

# aktiv.



Tulipanvegen 63, 2034 HOLTER

**Velholdt og oppgradert enebolig  
med stor, fin hage og dobbel  
garasje med el-bil lader - meget  
barnevennlig beliggenhet!**



Eiendomsmegler MNEF

Ann Kristin Hoset

Mobil 980 85 692  
E-post ann.kristin.hoset@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim  
Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim. TLF. 63 85 50 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 290 000,-  
Omkostn.: Kr 108 600,-  
Total ink omk.: Kr 4 398 600,-  
Selger: Hilde Aasterud Pedersen  
Glenn Pedersen

Salgsobjekt: Enebolig  
Eierform: Eiet  
Byggeår: 1971  
BRA-i/BRA Total 204/292 kvm  
Tomtstr.: 929.6 m²  
Soverom: 3  
Antall rom: 4  
Gnr./bnr. Gnr. 61, bnr. 87  
Oppdragsnr.: 1208250190

Velholdt og oppgradert enebolig med stor, fin hage og dobbel garasje!

Velkommen til Tulipanvegen 63!

Boligens 1. etasje inneholder vindfang, gang, lys stue med varmepumpe og vedovn, fint heltre kjøkken med integrerte hvitevarer og kjølehjørne, to gode soverom med garderobeskap og delikat flislagt bad med gulvvarme. I underetasjen er det godkjent soverom med garderobeskap, flere innredede rom, bod og bad. Utgang til stor terrasse og flott hage med gode solforhold.

Det er gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje, enkel garasje og på egen gårdsplass.

Boligen ligger fint til på Holter i Nannestad. Her er det bla. barneskole, flere barnehager, to dagligvarebutikker, pizzeria, idrettshall og fotballbane. Ca 15 min til Nannestad sentrum der det er øvrige skoler. Med bil tar det ca 9 min til Ask, ca 12 min til OSL Gardermoen og Jessheim og ca 35 min Oslo.



Innhold

Velkommen .....2  
Plantegning .....35  
Om eiendommen .....37  
Energiattest .....50  
Nabolagsprofil.....51  
Tilstandsrapport .....54  
Egenerklæring .....80  
Forbrukerinformasjon .....98  
Budskjema .....99



Det medfølger en dobbel garasje med el-bil lader, og enkel garasje på siden av denne. Stor asfaltert gårdsplass.



Eiendommen er på 929 kvm, og har en romslig hage opparbeidet med plen og hekk, samt gjerde rundt.



Det er utgang fra stuen til en romslig terrasse på baksiden av boligen, med videre adkomst via trapper til hagen.



Terrassen er på hele 52 kvm, og har gode solforhold.



I terrassen er det også en murt utepeis.



Stort og fint kjøkken i heltre med mye skap- og benkeplass.



Videre er det integrerte hvitevarer som medfølger, herunder kjølehjørne, oppvaskmaskin, stekeovn og microovn.



Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er montert dekorative fliser på veggen.



Lys og fin spisestue.



Romslig stue med store vindusflater  
som slipper inn mye naturlig lys.



Stue med vedovn og varmepumpe. Det er adkomst via terrassedør til terrassen og hagen.











# Plantegning

## 1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 204 m²  
BRA - e: 88 m²  
BRA totalt: 292 m²  
TBA: 59 m²

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje  
Underetasje  
BRA-i: 98 m² Innredet kjellerrom benyttet som stue, innredet rom, soverom, bod og bad/vaskerom.1. etasje  
BRA-i: 106 m² Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.  
BRA-e: 25 m² Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje  
1. etasje  
59 m² Terrasseareal.

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje  
1. etasje  
BRA-e: 63 m² Garasje og bod.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde 1. etasje: 2,38 m.  
Takhøyde kjeller: 2,00 m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

929.6 m²

### Tomtebeskrivelse

Tomten er relativt flat. Eiendommen er pent opparbeidet med en fin hage med plen, og god boltreplass for store og små. Videre er hagen gjerdet inn og det er hekk. Asfaltert gårdsplass på fremsiden av boligen med gode biloppstillingsmuligheter.

### Beliggenhet

Boligen ligger fint til i rolige og barnevennlige Holter, Nannestad kommune. Området ligger sentralt til i forhold til Oslo lufthavn Gardermoen, Jessheim, Lillestrøm og Gjerdrum.

Dagligvarehandelen kan bla. gjøres på Kiwi Holter eller Coop Extra, som begge ligger på Eltonåsen, ca 1,8 km unna. Her er det også bensinpumpe. Det er ca 1,5 km til Holterhallen og fotballbane, som driftes av Holter idrettsforening (HIF). Idrettslaget tilbyr for tiden fotball og håndball.

Det er ca 12 minutter med bil til Jessheim, hvor du finner bla. storsenter med ca 140 butikker og serveringssteder, kulturhus med kino og kulturskole, diverse idrettslag og foreninger, nyere svømmehall, m.m.

Teigebyen er sentrum av Nannestad, og ligger ca 15 minutters biltur unna. I Teigebyen er det også idrettshall, fotballbane og nyere svømmehall. Her er også ungdomsskolen, samt videregående skole. Nannestad Torg kan by på butikker som bla. vinmonopolet, blomsterbutikk, Europris og apotek. Man kan også reise til Ask sentrum i Gjerdrum eller Skedsmokorset.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Det er ikke langt til Romerikes fineste rekreasjonsområder i Romeriksåsen. Her gir stier og veier deg flotte turmuligheter både sommers- og vinterstid. Stabile snøforhold og et godt utviklet løypenett gir gode muligheter for skiturer. Ved Åsen skistadion er det flotte lysløyper som benyttes både i treningssammenheng og til skirenn. Ellers har Nannestad skisenter i Maura, Åslia, samt Kniplia i Gjerdrum gode alpinmuligheter. Romeriksåsen har også gode muligheter for friluftsliv. Områdene er rike på både bær og sopp, og det er mange fiskevann innover i marka. Den Norske Turistforening har en rekke hytter, åpne for servering. Stordammen har gode bademuligheter og ligger i nærområdet.

Ved å benytte bil tar det ca 9 min til Ask i Gjerdrum, ca 12 min til Oslo lufthavn Gardermoen og Jessheim og ca 35 min Oslo.

For ytterligere informasjon om Holter se [www.nannestad.kommune.no](http://www.nannestad.kommune.no)

**Adkomst**  
Fra E6: ta av mot Nannestad og Gjerdrum i Skedsmovollenkrysset. Følg så Rv 120 gjennom Gjerdrum og Ask, så videre Rv 120 i ca 8 km til Eltonåsen. Ta til høyre i rundkjøringen og følg fv 178 Løkenvegen i underkant av 1 km. Ta til venstre inn Tulipanvegen og følg denne et godt stykke innover. Du vil etterhvert få Tulipanvegen 63 på høyre side, og boligen er merket med Aktiv til-salgs plakat.

**Bebyggelsen**  
Nærområdet består hovedsakelig av frittliggende eneboligbebyggelse.

**Barnehage/Skole/Fritid**  
Det er ca 2,5 km til Eltonåsen skole. Eltonåsen skole er en barneskole med ca 270 elever, som ligger fint til like ved skogen.

I sentrum av Nannestad finner du Nannestad ungdomsskole og Nannestad videregående skole. Ungdomsskolen har omtrent 600 elever fordelt på 8., 9. og 10.trinn, og ligger fint til ikke langt unna idrettshall og svømmehallen.

Det er et godt utvalg barnehager i nærheten, både kommunale og private:  
Løkka barnehage (Privat)  
Eltonåsen Norlandia barnehage (Privat)  
Holter barnehage (Kommunal)  
Åsgreina barnehage (Kommunal)

**Skolekrets**  
Eltonåsen skolekrets.

**Offentlig kommunikasjon**  
Nærmeste bussholdeplass er "Irisvegen" i Løkenvegen. Herfra går det noen busser om dagen til Nannestad torg, og til Eltonåsen hvor man kan bytte buss til Ask og Gardermoen.

Se [ruter.no](http://ruter.no) for linjetabeller og rutetider.

**Bygningssakkyndig**  
Eirik Kalheim

**Type takst**  
Tilstandsrapport

**Byggemåte**  
Eneboligen er oppført i 1971 og tilbygget i 1978, med trekonstruksjoner som var vanlig for

byggeperioden. Byggegrunnen består av løsmasser. Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker. Dreneringen er fra et ukjent årstall, men er opplyst å være skiftet etter byggeåret.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret. Utvendig er fasaden kledd med stående bordkledning, og en kortvegg har teglsteinsforblending. Takkonstruksjonen har en ukjent utførelse og er tekket med pappshingel. Takrenner, nedløp og beslag er laget av sortlakkert metall.

Etasjeskillerne er konstruert av trebjelkelag, med en murkonstruksjon i tilbygget. I kjelleren er det betonggulv. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Balkongdøren er en malt tredør med 2-lags glass, og hovedytterdøren er en malt tredør.

Eiendommen har en terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. I tillegg finnes en hovedterrasse med impregnert bjelkelag, terrassebord og et trerekkeverk.

Garasjen er generelt bygget med trekonstruksjoner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking  
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag  
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon  
Avvik: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Værslitte kledningsbord viser tegn til nedbrytning som følge av langvarig eksponering for sol, regn, snø og vind.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft  
Avvik: Loftet er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet en konstruksjonsmessig risikofaktor og høy alder. Det bemerkes imidlertid at det ikke ble observert synlige avvik ved befaring.

- Utvendig - Vinduer - Byggeår  
Avvik: Vinduene har nådd en alder (over 10 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer. Utover dette registreres utvendig værslitasje. Enkelte ruter er punkterte.

- Utvendig - Vinduer - 2006  
Avvik: Vinduene har nådd en alder (over 10 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

- Utvendig - Terrassedør  
Avvik: Ruten i døren nådd en alder (over 10 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

- Utvendig - Ytterdør - Kjeller  
Avvik: Ytterdøren er over 10 år gammel og har passert forventet levetid for enkelte komponenter. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskiftning over tid. Det er ikke registrert funksjonelle avvik ved befaring, men alder tilsier at tilstanden bør følges opp.

- Utvendig - Hovedterrasse  
Avvik: · Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Innvendig - Overflater  
Avvik: Det er registrert tegn til aldring og slitasje på enkelte innvendige overflater. Dette innebærer riper, misfarging, mindre skader eller generell nedslitthet som følge av normal bruk over tid.
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn  
Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert knirk og stedvis bevegelse i etasjeskilleren. Slike avvik kan skyldes flere forhold, blant annet krymping eller svelling av materialer, for høyt eller lavt fuktinnhold i bjelker eller golvplater under bygging, eller manglende oppretting av bjelkelaget. Over tid kan dette føre til at det oppstår gliper mellom golvplater og bjelker, eller at golvplater sveller og støter mot hverandre.
- Innvendig - Radon  
Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig - Pipe og ildsted  
Avvik: For boliger fra 1971 må det vurderes om elementpipen tilfredsstiller dagens krav til tetthet og sikkerhet. Krav til tetthet på skorstein ble innført i byggeforskriftene av 1987. Dersom det ikke er dokumentert tetthetsprøving eller det observeres sprekker, utettheter eller andre skader, regnes dette som et avvik etter NS3600.
- Innvendig - Rom Under Terreng  
Avvik: Fuktkvoten i konstruksjonen er målt til 23%.

- Ifølge veiledning til byggt teknisk forskrift og praksis, skal trevirke ha en fuktkvote under 20 vektprosent for å unngå soppdannelse. Ved målt verdi over 20% vil sopp kunne begynne å dannes, noe som utgjør et avvik fra kravene til byggfukt og fuksikring.
- Innvendig - Innvendige dører  
Avvik: De innvendige dørene er over 10 år gamle og har passert forventet levetid for enkelte komponenter. Det må påregnes noe slitasje og behov for vedlikehold eller utskiftning over tid. Det er ikke registrert funksjonelle avvik ved befarng, men alder tilsier at tilstanden bør følges opp.
  - Tekniske installasjoner - Ventilasjon  
Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Soverom i kjelleren er ikke ventilert.
  - Tekniske installasjoner - Varmesentral  
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
  - Tekniske installasjoner - Varmtvannstank  
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
  - Tomteforhold - Fuksikring og drenering  
Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Basert på gjennomførte fuktmålinger fremstår dreneringstiltakene som utilstrekkelige. Målingene indikerer at det fortsatt er forhøyede fuktverdier i bygningskroppen, noe som tyder på at dreneringen ikke fungerer etter hensikten. Dette kan skyldes mangelfull utførelse, utilstrekkelig dreneringsdybde, eller at eksisterende dreneringssystem er delvis eller

- helt tett. Se punkt om rom under terreng.
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter  
Avvik: Grunnmuren er svekket høy alder. For bygg fra denne perioden er det kjent at aldring kan føre til redusert bæreevne, økt risiko for fuktinntrengning, sprekker og andre skader.
  - Tomteforhold - Terrengforhold  
Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
  - Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger  
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom - Generell  
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
- TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse. På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking. Ved overflatesøk i våtrommet er det ikke påvist unormale forhold.

- Lovlighet:  
Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.
- For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Eirik Kalheim for teknisk beskrivelse av eiendommen.
- Sammendrag selgers egenerklæring**  
Boligen ble kjøpt i 2012. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Ja, kun av faglært. Firmanavn: Nannestad VVS. Beskrivelse: Rørlegger Nannestad VVS, Aasheim elektro, Hermansen & Soløst (flislegger).
- 2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
Ja. Beskrivelse: Total renoverer bad.
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Ja, kun av faglært. Firmanavn: Boligelektrikerer, Gardemoen elektro, Aasheim elektro. Beskrivelse: Inntakssikring Elbillader, bad.
- 11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
Ja.
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks.

oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Ja. Beskrivelse: Eltilsyn i 2023.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
Ja. Beskrivelse: Ja, montert i garasjen av Gardemoen elektro.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.  
Beskrivelse: Terrasse på begge sider av huset og utvendig trapp.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
Ja. Beskrivelse: Bruksendring i kjeller.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
Ja. Beskrivelse: Godkjent soverom.

**Innhold**  
Planløsning:  
1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken, stue, bad og to soverom.  
U. etasje: To innredede kjellerrom, bad/vaskerom, soverom og bod.

Kort fortalt:  
- Innholdsrik og oppgradert enebolig over to etasjeplan.  
- Vindfang med plass til å henge fra seg yttertøyet.  
- Gang.  
- Flott kjøkken med mye skap- og benkeplass.  
- Integrerte hvitevarer i kjøkkenet, herunder kjølehjørne, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.  
- To platetopper med gassbluss i kjøkken.

- Lys og romslig stue med vedovn.  
- Varmepumpe i begge etasjer.  
- To romslige soverom i 1. etasje.  
- Stor skyvedørsgarderobe med speilfronter i soverom.  
- Delikat flislagt bad fra 2023 med gulvvarme.  
- Loft med gulv.  
- Inngang i hver etasje.  
- Kjellerrom med varmpumpe og nytt gulv.  
- Soverom i underetasjen med garderobeskap.  
- Innredet rom i underetasjen.  
- Bod i underetasjen.  
- Bad/vaskerom i underetasjen med opplegg for vaskemaskin.  
- Dobbel garasje.  
- Liten enkel garasje.  
- El-bil lader.  
- Stor hage med plen og hekk, samt gode solforhold.  
- Stor bod på siden av huset.  
- Asfaltert gårdsplass med gode med biloppstillingsmuligheter.  
- Fin og barnevennlig beliggenhet på Holter.

**Standard**  
Kjøkken:  
Fint kjøkken med mye skap- og benkeplass. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i heltre og benkeplaten er av laminat. Det er montert fliser på veggen i stil med kjøkkeninnredningen. Det er integrerte hvitevarer i kjøkken, herunder kjølehjørne, oppvaskmaskin, platetopp, gasstopp, micro og stekeovn. Hvitevarer i kjøkken medfølger i handelen.

Bad 1. etasje:  
Flislagt baderom fra 2023 med gulvvarme. Badet er utstyrt med innredning med servant i baderomsinnredning, veggmontert toalett og

dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft fra dør.

Bad/vaskerom kjeller:  
Badet i kjelleren har belegg på gulv, malte overflater på innvendige vegger og panel i taket. Rommet er utstyrt med toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig avtrekk.

Innvendige overflater:  
Gulv: Laminat, tregulv og belegg. Fliser på baderom i 1. etasje.  
Vegger: Tapet og malte plater. Fliser på baderomsvegger i 1. etasje.  
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Tekniske installasjoner:  
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2023. Besikket i rørskap.  
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra 2023.  
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.  
- Varmesentral: Det er installert varmpumpe.  
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert på vaskerom.

**Innbo og løsøre**  
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

**Hvitevarer**  
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

**Moderniseringer og påkostninger**  
2025:  
- Lagt nytt gulv i kjellerstuen 2025.

2023:  
- Elkontroll er utført, og avvik er lukket i 2023.  
- Nytt bad i 2023.  
- Nytt rør i rør system 2023.  
- Nye avløpsrør i 2023.  
- Nye inntakssikringer i 2023.

2018:  
- Byttet kjølekompressor i kjølehjørne 2018/2019.

2014:  
- Asfaltert gårdsplass i 2014.  
- Bygget terrasser i 2014/2015.

Øvrig:  
- Nytt toalett og dusjkabinett er installert på bad/vaskerom i underetasjen.  
- Ny ytterdør og kjøkkenvifte er montert.

**TV/Internett/Bredbånd**  
Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd.

Eier opplyser at det er lagt Fiber fra Telenor og Viken i bakken.

**Parkering**  
Parkering i tilhørende dobbel garasje, og for øvrig på egen eiendom.

**Forsikringsselskap**  
Gjensidige forsikring.

**Polisenummer**  
83929904

**Radonmåling**  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Diverse**  
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:  
- Help forsikring  
- Södeberg & Partners  
- Banker i Eika-alliansen  
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)  
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

**Energi**  
**Oppvarming**  
Boligen varmes opp med varmepumpe med et uttak i hver etasje. Det er varmekabler på badet i 1. etasje og i soverom i kjeller. Utover dette er det etablert elektriske panelovner.  
Det er vedovn i stuen for vedfyring.

**Energikarakter**  
E

**Energifarge**  
Gul

Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**  
Kr 4 290 000

**Kommunale avgifter**  
Kr 12 490

**Kommunale avgifter år**  
2025

**Info kommunale avgifter**  
Kommunale avgifter inkl. vannmålerleie, avløp, renovasjon og feiing.

**Info eiendomsskatt**  
Det er pt. ikke eiendomsskatt i Nannestad kommune.

**Formuesverdi primær**  
Kr 1 136 048

**Formuesverdi primær år**  
2024

**Formuesverdi sekundær**  
Kr 4 544 193

**Formuesverdi sekundær år**  
2024

**Info formuesverdi**  
Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

**Andre utgifter**  
Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet

kommunale avgifter, vann, strømforbruk, snøbrøyting, forsikringer, m.m.

**Info vannavgift**  
Vann leveres fra privat aktør Gimilvann, og faktureres direkte fra dem.

**Tilbud lånefinansiering**  
Aktiv eiendomsmegling Jessheim samarbeider med Aurskog Sparebank om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Offentlige forhold**  
**Eiendommens betegnelse**  
Gårdsnummer 61, bruksnummer 87 i Nannestad kommune.

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

3238/61/87:  
19.07.1971 - Dokumentnr: 4763 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: Televerket  
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.  
Bestemmelse om gjerde  
Med flere bestemmelser

16.03.1971 - Dokumentnr: 1709 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3238 Gnr:61 Bnr:51

01.01.2020 - Dokumentnr: 1024026 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0238 Gnr:61 Bnr:87

01.01.2024 - Dokumentnr: 250483 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3036 Gnr:61 Bnr:87

Heftelsene omhandler oppmåling av eiendommen, rett for kommunen til å anlegge og drifte vann og avløpsledninger over eiendommen, rett for Televerket til å ha elektriske kraftlinjer over eiendommen og gjedeplikt.

**Ferdigattest/brukstillatelse**  
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligbygg, datert 25.05.1972.

Daværende gjenstående arbeider var følgende:  
- Pussing av pipe.  
- Beslag på pipe og luftekanal.  
- Utvendig puss av grunnmur.  
- Planering av terreng med fall fra husveggen.  
- Ventilasjon ihht. forskriftmessige krav.  
- Puss av vegger og gulv i kjeller.  
- Forskriftmessig påkobling av avløpsledninger.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg til boligen, datert 17.01.1979.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**  
25.05.1972.

**Vei, vann og avløp**

Tulipanvegen er en kommunal vei. Det er privat stikkvei inn til eiendommen fra denne. Selger har avtale om fastpris på snøbrøyting.

Boligen er tilknyttet avløp via private stikkledninger, og vann fra privat aktør i kommunen; Gimilvann. Det er installert vannmåler.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert i eldre reguleringsplan for Løken II.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel for 2018-2035 avsatt til nåværende boligbebyggelse, Gul flystøysone og hensynssone H910. Det foreligger planforslag hos kommunen for arealdel 2023-2040.

**Adgang til utleie**

Hele boligen kan leies ut.

**Verneklasse/SEFRAK**

Eiendommen ligger innenfor område for kulturmiljø. Navn: Kringler - Hovin.

Området er et fredet kulturmiljø som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi.

**Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/

gebyrer.

**Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

**Kontraktsgrunnlag**

**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i

tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Overtakelse**

Overtagelsesdato settes etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

Overtagelse tidligst 02.03.2026, men kan åpnes opp for noe tidligere.

**Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
107 250 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

108 600 (Omkostninger totalt)  
124 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
127 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 398 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 414 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 417 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 108 600

**Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

**Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Vedlegg til Salgsoppgave**

Tilstandsrapport, datert 15.10.2025  
Egenerklæringsskjema, datert 17.10.2025  
Kommunal info, datert 01.10.2025

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 38.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8.325,-. Utleggene omfatter kommunale avgifter, foto og tinglysningsgebyr. Dersom handel ikke

kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Ann Kristin Hoset  
Eiendomsmegler MNEF  
ann.kristin.hoset@aktiv.no  
Tlf: 980 85 692

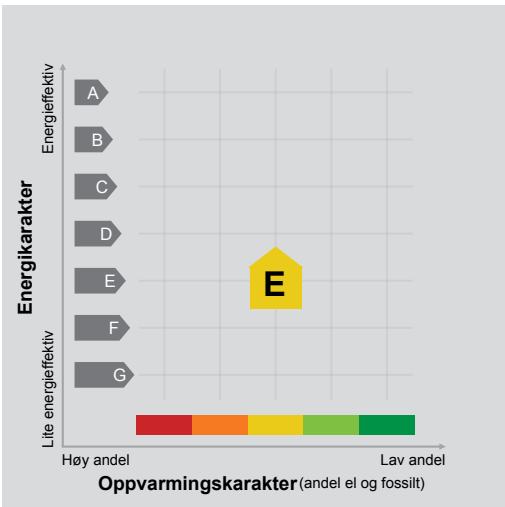
**Oppdragstaker**

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim,  
organisasjonsnummer 981 129 792  
Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim

**Salgsoppgavedato**

17.10.2025

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Tulipanvegen 63          |
| Postnummer        | 2034                     |
| Sted              | HOLTER                   |
| Kommunenavn       | Nannestad                |
| Gårdsnummer       | 61                       |
| Bruksnummer       | 87                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Byggningsnummer   | 151805132                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-181212 |
| Dato              | 17.10.2025               |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Nabolagsprofil

Tulipanvegen 63 - Nabolaget Løkenfeltet/Vestlykkja - vurdert av 28 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| Løkendalen<br>Linje 413             | 7 min<br>0.6 km   |
| Jessheim stasjon<br>Linje R13, R13x | 14 min<br>10.2 km |
| Oslo Gardermoen                     | 18 min            |

## Skoler

|                                                             |                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eltonåsen skole (1-7 kl.)<br>278 elever, 14 klasser         | 6 min<br>2.9 km   |
| Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.)<br>587 elever, 23 klasser | 14 min<br>13.2 km |
| Jessheim videregående skole<br>1150 elever, 63 klasser      | 12 min<br>9.3 km  |
| Nannestad videregående skole<br>950 elever                  | 15 min<br>13.6 km |

«Landlig og sentralt på østlandet med store friluftsmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent

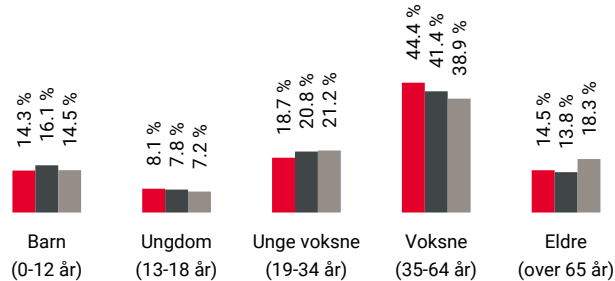


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene  
Bra 70/100

Naboskapet  
Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



| Område                 | Personer  | Husholdninger |
|------------------------|-----------|---------------|
| Løkenfeltet/Vestlykkja | 984       | 404           |
| Nannestad kommune      | 15 074    | 6 278         |
| Norge                  | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|
| Holter barnehage (0-5 år)<br>120 barn          | 6 min<br>2.6 km |
| Løkka barnehage (1-5 år)<br>21 barn            | 6 min<br>2.8 km |
| Eltonåsen friluftsbarnhage (1-5 år)<br>83 barn | 6 min<br>2.8 km |

## Dagligvare

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| Coop Extra Eltonåsen<br>Post i butikk, PostNord | 21 min<br>1.8 km |
| Kiwi Holter<br>PostNord                         | 21 min<br>1.8 km |



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 96/100

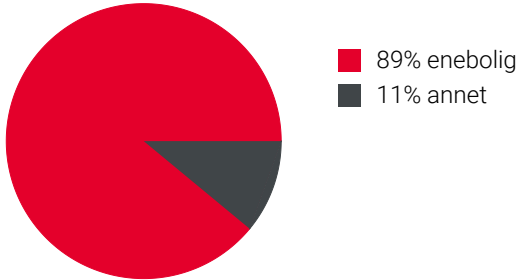
Trafikk  
Lite trafikk 91/100

Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 84/100

Sport

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| Løken skole<br>Ballspill        | 18 min<br>1.6 km |
| Eltonåsen skole<br>Ballspill    | 6 min<br>2.6 km  |
| Fitnesspoint Sand Jessheim      | 9 min            |
| Gjerdrum Fysioterapi og Trening | 11 min           |

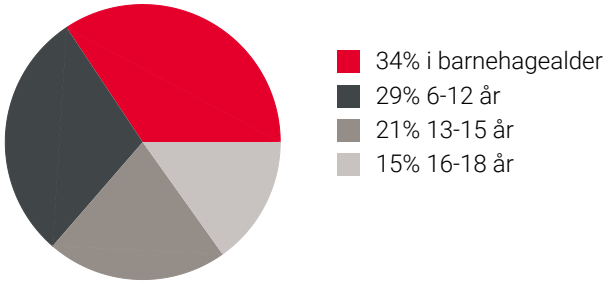
Boligmasse



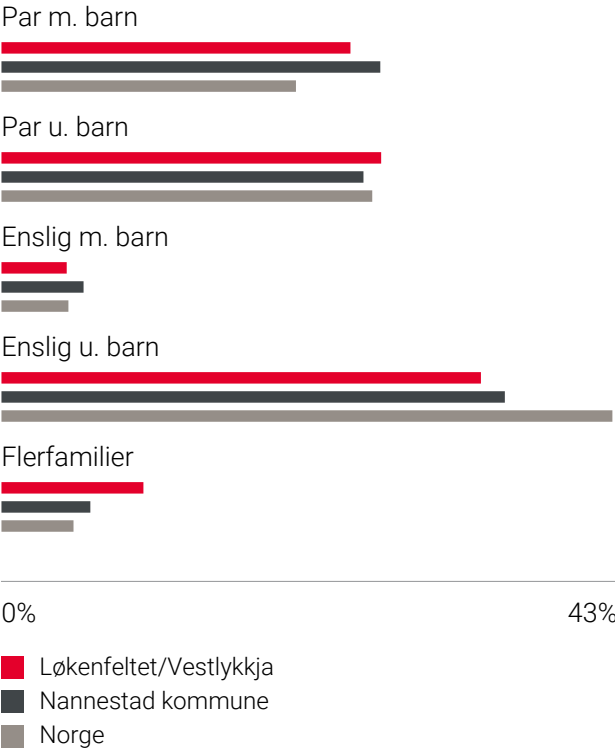
Varer/Tjenester

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Jessheim Storsenter   | 13 min |
| Boots apotek Gjerdrum | 11 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

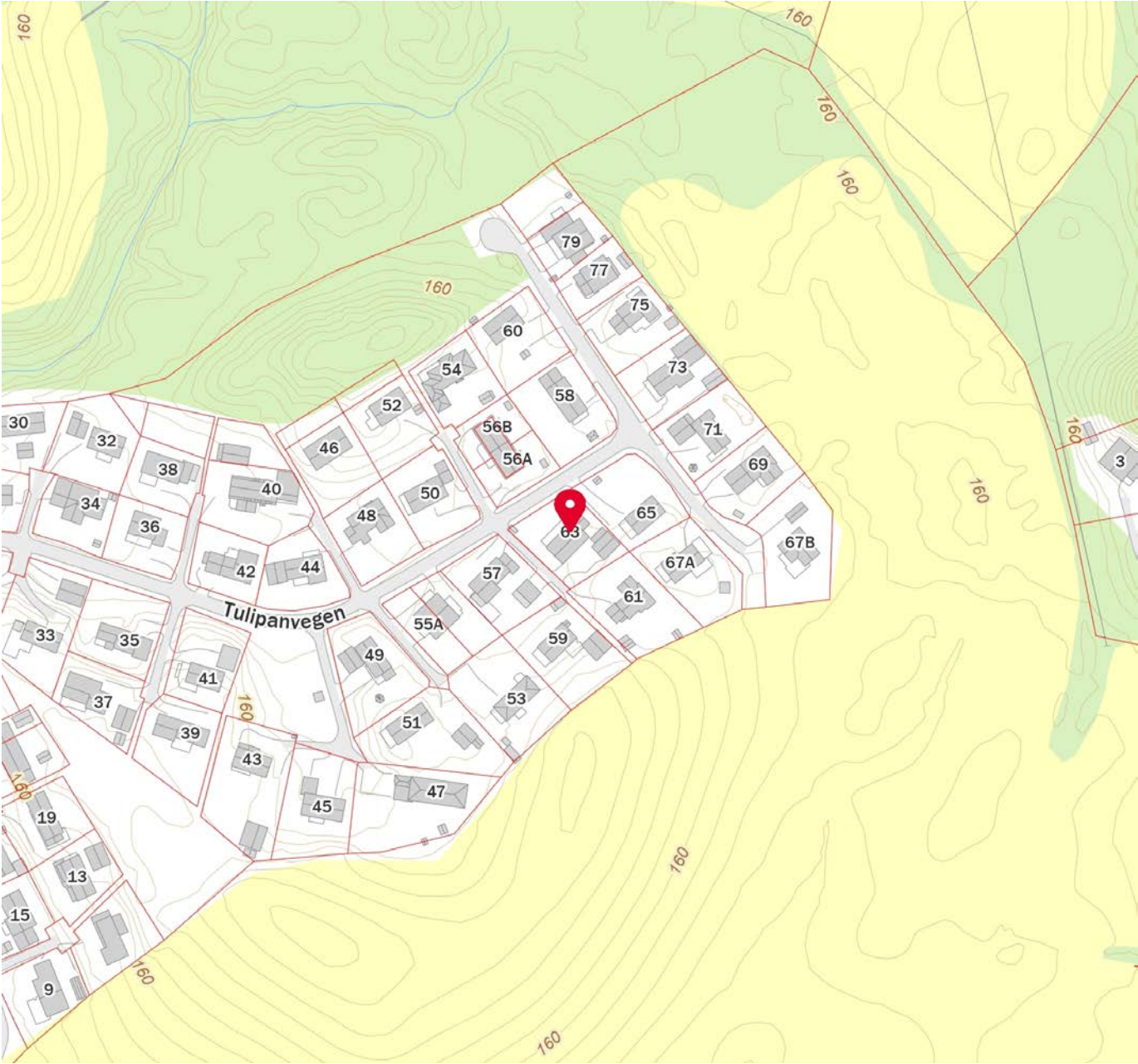
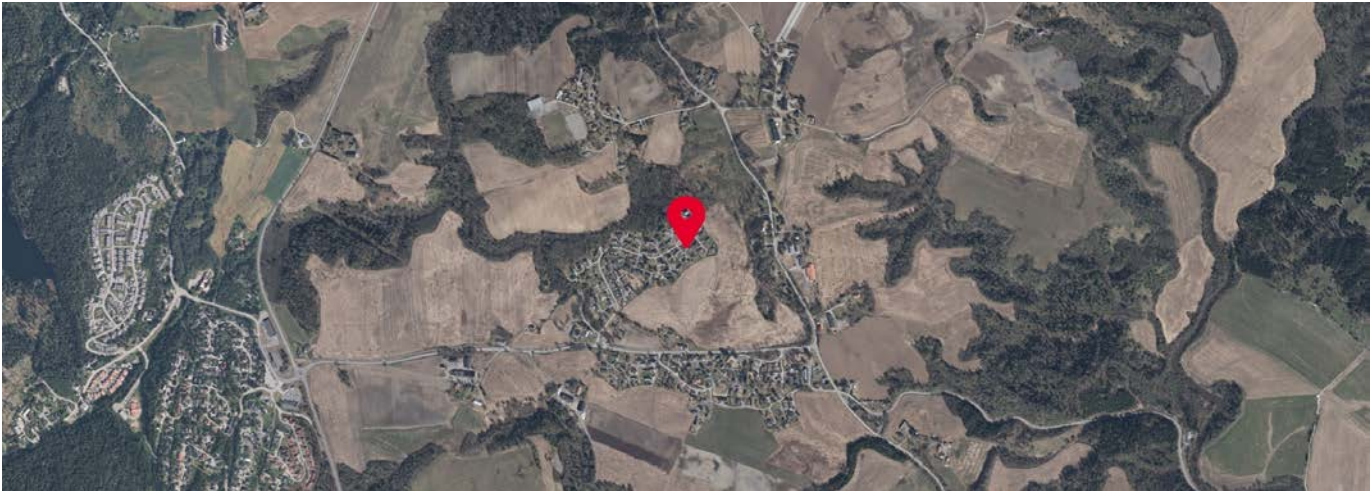


Familiesammensetning



Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 35% | 33%   |
| Ikke gift     | 51% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |





# Tilstandsrapport

Enebolig  
Tulipanvegen 63, 2034 HOLTER  
NANNESTAD kommune  
gnr. 61, bnr. 87

Sum areal alle bygg: BRA: 292 m<sup>2</sup> BRA-i: 204 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.10.2025    Rapportdato: 16.10.2025    Oppdragsnr.: 21739-1780    Referansenummer: LQ1601  
Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS    Sertifisert Takstingeniør: Eirik Kalheim    Vår ref: Eirik Kalheim



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

## Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim  
Uavhengig Takstingeniør  
ek@th1.no  
988 55 334



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

**TG 1**

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

**TG IU**

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med et plan over kjeller fra 1971. Tilbygget i 1978. Garasje er oppført i 2008. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

### Enebolig - Byggeår: 1971

**UTVENDIG**  
Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Renner, nedløp og beslag av sort lakkert metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Teglsteinsforblendin på en kortvegg. Boligen har takkonstruksjon med ukjent utførelse.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør av tre. Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Den er målt til 7m2. Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord og trekkverk. Terrassen er målt ildsted 52m2. Rekkverket er målt til 67cm.

**INNVEDIG**  
Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag murkonstruksjon i tilbygg. I kjeller er det betong. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Elementpipe er tilkoblet ildsted i bolig oppført i 1971. Elementpiper består vanligvis av prefabrikkerte deler med flere lag, inkludert indre

røykrør, isolasjon og bærende ytterlag. Dette gir bedre sikkerhet sammenlignet med eldre teglpiper, som kun har ett lag. Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i i hjørne av innerste innredede rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

**VÅTROM**  
Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm. Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte og tiluft fra dør. Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse. På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking. Ved overflatesøk i våtrommet er det ikke påvist unormale forhold.

Bad/vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har belegg på gulv og malt overflate på 7nnvendige vegger. Innvendig tak har panel. Badet er utstyrt med toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig avtrekk og ingen tiluft. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

**KJØKKEN**  
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølehjørne, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Stekeovnen er kombinert gassbluss og elplater. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**TEKNISKE INSTALLASJONER**  
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert på vaskerom. Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer. Elkontroll er utført, og avvik er lukket i 2023. Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

**TOMTEFORHOLD**  
Det er byggegrunn av løsmasser. Drenering fra ukjent årstall. Ut i fra observasjoner og informasjon gitt av eier, er dreneringen skiftet etter byggeår. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Grunnmuren er en bærende konstruksjon som fordeler belastningen fra bygget til grunnen. Terrenget boligen er etablert i er nokså flatt. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1971. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1971. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Arealer**

**Forutsetninger og vedlegg**

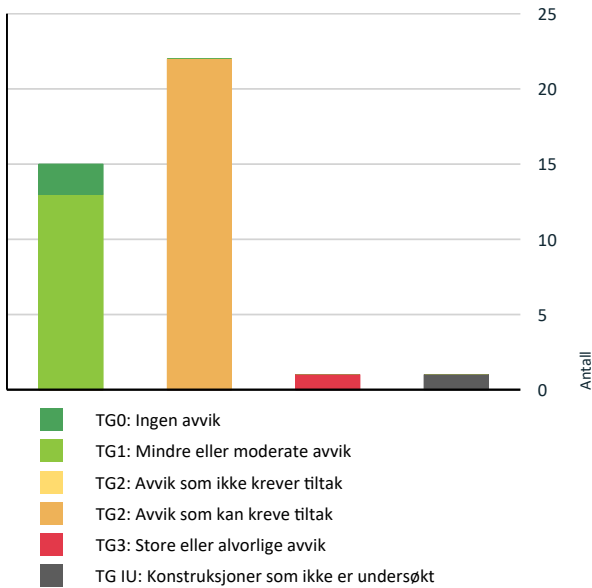
**Lovlighet**

**Enebolig**  
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.  
**Garasje**  
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
Det er oppført en bod som tilbygg til garasjen, men denne fremkommer ikke på de godkjente byggetegningene.



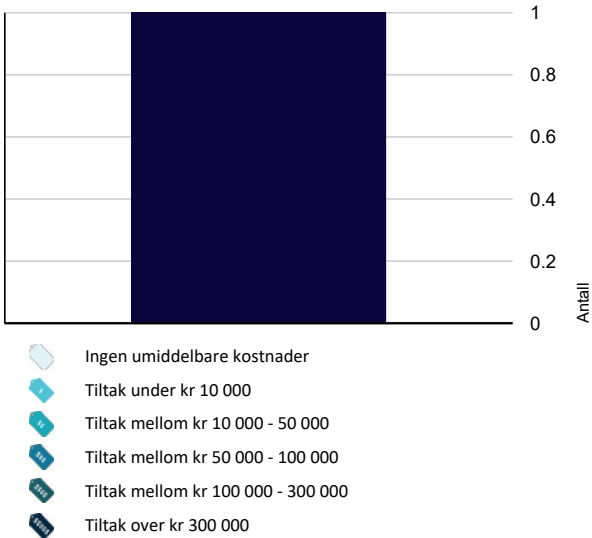
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

##### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - Byggeår [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2006 [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdør - Kjeller [Gå til side](#)

! Utvendig > Hovedterrasse [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENE BOLIG

**Byggeår**  
1971

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**  
Bolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

#### Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av sort lakkert metall.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

#### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Teglstainsforblendin på en kortvegg.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Værslitte kledningsbord viser tegn til nedbrytning som følge av langvarig eksponering for sol, regn, snø og vind.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Konsekvensen av avviket er redusert beskyttelse mot fuktinntrengning, økt risiko for råteskader i underliggende konstruksjon, og svekket isolasjonsevne. Tiltak som bør iverksettes inkluderer utbedring eller utskifting av værslitte kledningsbord for å sikre at fasaden oppfyller kravene til bestandighet og funksjon.

#### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Boligen har takkonstruksjon med ukjent utførelse.

## Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Løftet er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet en konstruksjonsmessig risikofaktor og høy alder. Det bemerkes imidlertid at det ikke ble observert synlige avvik ved befaring.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det anbefales en utvidet byggteknisk kontroll av loftets konstruksjon for å vurdere behov for forebyggende vedlikehold.



#### Vinduer - Byggeår

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 10 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer. Utover dette registreres utvendig værslitasje. Enkelte ruter er punkterte.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Vinduer som er eldre enn 10 år kan ha redusert funksjonalitet og energieffektivitet. Slitasje på tetningslister, beslag og glass kan føre til trekk, varmetap og økte oppvarmingskostnader. Eldre vinduer har ofte dårligere isolasjonsevne enn moderne vinduer, og kan bidra til et dårligere innneklima med kulderas og kondensproblemer. For å lukke avviket må vinduene skiftes. Det er ikke umiddelbare behov for dette.

#### Vinduer - 2006

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 10 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Vinduer som er eldre enn 10 år kan ha redusert funksjonalitet og energieffektivitet. Slitasje på tetningslister, beslag og glass kan føre til trekk, varmetap og økte oppvarmingskostnader. Eldre vinduer har ofte dårligere isolasjonsevne enn moderne vinduer, og kan bidra til et dårligere innneklima med kulderas og kondensproblemer. For å lukke avviket må vinduene skiftes. Det er ikke umiddelbare behov for dette.

#### Ytterdør

Bygningen har malt hovedytterdør.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

#### Terrassedør



# Tilstandsrapport

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ruten i døren nådd en alder (over 10 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elder balkongdører med glass som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

## Ytterdør - Kjeller

Bygningen har malt hovedytterdør av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøren er over 10 år gammel og har passert forventet levetid for enkelte komponenter. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskiftning over tid. Det er ikke registrert funksjonelle avvik ved befaring, men alder tilsier at tilstanden bør følges opp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elder ytterdører vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. Dør må skiftes for å lukke avviket.

## Hovedterrasse

Terrasse bygget med impregnet bjelkelag og terrassebord og trekkverk. Terrassen er målt ildsted 52m2. Rekkverket er målt til 67cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

## Terrasse - inngangsparti

Terrasse bygget med impregnet bjelkelag og terrassebord. Den er målt til 7m2.

## INNVEDIG

### Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert tegn til aldring og slitasje på enkelte innvendige overflater. Dette innebærer riper, misfarging, mindre skader eller generell nedslittethet som følge av normal bruk over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitasje og aldring på innvendige overflater kan redusere det visuelle inntrykket og opplevelsen av boligen, men har normalt ingen betydning for bygningens konstruktive egenskaper eller brukssikkerhet.

Det anbefales overflatebehandling som maling, sparkling eller utskifting av overflater der slitasjen er mest fremtredende.



# Tilstandsrapport

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag murkonstruksjon i tilbygg. I kjeller er det betong.

Ved enkel nivellering av stuen i 1. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 20mm, og 10mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av innredet rom(stue i kjeller måles det et totalt avvik i rommet på 10mm, og 4mm over en avstand på 2 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert knirk og stedvis bevegelse i etasjeskilleren. Slike avvik kan skyldes flere forhold, blant annet krymping eller svelling av materialer, for høyt eller lavt fuktinnhold i bjelker eller gulvplater under bygging, eller manglende oppretting av bjelkelaget. Over tid kan dette føre til at det oppstår gliper mellom gulvplater og bjelker, eller at gulvplater sveller og støter mot hverandre.

Konsekvens/tiltak

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

Knirk og bevegelse kan redusere bokomforten og oppleves sjenerende. Over tid kan det også føre til ytterligere slitasje på gulvbelegg og underliggende konstruksjon, og i noen tilfeller kan det indikere svakheter i bjelkelaget eller festemidler.

For å utbedre knirk anbefales det å etterfeste undergulvsplater med skruer som har glatt stamme på øvre del, slik at platene presses godt ned mot underlaget. Dersom knirket skyldes fuktavvik, bør man vente til materialet har oppnådd riktig fuktnivå før utbedring. Ved vedvarende knirk på grunn av svelling, kan det være nødvendig å fjerne gulvlister og skjære av ytterkantene på gulvplatene.

## Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

Elementpipe og tilkoblet ildsted i bolig oppført i 1971. Elementpiper består vanligvis av prefabrikkerte deler med flere lag, inkludert indre røykrør, isolasjon og bærende ytterlag. Dette gir bedre sikkerhet sammenlignet med eldre teglpiper, som kun har ett lag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

For boliger fra 1971 må det vurderes om elementpipen tilfredsstiller dagens krav til tetthet og sikkerhet. Krav til tetthet på skorstein ble innført i byggeforskriftene av 1987. Dersom det ikke er dokumentert tetthetsprøving eller det observeres sprekker, utettheter eller andre skader, regnes dette som et avvik etter NS3600.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak som bør iverksettes

Utfør visuell kontroll av hele pipeløpet for å avdekke eventuelle sprekker eller utettheter. Dersom det er mistanke om utetthet, bør det gjennomføres tetthetsprøving. Eventuelle skader eller mangler må utbedres i henhold til produsentens anvisninger og gjeldende forskrifter.

## Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i i hjørne av innerste innredede rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23.



## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

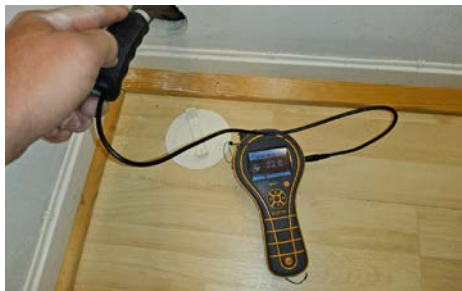
Fuktkvoten i konstruksjonen er målt til 23%. Ifølge veiledning til byggt teknisk forskrift og praksis, skal trevirke ha en fuktkvote under 20 vektprosent for å unngå soppdannelse. Ved målt verdi over 20% vil sopp kunne begynne å dannes, noe som utgjør et avvik fra kravene til byggfukt og fuktsikring.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forhøyet fuktkvote kan føre til soppdannelse, nedbrytning av organiske materialer og redusert levetid for konstruksjonen. Dette kan også medføre økt avgassing av organiske stoffer til inneluften og potensielt skade på bygningsdelen.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktnivået i konstruksjonen. Dette kan innebære å identifisere og utbedre årsaken til fuktinntrengningen, samt sikre tilstrekkelig uttørring før videre tiltak. Fuktnivået må kontrolleres til det er under 20 vektprosent før eventuelle innbygginger eller videre arbeider .



### 1. ETASJE > BAD

Boligen har lakkert tretrapp.

### 1. ETASJE > BAD

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De innvendige dørene er over 10 år gamle og har passert forventet levetid for enkelte komponenter. Det må påregnes noe slitasje og behov for vedlikehold eller utskiftning over tid. Det er ikke registrert funksjonelle avvik ved befarings, men alder tilsier at tilstanden bør følges opp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må dørene skiftes. Dette er det ikke umiddelbare behov for.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

### 1. ETASJE > BAD

#### 1. TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l



## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > BAD

#### 1. TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

### 1. ETASJE > BAD

#### 1. TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l



### 1. ETASJE > BAD

#### 1. TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

### 1. ETASJE > BAD

#### 1. TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tiluft fra dør.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

### 1. ETASJE > BAD

#### 1. TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse. På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking. Ved overflatesøk i våtrommet er det ikke påvist unormale forhold.

### KJELLER > BAD/VASKEROM

#### 1. TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har belegget på gulv og malt overflate på 7nnvendige vegger. Innvendig tak har panel. Badet er utstyrt med toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig avtrekk og ingen tiluft.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølehjørne, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Stekeovnen er kombinert gassbluss og elplater.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.

## Vurdering av avvik:

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

Soverom i kjelleren er ikke ventilert.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Andre tiltak:

### TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert på vaskerom.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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



# Tilstandsrapport

Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer. Elkontroll er utført, og avvik er lukket i 2023.

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

### Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  

Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

## TG 9 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering fra ukjent årstall. Ut i fra observasjoner og informasjon gitt av eier, er dreneringen skiftet etter byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Basert på gjennomførte fuktmålinger fremstår dreneringstiltakene som utilstrekkelige. Målingene indikerer at det fortsatt er forhøyede fuktverdier i bygningskroppen, noe som tyder på at dreneringen ikke fungerer etter hensikten. Dette kan skyldes mangelfull utførelse, utilstrekkelig dreneringsdybde, eller at eksisterende dreneringssystem er delvis eller helt tett. Se punkt om rom under terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det anbefales en nærmere teknisk vurdering av dreneringsløsningen, samt eventuelle supplerende tiltak for å sikre tilstrekkelig avledning av overflate- og grunnvann.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Grunnmuren er en bærende konstruksjon som fordeler belastningen fra bygget til grunnen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren er svekket høy alder.

Grunnmuren er svekket på grunn av høy alder. For bygg fra denne perioden er det kjent at aldring kan føre til redusert bæreevne, økt risiko for fuktinntrengning, sprekker og andre skader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svekket grunnmur kan føre til redusert stabilitet, økt risiko for fukt- og råteskader, samt dårligere inneklima. Over tid kan dette utvikle seg til alvorlige strukturelle problemer som kan påvirke hele byggets bæreevne og sikkerhet.

Det bør gjennomføres en grundig tilstandsvurdering av grunnmuren for å kartlegge korrekt tilstand.

## TG 2 Terrengforhold

Terrengt boligen er etablert i er nokså flatt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Dette bør gjøres sammen med ny drenering.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1971. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1971. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## Bygninger på eiendommen

| Garasje                                                                           |             |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------|
|  | Anvendelse  | Garasje |
|                                                                                   | Byggeår     | 2004    |
|                                                                                   | Standard    |         |
|                                                                                   | Vedlikehold |         |
| Kommentar                                                                         |             |         |

**Beskrivelse**  
Bygningen er generelt bygget med trekonstruksjoner, i samsvar med den byggemetoden som var vanlig på oppføringstidspunktet.

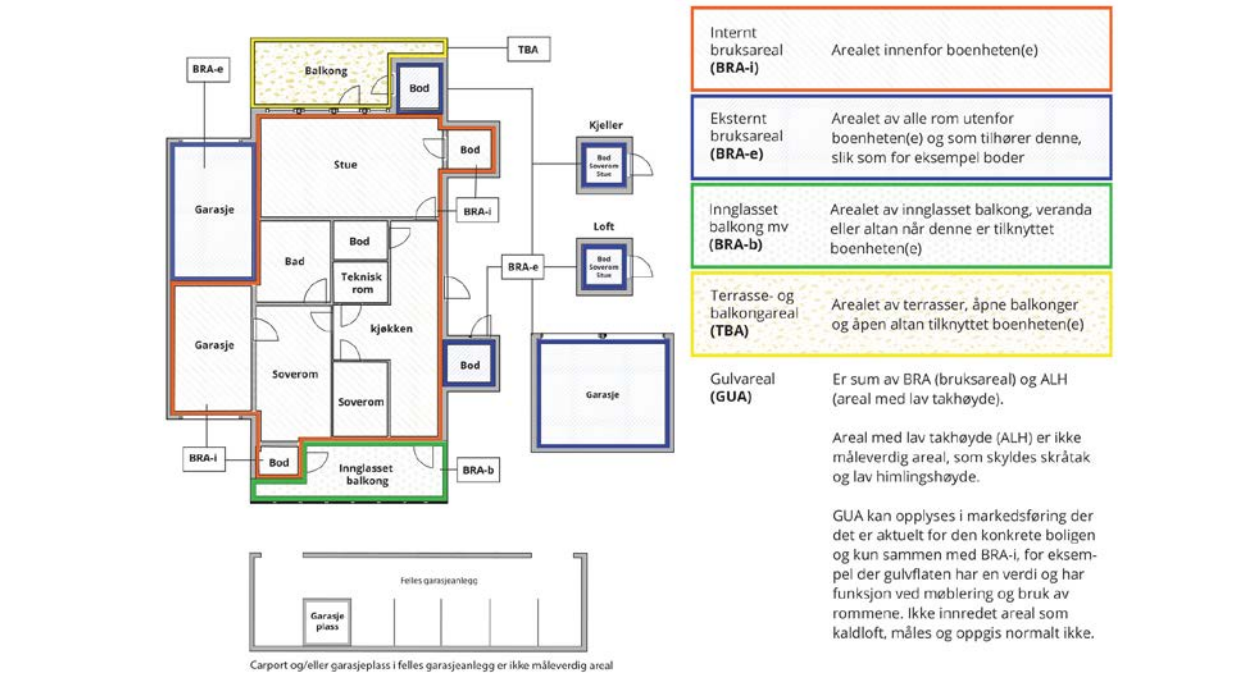
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## 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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hva er måleverdig areal?</b><br>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. | <b>Hva er bruksareal?</b><br><b>BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b</b><br>Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig</b><br>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.                                                                                                                                | <b>Om brannceller</b><br>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.                                                               |
| <b>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.</b>                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Om bruksendring</b><br>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.                    |
| <b>Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling</b><br>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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. | <b>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.</b>                    |
| <b>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. <a href="#">Vil du vite mer?</a></b>                                                                                                                                                | <b>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.</b> |

## Arealer

Enebolig

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje | 106                        | 25                          |                            | 131 | 59                              |
| Kjeller   | 98                         |                             |                            | 98  |                                 |
| SUM       | 204                        | 25                          |                            |     | 59                              |
| SUM BRA   | 229                        |                             |                            |     |                                 |

Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                               | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Soverom 1, soverom 2, gang, vindfang, bad, stue, kjøkken                 | Utvendig bod                |                            |
| Kjeller   | Bad/vaskerom, bod, innredet kjellerrom 1, innredet kjellerrom 2, soverom |                             |                            |

Kommentar

Takhøyde 1. Etasje: 2,38m.  
Takhøyde kjeller: 2,00m.

Terrasse ved inngangsparti er målt til 7m2.  
Hovedterrasse er målt til 52m2.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Garasje

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje |                            | 63                          |                            | 63  |                                 |
| SUM       |                            | 63                          |                            |     |                                 |
| SUM BRA   | 63                         |                             |                            |     |                                 |

Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje |                            | Garasje, bod                |                            |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
Kommentar: Det er oppført en bod som tilbygg til garasjen, men denne fremkommer ikke på de godkjente byggetegningene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 194        | 35         |
| Garasje  | 0          | 63         |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato       | Til stede      | Rolle         |
|------------|----------------|---------------|
| 15.10.2025 | Eirik Kalheim  | Takstingeniør |
|            | Glenn Pedersen | Kunde         |

Matrikkeldata

| Kommune                                 | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal    | Kilde                   | Eieforhold |
|-----------------------------------------|------|------|------|------|----------|-------------------------|------------|
| 3238 NANNESTAD                          | 61   | 87   |      | 0    | 929.6 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |
| Adresse                                 |      |      |      |      |          |                         |            |
| Tulipanvegen 63                         |      |      |      |      |          |                         |            |
| Hjemmelshaver                           |      |      |      |      |          |                         |            |
| Pedersen Glenn, Pedersen Hilde Aasterud |      |      |      |      |          |                         |            |

Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Tulipanvegen 63 ligger i et etablert boligfelt på Holter, preget av eneboliger og rekkehus med grønne fellesarealer og lekeplasser i nærområdet. Det er gangavstand til barnehage, skole og nærbutikk, og området har gode bussforbindelser mot Nannestad, Jessheim og Oslo. Eiendommen har enkel adkomst fra lokal vei og ligger i kort avstand til E6 og Gardermoen, noe som gir gode pendlerforbindelser. Området byr på fine turmuligheter og et trygt nærmiljø med gang- og sykkelveier til lokale funksjoner. Beliggenheten gir praktisk tilgang til både lokale tjenester og regionale transportmuligheter.

**Adkomstvei**

Offentlig vei med private stikkveier.

**Tilknytning vann**

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Offentlig avløp med private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Eiendommen har en relativt flat tomt.  
Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal

**Tinglyste/andre forhold**

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten. Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

**Opplysninger gitt av eier**

Nytt bad i 2023.  
Nytt rør i rør system 2023.  
Nye avløpsrør i 2023.  
Asfaltert gårdsplass i 2014.  
Nye inntakssikringer i 2023.  
Lagt nytt gulv i kjellerstuen 2025.  
Bygget terrasser i 2014/2015.  
Skiftet innmat i varmtvannsbereder.  
Montert elbil lader.  
Lag på kobber på taket for å hindre mosegroing.  
Lagt bellegg på vaskerom.  
Byttet kjølekompressor i kjølehorn 2018/2019.  
Nytt toalett og dusjkabinett er installert på bad/vaskerom i underetasjen.  
Ny ytterdør og kjøkkenvifte er montert.

**Oppvarming av boligen**

Boligen varmes opp med varmepumpe med et uttak i hver etasje.  
Det er varmekabler på badet og et soverom i kjeller.  
Utover dette er det etablert elektriske panelovner.  
Det er vedovn i stuen.

**Bygemåte**

Boligen er etablert med grunnmur av leca.  
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående tømmermannskledning.  
Taket er et saltak tekket med pappshingel.  
Etasjeskiller av tre. Av mur i tilbygg.  
Vinduer med 2-lags glass.

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 2 200 000 | 2013 |

Kilder og vedlegg

| Dokumenter               |            |           |             |       |         |
|--------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Beskrivelse              | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring            | 16.10.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Ordrebekreftelse         | 16.10.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Godkjente byggetegninger | 16.10.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Ferdigattest             | 16.10.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Eier                     | 16.10.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no         | 16.10.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 16.10.2025 |           |
| 2       | 16.10.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LQ1601>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Jessheim

Oppdragsnr.

1208250190

Selger 1 navn

Glenn Pedersen

Selger 2 navn

Hilde Aasterud Pedersen

Gateadresse

Tulipanvegen 63

Poststed

HOLTER

Postnr

2034

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

12

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalennr.

83929904

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1
- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1208250190

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rørlegger Nannestad VVS, Aasheim elektro, Hermansen & Soløst (flislegger)

Arbeid utført av

Nannestad VVS
- 2.1
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Total renoverer bad
- 2.2
- Er arbeidet byggemeldt?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar

Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 10
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Inntakssikring Elbillader, bad

Arbeid utført av

Boligelektrikerer, Gardemoen elektro, Aasheim elektro
- 11.1
- Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Eltilsyn i 2023
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Ja, montert i garasjen av Gardemoen elektro
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1208250190

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse på begge sider av huset og utvendig trapp

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Bruksendring i kjeller

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent soverom

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1208250190

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1208250190

Initialer selger: GP, HAP

3

82

Initialer selger: GP, HAP

4

83

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                               | TIME                    | ELECTRONIC ID                         |
|----------------|------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Glenn Pedersen | ea028fa3febe77f57ab2927a1a189dc91f02c76f | 17.10.2025 06:48:18 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER          | IDENTIFIER                               | TIME                    | ELECTRONIC ID                         |
|-------------------------|------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Hilde Aasterud Pedersen | b73801831c89da337398b556b29db1b714cdfdc6 | 15.10.2025 08:18:58 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 1208250190

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

NANNESTAD KOMMUNE

BYGNINGSVESENET

2030 NANNESTAD

TELEFON 6\*

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter bygningsloven av 18.6.65.

|                      |             |                |                                       |         |             |
|----------------------|-------------|----------------|---------------------------------------|---------|-------------|
| Byggeplass (adresse) |             | Matr.nr.       | G.nr.                                 | B.nr.   | Parsell nr. |
| Løkenfeltet          |             |                | 61                                    |         |             |
| Arbeidets art        | Byggets art | Søknadens dato | Bygningsrådets/bygningssjefens vedtak |         |             |
| Hybygg               | Beligbygg   | 26/4-71        | dato 6/5-71 sak 88/71                 |         |             |
| Byggherrens navn     |             | Adresse        |                                       | Telefon |             |
| Asbjørn Grands       |             | 2034 Holter    |                                       |         |             |
| Anmelderens navn     |             | Adresse        |                                       | Telefon |             |
|                      |             |                |                                       |         |             |
| Ansvarshavendes navn |             | Adresse        |                                       | Telefon |             |
| Asbjørn Engbreten    |             | Nordkisa.      |                                       |         |             |

Arbeidet er besiktiget. I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Puss av pipe.

Beslag på pipe og luftekanal.

Utv. puss av grunnmur.

Planering av terreng slik at det blir fall fra husveggen og utover minst 2 m.

Forskriftsmessig ventilasjon av kjøkken, bad og vaskerom.

Puss av vegger og gulv i kjeller.

Forskriftsmessig påkobling av avlepeledninger.

Dette arbeid må være fullført innen 1 9 72

VIDERE GJENSTAR FØLGENDE:

10 C Q B

61/87 Bsak F-fer

Nannestad,

den 25 5 72

sted / 19

Lise Gulbjørnsen

bygningssjef



Eiendomskart for eiendom 3238 - 61/87//



**NANNESTAD**  
KOMMUNE

**Ferdigattest**  
Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008,  
ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf.  
SAK10 §§ 8-1 og 8-2.  
JpID: 25/38404

Tiltakshaver:  
Hilde Aasterud Pedersen  
Tulipanvegen 63  
2034 Holter

**FERDIGATTEST ER GITT FOR**

|                 |          |          |          |             |
|-----------------|----------|----------|----------|-------------|
| Adresse :       | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
| Tulipanvegen 63 | 61       | 87       |          |             |

Tiltakets/byggets art  
Bruksendring fra «brensel» til soverom

|             |         |                 |
|-------------|---------|-----------------|
| Vedtaksdato | SaksID  | Delegert saksnr |
| 15.10.2025  | 25/3553 |                 |

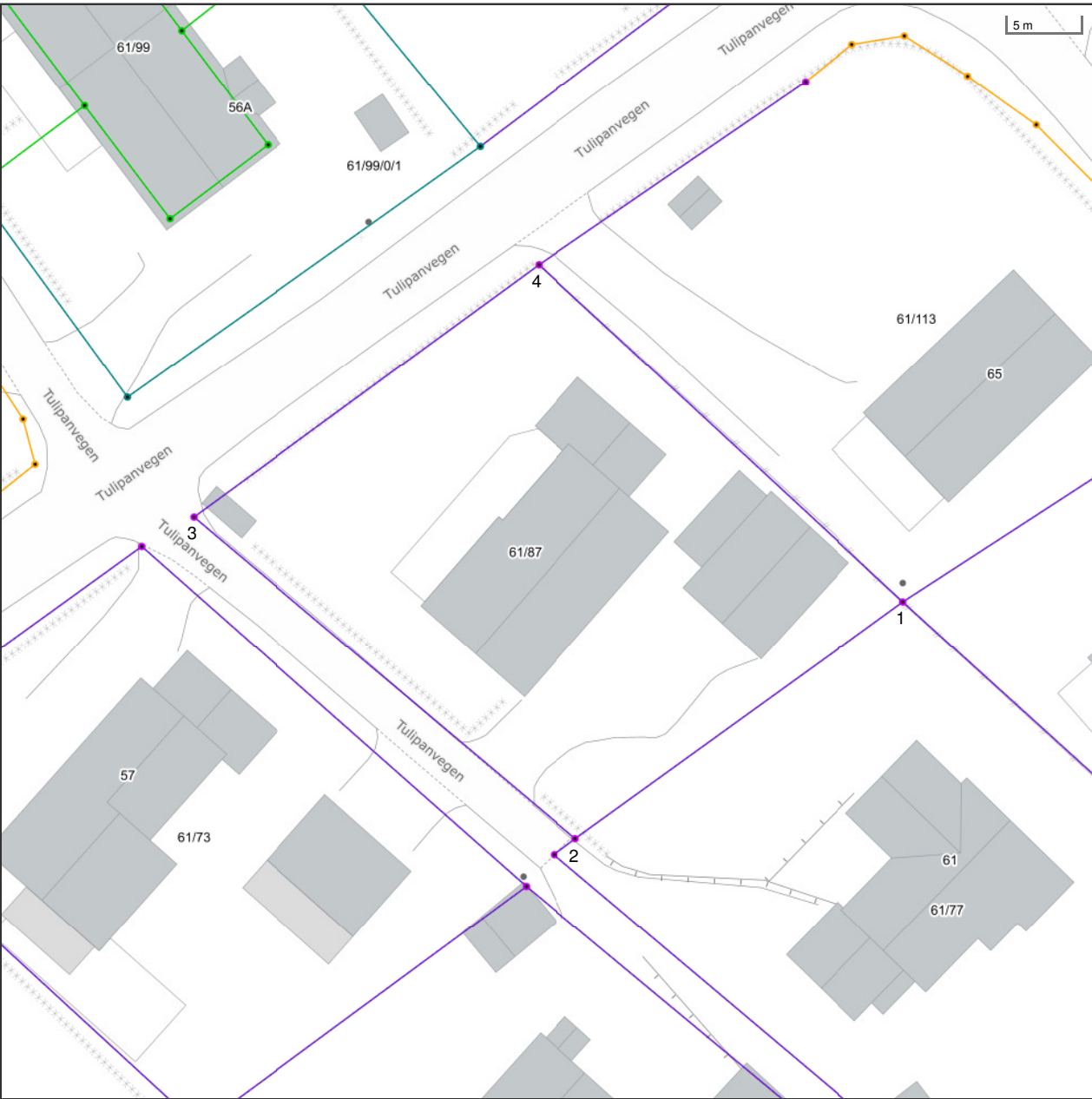
Dato for søknad om ferdigattest: 14.10.2025

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter  
(jf pbl §20-4).

Merknader:

- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.
- Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til Øvre Romerike brann og redning (ØRB).

|           |            |                                                                                                                                    |
|-----------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sted      | Dato       | Underskrift                                                                                                                        |
| Nannestad | 15.10.2025 | Zakaria Fario<br>byggesaksbehandler<br><i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur,<br/>i henhold til interne rutiner.</i> |



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.

- -----

-----

-----

-----

-----

Eiendomsgr omtvistet

Hjelpelinje vegkant

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje punktfaste

Hjelpelinje vannkant
- -----

-----

-----

-----

-----

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200

Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30

Eiendomsgr nøyaktig <= 10

Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt middels nøyaktig

Grensepunkt nøyaktig

Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

Grensepunkt - rør

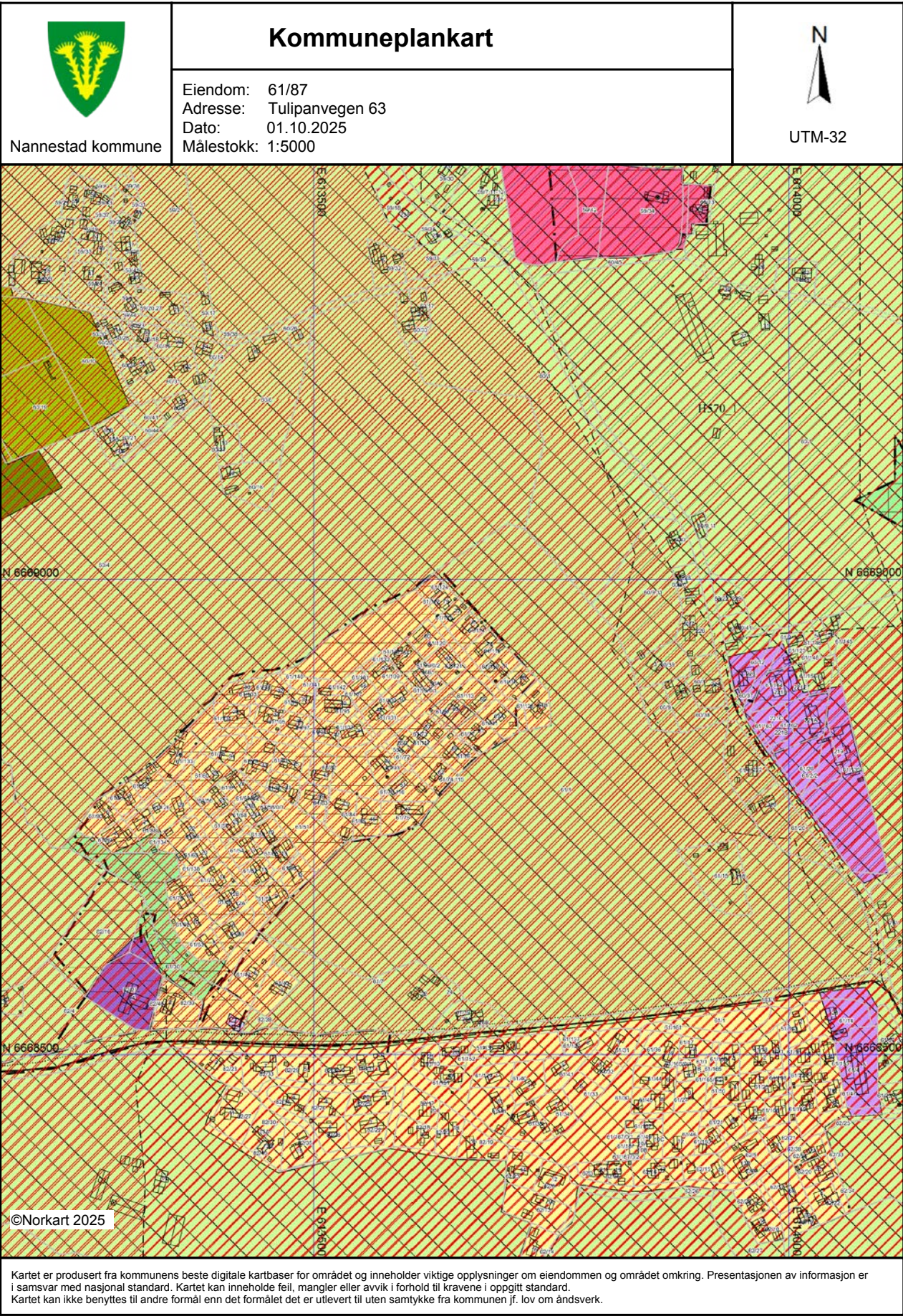
Grensepunkt - hjelpunkt / annet

Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

|                      |                 |                     |      |            |     |           |
|----------------------|-----------------|---------------------|------|------------|-----|-----------|
| Areal                | 929,60 m²       | Arealmerknad        |      |            |     |           |
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem | EUREF89 UTM Sone 32 | Nord | 6668869,12 | Øst | 613636,83 |

| Grensepunkter |            |           |            |                       |                 | Grenselinjer (m) |        |
|---------------|------------|-----------|------------|-----------------------|-----------------|------------------|--------|
| #             | Nord       | Øst       | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype | Lengde           | Radius |
| 1             | 6668858,41 | 613669,74 | 36 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 33,65            |        |
| 2             | 6668841,66 | 613648,02 | 36 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 27,43            |        |
| 3             | 6668862,65 | 613621,43 | 36 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 33,88            |        |
| 4             | 6668880,47 | 613644,33 | 36 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 29,02            |        |



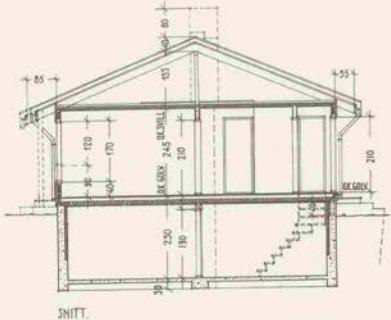
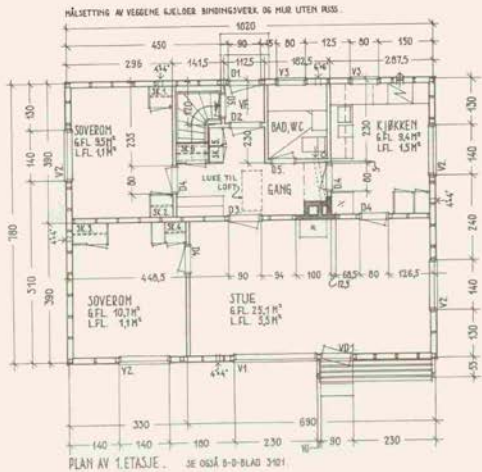
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

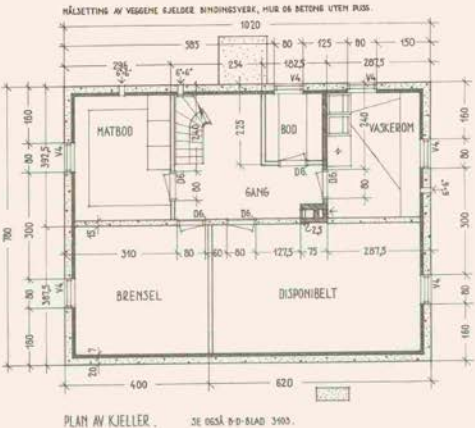
- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsonegrense
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegginggrense
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- Detaljeringsgrense
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Boligbebyggelse - nåværende
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Idrettsanlegg - nåværende
- Idrettsanlegg - fremtidig
- Naturområde - nåværende
- Frrområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - fremtidig
- Påskrift områdenavn



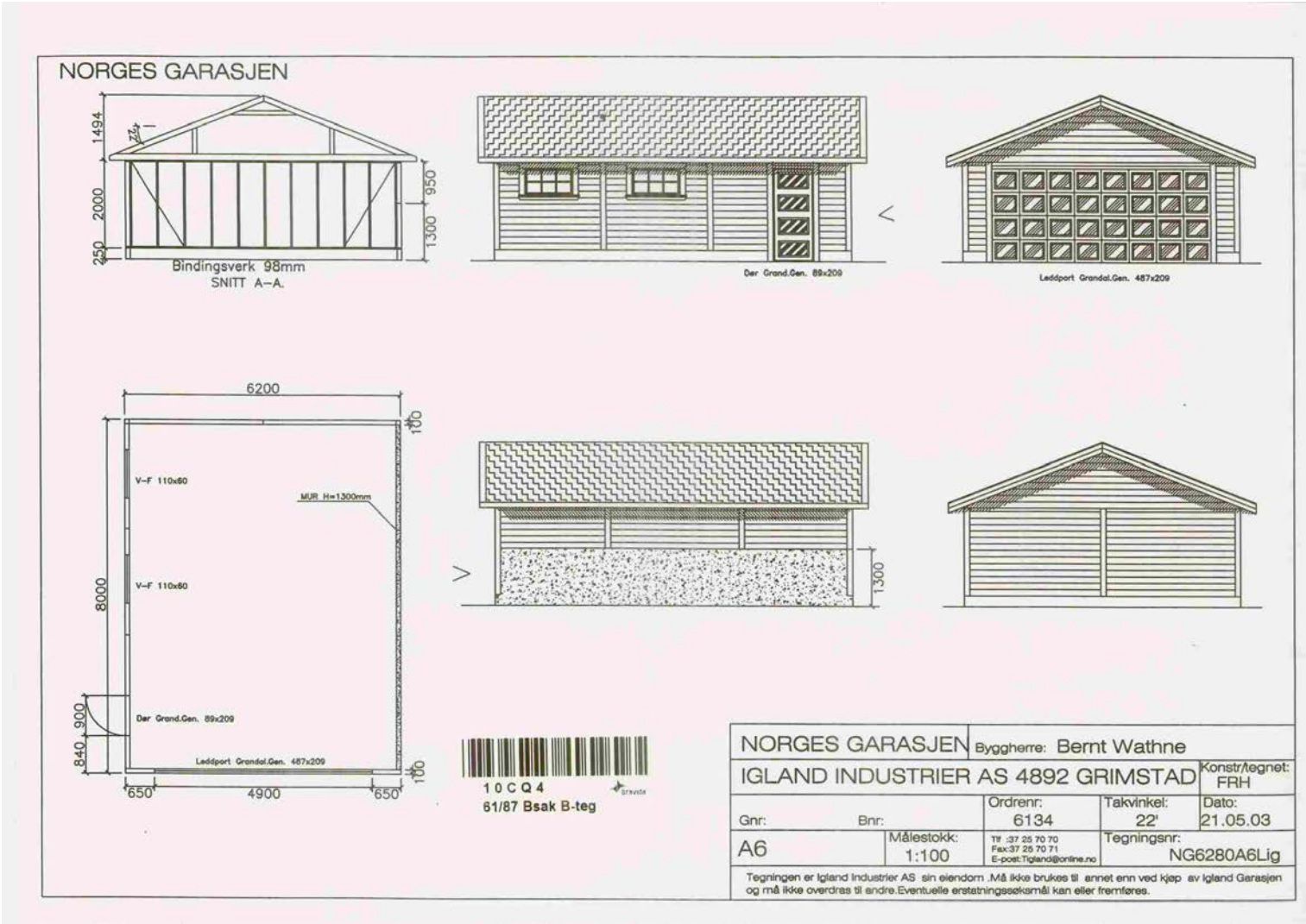
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GOLV.  
BRYTNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GOLV TIL  
OVERKANT LUSHOLT.



J.no. 289/71  
BYGGHERR: *Anden Ganga*  
STED: *Haukestad 61/81*  
DISTRIKTSARKITEKTER: *STENDEL*  
for *AKERSHUS* 13/6 71  
UNDERTEGNEDE TAKSTEMMER BEVITNER AT  
HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE  
MED DEN GODKJENTE TEIENING  
STED: *NAVN*  
DATO: *NAVN*



REVIDERT  
104 ÷  
TEGNING NR. 1  
PLANER, SNITT  
MÅL 1:100  
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET  
OSLO 31.1.1961



# Ann Kristin Hoset



**Stilling**  
Eiendomsmegler MNEF

**Mobil**  
98 08 56 92

**Mail**  
ann.kristin.hoset@aktiv.no

**Relevant utdanning**  
BI Norwegian Business School

**Antall år i bransjen**  
18 år

**Områdeerfaring**  
Øvre Romerike

**Boligtyper**  
Eneboliger, leiligheter, tomter, fritidsboliger, prosjekt, m.m.

Ved salg av eiendom er det viktig at du får tett og grundig oppfølging gjennom hele salgsprosessen. Ingen bolighandel er lik. Hver eiendom har sine særtrekk og det er meglers oppgave å få frem det beste ved din bolig.

## Best resultat for kunden - hver gang

Jeg vil gjennom Aktiv Eiendomsmegling jobber for at du skal få høyest mulig pris ved at:

- Du benytter deg at et meglerfirma som i flere år har blitt kåret til å ha de mest fornøyde kundene.

- Vi har profesjonelle fotografer (Bilder er alfa omega i en salgsprosess).

- Flotte annonser og salgsoppgaver.

- Du får en lokalkjent megler (kan selge inn området godt - vi skal jo ikke bare selge boligene).

- Erfaren megler som selger mye i området og har interessenter å vinkel over til din bolig, samt god erfaring med annonsering og i budrunder.

- Samarbeid med Aurskog Sparebank som kan bidra med finansiering til dine interessenter og igjen til flere budgivere og høyere pris på din bolig.

*Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din eiendom og samtidig bestrebe en best mulig salgsprosess.*



## Drømmer du om ny bolig? Vi kan hjelpe deg med å få drømmen til å bli virkelighet.

Hos oss i Aurskogbanken får du alltid god og personlig rådgivning som er tilpasset dine behov og økonomi. Vi finansierer dine boligdrømmer, tar vare på sparepengene dine og sørger for at du og flokken din er riktig forsikret. Kjøper du bolig med energiklasse A eller B får du vårt mest gunnstige boliglån. Vi gir også tilbake til lokalsamfunnet i form av gaver og sponsorstøtte. Vi er en bank du kan stole på – både nå og i fremtiden.

Hos oss får du også gratis bruk av konto og kort i hverdagen. Det eneste du betaler er et årsgebyr samt valutapåslag dersom du bruker kortet i utlandet.

Ta kontakt med oss for en hyggelig prat på kontoret vårt i Trondheimsvegen 84 på Jessheim, i Teiealleen på Nannestad, på Teams eller telefon.

**[www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)**

Aurskog • Bjørkelangen • Årnes • Jessheim •  
Sørumsand • Askim • Gjøvik • Nannestad •  
Lillestrøm

Telefon: 63 85 44 40

E-post: [post@aurskog-sparebank.no](mailto:post@aurskog-sparebank.no)



**Aurskog**  
**SPAREBANK**



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | Kr 7 900  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | Kr 10 900 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | Kr 15 900 |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |           |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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

# 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

## 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.

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.

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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Tulipanvegen 63  
2034 HOLTER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jessheim  
Saksbehandler: Ann Kristin Hoset

Telefon: 980 85 692  
E-post: ann.kristin.hoset@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre