

aktiv.



Åsvegen 108, 2033 ÅSGREINA

**Hel vertikaldelt tomannsbolig i  
landlige Åsgreina. Garasjerekke  
med 4 porter med vedskjul bod.  
Ekstra garasje i tillegg**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Vibeke Voksøy

**Mobil** 402 23 800

**E-post** vibeke.voksøy@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt. TLF. 63 93 00 00

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 6 990 000,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 6 990 000,-
<b>Selger:</b>	Gunvor Helene Aasheim
<b>Salgsobjekt:</b>	Tomannsbolig
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1920
<b>BRA-i/BRA Total</b>	241/496 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	6405 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	4
<b>Antall rom:</b>	6
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 89, bnr. 16
<b>Oppdragsnr.:</b>	1206250002

# Hel vertikaldelt tomannsbolig i landlige Åsgreina. Garasjerekke med 4 porter med vedskjul bod.

Velkommen til Åsvegen 108!

Åsvegen 108 er en hel tomannsbolig belligende i landlige forhold i Åsgreina. Boligen går over to plan med entré, gang 1 med trapp, gang 2, kjøkken, stue 1, stue 2, mellomgang, soverom 1, bad og soverom 2 i 1. Etasje. Eiendommens første etasje er utleid for kr 12000,- pr mnd. 2. etasje består av Gang med trapp, kjøkken, stue, mellomgang, soverom 3, bad, soverom 4 og kontor. Loftetasje: Innredet rom.

I tillegg til dette har eiendommen to garasjer. Den ene har 4 garasjeporter og bod. Den andre garasjen har vedskjul og bod. Dette er en eldre bolig, men takstmann informerer at boligen holder en ok stand fra byggeår. Her får du en stor og romslig bolig med mange rom.

Området kan skilte med gode friluftsmuligheter sommer som vinter.





# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	72
Nabolagsprofil .....	79
Budskjema .....	105

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 241 m<sup>2</sup>

BRA - e: 255 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 496 m<sup>2</sup>

TBA: 15 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 241 m<sup>2</sup> 1.etasje: Entré, gang 1 med trapp, gang 2, kjøkken, stue 1, stue 2, mellomgang, soverom 1, bad og soverom 2.

2.etasje: Gang med trapp, kjøkken, stue, mellomgang, soverom 3, bad, soverom 4 og kontor.

Loftetasje: Innredet rom.

BRA-e: 255 m<sup>2</sup> Garasje nr 1 med bod.

Garasje nr 2 med vedskjul og boder.

Utebod.

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

15 m<sup>2</sup> 1.etasje: Balkong.

2.etasje: Balkong

### Ikke målbare arealer

Kjelleretasjen er ikke måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og

ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 0m<sup>2</sup> + AHL 34m<sup>2</sup> = GUA 34m<sup>2</sup>.

Kjelleretasje: Gang med trapp, fyrrom, kjølerom, vaskerom og bod.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

01.01.2024 tredde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om

endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>.

I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA,



TBA, P-rom og S-rom.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

6405 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Skrånet tomt med asfaltert ankomstområde, antatt opparbeidet gressplen med beplantning.

### **Beliggenhet**

Boligen ligger i et meget landlig og barnevennlig boligområde på Åsgreina i Nannestad kommune, med nærhet til handelssentrum, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Det er ungdomsskole på Nannestad, samt et godt utvalg barnehager i kommunen.

Kollektivtilbudet på Åsgreina består av buss. Med bil fra Åsgreina tar det ca. 18 min til Jessheim, 15 min til Oslo lufthavn, 36 min til Lillestrøm og 49 min til Oslo S.

Åsgreina ligger nær Romeriksåsen og har naturen som nærmeste nabo. Her gir stier og veier deg fine 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 Åslia, gode alpinmuligheter. Romeriksåsen har også rike muligheter for friluftsliv. Den Norske Turistforening har en rekke hytter, åpne for servering. Stordammen har gode bademuligheter og ligger i nærområdet.

Coop Extra og Kiwi ved Eltonåsen er nærmeste dagligvare. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Teigebyen (Nannestad sentrum), Gjerdrum, Jessheim og Kløfta et godt og variert utvalg. Strømmen og Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde via god offentlig kommunikasjon og bil. Det er ellers ca. 18 min til Jessheim Storsenter.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

August Magnus

## **Type takst**

### Eierskifterapport

## **Byggemåte**

Hel tomannsbolig oppført over flere årganger, fra ca 1920, påbygd i 1958 og 1972. Huset har saltak tekket med metallplater, støpt fundament til grunn, ringmur i gråstein og noe i støpt betong, antatt laftet tømmer på en del av huset og tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og støpt betong, innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

### BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Kjellervegger: Malt mur, ubehandlet gips, trepanel og malte plater.

Kjellertak/himling: Malt trepanel, ubehandlet trepanel og ubehandlet gips.

Kjellergulv: Fliser.

1.etasje vegger: Tapet, malt mur/teglstein, ubehandlet trepanel, malt strie, malte plater og våtromsplater.

1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

1.etasje gulv: Linoleumsbelegg, laminat og vinylbelegg.

2.etasje vegger: Tapet, malt mur/teglstein, ubehandlet trepanel, malt strie, malte plater og våtromsplater.

2.etasje tak/himling: Malte tak-ess plater.

2.etasje gulv: Linoleumsbelegg, vegg til veggteppe, parkett, laminat, korkbelegg og vinylbelegg.

Loftvegger: Lakkert trepanel.

Lofttak/himlinger: Lakkert trepanel.

Loftgulv: Vegg til veggteppe.

### GARASJE / UTHUS:

Garasje nr 1 med bod oppført ca 1979 og resten i 1980. Garasjen har saltak tekket med metallplater, støpt fundament til grunn, tradisjonelt trebindingsverk med liggende malt/beiset trepanel. Ytterdører og manuell port.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekkning.

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

På befaringsdagen ble det fuktsøk på tilfeldige utvalgte steder på betongdekke i, det ble avdekket høye verdier som indikerer at det ikke ligger tetsjikt til grunn.

Det er setningsprekk i betongdekke.

Yttertak er i fra byggeår og fremstår i grei stand med litt værslitasje.

Det mangler snøfangere på yttertaket.

Ytterdører og port fremstår med værslitasje.

Ytterkledning fremstår i grei stand med har behov for vask, behandling og vedlikehold.

Garasje nr 2 med vedskjul og boder, vedskjul, bod og en del av garasjen ble oppført i 1971. Resten av det lange garasje bygget ble ferdigstilt i 75-76. Garasjen har saltak tekket med metallplater, noe i støpt fundament, pilarer og noe dirket på grunn (grus), ringmur i betong, tradisjonelt trebindingsverk med liggende malt/beiset trepanel. Ytterdører og 4 stk manuelle porter.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

På befaringsdagen ble det fuktsøk på tilfeldige utvalgte steder på betongdekke i bod, det ble avdekket høye verdier som indikerer at det ikke ligger tetsjikt til grunn.

Det er setningsprekk i betongdekke

Yttertak er fra byggeår og fremstår grei stand med litt værslitasje.

Det mangler snøfangere på yttertaket.

Ytterdører og porter fremstår med værslitasje.

Ytterkledning fremstår i grei stand men har behov for vask, behandling og vedlikehold.

Utebod oppført ca 1990. Utebod har pulttak tekket med metallplater, etasjeskille i tre direkte på pilarer, tradisjonelt trebindingsverk med liggende malt/beiset trepanel og port.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det settes ikke tilstandsgrad på utebod. TGIU

Porten fremstår med værslitasje.

Ytterkledning fremstår i grei stand med har behov for vask, behandling og vedlikehold.

Se vedlagt eierskifterapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

-Nei. Ikke siste 20-30år på vegger/tak/gulv

Beskrivelse: Byttet ut baderomsinnredning + varmtvannsbereder

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Ja, Saltutslag på eldre kjellermur

Kjenner du til om der har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

-Nei, montert pipevifte



Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

-Ja, har vært mus på kaldloft for en del år siden.

Har det vært utført arbeid i takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

-Ja, takplater osv, ca 1980

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

-Ja, mulig gang- og sykkelvei

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel?

-Ja

Er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

-Ja

Tilleggs kommentar:

Selger har bodd i eiendommen siden fødselsåret 1937. Hovedrehab i 1980-1982.

Blåseisolasjon + nye vinduer + ny panel + tak. Div. utbedringer av overflater innvendig til dags dato.

### **Innhold**

1.etasje: Entré, gang 1 med trapp, gang 2, kjøkken, stue 1, stue 2, mellomgang, soverom 1, bad og soverom 2.

2.etasje: Gang med trapp, kjøkken, stue, mellomgang, soverom 3, bad, soverom 4 og kontor.

Loftetasje: Innredet rom.

Garasjerekke med 4 porter og bod

Garasje nr 2 med vedskjul og boder. Utebod

### **Standard**

Tomannsboligen fremstår i grei stand og ok vedlikeholdt på befaringdagen, Det ble

avdekket behov for strakstiltak av drenering. Eldre

boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader

i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med

noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere

bruk er drastisk endret med tanke på

innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til

god ventilering/utlufting for å hindre skader som

følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte

bygningdeler i rapporten.

Leiligheten i første etasje er nylig pusset opp:

- \* Malt tak i alle rom med unntak av et soverom
- \* 1 soverom, stuer og kjøkken sparklet og malt på alle vegger
- \* Vinyllaminat på stuer og kjøkken
- \* Eksisterende eldre kjøkkeninnredning er malt

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

#### 2.1 Yttervegger

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom ytterkledning på deler av boligen. TG2  
Ytterkledning har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og har stedvis mye tørrsprekker. TG2  
Ytterkledning har ett behov for behandling, vask og vedlikehold i nær fremtid. TG2

#### 3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer i 1.etasje og balkongdør subber i karm og er vanskelige å åpne å lukke. Vindu på vaskerommet er tildekket fra utsiden. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og balkongdører har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.  
Innvendig dører fremstår i grei stand i 2.etasje og dører i 1.etasje og kjelleretasjen fremstår med noe mer bruksslitasje. Ytterdør og innvendige dører har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

#### 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er fuktskjolder på noen takstoler, det ble fuktmålt normale fuktverdier og anses som tørt på befaringsdagen.  
Det er museekskremitter på begge sider av kaldt loftet og gamle vepsebol. TG2  
Loft konstruksjonen er fra flere årganger og noe er i fra byggeår. TG2

##### 7.1.1 Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling

Vegger og innredning har bruksslitasje etter alder. TG2  
Tak/himling har mye avflassing av maling og stedvis svertesopp. TG2  
Hjemmelshavers sønn opplyser at det skal males før salg.  
Det er ingen bunnlist under våtromsplatene.

##### 7.1.2 Bad i 1.etasje Overflate gulv

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppførings

tidspunktet), vinylbelegget

har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og har bruksslitasje utifra alder og bruk. TG2

7.1.3 Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2

Våtromsplater har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

7.2.1 Bad i 2.etasje Overflate vegger og himling

Vegger, tak/himling og innredning fremstår i grei stand men har bruksslitasje etter alder. TG2

Det er ingen bunnlist under våtromsplatene.

7.2.2 Bad i 2.etasje Overflate gulv

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppførings tidspunktet), vinylbelegget

har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

7.2.3 Bad i 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2

Våtromsplater har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

8.1 Kjøkken i 1.etasje Kjøkken i 1.etasje

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje etter alder. TG2

8.2 Kjøkken i 2.etasje Kjøkken i 2.etasje

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår, men har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

9.1.2 Gang med trapp, fyrrom, kjølerom, vaskerom og bod Gulvets overflate

Flisegulv fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2

Det er ukjent om det ligger membran under fliser på vaskerommet, ytterligere undersøkelser må gjøres.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør og røroppheng er fra 1978 og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

10.5 Ventilasjon

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning



eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og bad. Det mangler tilstrekkelig lufting i kjelleretasjen. Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel. Kjøkkenventilatorer har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Forhold som har fått TG3:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet Grunnmur har stedvis små sprekker og har passert mer enn sin forventet levetid, derfor satt tilstandgrad TG2.

Funksjonen av dreneringen ble kontrollert på innside av grunnmuren, hvor det ble fuktsøk forhøyde fuktverdier på kjellergulv og nedre del av kjellervegger. Det antast at drenerende masser ikke fungerer som de skal og det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) og manglende tettsjikt under støpt fundament. TG3 Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

Det anbefales at det gjøres tiltak som å legge drenerør for å lede overvann vekk fra yttervegg og montere fuktsikring mot yttervegg.

Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

9.1.1 Gang med trapp, fyrrom, kjølerom, vaskerom og bod Veggenes og himlingens overflater

Det er synlig saltutslag, avflassing av maling og muggsopp vekster på nedre del av vegger i kjellergang. TG3

Det anbefales å sanere muggsopp i nær fremtid.

Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-

9.1.3 Gang med trapp, fyrrom, kjølerom, vaskerom og bod Fuktmåling og ventilasjon

På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at det ble avdekket

dreneringssvikt. TG3

Det ble fuktmålt forhøyde fuktverdier på nedre del av kjellervegger og på samtlige kjellergulv. TG3

Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det er dreneringsvik.

#### 10.2 Varmtvannsbereder

Ingen av varmtvannsberederne er koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Se også punkt 11

Høiax varmtvannsbereder plassert i garderobeskapet på soverom i 2.etasje.

Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret, TG3 Det anbefales å flytte varmtvannsbereder til ett rom med sluk eller

montere waterguard i nær fremtid.

Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et

pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

Se vedlagt eierskifterapport.

#### **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.

Integrerte hvitevarer medfølger. Hvitevarer utover dette medfølger ikke.

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Hjemmelshaver opplyser om:

- Hoved rehab av boligen ble utført i 1980 - 1982 med blåse isolasjon, vinduer, ytterkledning, yttertak o.l.

Eier opplyser om oppusing av 1. etg

-Malt tak i alle rom med unntak av et soverom

-1 soverom, stuer og kjøkken sparklet og malt på alle vegger

-Vinyllaminat på stuer og kjøkken

-Nytt kjøkken uten hvitevarer

-Malt opp eksistere eldre kjøkkeninnredning

**Parkering**

Garasje 1:

enkel garasje med manuell port

Garasje 2:

Vedskjul og boder

4 stk manuelle porter

**Forsikringsselskap**

Gjensidige

**Polisenummer**

16586994

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

**Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

**Oppvarming**

Tomannsboligen blir oppvarmet av parafinovn i gang 1.etasje, peisovn på stue i 1.etasje og på stue i 2.etasje. Panelovner i øvrige rom.

**Energikarakter**

Ikke angitt



**Energifarge**

Ikke angitt

**Økonomi****Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 6 990 000

**Kommunale avgifter**

Kr 23 267

**Kommunale avgifter år**

2027

**Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr og feieavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Beregnet kommunale avgifter for eiendommen i 2025 pr nå er 19.100,- (m/mva), men dette vil avhenge av blant annet vann og avløps forbruk. Akonto beregningen for vann og avløp i 2025 er 36 m3.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 083 295

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 333 178

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen 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 89, bruksnummer 16 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:

3238/89/16:

19.12.1896 - Dokumentnr: 900099 - Utskifting

29.03.1973 - Dokumentnr: 2395 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:89 Bnr:19

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.2002 - Dokumentnr: 9580 - Erklæring/avtale

selvfalls- og pumpeledning med tilhørende kummer og anordninger

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

Bestemmelse om bebyggelse

ikke lov å bygge nærmere ledningen enn 3 m

19.11.1879 - Dokumentnr: 900017 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3238 Gnr:89 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 1533703 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0238 Gnr:89 Bnr:16

01.01.2024 - Dokumentnr: 260971 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3036 Gnr:89 Bnr:16

09.05.1968 - Dokumentnr: 2556 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:88 Bnr:1  
Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:88 Bnr:11  
Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:88 Bnr:12  
Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:89 Bnr:13  
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold  
til Bygningsloven  
Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Området er vurdert som faresone - ras - skred

Delareal 6 405 m  
KPHensynsonenavnH220  
KPStøy Gul sone iht. T-1442



Delareal 6 405 m

Arealbruk

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet

basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

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

## 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**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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. 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](http://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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Oppdragsansvarlig**

Vibeke Voksøy  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
[vibeke.voksoy@aktiv.no](mailto:vibeke.voksoy@aktiv.no)  
Tlf: 402 23 800

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, Gladbakkgutua 22  
2070 Råholt  
Tlf: 639 30 000

### **Salgsoppgavedato**

15.03.2025









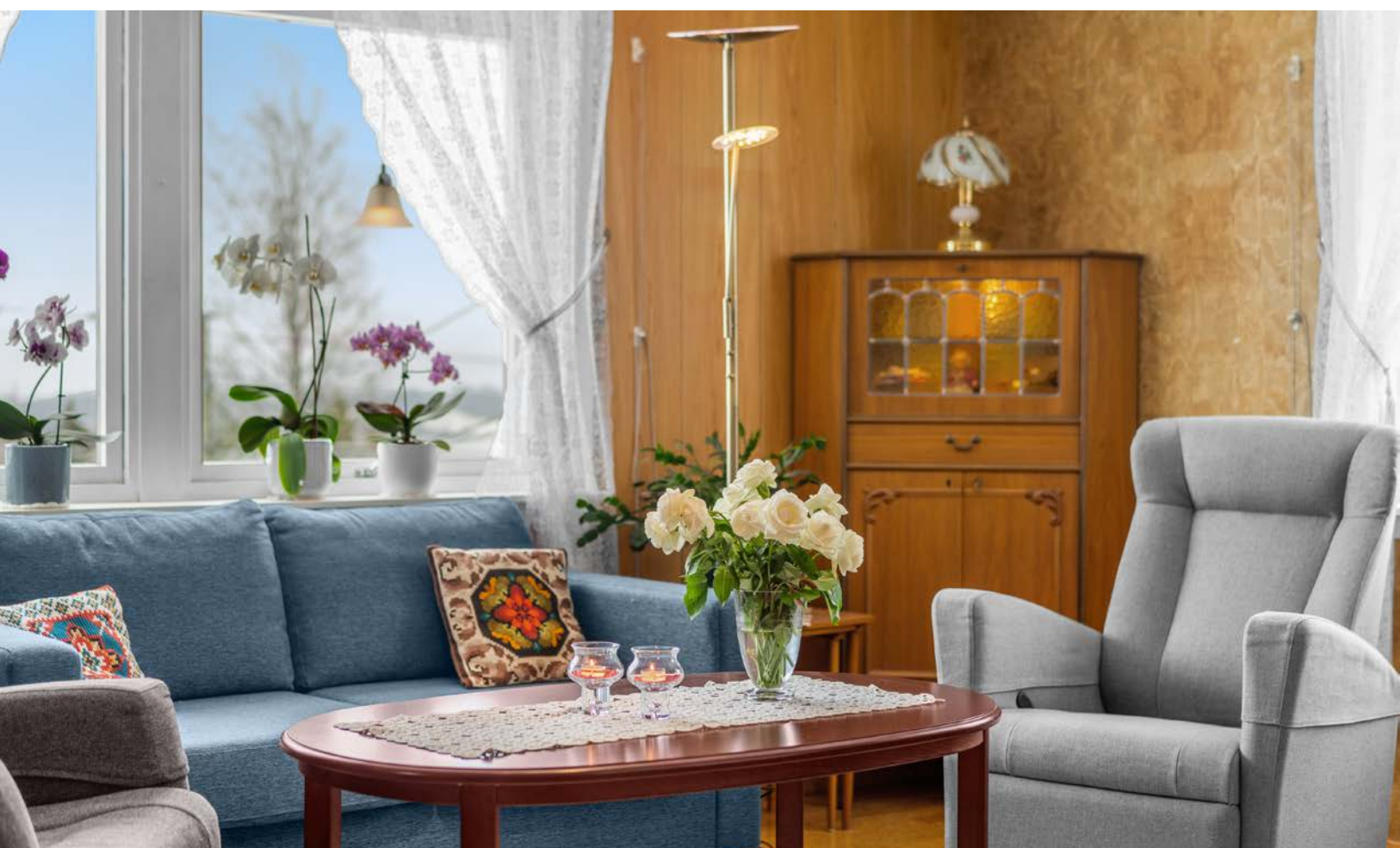
















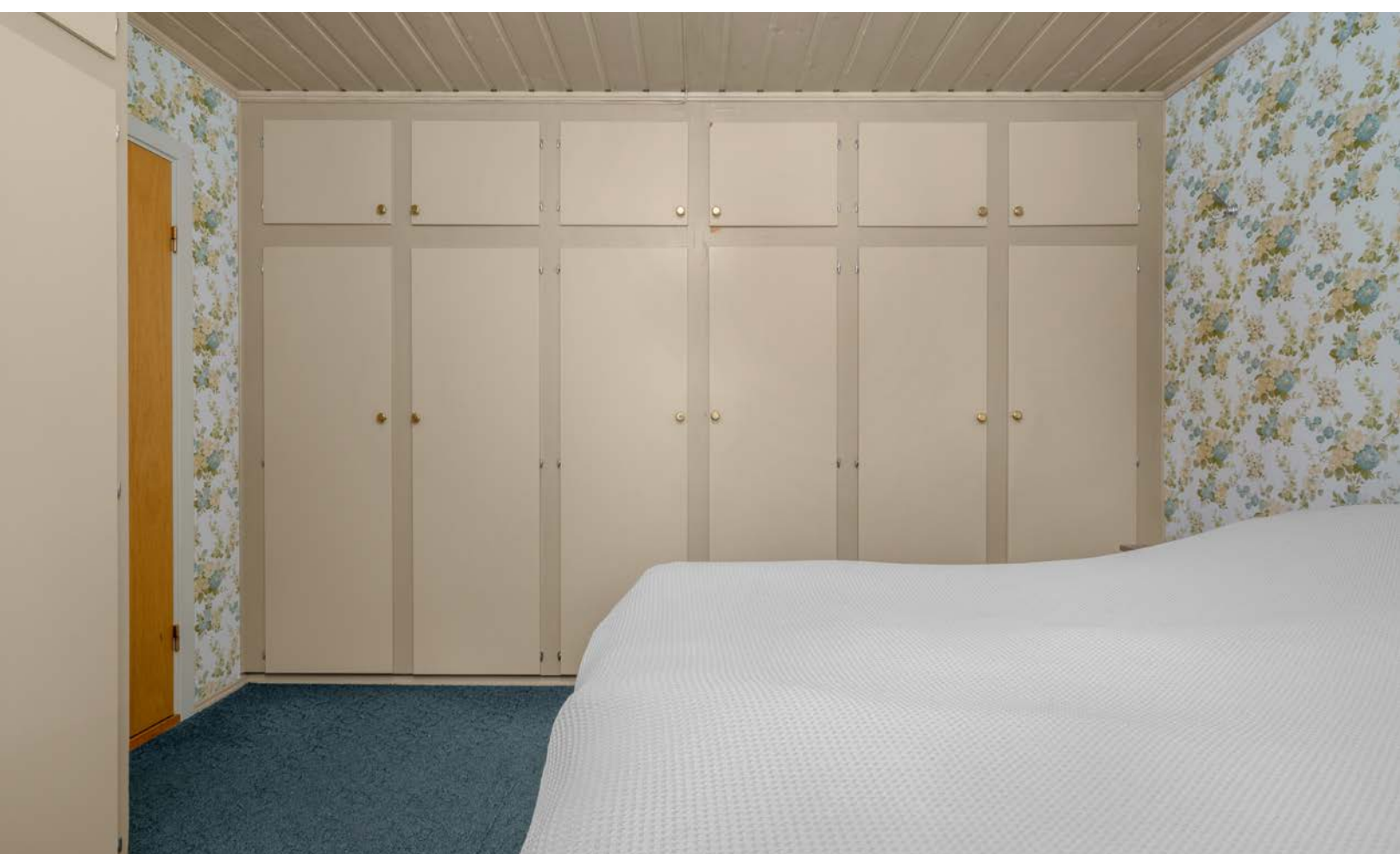


























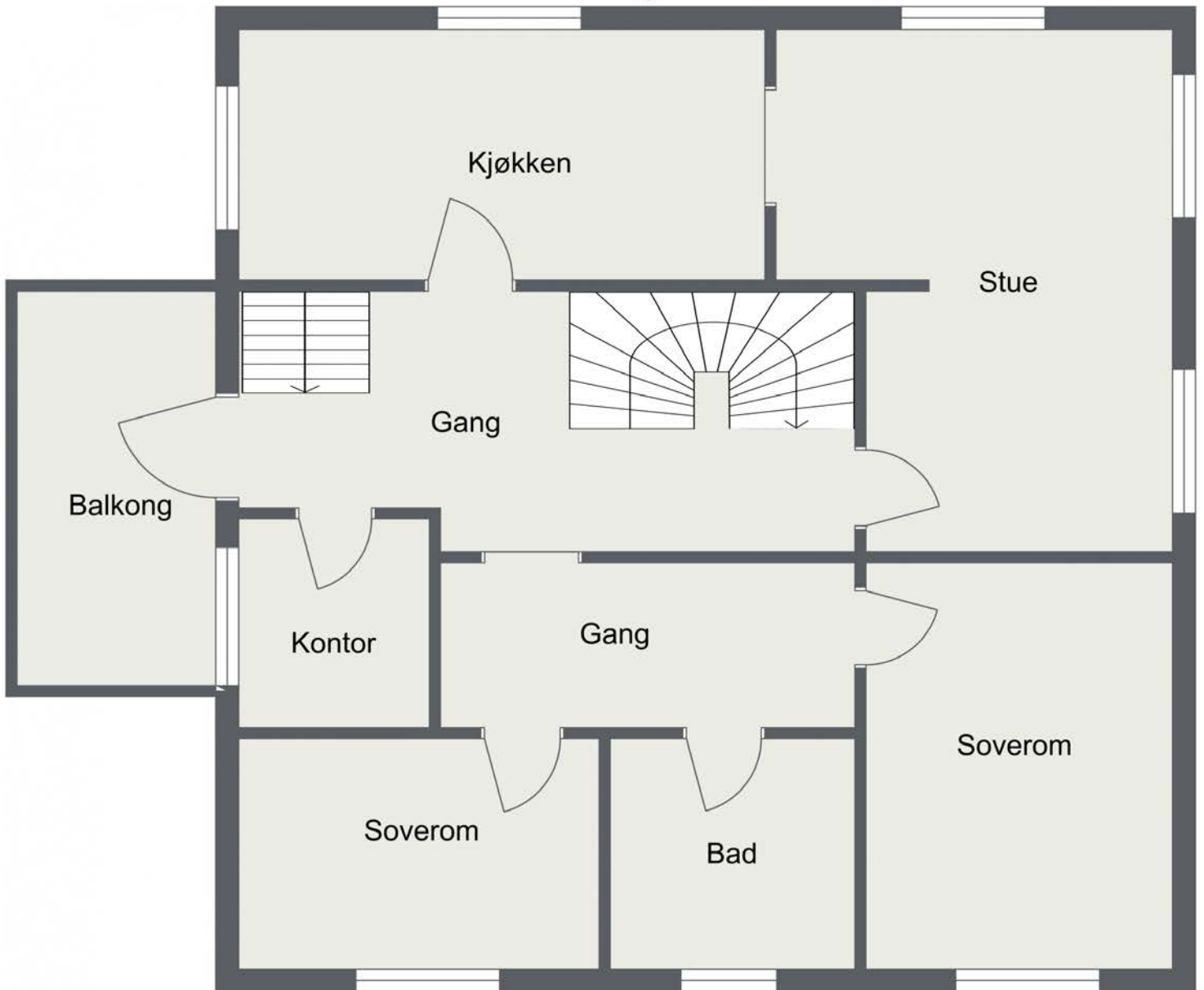








## 2. Etasje























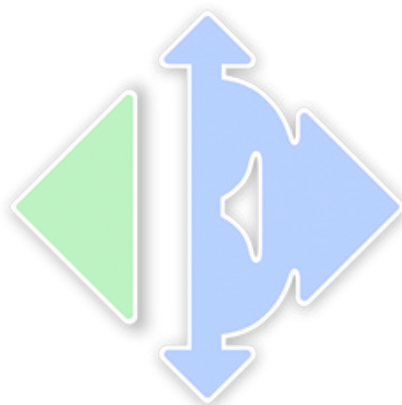






# Vedlegg

Tomannsbolig (hele)  
Åsvegen 108  
2033 Åsgreina



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
14	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
5	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:  
Takstmann  
**August Magnus**  
Dato: 28/02/2025

Postboks 31  
Jessheim 2051  
98023301  
august@tmam.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:89, Bnr: 17 og 16
<b>Hjemmelshaver:</b>	Gunvor Helene Aasheim
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	6 405 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	LNFR Id KP2018-2035
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Kr 23 267,60 i 2024
<b>Forsikringsforhold:</b>	Gjensidige
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke fremlagt
<b>Byggeår:</b>	ca 1920, 1958 og 1972

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:**

06.02.2025

Oppholdsvær og 3 minusgrader.  
Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen og bygningens byggeår.  
Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.  
Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

**Forutsetninger:**

Grunnet snø på befaringdagen ble ikke balkong, yttertak eller utvendig terreng inspisert eller satt tilstandsgrad på, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, parafinovn, hvitevarer o.l er ikke foretatt.  
Funksjonstesting av markiser, persiener o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygnings sakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

**Oppdragsgiver:**

Gunvor Helene Aasheim

**Tilstede under befaringen:**

Frank Aasheim

**Fuktmåler benyttet:**

MMS3 PROTIMETER

**OM TOMTEN:**

Skrånet tomt med asfaltert ankomstområde, antatt opparbeidet gressplen med beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Tomannsbolig oppført over flere årganger, fra ca 1920, påbygd i 1958 og 1972. Huset har saltak tekket med metallplater, støpt fundament til grunn, ringmur i gråstein og noe i støpt betong, antatt laftet tømmer på en del av huset og tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og støpt betong, innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Tomannsboligen fremstår i grei stand og ok vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble avdekket behov for strakstiltak av drenering. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Tomannsboligen blir oppvarmet av parafinovn i gang 1.etasje, peisovn på stue i 1.etasje og på stue i 2.etasje. Panelovner i øvrige rom.

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Takstmannens egne observasjoner 06.02.2025
- Egenerklæringsskjema 09.01.2025
- Megler (meglerpakke) 06.02.2025
- Dokumentasjon på montering av enkelte el-installasjon i boligen og i garasjen utført av AASHEIM ELEKTRO AS den 28.02.2023 og 18.01.2024 (Boligmappa).

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Kjellervegger: Malt mur, ubehandlet gips, trepanel og malte plater.  
 Kjellertak/himling: Malt trepanel, ubehandlet trepanel og ubehandlet gips.  
 Kjellergulv: Fliser.

1.etasje vegger: Tapet, malt mur/teglstein, ubehandlet trepanel, malt strie, malte plater og våtromsplater.  
 1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater.  
 1.etasje gulv: Linoleumsbelegg, laminat og vinylbelegg.

2.etasje vegger: Tapet, malt mur/teglstein, ubehandlet trepanel, malt strie, malte plater og våtromsplater.  
 2.etasje tak/himling: Malte tak-ess plater.  
 2.etasje gulv: Linoleumsbelegg, vegg til veggteppe, parkett, laminat, korkbelegg og vinylbelegg.

Loftvegger: Lakkert trepanel.  
 Lofttak/himlinger: Lakkert trepanel.  
 Loftgulv: Vegg til veggteppe.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

1.etasje: Entré, gang 1 med trapp, gang 2, stue 1, stue 2, mellomgang, soverom 1 og soverom 2.  
 2.etasje: Gang med trapp, stue, mellomgang, soverom 3, soverom 4 og kontor.  
 Loftetasje: Innredet rom:

Vegger, tak/himlinger og gulv fremstår i normalt grei stand, det noe små merker på vegger etter gamle veggfester og bilder. Stedvis knirk, glipper i skjøter i gulv og bruksslitasje på overflaten etter alder. TG2  
 Det noe svertesopp på nedre del av vegg og fotlister på begge soverom, TG2 Det anbefales å saneres.

Lakkert og malt tretrapp opp til 2.etasje, tretrapp opp til loftetasjen og ned til kjelleretasjen.  
 Stedvis knirk og bruksslitasje på overflaten som må forventes utifra bruk og alder. TG2  
 Trapp ned til kjeller og opp til loftetasjen er bratt og har ikke håndrekk på veggssiden.  
 Trapp opp til 2.etasje har ikke håndrekk på veggssiden.

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i 2.etasje og loftetasje, målt normale verdier. TG1  
 Men det ble fuktsøkt forhøyde verdier på gulv på soverom 1 i 1.etasje. TG2 Hjemmelshavers sønn opplyser om at dette kan komme fra kulebro og deler av etasjeskille ligger direkte på gråsteinsmuren.  
 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Etasjeskiller av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 25mm. TG2  
 Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt på stue/gang på 25mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Mindre skjevheter observert i tak/himlinger i 1.etasje og 2.etasje.(normalt iht. til alder/ byggeår).

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av belegg er 15 - 20 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og trepanel er 8 - 16 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakking/maling av tregulv er 10 - 20 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 20 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Boligsalg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om:

- Hoved rehab av boligen ble utført i 1980 - 1982 med blåse isolasjon, vinduer, ytterkledning, yttertak o.l.



**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1.etasje	115			9	115	
2.etasje	111			6	111	
Loftetasje	15				15	
SUM BYGNING	241	0	0	15	241	0
SUM BRA	241					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje nr 1 med bod		60				60
Garasje nr 2 med vedskjul og bod		179				179
Utebod		16				16
SUM BYGNING	0	255	0	0	0	
SUM BRA		255				

**BRA-i:**

241m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré, gang 1 med trapp, gang 2, kjøkken, stue 1, stue 2, mellomgang, soverom 1, bad og soverom 2.

2.etasje: Gang med trapp, kjøkken, stue, mellomgang, soverom 3, bad, soverom 4 og kontor.

Loftetasje: Innredet rom.

**BRA-e:**

255m<sup>2</sup>.

Garasje nr 1 med bod.

Garasje nr 2 med vedskjul og boder.

Utebod.

**MERKNADER OM AREAL:**

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

**BRA-i: 241m<sup>2</sup>.**

1.etasje: Entré, gang 1 med trapp, gang 2, kjøkken, stue 1, stue 2, mellomgang, soverom 1, bad og soverom 2.

2.etasje: Gang med trapp, kjøkken, stue, mellomgang, soverom 3, bad, soverom 4 og kontor.

Loftetasje: Innredet rom.

**BRA-e: 255m<sup>2</sup>.**

Garasje nr 1 med bod.

Garasje nr 2 med vedskjul og bod.

Utebod.

**BRA-b: 0m<sup>2</sup>.**

**Sum BRA: 491m<sup>2</sup>.**

Garasje nr 1 med bod.

Garasje nr 2 med vedskjul og bod.

Utebod.

1.etasje: Entré, gang 1 med trapp, gang 2, kjøkken, stue 1, stue 2, mellomgang, soverom 1, bad og soverom 2.

2.etasje: Gang med trapp, kjøkken, stue, mellomgang, soverom 3, bad, soverom 4 og kontor.

Loftetasje: Innredet rom.

**TBA: 15m<sup>2</sup>.**

1.etasje: Balkong.

2.etasje: Balkong.

**P-rom: 241m<sup>2</sup>.**

1.etasje: Entré, gang 1 med trapp, gang 2, kjøkken, stue 1, stue 2, mellomgang, soverom 1, bad og soverom 2.

2.etasje: Gang med trapp, kjøkken, stue, mellomgang, soverom 3, bad, soverom 4 og kontor..

Loftetasje: Innredet rom.

**S-rom: 0m<sup>2</sup>.**

Målt takhøyde i kjelleretasjen fra 1.82m til 1.88m.

Målt takhøyde i stue i 1.etasje 2.35m.

Målt takhøyde i stue i 2.etasje 2.25m.

Målt takhøyde i innredet rom i loftetasjen fra 1.23m til 2.08m.

Loftetasjonen har skråhimling på innredet rom hvorav deler av gulvarealer ikke er måleverdig, som skyldes skråtak.

Kjelleretasjen er ikke måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 0m<sup>2</sup> + AHL 34m<sup>2</sup> = GUA 34m<sup>2</sup>.

Kjelleretasje: Gang med trapp, fyrrom, kjølerom, vaskerom og bod.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Aralet avrundet og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l.



**GARASJE / UTHUS:**

Garasje nr 1 med bod oppført ca 1979 og resten i 1980. Garasjen har saltak tekket med metallplater, støpt fundament til grunn, tradisjonelt trebindingsverk med liggende malt/beiset trepanel. Ytterdører og manuelle.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekkning.

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

På befaringsdagen ble det fuksøk på tilfeldige utvalgte steder på betongdekke, det ble avdekket høye verdier som indikerer at det ikke ligger tetsjikt til grunn.

Yttertak er i fra byggeår og fremstår i grei stand med litt værslitasje.

Det mangler snøfangere på yttertaket.

Ytterdører og port fremstår med værslitasje.

Ytterkledning fremstår i grei stand med har behov for vask, behandling og vedlikehold.

Garasje nr 2 med vedskjul og boder, vedskjul, bod og en del av garasjen ble oppført i 1971. Resten av det lange garasje bygget ble ferdigstilt i 75-76. Garasjen har saltak tekket med metallplater, noe i støpt fundament, pilarer og noe dirket på grunn (grus), ringmur i betong, tradisjonelt trebindingsverk med liggende malt/beiset trepanel. Ytterdører og 4 stk manuelle porter.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekkning.

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

På befaringsdagen ble det fuksøk på tilfeldige utvalgte steder på betongdekke i bod, det ble avdekket høye verdier som indikerer at det ikke ligger tetsjikt til grunn.

Det er setningsprekk i betongdekke inne i bod.

Yttertak er fra byggeår og fremstår grei stand med litt værslitasje.

Det mangler snøfangere på yttertaket.

Ytterdører og porter fremstår med værslitasje.

Ytterkledning fremstår i grei stand men har behov for vask, behandling og vedlikehold.

Utebod oppført ca 1990. Utebod har pulttak tekket med metallplater, etasjeskille i tre direkte på pilarer, tradisjonelt trebindingsverk med liggende malt/beiset trepanel og port.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekkning.

Det settes ikke tilstandsgrad på utebod. TGIU

Porten fremstår med værslitasje.

Ytterkledning fremstår i grei stand med har behov for vask, behandling og vedlikehold.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av utvendig kledning er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel er 6 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

Oversikten er ikke uttømmende, se utskifting/vedlikehold levetid i beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

### **August Magnus**

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

28/02/2025



August Magnus



**1. Grunn og fundamenter****TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

**RADON:** Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon).

Grunnmur i gråstein og noe i støp betong fra ca 1920 og 1957.

Grunnmur har stedvis små sprekker og har passert mer enn sin forventet levetid, derfor satt tilstandgrad TG2.

**Drenering:**

I boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drenerør, lik dagens byggeskikk tilsier.

Funksjonen av dreneringen ble kontrollert på innside av grunnmuren, hvor det ble fuktsøk forhøyde fuktverdier på kjellergulv og nedre del av kjellervegger. Det antas at drenerende masser ikke fungerer som de skal og det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) og manglende tettsjikt under støpt fundament. TG3 Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

Det anbefales at det gjøres tiltak som å legge drenerør for å lede overvann vekk fra yttervegg og montere fuktsikring mot yttervegg.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drensssystem med drensledninger er 2- 5 år.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Tomannsboligen har ingen krypekjeller. Se punkt 9.1 om rom under terreng.

**Merknader:**

**TG iu** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Skrånet terreng rundt boligen.

Grunnet snø på befaringsdagen ble ikke terreng inspisert eller satt tilstandsgrad på. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

**Merknader:** Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.

**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

- Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.
- Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
- Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
- Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
- Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.
- Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.
- Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Ytterkledning oppført med noe laftet tømmer og tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra ca 1980 isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjvheter på den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom ytterkledning på deler av boligen. TG2

Ytterkledning har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og har stedvis mye tørrsprekker. TG2

Ytterkledning har ett behov for behandling, vask og vedlikehold i nær fremtid. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 1978 og vindu i kjelleretasjen er antatt fra byggeår.

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringsdagen.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedører, vinduer i 1. etasje og balkongdør subber i karm og er vanskelig å åpne å lukke. Vindu på vaskerommet er tildekket fra utsiden. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og balkongdører har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. Vinduer og balkongdører har ett behov for behandling og vedlikehold utvendig og innvendig.

Ytterdører med lakkert overflate antatt produsert fra 1972

Innvendige dører antatt fra flere årganger.

- Malte dørgerikter.
- Malte taklister.
- Lakkerte og malte fotlister.
- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, innvendig dører fremstår i grei stand i 2. etasje og dører i 1. etasje og kjelleretasjen fremstår med noe mer bruksslitasje. Ytterdør og innvendige dører har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2



**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.



#### 4. Tak

##### **TG iu** 4.1 Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak

Saltak tekket med metallplater fra 1980/1981.

Befaring ble utført fra bakkeplan.

Det mangler snøfanger på yttertaket.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stå fra 1980/1981.

Grunnet snø på befaringsdagen var det ikke mulig å inspisere yttertak eller takrenner. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Yttertaket og takrenner har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting metallplater er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking av yttertak er 5 - 15 år

utsifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stå er 25 - 35 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stå er 5 - 15 år.

##### **TG iu** 4.2 Undertak, leker og yttertekkning (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1980/1981

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med metallplater og undertak i trekonstruksjon fra 1980/1981.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra krypeloft.

I.h.t NS 3600 da det blir satt tilstandgrad TGIU på yttertak skal det ikke settes tilstandsgrad på undertak. TGIU

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Undertaket fremstår i normalt grei stand innvendig fra krypeloft, men undertaket har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Teglskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Skorstein fremstår i grei stand. Hjemmelshavers sønn opplyser at det har vært inspeksjon av skorstein i 2024, hvor det ikke var noen merknader . TGIU

Se også punkt om tilleggsopplysninger nedres i rapporten.

Parafinovn i gang 1.etasje, peisovn i stue 1.etasje og i stue 2.etasje.

Ovner fremstår i grei stand, men det fremlegges ingen dokumentasjon på montering eller utført feiing. TGIU

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting metallplater er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking av yttertak er 5 - 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

## 5. Loft

### 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller krypeloft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft med adkomst via luke i vegg på hver side i loftetasjen.

Befaring ble tatt fra loftet, det er kun deler av loftet som har gangbart gulv.

Det er fuktskjolder på noen takstoler, det ble fuktmålt normale fuktverdier og anses som tørt på befaringsdagen.

Det er museekskremitter på begge sider av kaldt loftet og gamle vepsebol. TG2

Loft konstruksjonen er fra flere årganger og noe er i fra byggeår. TG2

Men ellers fremstår loftene i grei stand.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.





## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Balkong på 6 m<sup>2</sup> med adkomst via gang i 2.etasje oppført med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkhøyde på 90cm høyt.

Balkongen fremstår i grei stand på befaringdagen.

Balkong på 9m<sup>2</sup> med adkomst via stue i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkhøyde på 90cm høyt.

Synlig terrassebord har mye tørrsprekker og har behov for behandling og vedlikehold.

Det ble fuktmålt forhøyde fuktverdier på håndrekken på balkongen og det er stedvis avflassing av maling på rekkverket.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad i 1.etasje

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Våtromsplater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra tidlig 1980 tallet inneholder:

- Dusjkabinett med vegghengt dusj har ett-greps blandebatteri.
- Servant med ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt speil med lys.
- Utenpåliggende rør, montert på vegg.
- WC på sokkel.
- Naturlig avtrekk via veggluke.
- Vegghengt stråleovn.
- Varmtvannsbereder. Se punkt 10.2.

Vegger og innredning har bruksslitasje etter alder. TG2

Tak/himling har mye avflassing av maling og stedvis svertesopp. TG2

Hjemmelshavers sønn opplyser at det skal males før salg.

Det er ingen bunnlist under våtromsplatene.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av baderomspanel er 10 - 20 år



#### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er innsisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.



Gulv: Vinylbelegg fra tidlig 1980 tallet.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppførings tidspunktet), vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og har bruksslitasje utifra alder og bruk. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 35 år.

### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra tidlig 1980 tallet

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser.

Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2

Våtromsplater har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring, da rør er utenpåliggende på vegg og føres igjennom etasjeskillet. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av baderomspanel er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

## 7.2 Bad i 2.etasje

### TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Våtromsplater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 1978 og innredning fra 2021 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri.
- Servantseksjon med foliert fronter og servant med ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt speilskap med lys.
- WC på sokkel.
- Naturlig avtrekk via veggluke.
- Vegghengt stråleovn.

Vegger, tak/himling og innredning fremstår i grei stand men har bruksslitasje etter alder. TG2

Det er ingen bunnlist under våtromsplatene.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av baderomspanel er 10 - 20 år.

## TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg fra 1978.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppførings tidspunktet), vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 35 år.

## TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1978

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser.

Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2

Våtromsplater har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (soverom i garderobeskap) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%. TG1

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av baderomspanel er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken i 1.etasje

#### TG 2 8.1 Kjøkken i 1.etasje



Vanninstallasjonen er fra 1978

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malt strie og fliser.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Vinylbelegg.

Kjøkken antatt fra 1978 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med glattmalte fronter og skuffer.
- Heltre benkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Se punkt 10.5.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales. (Ikke ett krav fra byggeåret).

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje etter alder. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 6 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

## 8.2 Kjøkken i 2.etasje

### TG 2 8.2 Kjøkken i 2.etasje

Vanninstallasjonen er fra 1978

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Tapet.  
Tak/himling: Malte tak-ess plater.  
Gulv: Laminat.

Kjøkken antatt fra 1978 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med lakkerte profilerte fronter og skuffer.
- Heltre benkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, kermaiskkokketopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Se punkt 10.5.

På befaringsdagen ble det fuktstøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1 Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik. Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales. (Ikke ett krav fra byggeåret).

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår, men har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Laminatgulv fremstår i god stand og fra nyere dato. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 6 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Gang med trapp, fyrrom, kjølerom, vaskerom og bod

#### TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventilatorer i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktstøkjelder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Kjellervegger: Malt mur, ubehandlet gips, trepanel og malte plater.

Kjellertak/himling: Malt trepanel, ubehandlet trepanel og ubehandlet gips.

Det er synlig saltutslag, avflassing av maling og muggsopp vekster på nedre del av vegger i kjellergang. TG3

Det anbefales å sanere muggsopp i nær fremtid.

Elles fremstår vegger og tak/himlinger i grei stand.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og trepanel er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 8- 16 år.



### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Kjellergulv: Fliser.

Flisegulv fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2

Det er ukjent om det ligger membran under fliser på vaskerommet, ytterligere undersøkelser må gjøres.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 20 år.



### TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.



## EIERSKIFTERAPPORT™

På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at det ble avdekket dreneringsvikt. TG3

Det ble fuktmålt forhøyde fuktverdier på nedre del av kjellervegger og på samtlige kjellergulv. TG3  
Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det er dreneringsvik.

**Merknader:** Se estimert kostnad for utbedring av drenering under punkt 1.1.



### 10. VVS

#### TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1978

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast, metal og vannrør i plast, metal og kobber.
- WC på sokkel på bad.
- Sluk i gulv på begge bad og på vaskerom.
- Stoppekransen plassert på vegg på bad og på vaskerommet.
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør og røroppheng er fra 1978 og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

### TG 3 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010 og 2024  
 Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.  
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder plassert på bad i 1.etasje med sluk i gulv.

Høiax varmtvannsbereder plassert på vaskerommet i kjelleretasjen med sluk i gulv.

Høiax varmtvannsbereder plassert i garderobeskapet på soverom i 2.etasje.  
 Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret, TG3 Det anbefales å flytte varmtvannsbereder til ett rom med sluk eller montere waterguard i nær fremtid.

Ingen av berederne er koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Se også punkt 11

Ellers fremstår varmtvannsberedere i normalt god stand.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.



#### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Tomannsboligen har ingen vannbåren varme.

#### Merknader:

#### TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Tomannsboligen blir oppvarmet av parafinovn i gang 1.etasje, peisovn på stue i 1.etasje og på stue i 2.etasje. Panelovner i øvrige rom.

Parafintank plassert i fyrrom i kjelleretasje.

Panelovner, parafinovn og peisovner er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Enkelte panelovner har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

**Merknader:** Utsifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år. Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

#### TG 2 10.5 Ventilasjon



Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.  
Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler, naturlig avtrekk på bad og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og bad. Det mangler tilstrekkelig lufting i kjelleretasjen.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

Kjøkkenventilatorer har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 1978

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 1987 og 2018 kun automatsikringer

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap nr 1 plassert på vegg i gang 1.etasje.

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 7 fordelingskurser.

Sikringsskap nr 2 plassert på vegg i gang 2.etasje.

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 11 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger dokumentasjon på montering av enkelte el-installasjon i boligen og i garasjen utført av AASHEIM ELEKTRO AS den 28.02.2023 og 18.01.2024 (Boligmappa).

Da hjemmelshaver ikke fremlegger samsvarserklæring på mesteparten av el-installasjonen eller dokumentasjon på utført el-kontroll av boliginstallasjon, må en registrert elektroinstallatør foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon.

Det er ikke tilstrekkelig brann tettet i sikringsskap 2. Det anbefales å få brann tettet sikringsskap 2 i nær fremtid.

Det er løse kabler oppå speilskap på bad i 1.etasje, kabler står eksponert og fuktutsatt.

Det er kabler som ikke er tilstrekkelig frestet på kald loft.

Varmtvannsberedere er ikke koblet til en fast koblingsboks med engen servicebryter.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

---

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

---

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.  
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.  
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

---

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med hvordan boligen ser ut i dag.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasjene. Disse er ikke byggesøkt inn til kommunen.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen, boligen er oppført i ca 1920 og 1957 og 1972 og landsdekkende søknads plikt ble først innført etter 1965.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke på vegg siden i trapp opp til 2.etasje og trapp til kjelleretasjen og loftetasjen er bratt der det mangler håndrekke på begge sider. Det er ett krav om håndrekker på begge sider i ett trappeløp.

På befaringsdagen ble det avdekket at teglskorstein er innkledd på en eller flere sider. Man må sørge for at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon. Dette gjelder i 1.etasje og 2.etasje. jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Det har vært mus på kaldtloft for en del år siden.
- Saltutslag på eldre del av kjellermur.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

Se punkter i rapporten.



TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom ytterkledning på deler av boligen. TG2 Ytterkledning har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og har stedvis mye tørrsprekker. TG2 Ytterkledning har ett behov for behandling, vask og vedlikehold i nær fremtid. TG2
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer i 1.etasje og balkongdør subber i karm og er vanskelige å åpne å lukke. Vindu på vaskerommet er tildekket fra utsiden. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og balkongdører har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.  Innvendig dører fremstår i grei stand i 2.etasje og dører i 1.etasje og kjelleretasjen fremstår med noe mer bruksslitasje. Ytterdør og innvendige dører har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er fukt skjolder på noen takstoler, det ble fukt målt normale fuktverdier og anses som tørt på befaringdagen. Det er museekskremer på begge sider av kaldt loftet og gamle vepsebol. TG2 Loft konstruksjonen er fra flere årganger og noe er i fra byggeår. TG2
7.1.1	Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling
	Vegger og innredning har bruksslitasje etter alder. TG2 Tak/himling har mye avflassing av maling og stedvis svertesopp. TG2 Hjemmelshavers sønn opplyser at det skal males før salg. Det er ingen bunnlist under våtromsplatene.
7.1.2	Bad i 1.etasje Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppførings tidspunktet), vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og har bruksslitasje utifra alder og bruk. TG2
7.1.3	Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2 Våtromsplater har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.2.1	Bad i 2.etasje Overflate vegger og himling
	Vegger, tak/himling og innredning fremstår i grei stand men har bruksslitasje etter alder. TG2 Det er ingen bunnlist under våtromsplatene.
7.2.2	Bad i 2.etasje Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppførings tidspunktet), vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.2.3	Bad i 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2  Våtromsplater har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
8.1	Kjøkken i 1.etasje Kjøkken i 1.etasje
	Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje etter alder. TG2
8.2	Kjøkken i 2.etasje Kjøkken i 2.etasje
	Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår, men har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
9.1.2	Gang med trapp, fyrrom, kjølerom, vaskerom og bod Gulvets overflate
	Flisegulv fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2 Det er ukjent om det ligger membran under fliser på vaskerommet, ytterligere undersøkelser må gjøres.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er noe korrosjon (irr) på kobberør og røroppheng er fra 1978 og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
10.5	Ventilasjon
	I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og bad. Det mangler tilstrekkelig lufting i kjelleretasjen.  Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.  Kjøkkenventilatorer har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	<p>Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet</p> <p>Grunnmur har stedvis små sprekker og har passert mer enn sin forventet levetid, derfor satt tilstandgrad TG2.</p> <p>Funksjonen av dreneringen ble kontrollert på innside av grunnmuren, hvor det ble fuktsøk forhøyde fuktverdier på kjellergulv og nedre del av kjellervegger. Det antast at drenerende masser ikke fungerer som de skal og det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) og manglende tettsjikte under støpt fundament. TG3 Se også punkt 9.1 - 9.1.3.</p> <p>Det anbefales at det gjøres tiltak som å legge drenerør for å lede overvann vekk fra yttervegg og montere fuktsikring mot yttervegg.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000</p>
9.1.1	<p>Gang med trapp, fyrrom, kjølerom, vaskerom og bod Veggene og himlingens overflater</p> <p>Det er synlig saltutslag, avflassing av maling og muggsopp vekster på nedre del av vegger i kjellergang. TG3 Det anbefales å sanere muggsopp i nær fremtid.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-</p>
9.1.3	<p>Gang med trapp, fyrrom, kjølerom, vaskerom og bod Fuktmåling og ventilasjon</p> <p>På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at det ble avdekket dreneringssvikt. TG3</p> <p>Det ble fuktmålt forhøyde fuktverdier på nedre del av kjellervegger og på samtlige kjellergulv. TG3 Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det er dreneringssvikt.</p>
10.2	<p>Varmtvannsbereder</p> <p>Ingen av varmtvannsberederne er koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Se også punkt 11</p> <p>Høiax varmtvannsbereder plassert i garderobeskapet på soverom i 2.etasje.</p> <p>Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret, TG3 Det anbefales å flytte varmtvannsbereder til ett rom med sluk eller montere waterguard i nær fremtid.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000</p>

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv - Romerike Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	
Adresse	Åsvegen 108		
Postnr.	2033	Sted	Åsgreina
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig	-		
Når kjøpte du boligen?	Fødested	Hvor lenge har du bodd i boligen?	87 år Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalnr.	16586994
Selger 1 Fornavn	Gunvor	Etternavn	AASHEIM
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse Ikke siste 20-30 år på vegger/tak/gulv
- Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse Byttet ut Badetromsinredning + varmvannsbereider
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse Rognstad VVS + EKA Rør AS
- Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1



- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
 Nei  Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:  
 Nei  Ja Beskrivelse

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Selger har bodd i eiendommen siden færdkåret 1987.  
 Hovedrehab. i 1980-1982. Blåseislaggen + nye vindler + ny panel  
 + tak. Div. utbedringer av overflater innvendig til dags dato.

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 selskapet 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 forsikringsgiver må egenskylingskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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 overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato Ásgreina 09.01.2025

Sted

2033 Ásgreina.

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

*Guðmóðir Aashemir*



# VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

## Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 03.10.2022

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

### 1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

### 2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

### 3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

### 4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### 5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

SIDE 1 AV 3

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 14 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

## **6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN**

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
  - behandle kravet;
  - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
  - forhandle med kravstiller, og
  - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

## **7 REGRESS / AVKORTING**

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jf. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

## **8 ANDRE BESTEMMELSER**

- 8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Verneting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

### 8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinsitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til [dpo@soderbergpartners.no](mailto:dpo@soderbergpartners.no). Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivarettet kan du klage til Datatilsynet, se [www.datatilsynet.no](http://www.datatilsynet.no).

## 9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,  
Postboks 53 Skøyen  
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.



# Nabolagsprofil

Åsvegen 108

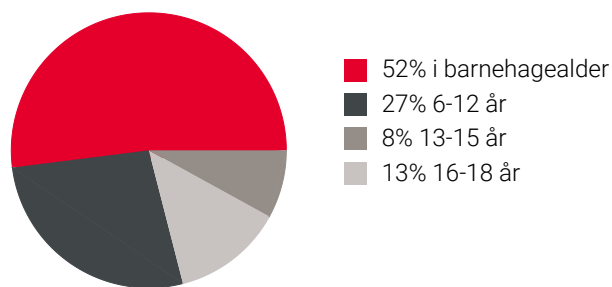
## Offentlig transport

🚶 Bjerkek	2 min 🚶
Linje 410, 413	0.2 km
🚶 Oslo lufthavn stasjon	17 min 🚶
Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	13.4 km
✈ Oslo Gardermoen	17 min 🚶

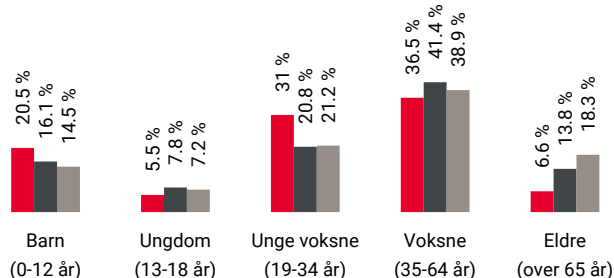
## Skoler

Kringler-Slattum skole (1-7 kl.)	25 min 🚶
212 elever, 12 klasser	1.9 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min 🚶
599 elever, 22 klasser	9.5 km
Nannestad videregående skole	14 min 🚶
950 elever	10.2 km
Jessheim videregående skole	16 min 🚶
1150 elever, 63 klasser	12.9 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnskrets: Ramstad	693	300
📍 Kommune: Nannestad	15 074	6 278
📍 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Lykkeliten naturbarnehage (1-4 år)	12 min 🚶
11 barn	0.9 km
Åsgreina barnehage (0-5 år)	12 min 🚶
131 barn	0.9 km
Holter barnehage (0-5 år)	4 min 🚶
120 barn	3 km

## Dagligvare

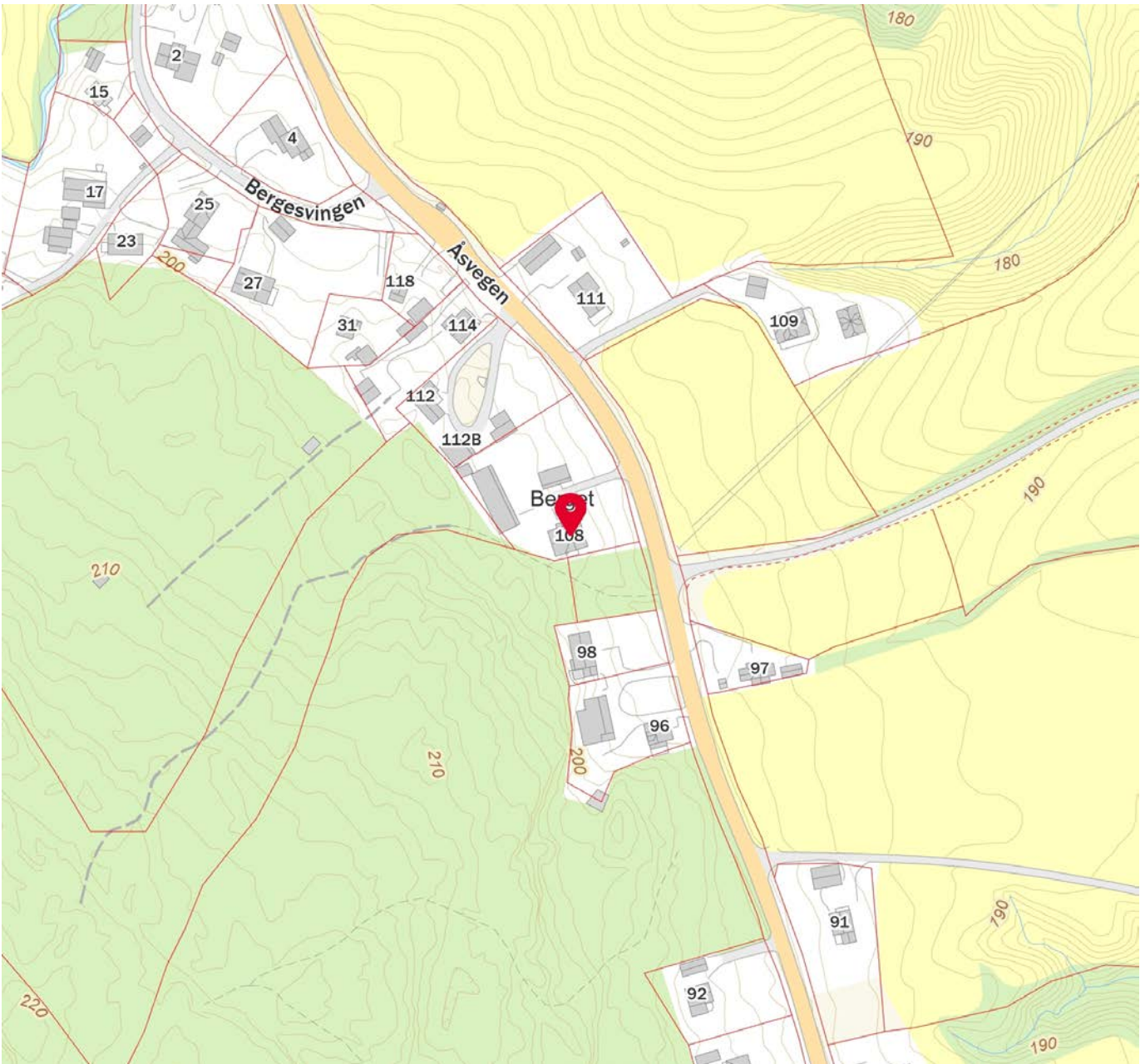
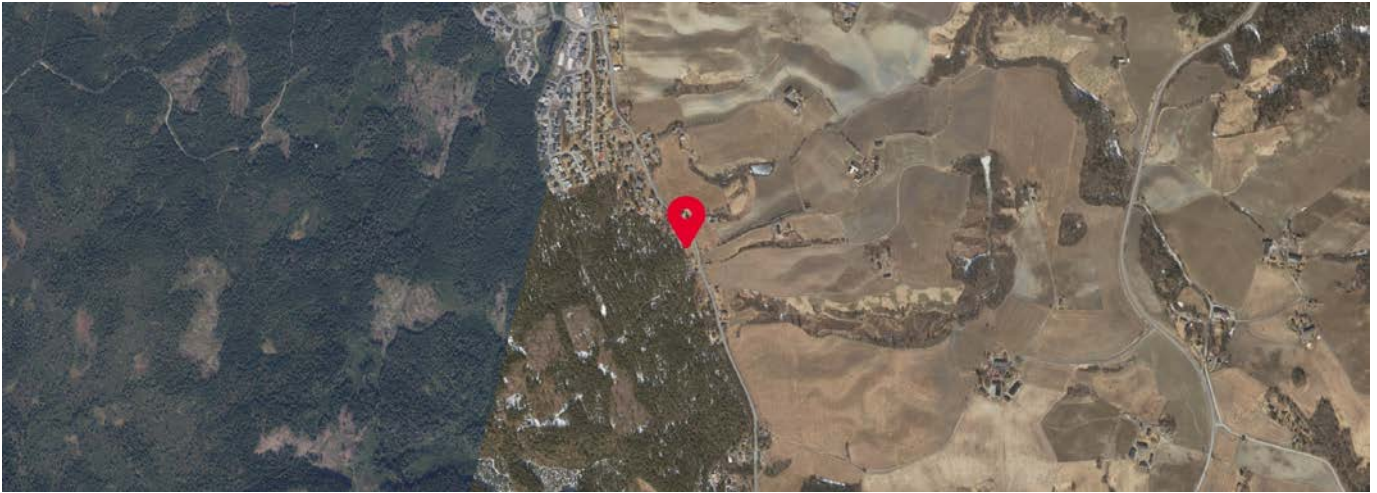
Kiwi Holter	4 min 🚶
PostNord	2.9 km
Coop Extra Eltonåsen	4 min 🚶
Post i butikk, PostNord	3.1 km

## Sport

🏀 Kringler-Slattum skole	25 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.9 km
🏀 Eltonåsen skole	6 min 🚶
Ballspill	4.1 km
🏊 SPREK Gjerdrum	11 min 🚶
🏊 Gjerdrum Fysioterapi og Trening	12 min 🚶



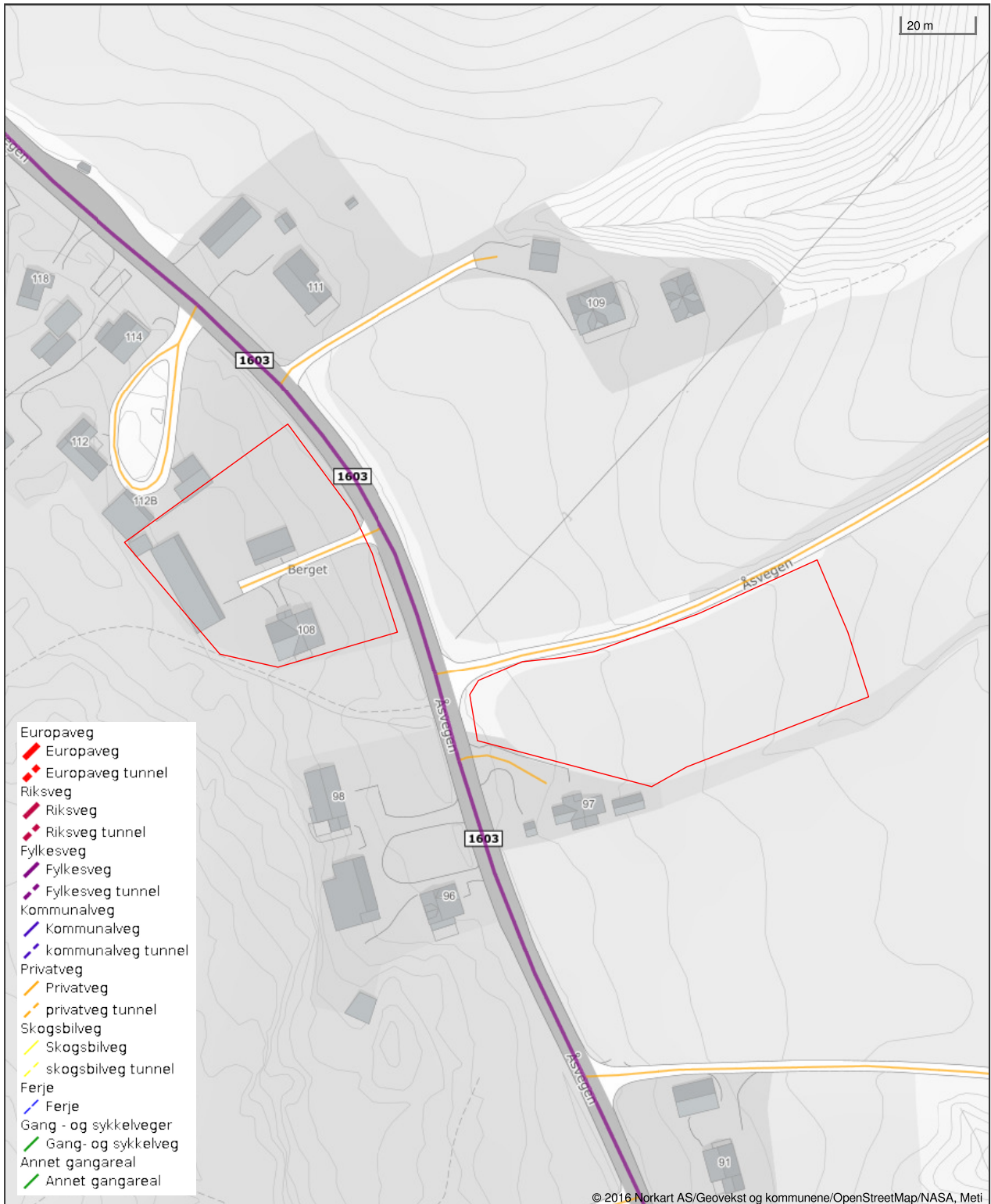
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



# Vegstatuskart for eiendom 3238 - 89/16//



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.





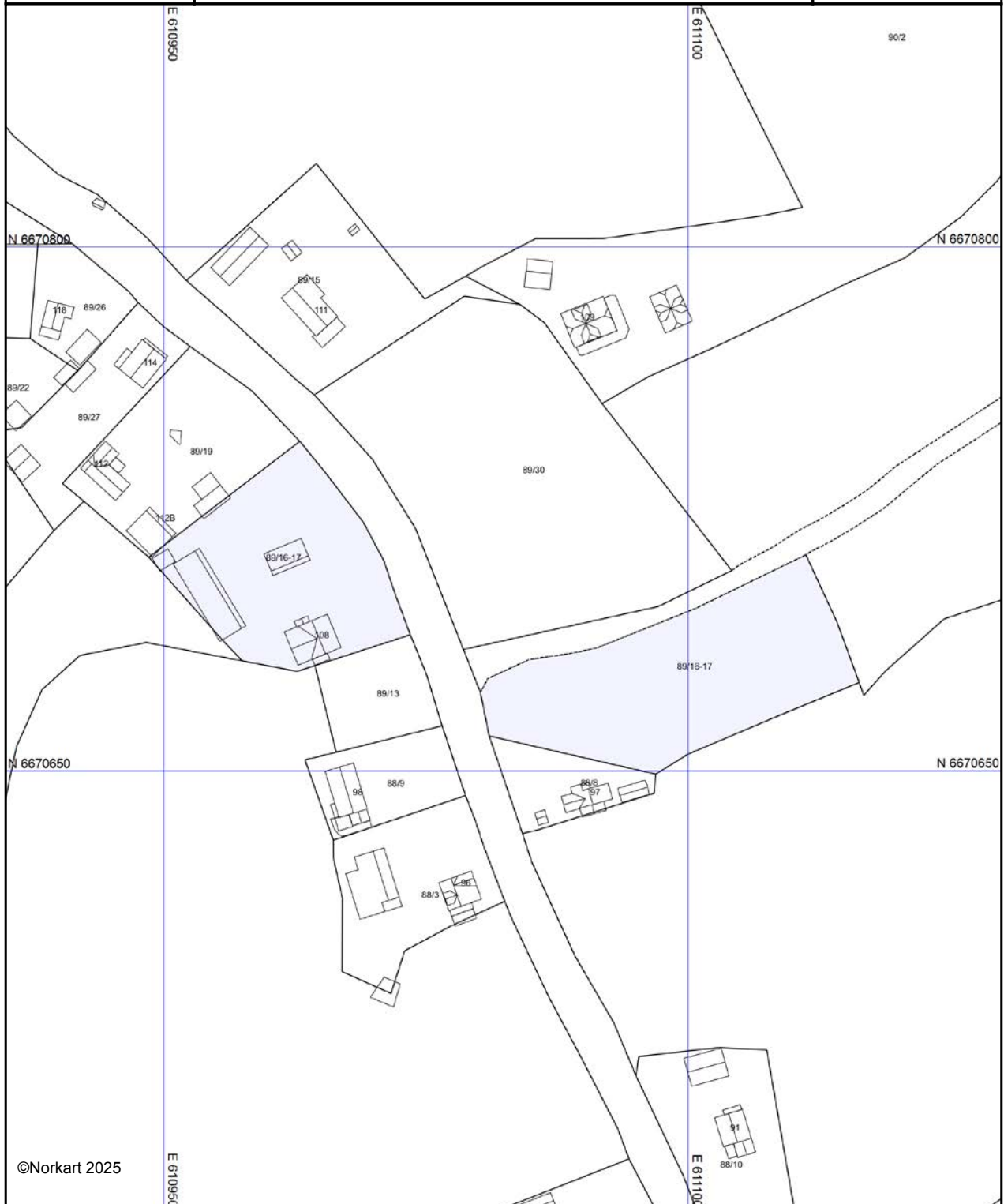
Nannestad kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 89/16  
Adresse: Åsvegen 108  
Dato: 13.01.2025  
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Nannestad kommune

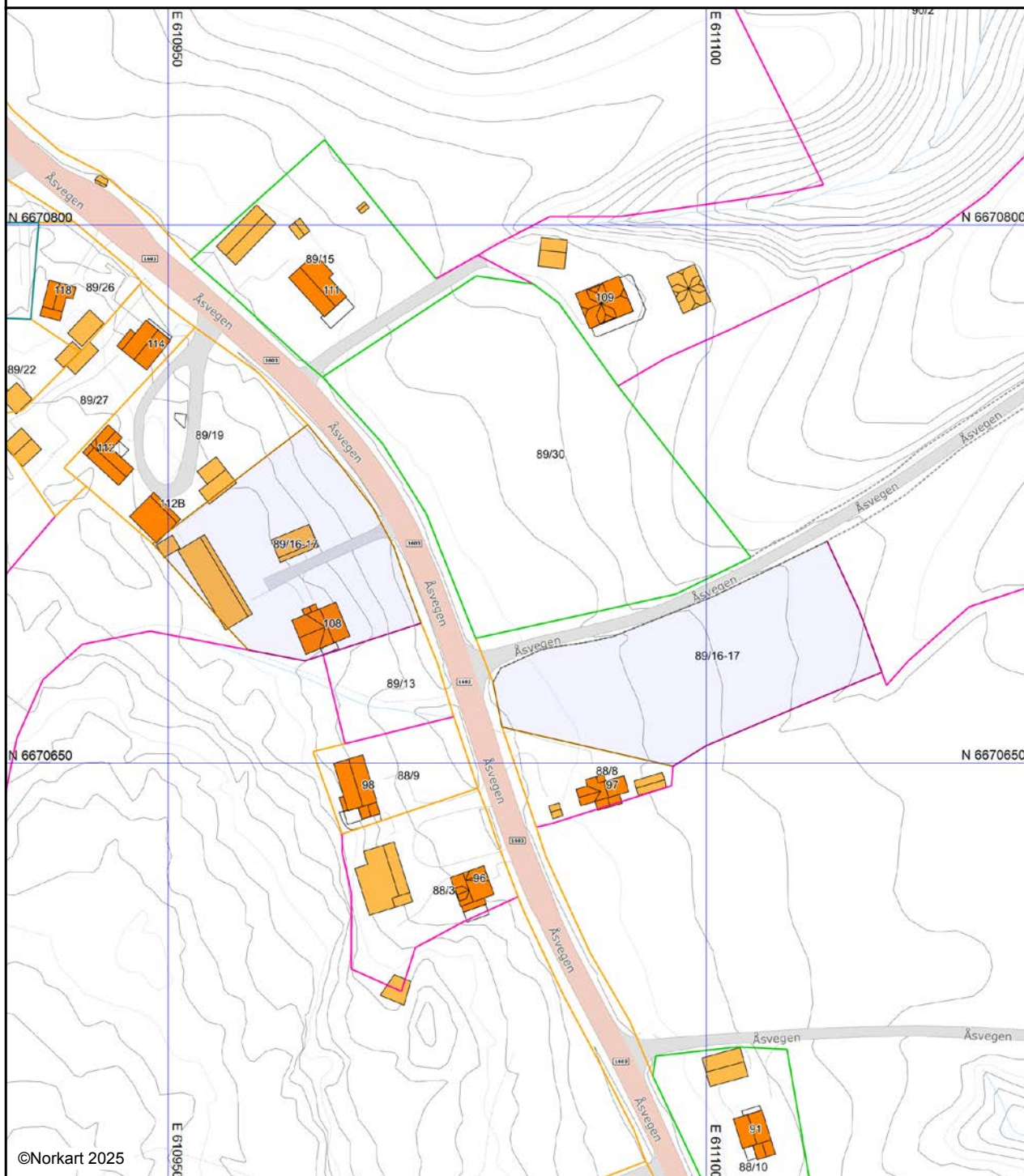
# Grunnkart

Eiendom: 89/16  
Adresse: Åsvegen 108  
Dato: 13.01.2025  
Målestokk: 1:1500



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. usvis nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



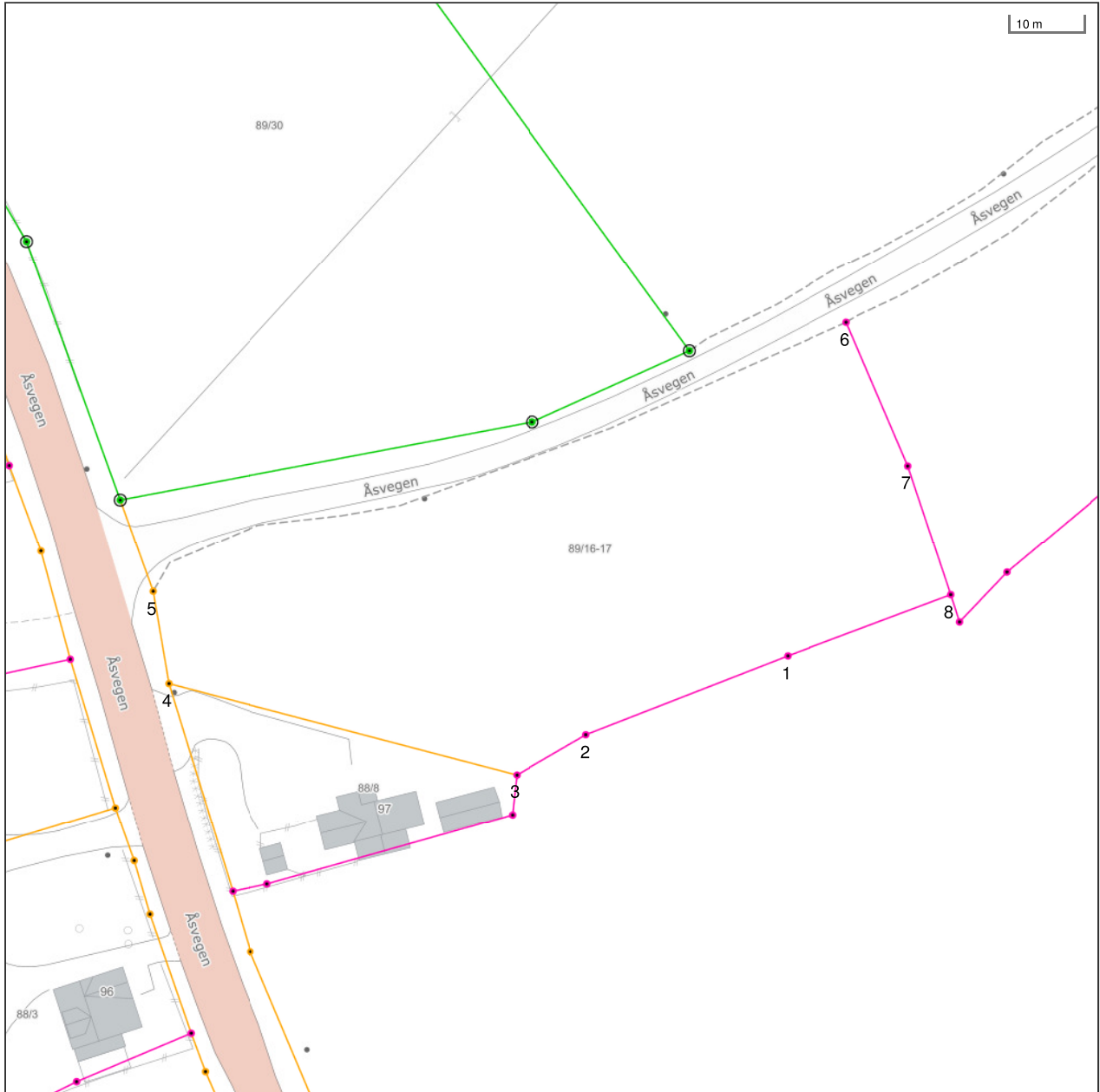
©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



# Eiendomskart for eiendom 3238 - 89/16//

Teig 1 av 2



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    | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig $\geq 500$        | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpeinje vegkant  | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpeinje fiktiv   | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpeinje punktfeste   | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpeinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig $\leq 10$              | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet                |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

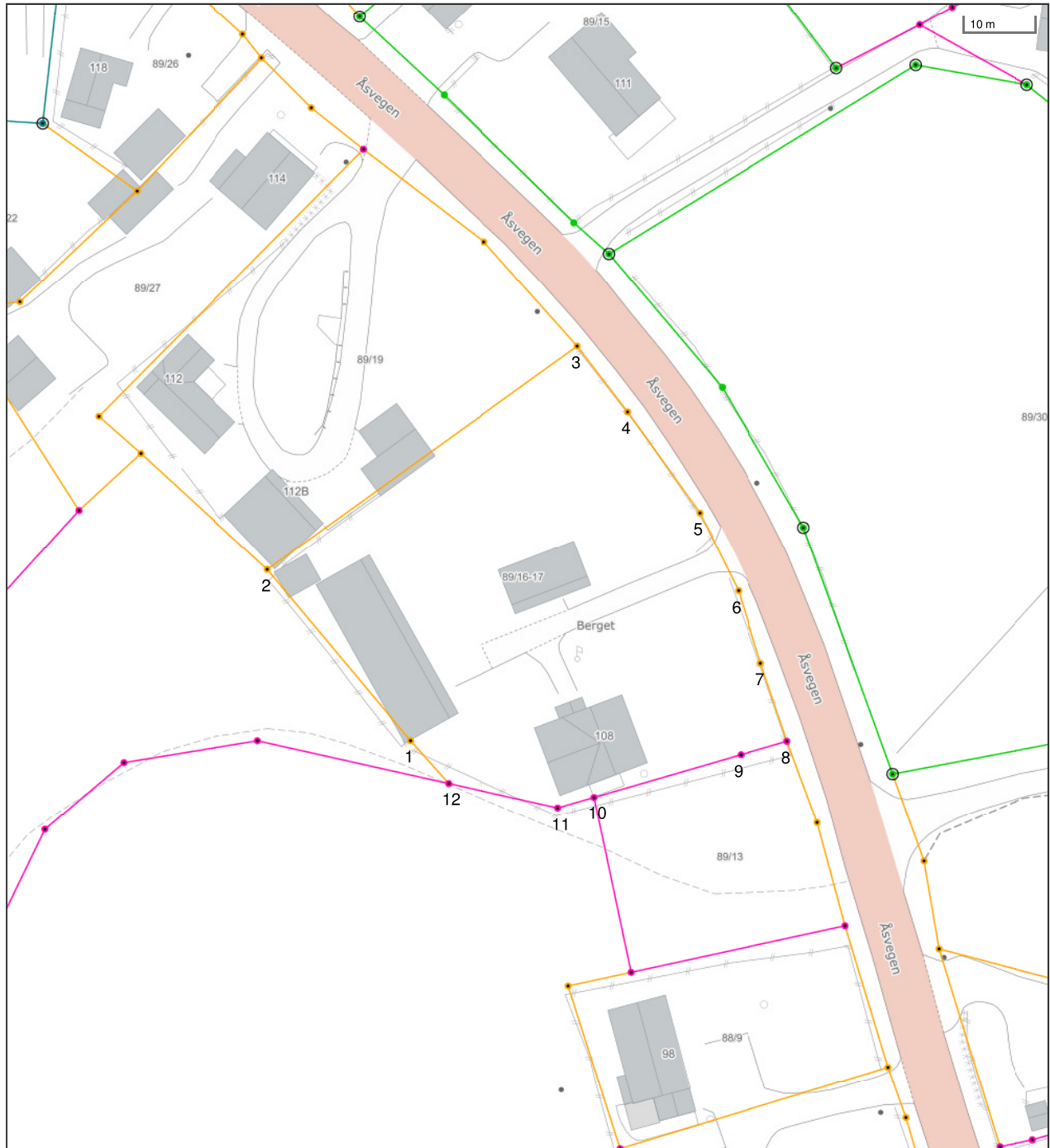


## Teig 1 av 2

<b>Areal</b>	3 575,30 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	Hjelpelinje vegkant			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6670677,63	<b>Øst</b>	611091,09

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6670666,36	611127,09	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,64	
2	6670654,86	611099,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,44	
3	6670649,11	611090,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,90	
4	6670660,07	611043,05	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	48,92	
5	6670672,51	611040,53	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	12,69	
6	6670711,89	611133,69	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	102,73	
7	6670692,67	611142,61	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,19	
8	6670675,34	611148,96	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,46	

## Teig 2 av 2 (hovedteig)



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	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

## Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal		2 829,80 m <sup>2</sup>		Arealmerknad				
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6670723,28	Øst	610986,99
Grensepunkter						Grenselinjer (m)		
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6670687,48	610966,73	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,18		
2	6670711,22	610945,6	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,78		
3	6670744,38	610988,84	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	54,49		
4	6670735,24	610996,31	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,80		
5	6670721,18	611007,05	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,69		
6	6670710,23	611012,89	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,41		
7	6670700	611016,39	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,81		
8	6670689,03	611020,49	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,71		
9	6670686,91	611013,94	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,88		
10	6670680,19	610993,19	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,81		
11	6670678,54	610988,06	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,39		
12	6670681,55	610972,36	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,99		





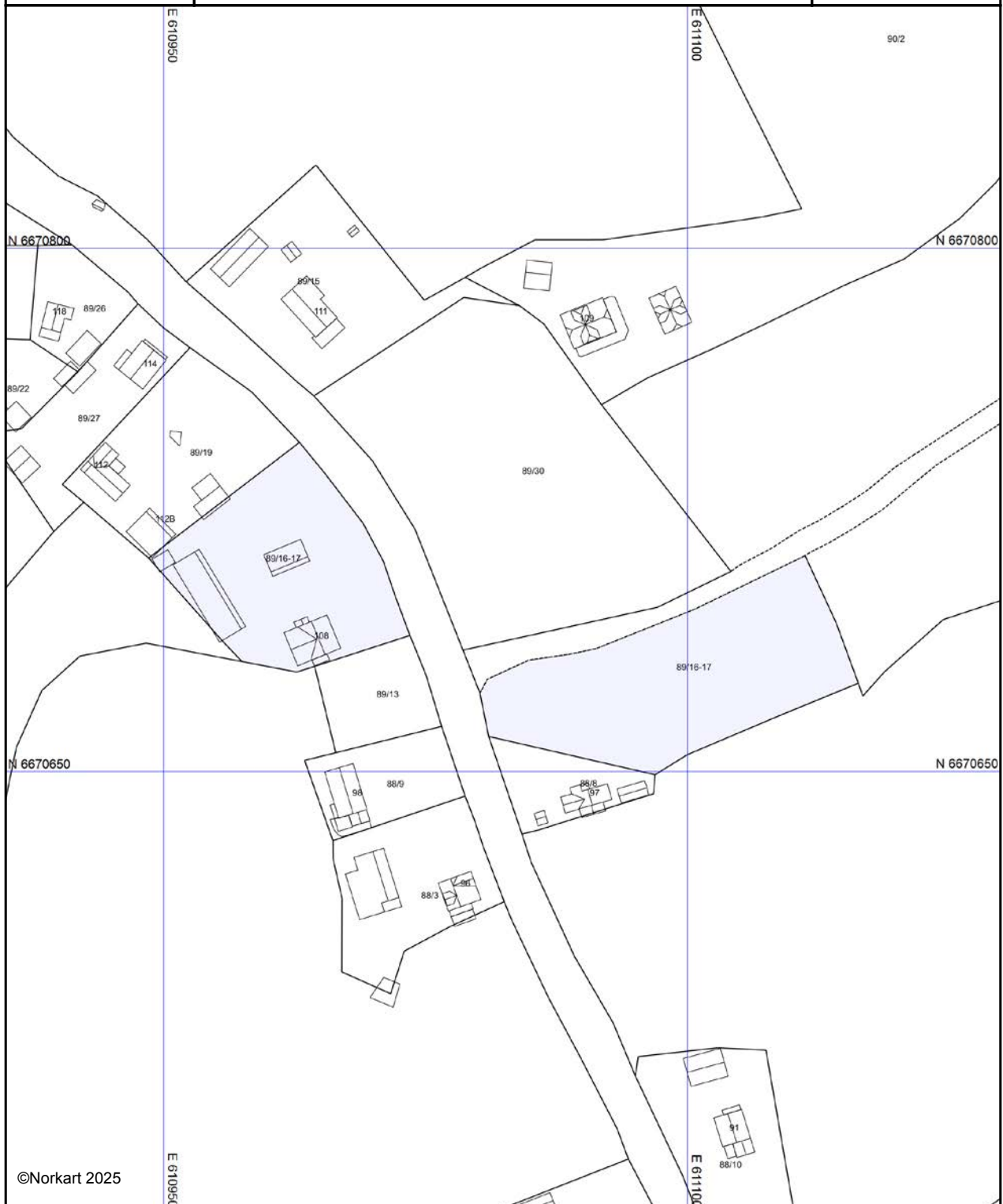
Nannestad kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 89/16  
Adresse: Åsvegen 108  
Utskriftsdato: 13.01.2025  
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.





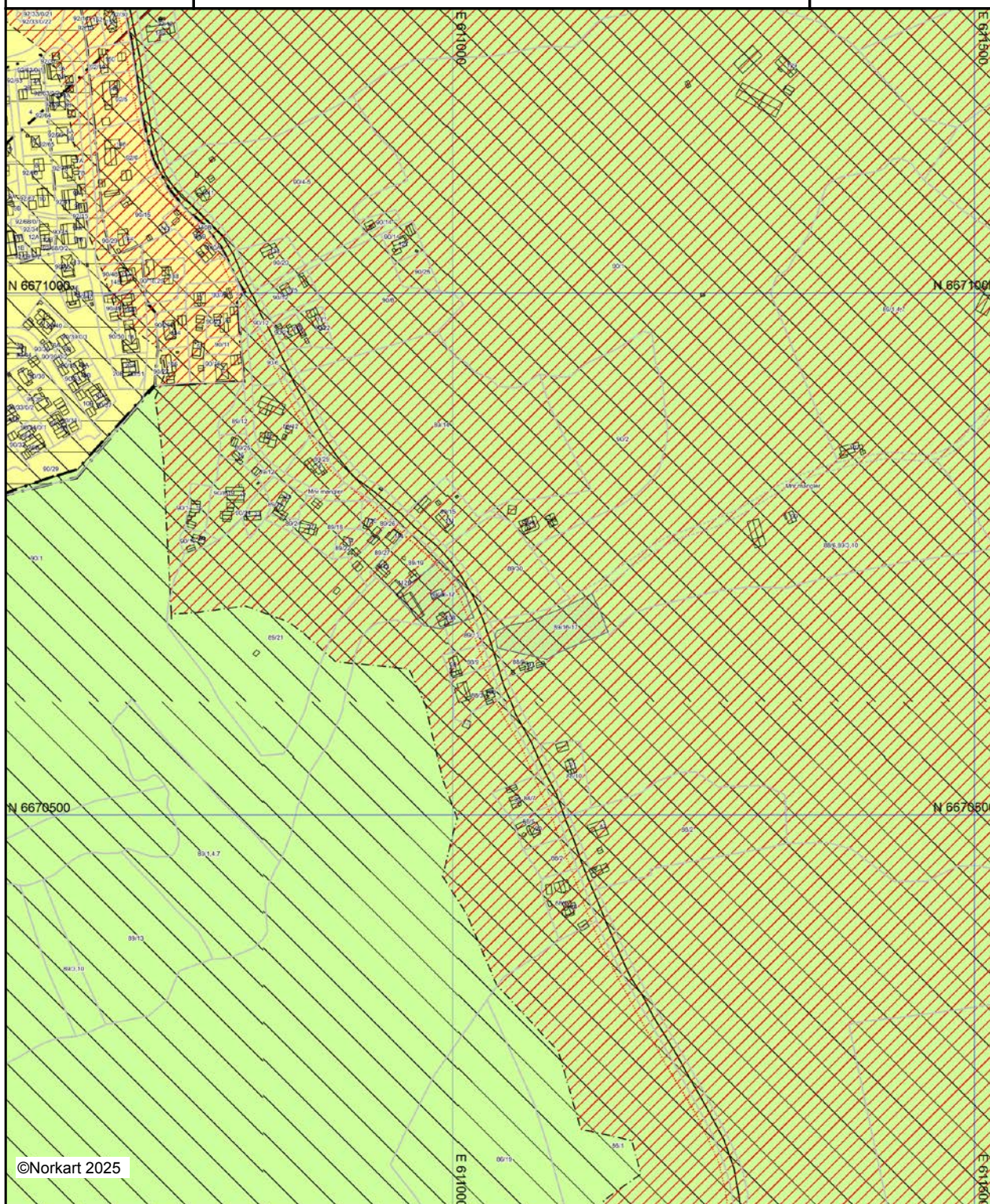
Nannestad kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 89/16  
Adresse: Åsvegen 108  
Dato: 13.01.2025  
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.







## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Støysone - Ander støysoner
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Hensyn landbruk
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Markagrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig





# Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 13.01.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

<b>Kommunenr.</b>	3238	<b>Gårdsnr.</b>	89	<b>Bruksnr.</b>	16	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Åsvegen 108, 2033 ÅSGREINA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Bebyggelsesplaner
- Midlertidige forbud
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KP2018-2035		
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2018-2035		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	14.05.2019		
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/995/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf">https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/995/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	6 405 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H220	
	<b>KPStøy</b>	Gul sone iht. T-1442	
	<b>Delareal</b>	6 405 m <sup>2</sup>	
	<b>Arealbruk</b>	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende	

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KP2023-2040
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

## Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	24-02
<b>Navn</b>	fv.1603 gs-veg Ramstad bussholdeplass til Høgbråten
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Detaljregulering



# Nannestad kommune

**Adresse:** Teiealleen 31, 2030 Nannestad

**Telefon:** 66105104

Utskriftsdato: 13.01.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

<b>Kommunenr.</b>	3238	<b>Gårdsnr.</b>	89	<b>Bruksnr.</b>	16	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Åsvegen 108, 2033 ÅSGREINA								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	9 042,11 kr
Feiing	939,99 kr
Renovasjon	7 713,00 kr
Vann	5 572,50 kr
<b>Sum</b>	<b>23 267,60 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avløp fastgebyr	2 Boenhet	2 063,00 kr	1/1	0 %	4 126,00 kr	0,00 kr
Vann fastgebyr	2 Boenhet	1 313,00 kr	1/1	0 %	2 626,00 kr	0,00 kr
Vannmålerleie	2 Måler	381,00 kr	1/1	0 %	762,00 kr	0,00 kr
Feiegebyr per pipeløp uten mva	2 Pipeløp	314,00 kr	1/1	0 %	628,00 kr	0,00 kr
Tilsynsgebyr per pipeløp uten mva	2 Pipeløp	156,00 kr	1/1	0 %	312,00 kr	0,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>8 454,00 kr</b>	<b>0,00 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**



<b>Eiendom</b>	3238 89/16		
<b>Utskriftsdato</b>	13.01.2025	<b>Antall datasett</b>	94

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

## 16 Berørte datasett

- 📍 FKB-AR5
- 📍 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Marin grense
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Støykartlegging veg etter T-1442
- 📍 Tettsteder
- 📍 Veg senterlinje Elveg 2.0
- 📍 Jordkvalitet
- 📍 Kulturminner - SEFRAK
- 📍 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- 📍 Mulighet for marin leire
- 📍 Naturtyper på land (NiN)
- 📍 Støysoner Avinors lufthavner
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- 📍 Verneplan for vassdrag

## 78 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 📍 100-meter belte kyst
- 📍 Akvakulturlokaliteter
- 📍 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- 📍 Byggeforbudssoner kraftledning
- 📍 Dyrkbar jord
- 📍 FKB Tiltak
- 📍 FKB-bane
- 📍 Flomsone
- 📍 Forurenset grunn
- 📍 Grus og pukkk
- 📍 Hoved- og biled
- 📍 Inngrepsfrie naturområder
- 📍 Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- 📍 Kulturlandskap - utvalgte
- 📍 Kulturminner - Brannmitteområder
- 📍 Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- 📍 Kvikkleire
- 📍 Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- 📍 Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- 📍 Naturvernområder
- 📍 Reindrift beitehage
- 📍 Reindrift flyttlei
- 📍 Reindrift høst/vinterbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift oppsamlingsområde
- 📍 Reindrift reinbeitedistrikt
- 📍 Reindrift reindriftsanlegg
- 📍 Reindrift reinrestriksjonsområde
- 📍 Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- 📍 Reindrift vårbeite årstidbeite
- 📍 Skredfaresoner
- 📍 Statens vegvesens kvikkleiredata
- 📍 Steinsprang - aktsomhetsområder
- 📍 Stormflo
- 📍 Støysoner for Forsvarets flyplasser
- 📍 Strategisk støykartlegging veg
- 📍 Trafikkmengde
- 📍 Turrutebasen
- 📍 Vannforekomster
- 📍 Villreinområder
- 📍 Aktsomhetskart for snøskred
- 📍 Ankringsområder
- 📍 Bergrettigheter
- 📍 Dybededata
- 📍 Fiskeplasser redskap
- 📍 FKB-arealbruk
- 📍 Flom - aktsomhetsområder
- 📍 Foreslåtte naturvernområder
- 📍 Grunnvannsborehull
- 📍 Gyteområder
- 📍 Hoved- og biled, arealavgrensning
- 📍 Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- 📍 Korallrev
- 📍 Kulturlandskap - verdifulle
- 📍 Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 📍 Kulturminner - Fredete bygninger
- 📍 Låssettingsplasser
- 📍 Markagrensa
- 📍 Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- 📍 Radon
- 📍 Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- 📍 Reindrift høstbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- 📍 Reindrift Reinavtaleområde
- 📍 Reindrift reinbeiteområde
- 📍 Reindrift reinkonsesjonsområde
- 📍 Reindrift siidaområde
- 📍 Reindrift trekklei
- 📍 Reindrift vinterbeite årstidbeite
- 📍 Skredhendelser
- 📍 Statlig sikra friluftslivsområder
- 📍 Store fjellskred
- 📍 Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- 📍 Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- 📍 Tilgjengelighet
- 📍 Trafikkulykker
- 📍 Utvalgte naturtyper
- 📍 Vernskog
- 📍 Vindkraft



## Nannestad kommune

Utskriftsdato: 15.01.2025

**Adresse:** Teiealleen 31, 2030 NANNESTAD

**Telefon:** 66 10 50 00

## Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

<b>Kommunenr.</b>	3238	<b>Gårdsnr.</b>	89	<b>Bruksnr.</b>	16	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Åsvegen 108, 2033 ÅSGREINA								

### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.



#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.

<b>Eiendom</b>	3238 89/16		
<b>Utskriftsdato</b>	13.01.2025	<b>Antall datasett</b>	4

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.

## 2 Berørte datasett

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kulturminner - SEFRAK

## 2 Sjekkede, ikke berørte datasett

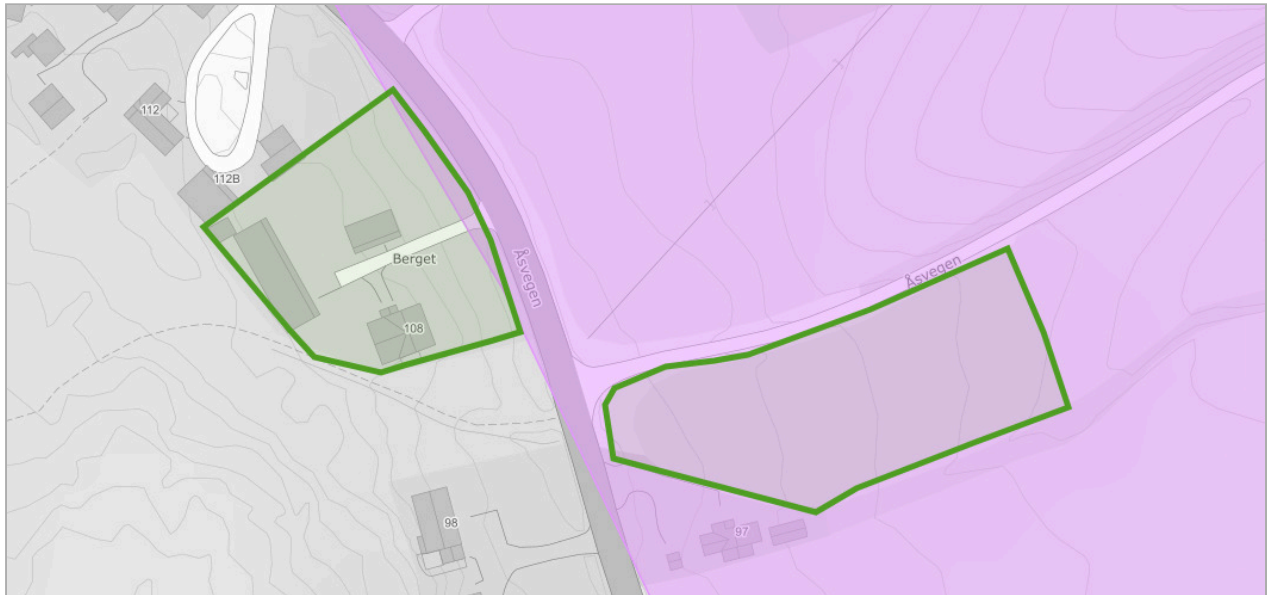
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kulturminner - Fredete bygninger



## Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	11.01.2025
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer 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. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

### Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

### Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Kringler - Hovin	-	M-KULA

## Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	11.01.2025
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

### Tegnforklaring

Sefrakbygninger
▲ Ikke-meldepliktig bygg
▲ Meldepliktig bygg

### Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status	Antall
0238-0302-015	VÅNINGSHUS, BJRGET, BJØRKEIK, ÅSGREINA	Meldepliktig i hht Kulturminnelova §25	4



## 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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/avgrenskingskabel 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

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 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**


**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Åsvegen 108  
2033 ÅSGREINA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Vibeke Voksøy

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 402 23 800  
**E-post:** vibeke.voksoy@aktiv.no

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 viderefordlet 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