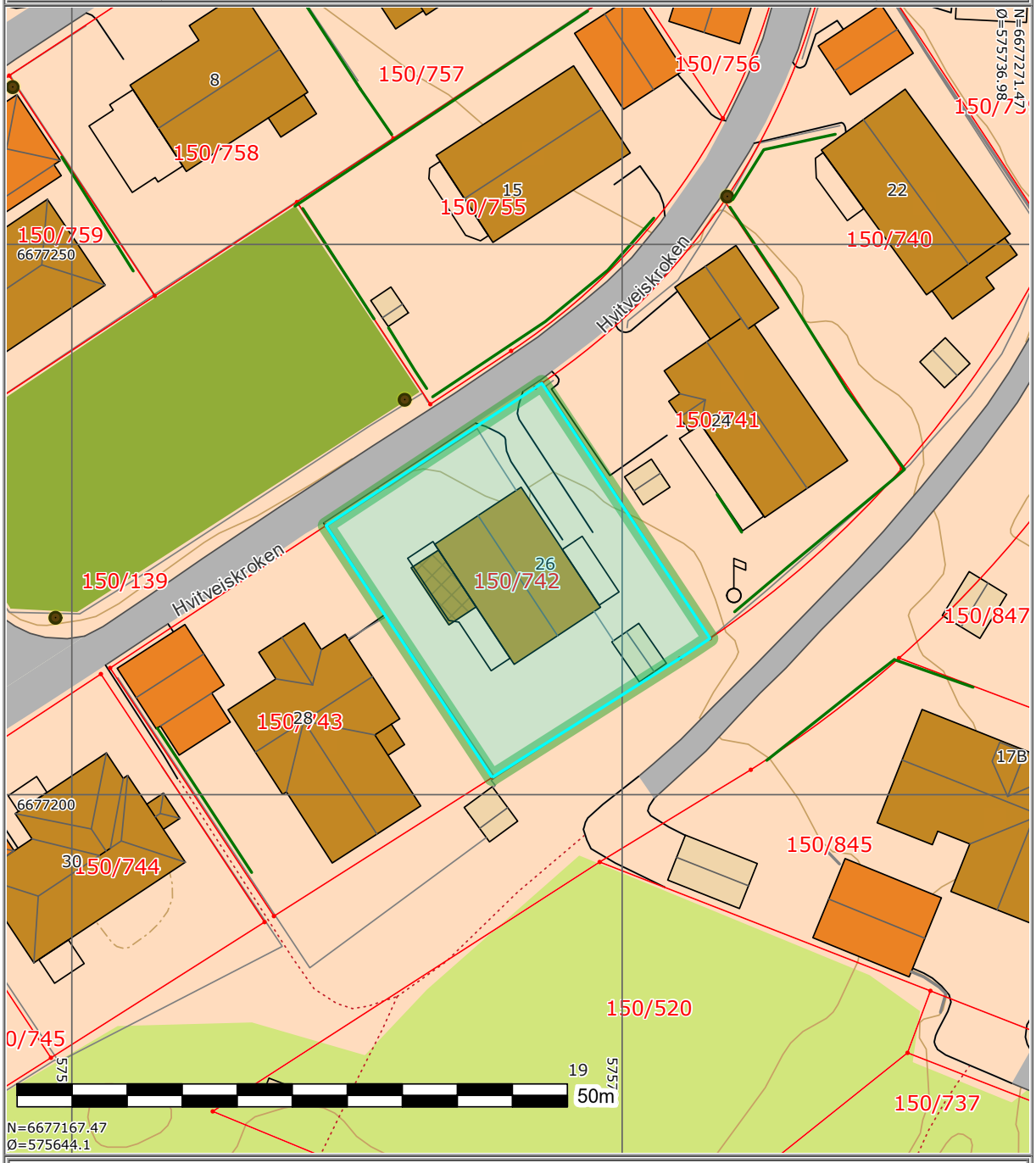
JEVNAKER KOMMUNE	**SITUASJONSKART**				
	Eiendom:	Gnr: 150	Bnr: 742	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: Hvitveiskroken 26, 3520 JEVNAKER			
	Hj.haver/Fester:	HOLTHE VIGDIS, HVITVEISKROKEN 26, 3520 JEVNAKER, med flere			
	Dato: 6/11-2026 Sign:				Målestokk 1:500



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: 742	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: Hvitveiskroken 26, 3520 JEVNAKER			
	Hj.haver/Fester:	HOLTHE VIGDIS, HVITVEISKROKEN 26, 3520 JEVNAKER, med flere			
	Dato: 6/11-2026 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: 742	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Hvitveiskroken 26 3520 JEVNAKER			
	Adkomst:	Har adresse knyttet til offentlig veg.			



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Jevnaker kommune	Vegadkomst				Målestokk 1:500
	Eiendom:	Gnr: 150	Bnr: 742	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Hvitveiskroken 26 3520 JEVNAKER			
	Adkomst:	Har adresse knyttet til offentlig veg.			



Vedlegg: Kommunalinformasjon

JEVNAKER KOMMUNE

Ordre: **9589763** **05.11.2026**

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
150	742	0	0

Adresse: Hvitveiskroken 26 3520 Jevnaker

Eiendomsskatt -		kr	4 201	
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	63 m3	kr	1 970	31,27 pr. m3 inkl. mva
Avløp akonto forbruk	63 m3	kr	3 367	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**	**14 725**	

Kommunale avgifter/eiendomsskatt utgjør kr 14 725 inkl. mva. pr. år.
ved årsforbruk vann/avløp 63 m3
Kunden bestemmer selv fakturahyppigheten, dvs. 4 eller 12 terminer

Vedlegg: Kommunalinformasjon

JEVNAKER KOMMUNE

Ordre: **9589763** **05.11.2026**

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
150	742	0	0	
Adresse:	Hvitveiskroken 26			3520 Jevnaker

Legalpant
Kommunale avgifter/eiendomsskatt er betalt frem til 30.09.26

Vedlegg: Kommunalinformasjon

JEVNAKER KOMMUNE

Ordre: **9589763** **05.11.2026**

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
150	742	0	0	
Adresse:	Hvitveiskroken 26			3520 Jevnaker

Tilknytning til offentlig vann og kloakk

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)	Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)
Furumoen 3520 Jevnaker	150 742

Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygging	Bolig	25.04.90	30.05.90	K-42/90

Byggherre	Adresse	Tlf.
A/S Bygg Mo 2 v/Otto Vaule Olsen	Hønengt. 22-24 3500 Hønefoss	

Anmelder	Adresse	Tlf.
" " " " " "	" " "	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
" " " " " "	" " "	

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. Terrenget rundt boligen må planeres slik at det blir fall vekk fra grunnmur.
2. Brannslokningsutstyr.
3. Brannvarsler.

Arbeidet må være utført innen: 01.010.80

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel	
Jevnaker, 04.07.90	for	Hari Haugen.
		Underskrift

Sendes til

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

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

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:	742	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Hvitveiskroken 26				Selger:		

Dato:

Miljø

Registrert pålegg forurensning/forsøpling: Nei

Registrert pålegg grunnforurensning: Nei

Registrert pålegg fyringstank: Nei

Vann- og avløp

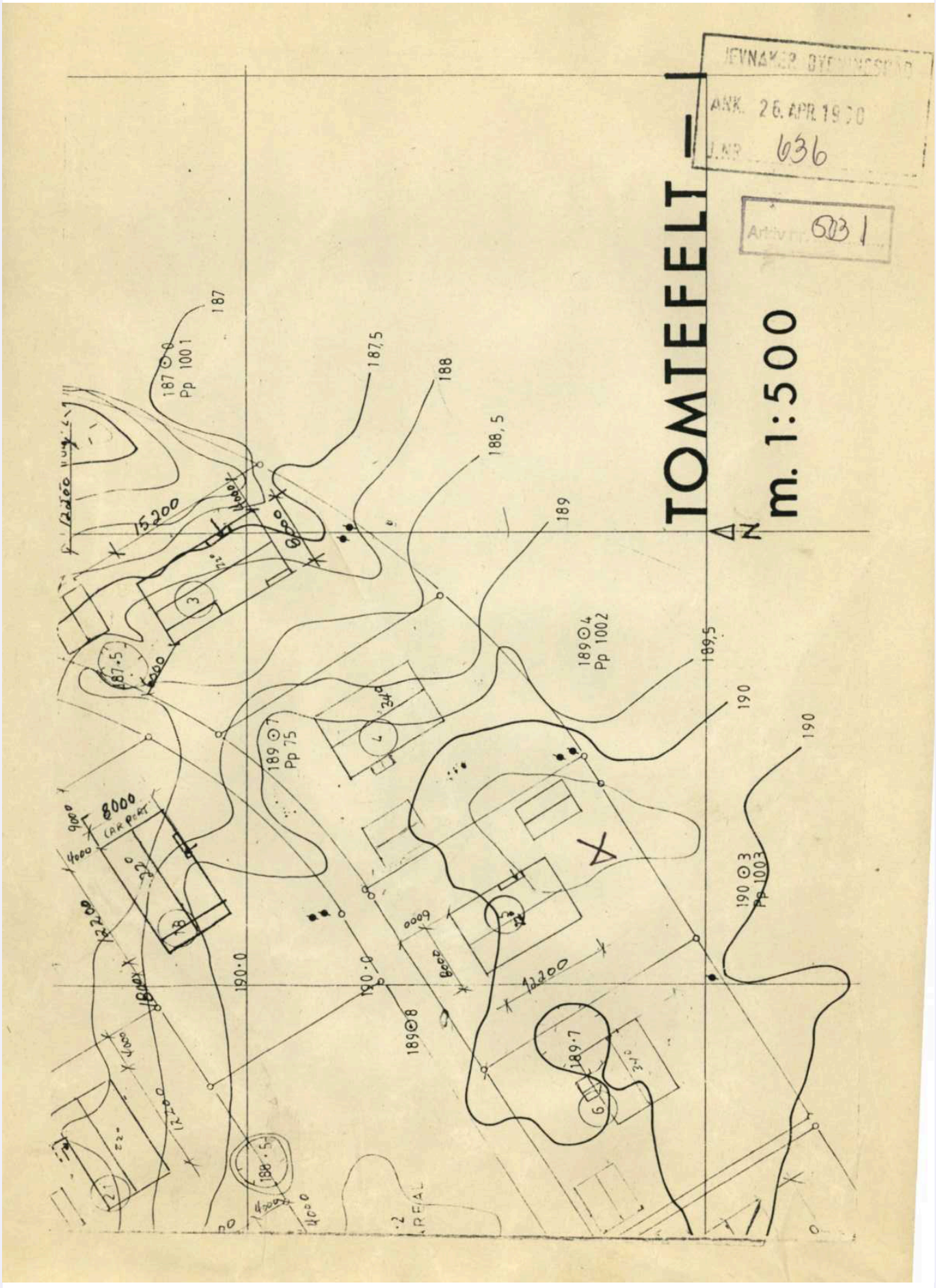
Registrert pålegg tilknytning kommunalt avløp: Ne

Registrert pålegg utbedring privat avløpsanlegg: Nei

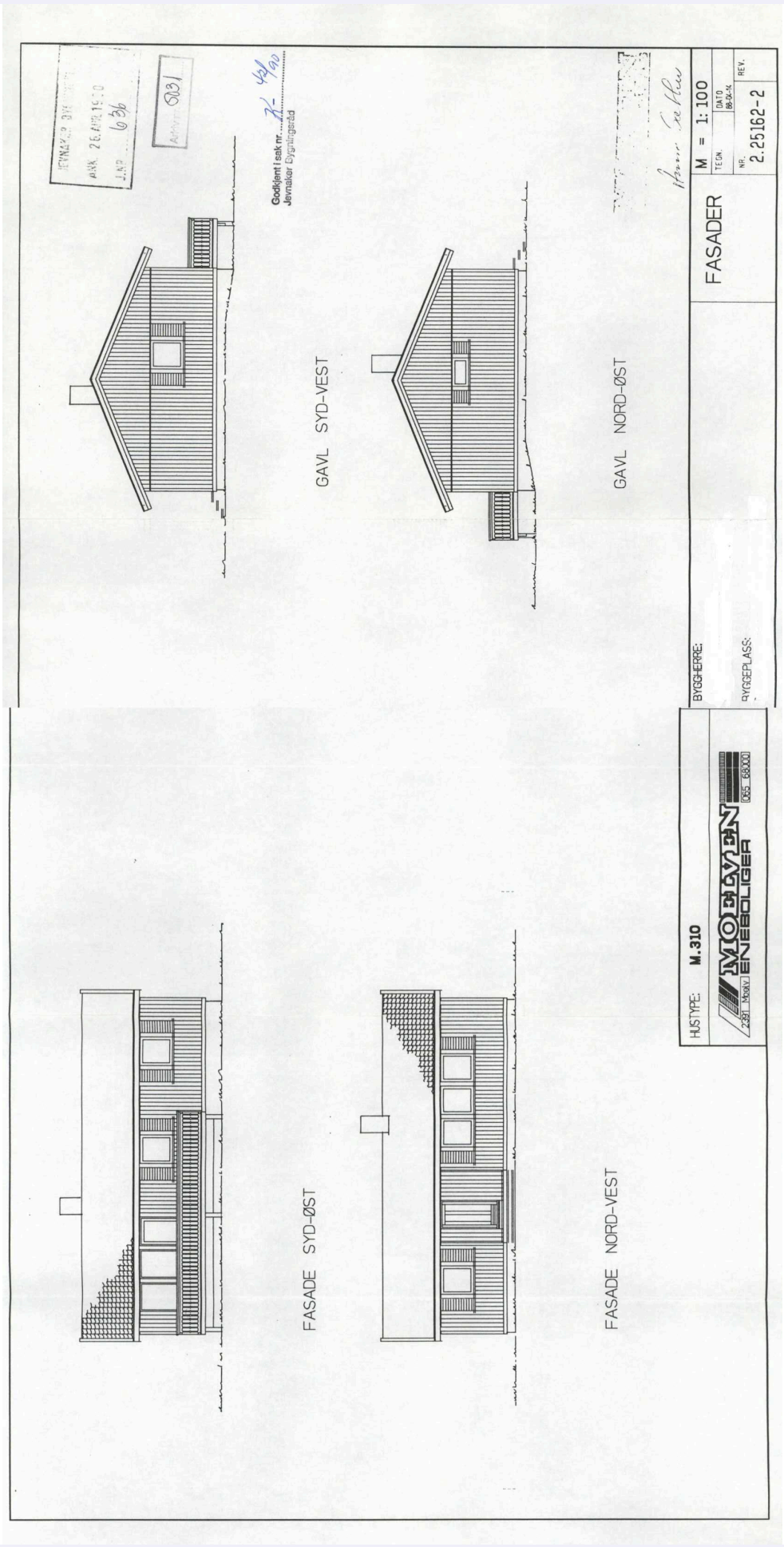
Grunnboka

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.

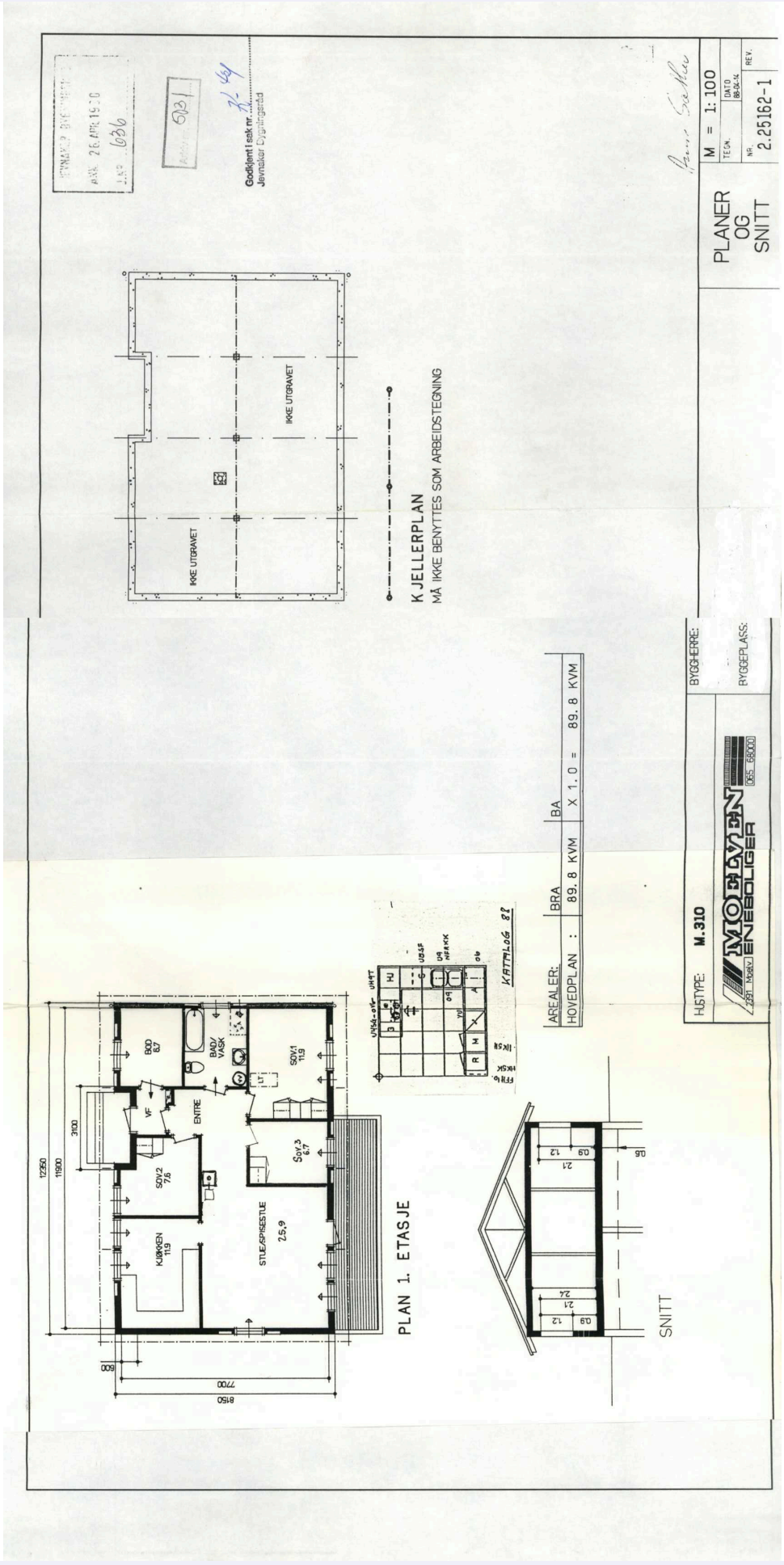
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
17. SEP 87 07619
SORENSKRIVEREN I HADELAND OG LAND

"Dokumentavgift er betalt med kr. 3.150,-
Gebyr er betalt med kr. 310,-
Hadeland og Land sorenskriverembete"

Skjøte [1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer [2]	Kommune
Gnr. 150, Bnr.742	Jevnaker

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
Thoresen & Andresen	

TIL

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
Liv Røhne	17 12 53 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 126.800.- **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

1 Tomten skal bebygges med Moelven enebolig.

2 Eieren plikter å være medlem av stedets velforening og påtar seg gjennom dette sin andel av fellesutgifter.

3 Vedlikehold av stikkledninger (dvs. fra kommunal ledning inkl. anborring) 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 ha liggende vann, kloakk-, og overvannsledninger over tomta frem til hovedledning. Evt. skade som forårsakes av dette må erstattes av den som eier ledningen.
I de tilfeller 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 ledningstraseén enn bygningsmyndighetene gir tillatelse til.
Kommunen gis rett til for framtida 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.
Eventuelle kostnader er kommunen uvedkommende.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Thorsen & Andresen
JEVNAKER
INNEH. KJELL THORSEN

Sted

6.8.87
Dato

Utstederens underskrift

Ovenstående skjøte vedtas

17.12.53 [redacted]
Fødselsnr.

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Arne Nymoen
Vitneunderskrift

Inger Solveig Søreng Pedersen
Vitneunderskrift

ARNE NYMOEN
Gjentas med blokkbokstaver

INGER SOLVEIG SØRENG PEDERSEN
Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....



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: 1210260385 / Lise Kristin Heier, tlf. 917 74 349
Hvitveiskroken 26, 3520 Jevnaker
Gnr. 150, bnr. 742 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

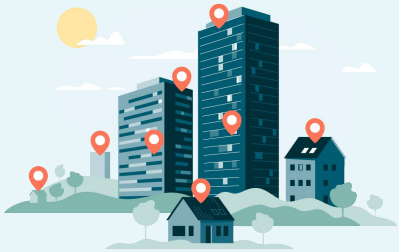
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 1210260385
Salgsoppgaven er sist oppdatert 15.11.2026

Lise Kristin Heier
Eiendomsmegler

917 74 349
lise@em1ringerike.no

EiendomsMegler 1 Ringerike
Postboks 317, 3502 HØNEFOSS

eiendomsmegler1.no