

aktiv.

An aerial photograph of a winter landscape. In the foreground, a red wooden cabin with a white roof and a dark wooden cabin with a dark roof are situated in a snowy field. A tall, thin tree stands between them. The background shows a vast, snow-covered area with scattered trees and distant hills under a blue sky with light clouds.

Rolstadkroken 14, 2040 KLØFTA

**Oppgradert hytte og anneks i
landlige omgivelser. Strøm og
offentlig vann. Nærhet til Kløfta og
Jessheim.**



Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

Iris Therese Asak

Mobil 975 98 015

E-post iris.asak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 750 000,-
Omkostn.: Kr 95 100,-
Total ink omk.: Kr 3 845 100,-
Selger: Ine Charlotte Østlie

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 98/108 kvm
Tomtstr.: 1262.1 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 75, bnr. 15
Oppdragsnr.: 1204250145

Din nye hytte?

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å ønske velkommen til Rolstadkroken 14. Eiendommen er beliggende i et fredelig og stille hytteområde ved Rolstad i Ullensaker kommune. På tomten står det en hytte og et anneks. Fritidsboligen, oppført i 1968 med tilbygg fra 2018, har moderne kjøkken og bad, samt varmekabler i hele etasjen. Annekset fra 1997 tilbyr ekstra boenhet med kjøkken, bad og stue. Det er gjort en rekke oppgraderinger på eiendommen de siste årene. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og privat avløp.

Eiendommen ligger på en lett skrånet tomt med opparbeidet gressplen og gruset gårdsplass. Fra eiendommen har man kort vei til friluftsmuligheter samt tettstedene Kløfta og Jessheim.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	40
Egenerklæring	71
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 98 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 108 m²

TBA: 47 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 m² Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m² Terrasse- og balkongareal

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 40 m² Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m² Terrasse- og balkongareal

Redskapsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m² Redskapsbod 1. etasje.

Ikke målbare arealer

Det gjøres oppmerksom på at lekehus ikke ble oppmålt på befaringsdagen eller

vurdert. TGIU

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1262.1 m²

Tomtebeskrivelse

Lett skrånet tomt med gruset ankomstområder og opparbeidet gressplen med noe kupert terreng.

Beliggenhet

Rolstadkroken 14 ligger i et attraktivt område med gode transportmuligheter og nærhet til flere fasiliteter.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Rolstad holdeplass kun 9 minutters gange unna. Jessheim stasjon, som ligger 16 minutter unna med bil, tilbyr flere togforbindelser, inkludert linje R13 og R13x. Oslo Gardermoen kan nås på 22 minutter med bil, noe som gjør området ideelt for pendlere.

Nærheten til dagligvarebutikker som Coop Extra og Rema 1000, begge innen 8 minutters kjøring, gjør det enkelt å handle dagligvarer. Sport og fritidsaktiviteter er også godt dekket med Neskollen Idrettspark og Nes Arena innen kort avstand.

Samlet sett tilbyr Rolstadkroken 14 en ideell beliggenhet med enkel tilgang til både natur og byliv.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført i 1968 med et tilbygg fra 2018. Den har saltak tekket med asfaltsingelbelegg og en trebindingsverkkonstruksjon med stående beiset (jernvitrol) trepanelkledning, samt blåseisolasjon. Etasjeskillere er utført med trebjelkelag. Annekset er oppført i 1997 med saltak tekket med asfaltsingelbelegg. Grunnmuren er i pusset LECA, og veggkonstruksjonen er en trebindingsverk med liggende beiset/malt trepanelkledning, isolert etter eldre krav. Etasjeskillere i annekset er også trebjelkelag.

Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire, og ligger i et område under marin leire, som også kan være kvikkleire. Fritidsboligens grunnmur er i pusset LECA fra 1968 og 2018. Den fremstår i grei stand, men har noe små sprekker og avflassing av puss, samt noe rust. Anneksets grunnmur er i pusset LECA fra 1998 med noe synlig grunnmursplast på deler. Den har noe små sprekker på grunnmuren, og grunnmursplasten mangler tilstrekkelig festing. Det er påvist skader som indikerer at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett. Det antas at drenerende masser i annekset ikke fungerer optimalt, da det er avdekket fukt i fjellgrunn i krypkjelleren. Fallet fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig, med lett skrånet tomt og noe motfall mot fritidsboligen og annekset på baksiden, samt skrånet terreng på gavlsider. Fritidsboligens ytterkledning er oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående beiset (Jernvitrol) trepanel fra 2018, isolert med blåseisolasjon. Ytterkledningen har stedvis skjolder, muligens forårsaket av behandling under fuktig vær, og det er målt noe forhøyde fuktverdier på baksiden. Anneksets ytterkledning er oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med malt/beiset trepanel fra 1998, isolert etter eldre krav. Det er ikke luftespalte under ytterkledningen, og det er noe avflassing av maling på nedre del. Fritidsboligen har saltak tekket med asfaltsingelbelegg fra 2025, og yttertaket fremstår i normal grei stand. Annekset har saltak tekket med asfaltsingelbelegg fra 1997. Det er mye mose på taksteinen, og yttertaket har behov for vask. Undertaket i annekset har stedvis spor av svertesopp. Fritidsboligen har takrenner og nedløp i sort lakkert stål, fra 2025, som er i normal grei stand. Annekset har takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra 1997, som er i grei stand, men har passert over halvparten av sin forventede levetid. Etasjeskillere er utført med trebjelkelag. Det er målt retningsavvik/hellingsavvik lokalt på 5mm til 15mm, med et lokalt avvik på 15mm i stue i annekset. Krypekjelleren i annekset har adkomst via veggluke i grunnmur. Deler av krypekjelleren er trang, og det ligger ikke fuktsperre (plast) mot grunn. Det er synlig fukt, mest sannsynlig fra terreng og fjell. Det ble avdekket muggsopp i stubbeloftet ved varmtvannsberederne. Luftgjennomstrømningen via veggluker er ikke tilstrekkelig, og det mangler isolering rundt deler av vannrør og avløpsrør. Fritidsboligen har vinduer og terrassedør med malte trerammer og 2-lags isoleringsglass produsert fra 2013, 2014, 2016, 2017 og 2018. Det er stedvis limrester og merker i foringer/karmer. Ytterdøren har glassfelt og glattmalt overflate, antatt produsert fra 2018. Annekset har vinduer og terrassedør med malte trerammer og 2-lags isoleringsglass produsert fra 1979 og 1997. Disse har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Ytterdøren har malt overflate, antatt fra byggeår. Fritidsboligen har en terrasse på 3m² med adkomst via stue, oppført i støpt betong, betongtrapp og rekkverk i trevirke. Det er også et støpt dekke på 5m² i inngangspartiet med betongtrapp. Det er småskader i betongdekkene og avflassing av betong. Rekkverket har behov for vask, behandling og vedlikehold. Det er råteskade på enkelte panelbord på rekkverket, og det mangler håndrekker og rekkverk i trapp. Rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig høy. Annekset har en terrasse på 12m² med adkomst via stue, oppført i støpt betong, betongtrapp og rekkverk i trevirke. Det er også en støpt betongtrapp i inngangspartiet og på gavlvegg (ikke i bruk). Det er

småskader i betongdekkene og avflassing av betong. Rekkverket har behov for vask, behandling og vedlikehold. Det mangler håndrekk og rekkverk i trapp. Rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig høy. Redskapsboden er oppført i ukjent år, med saltak tekket med asfaltshingelbelegg, understøttet med støpte pilarer, og har enkel bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel. Den fremstår med noe vær- og bruksslitasje, og yttertaket samt ytterkledningen har behov for vask og behandling i nær fremtid.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- 1. Grunn og fundamenter - 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Avvik: Det er noe små sprekker og avflassing av puss og noe rust på grunnmuren. Det er noe små sprekker på grunnmuren og grunnmursplasten mangler tilstrekkelig festing mot grunnmur, dette medfører til at grunnmur står fuktutsatt. Det antas at drenerende masser ikke fungerer helt da det avdekkes fukt i fjellgrunn i krypkjelleren.

- 1. Grunn og fundamenter - 1.2 Krypekjeller

Avvik: Deler av krypekjeller er trang og det ligger ikke fuktsperre (plast) mot grunn. Det er synlig fukt som mest sannsynligere kommer fra terreng og fjell. På befaringsdagen ble det avdekket muggsopp i stubbeloftet ved varmtvannsberederne. Det er ikke tilstrekkelig luftgjennomstrømning via vegggluker. Det mangler isolering rundt deler av vannrør og avløpsrør.

- 1. Grunn og fundamenter - 1.3 Terrengforhold

Avvik: Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig. Lett skrånet tomt med noe motfall mot fritidsboligen og annekset på baksiden av bygningene og skrånet terreng på gavlsider.

- 2. Yttervegger - 2.1 Yttervegger

Avvik: Ytterkledningen har stedvis skjolder under behandlingen, dette kan komme av at behandlingen med Jernvistolen ble påført under fuktig vær. Det ble målt noe forhøyde fuktverdier på baksiden av fritidsboligen. Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. Det er noe avflassing av maling på nedre del av ytterkledningen.

- 3. Vinduer og ytterdører - 3.1 Vinduer og ytterdører

Avvik: Vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid i annekset. Det er stedvis limrester og merker i foringer/karmer i vinduer og terrassedør i fritidsboligen. Ytterdør i annekset har behov for vask, behandling og vedlikehold.

- 4. Tak - 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Avvik: Det er mye mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. Takrenner har passert over halvparten av sin forventet levetid.

- 4. Tak - 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Avvik: Undertaket har stedvis spor av svertesopp.

- 5. Loft - 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Avvik: Det ble registrert svertesopp i undertaket, dette kan komme av at det ikke er tilstrekkelig lufting fra gavlvegg.

- 7. Våtrom - 7.1 Bad i fritidsboligen - 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran.

- 7. Våtrom - 7.2 Bad i anneks - 7.2.2 Overflate gulv

Avvik: Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvet er mer eller mindre i vater. Gulvflisene fremstår som i fra byggeår og er ikke anbefalte til bruk på bad.

- 7. Våtrom - 7.2 Bad i anneks - 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. Ukjent om det ligger membran under fliselagt gulv. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran.

- 10. VVS - 10.2 Varmtvannsbereder

Avvik: Det er rift i plastisolasjonen rundt bereder i fritidsboligen. Begge varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter.

- 10. VVS - 10.5 Ventilasjon

Avvik: Kjøkkenventilator med kullfilter.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- 6. Balkonger, verandaer og lignende - 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Avvik: Det er råteskade på enkelte panelbord på rekkverket.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- 4. Tak - 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Avvik: Undertaket er en lukket konstruksjon (sperrekonstruksjon) og det var ikke mulig å inspisere hele undertaket i fritidsboligen. Peisovn står fornærme vegg, hvorav termiske merker har oppstått på siden av skorsteinen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på feiing.

- 6. Balkonger, verandaer og lignende - 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Avvik: Det er ukjent om det faktisk ligger tetsjiktet (plast) under støpt betong.

- 7. Våtrom - 7.1 Bad i fritidsboligen - 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Det ble ikke foretatt hullboring, da badet/membran er fra 2019 og

vanninstallasjonen er fra 2020.

- 7. Våtrom - 7.2 Bad i anneks - 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Det ble ikke foretatt hull boring, da rørinnføringen går igjennom kjøkkenvegg.

Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør eller strømkabler.

- 10. VVS - 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik: Utekran.

- 10. VVS - 10.4 Varmesentraler

Avvik: Varmekabler og peisovn er ikke funksjonstestet.

- 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring - 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Avvik: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2017.

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

Ja

Beskrivelse: Vannlekkasje fra dusj vinter 24/25 i det minste huset. Siden da er all fukt tørket opp, byttet vegg mellom bad og kjøkken, byttet baderomsplater på hele badet og isolert på nytt, lagt nytt tak, nytt vindu og utført arbeid på det elektriske anlegget. Ny isolasjon lagt under i fra kjelleren.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Årnes elektro og A-aulie AS.

Beskrivelse: Det lille huset: Arbeid som nevnt over, men det elektriske og røropplegg av utført av fagfolk. Det store huset: Det er etablert et helt nytt baderom fra grunnen av.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: A-Aulie AS.

Beskrivelse: I forbindelse med oppsett av nytt bad og kjøkken har det vært fagfolk som har montert vanstopper og opplegg til vask/oppvaskmaskin.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Årnes Elektro

Beskrivelse: Nytt sikringskap fra 2025 i det lille huset. Nytt sikringskap i det store

huset etter at jeg overtok.

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Ja

Beskrivelse: Mye av arbeidet som er gjort på eiendommen er gjort av fagfolk, men som vennetjeneste/hjelp og er derfor ikke innleid å fått dokumentasjon på arbeidet. Likevel er enkelte oppgaver utført med egeninnsats.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ny panel og tak på hele det store huset. Fjernet en dør og satt på panel på det lille huset.

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

Ja

Beskrivelse: Det har tidligere vært snakk om å omregulere området til boligområde. Dog usikker på hvordan det ligger an i prosessen per dags dato.

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

Ja

Beskrivelse: I forbindelse med vannlekasjon er det gjennomført tilstandsvurderinger.

Innhold

BRA-i 58 kvm: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad.

TBA 35 kvm: Terrasse og balkongareal

Anneks:

BRA-i 40 kvm: Entré, bad og stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

TBA 12 kvm: Terrasse og balkongareal

Redskapsbod:

BRA-e 10 kvm: Redskapsbod 1.etasje.

Standard

Kjøkken i fritidsboligen:

Åpen kjøkkenløsning fra 2018/2019 med IKEA kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer. Kjøkkenet har heltre benkeplate med underlimt stålvask og ett-greps blandebatteri. Det er utstyrt med komfyrvakt, Waterguard med sensor under kjøkkenbenk og kjøkkenventilator med kullfilter. Hvitevarer som stekeovn, induksjonskoketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkken i annekset:

Åpen kjøkkenløsning fra 2025 med IKEA kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer. Kjøkkenet har laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri. Det er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut, komfyrvakt og Waterguard med sensor under kjøkkenbenk. Hvitevarer som stekeovn, induksjonskokeplade, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Bad 1:

Bad fra 2020 med fliser på vegger og gulv, og malte MDF plater i himling. Gulvet har varmekabler fra 2019. Badet er utstyrt med servant med ett-greps blandebatteri, servantskap med laminerte skuffer, vegghengt speilskap og laminert benkeplate. Det er vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører, samt WC på sokkel. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad 2:

Bad fra 1997 og 2025 med våtromsplater på vegger, fliser på gulv og malte MDF plater i himling. Gulvet har varmekabler fra 1997. Badet er utstyrt med servant med ett-greps blandebatteri, servantskap med laminerte skuffer og vegghengt speilskap. Det er vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører, samt WC på sokkel. Det er opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte MDF plater, malt trepanel, fliser og våtromsplater.

Himling: Malte MDF plater og malt trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannrør er fra 2020 og 2025. Rørene er i plast, metall og kobber. Hovedstoppekran er lokalisert i krypekjeller under kjøkkenbenk.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er fra 2020 og 2025. Rørene er i plast og metall.
- Ventilasjon: Fritidsboligen har naturlig ventilering gjennom veggventiler, elektrisk baderomsvifte og kjøkkenventilator med kullfilter. Annekset har naturlig ventilering gjennom veggventiler, elektrisk baderomsvifte og kjøkkenventilator med avtrekk ut.
- Varmtvannstank: Fritidsboligen har en OSO varmtvannsbereder på 120 liter plassert på bad. Annekset har en Høiax varmtvannsbereder på 113 liter plassert i krypekjeller. Varmtvannsberederne er fra 2017 og 2020.
- Oppvarming: Fritidsboligen blir oppvarmet av varmekabler i hele etasjen. Annekset blir oppvarmet av varmekabler på bad og entré, samt en peisovn på stue.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget ble installert i 2018/19 og 2025. Sikringsskap er plassert på vegg i entré i fritidsboligen, med automatsikringer, jordfeilbryter og 9 fordelingskurser. Sikringsskap er plassert på vegg i entré i annekset, med automatsikringer, jordfeilbryter og 8 fordelingskurser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2025:

- byttet vegg mellom bad og kjøkken
- byttet baderomsplater på hele badet og isolert på nytt
- nytt vindu
- utført arbeid på det elektriske anlegget
- Nytt sikringsskap fra 2025 i det lille huset.

2020:

- Det er etablert et helt nytt baderom fra grunnen av.

2018:

- Nytt sikringsskap i det store huset etter at jeg overtok.

2017:

- Bygget nytt tilbygg og totalrenovert fritidsboligen fra 2017 - 2025 (ikke terrasser og inngangspartier)
- Nyere vinduer og dører
- Nytt bad og kjøkken
- Nytt el-anlegg
- Nytt laminatgulv
- Større oppgraderinger i annekset fra 2017 - 2025
- Nye rør
- Ny panel og tak på hele det store huset.
- Fjernet en dør og satt på panel på det lille huset.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

8562047

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. 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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Fritidsboligen blir oppvarmet av varmekabler i hele etasjen. Annekset blir oppvarmet av varmekabler på bad, entré og peisovn på stue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 750 000

Kommunale avgifter

Kr 6 118

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 239 506

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», 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 75, bruksnummer 15 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/75/15:

01.09.1965 - Dokumentnr: 3790 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:75 Bnr:16

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:75 Bnr:17

Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vedlikehold av veg m.v.
Bestemmelse om gjerde.
Selgeren har ingen gjerdeplikt mot kjøper hva angår det som grenser mot 75/1.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2001 - Dokumentnr: 6909 - Jordskifte
BRUKSORDNING AV FELLES VEG ETTER JORDSKIFTELOVEN & 2 C
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.2016 - Dokumentnr: 87658 - Jordskifte
Jordskiftesak 0200-2015-0023 Furustua
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.1965 - Dokumentnr: 995 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3209 Gnr:75 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 795979 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0235 Gnr:75 Bnr:15

01.01.2024 - Dokumentnr: 202925 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3033 Gnr:75 Bnr:15

Ferdigattest/brukstillatelse

Hovedbygning byggemeldt 1966. Anneks byggemeldt 1997.
Melding om tilbygg som er unntatt søknadsplikt innkommet 2017.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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 i bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet off. vann, men har privat avløp.

Fritidsboligen er tilknyttet felles privat avløpsrenseanlegg for hyttefeltet. Anlegget eies av samvirkeforetaket Rolstadgreina vann- og avløpsrenseanlegg SA. Serviceavgiften var på kr. 3433,- i 2023.

Eiendommen ligger til privat veg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger Kommuneplan for Ullensaker 2021-2030, vedtatt 23.03.2021, og er avsatt til landbruk, natur og friluftsområde.

Berørte datasett:

Radonutsatt område

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, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

93 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

95 100 (Omkostninger totalt)

111 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 845 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 861 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 863 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 95 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

49 000 Provisjon

6 000 Garantipremie/inneståelse

5 500 Kommunale opplysninger

27 500 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 000 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger / overtagelse per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
690 Utvidet foto

Ansvarlig megler

Iris Therese Asak
Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF
iris.asak@aktiv.no
Tlf: 975 98 015

Ansvarlig megler bistås av

Iris Therese Asak
Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF
iris.asak@aktiv.no
Tlf: 975 98 015

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

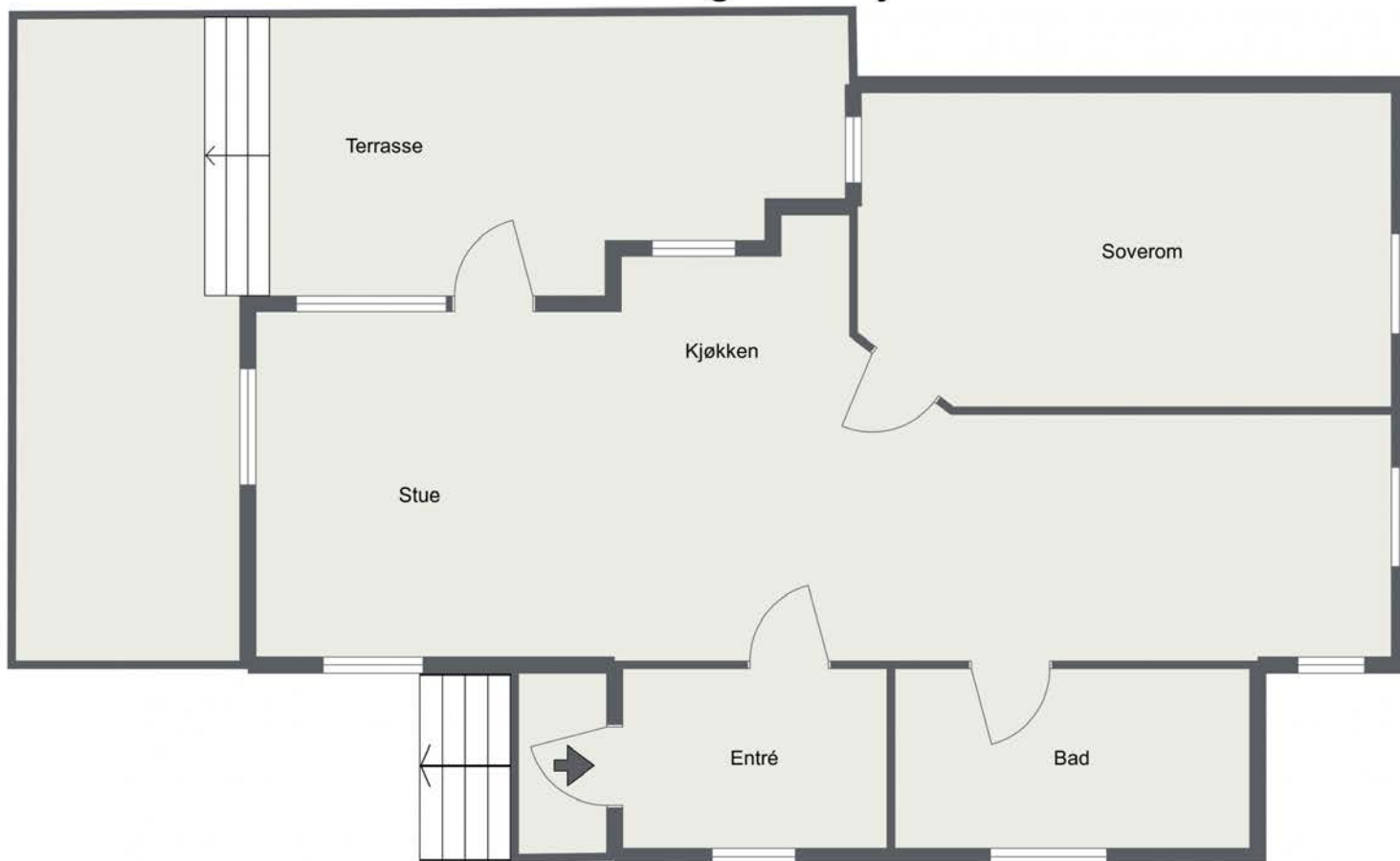
Salgsoppgavedato

26.09.2025





Fritidsbolig 1.etasje









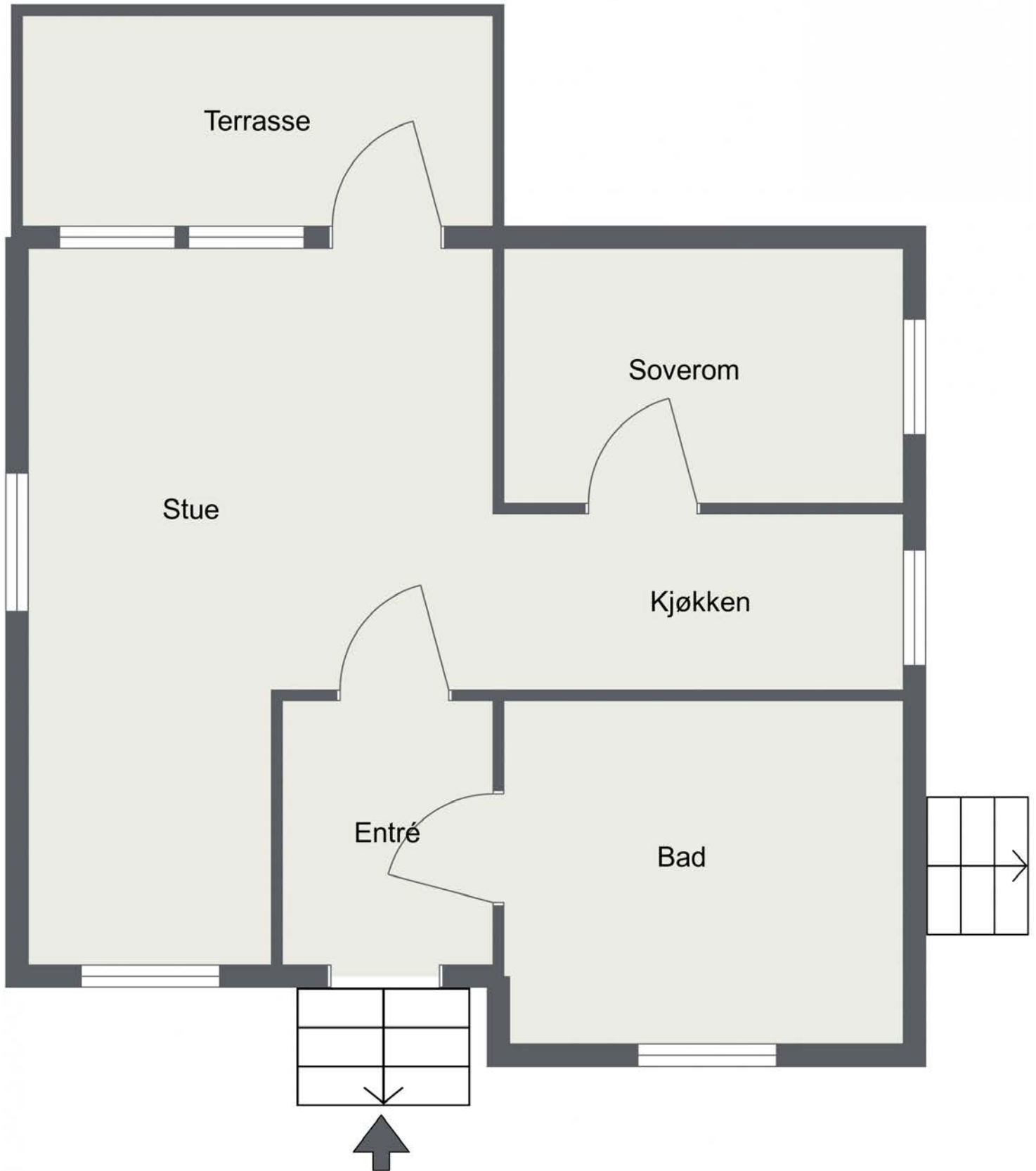








Anneks 1.etasje

















Vedlegg

Nabolagsprofil

Rolstadkroken 14

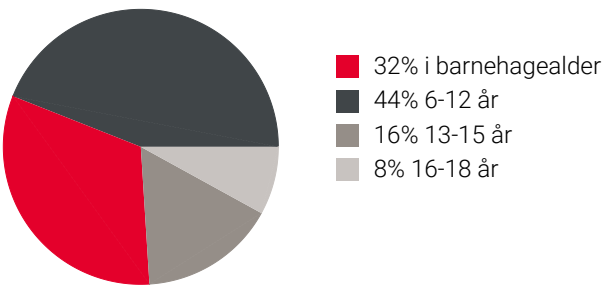
Offentlig transport

🚗 Rolstad Linje 436	9 min 🚶 0.9 km
🚆 Jessheim stasjon Linje R13, R13x	16 min 🚶 10 km
✈ Oslo Gardermoen	22 min 🚶

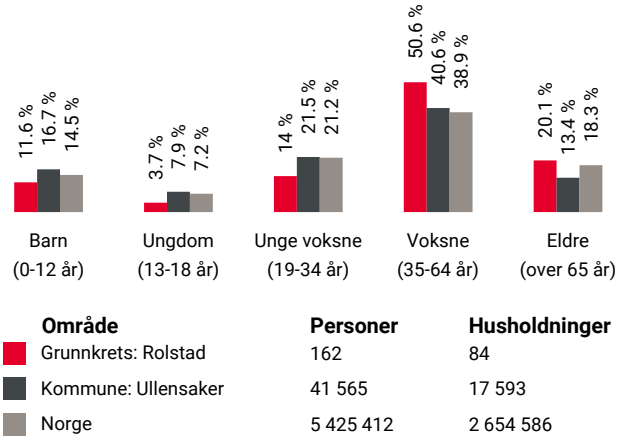
Skoler

Algarheim skole (1-7 kl.) 410 elever, 21 klasser	10 min 🚶 6.2 km
Borgen skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	11 min 🚶 9.2 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 13 klasser	17 min 🚶 10.3 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 692 elever, 29 klasser	16 min 🚶 10.8 km
Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.) 144 elever, 6 klasser	17 min 🚶 10.8 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	12 min 🚶 8.7 km
Hoppensprett vgs Jessheim	17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

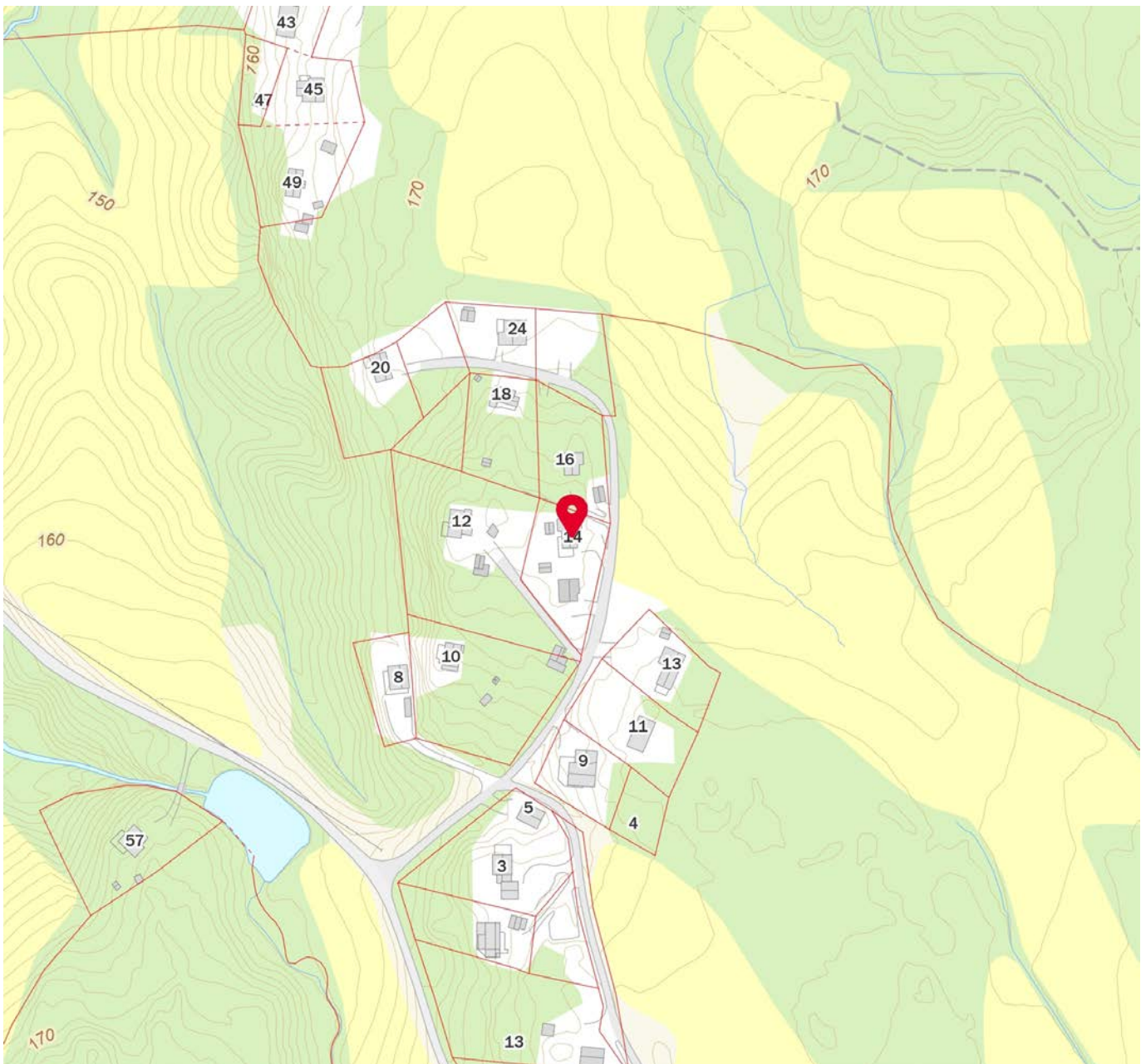
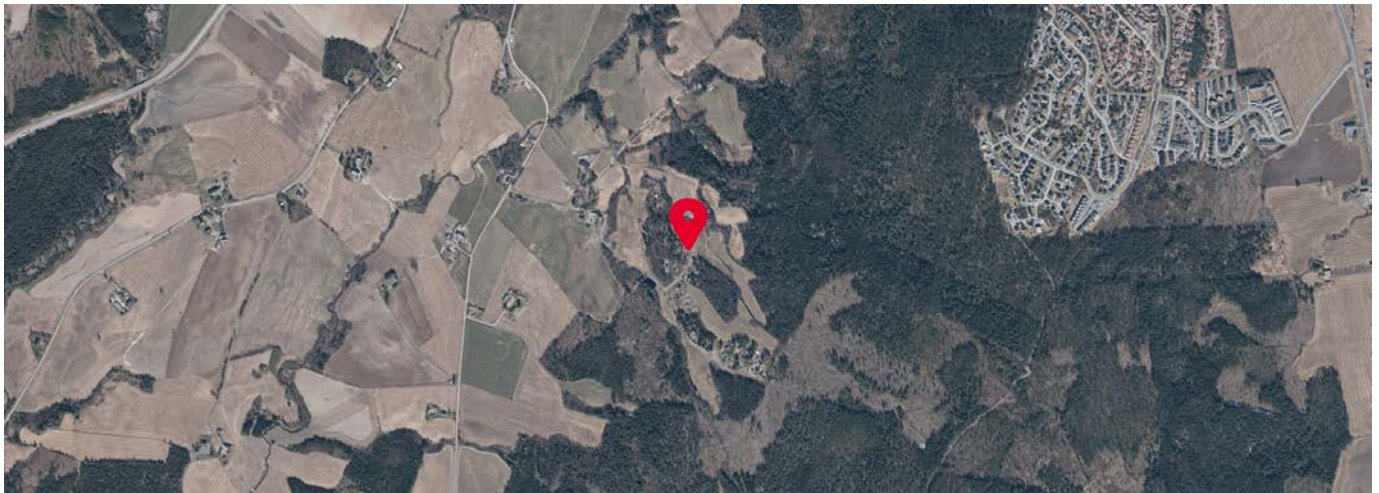
Neskollen Tellusvegen barnehage (1-5 år) 96 barn	7 min 🚶 4.3 km
Neskollen Melkeveien barnehage (1-5 år) 83 barn	8 min 🚶 4.5 km
Øvre Neskollen naturbarnehage (1-5 år) 94 barn	10 min 🚶 5.5 km

Dagligvare

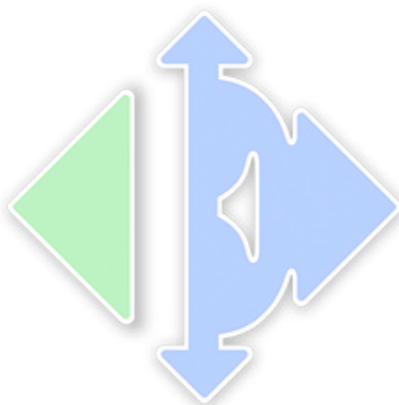
Coop Extra Neskollen PostNord	7 min 🚶 4.3 km
Rema 1000 Neskollen Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 4.6 km

Sport

🏀 Neskollen Idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	6 min 🚶 3.7 km
🏀 Nes Arena - Friidrettshall Friidrett	7 min 🚶 4.1 km
🏊 Nes Arena Treningssenter	7 min 🚶
🏊 Spenst Jessheim	16 min 🚶



Fritidsbolig
Rolstadkroken 14
2040 Kløfta



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
13	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 26/09/2025

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 taksmenn. 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 taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens 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 taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens 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

Egenerklæringsskjema 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.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:75, Bnr: 15
Hjemmelshaver:	Ine Charlotte Østlie
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 262 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	LNRF
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1968 og 1997

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

17.09.2025

Oppholdsvær/sol og 17 plussgrader.
Fritidsboligen og annekset ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen 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:

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.
Funksjonstesting av markiser, persiennner 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 bygningssakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

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

Oppdragsgiver:

Ine Charlotte Østlie

Tilstede under befaringen:

Ine Charlotte Østlie

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt med gruset ankomstområder og opparbeidet gressplen med noe kupert terreng.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig oppført i 1968 og tilbygg oppført i 2018. Fritidsboligen har saltak tekket med asfaltsingelbelegg, grunnmur i pusset LECA, trebindingsverkkonstruksjon med stående beiset (jernvitrol) trepanelkledning, blåseisolasjon, Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Anneks oppført i 1997. Anneks har saltak tekket med asfaltsingelbelegg, grunnmur i pusset LECA, trebindingsverkkonstruksjon med liggende beiset/malt trepanelkledning, isolert etter eldre krav, Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen og annekset fremstår i grei stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen, men det ble avdekket behov for strakstiltak av råteskade i utvendig rekkverk på terrassen. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Fritidsboligen blir oppvarmet av varmekabler i hele etasjen.

Annekset blir oppvarmet av varmekabler på bad, entré og peisovn på stue.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 17.09.2025
- Egenerklæringsskjema 19.09.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 25.09.2025
- Salgsoppgave med tilstandsrapport 14.09.2017
- Matrikkelrapport 17.09.2025
- Byggetegninger fra byggeår

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

Fritidsbolig vegger: Malte plater, malte MDF plater og fliser.

Fritidsbolig tak/himlinger: Malte MDF plater.

Fritidsbolig gulv: Laminat og fliser.

Anneks/ekstra boenhet vegger: Malte plater, malt trepanel og malter MDF plater og våtromsplater.

Anneks/ekstra boenhet tak/himlinger: Malt trepanel og malte MDF plater.

Anneks/ekstra boenhet gulv: Laminat og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Fritidsbolig 1.etasje: Entré, stue og soverom.

Anneks/ekstra boenhet: Entré, stue og soverom:

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt god stand, det er noe merker på enkelte steder som er å forvente utifra bruk. TG1

Laminatgulv fremstår i normalt god stand, det noe knirk i gulv i annekset. TG2

Fliser i entre fremstår i grei stand med noe bruksslitasje som er å forvente av flisegulv fra 1997. TG2

Garderobeskap og hyller er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

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

Etasjeskiller av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 5mm til 15mm. TG1

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 i stue i annekset på 15mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før legge om 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:

- Bygget nytt tilbygg og totalrenovert fritidsboligen fra 2017 - 2025 (ikke terrasser og inngangspartier)
- Nytt støpt fundament
- Blåseisolasjon mellom loft og tak/himlinger
- Nyere vinduer og dører
- Nytt yttertak og ny ytterkledning
- Nytt bad og kjøkken
- Nytt el-anlegg
- Nytt laminatgulv

- Større oppgraderinger i annekset fra 2017 - 2025
- Nytt bad og kjøkken
- Etterisolert etasjeskille
- Nytt laminatgulv
- Nye rør
- Nytt el-anlegg
- Fasadeendring hvorav adkomsten til baderommet fra utsiden ble tettet igjen

Oversikten er ikke uttømmende, se beskrivelse og vurderinger i rapporten.

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 m²	S-Rom m²
Fritidsbolig 1.etasje	58			35		
SUM BYGNING	58	0	0	35		
SUM BRA	58					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Anneks	40			12		
Redskapsbod		10				
SUM BYGNING	40	10	0	12		
SUM BRA	50					

BRA-i:

98m2.

Fritidsbolig 1.etasje: Entré,, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad.

Anneks/ekstra boenhet: Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

BRA-e:

10m2.

Redskapsbod 1.etasje.

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-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 98m².

Fritidsbolig 1.etasje: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad.

Anneks: Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

BRA-e: 10m².

Redskapsbod 1.etasje.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 108m².

Fritidsbolig 1.etasje: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad.

Anneks: Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

Redskapsbod 1.etasje.

TBA: 47m².

Fritidsbolig 1.etasje: Terrasse og støpt dekke i inngangsparti.

Anneks: Terrasse.

P-rom: 98m².

Fritidsbolig 1.etasje: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad.

Anneks: Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

Redskapsbod 1.etasje.

S-rom: 0m².

Målt takhøyde i fritidsbolig fra 2.15m til 2.49m.

Målt takhøyde i anneks fra 2.45m - 3.09m.

Målt takhøyde i redskapsbod fra 2.04m - 1.80m.

Det gjøres oppmerksom på at lekehus ikke ble oppmålt på befaringsdagen eller vurdert. TGIU

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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 byggt teknisk forskrift.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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

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 bruksenheter.

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

GARASJE / UTHUS:

Redskapsbod oppført i ukjent år, boden har saltak tekket med asfaltshingelbelegg, understøtter med støpte pilarer, enkel bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på redskapsboden eller på lekehuset. TGIU

Redskapsboden fremstår med noe vær- og bruksslitasje, hvorav yttertak har behov for vask og ytterkledning har behov for vask og behandling i nær fremtid.

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 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 byggmester el.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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

26/09/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter**TG 2 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 ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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 internett siden 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.

Fritidsbolig: Grunnmur i pusset LECA fra 1968 og 2018.

Det er noe små sprekker og avflassing av puss og noe rust på grunnmuren. TG2 Ellers framstår grunnmuren i grei stand.

Anneks: Grunnmur i pusset LECA fra 1998 med noe synlig grunnmursplast på deler av grunnmur.

Det er noe små sprekker på grunnmuren og grunnmursplasten mangler tilstrekkelig festing mot grunnmur, dette medfører til at grunnmur står fuktutsatt. TG2 Ytterligere undersøkelser anbefales. Det antas at drenerende masser ikke fungerer helt da det avdekkes fukt i fjellgrunn i krypkjelleren. Se punkt 1.2

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 drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av knotteplast/grunnmursplast er opptil ca 50 år.

**TG 2 1.2 Krypekjeller**

Det er påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømming og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Fritidsboligen har ingen krypekjeller.

Anneks:

Krypekjeller med adkomst via vegggluke i grunnmur.

Befaring ble utført i fra tilgjengelig del av krypekjeller.

Deler av krypekjeller er trang og det ligger ikke fuktsperre (plast) mot grunn, dette anbefales å etabler da etasjeskille kan være fuktutsatt. TG2

Det er synlig fukt som mest sannsynligere kommer fra terreng og fjell. TG2 Jevnlig overvåking av krypekjeller anbefales.

På befaringsdagen ble det avdekket muggsopp i stubbeløftet ved varmtvannsberederne. TG2 i grenseland til TG3 Det anbefales å sanere vekk muggsoppen for å hindre videre spredning.

Det er ikke tilstrekkelig luftgjennomstrømning via vegggluker. TG2 Det anbefales å etablere flere vegggluker for ventilering.

Det mangler isolering rundt deler av vannrør og avløpsrør, TG2 Det anbefales å isolere disse rørene om annekset skal brukes om vinteren.

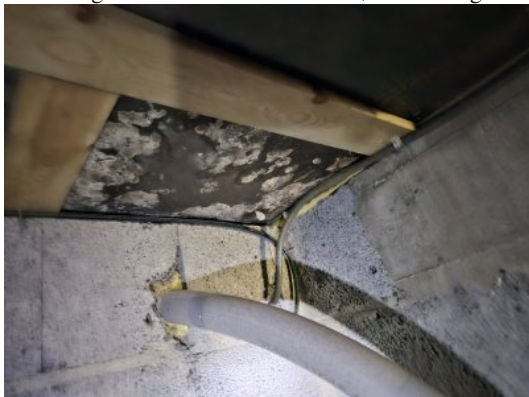
Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drencsystem med drencsledninger er 2- 5 år

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



TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Lett skrånet tomt med noe motfall mot fritidsboligen og annekset på baksiden av bygningene og skrånet terreng på gavlsider. TG2

Det må påberegnes å etablere drencgrøft som føres ut til en drencskum i nær fremtid.

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 påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke 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.

Fritidsboligen: Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående beiset (Jernvitrol) trepanel fra 2018 isolert med blåseisolasjon ifølge hjemmelshaver.

Anneks: Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med malt/beiset trepanel fra 1998 isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring i fra bakkeplan.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter 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.

Fritidsbolig:

Ytterkledningen har stedvis skjolder under behandlingen, dette kan komme av at behandlingen med Jernvistolen ble påført under fuktig vær. Det ble målt noe forhøyde fuktverdier på baksiden av fritidsboligen. TG2 Ellers fremstår ytterkledningen i grei stand.

Anneks:

Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2

Det er noe avflassing av maling på nedre del av ytterkledningen. TG2 Ytterkledning har behov for vask og behandling i nær fremtid.

Ellers fremstår ytterkledningen i grei stand.

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.



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.

Fritidsboligen: Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2013, 2014, 2016, 2017 og 2018.

Anneks: Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 1979 og 1997.

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

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, ingen funksjonsavvik. Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid i annekset.

Det er stedvis limrester og merker i foringer/karmer i vinduer og terrassedør i fritidsboligen. TG2

Fritidsbolig: Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra 2018 TG1

Anneks: Ytterdør med malt overflate antatt i fra byggeår.

Innvendige malte profilerte dører fra flere årganger. TG1

- Malte dørgerikter.

- Malte taklister.

- Malte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ingen funksjonsavvik. Ytterdør i annekset har behov for vask, behandling og vedlikehold. 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 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilering/lufting.

Fritidsbolig: Saltak tekket med asfaltsingelbelegg fra 2025.
Annekset: Saltak tekket med asfaltsingelbelegg fra 1997.
Befaring ble utført fra bakkeplan og fra takluke opp til krypeloft i annekset.
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.

Fritidsboligen: Yttertaket fremstår i normal grei stand. TG1
Annekset: Det er mye mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2 Ellers fremstår yttertaket i grei stand.

Fritidsbolig: Takrenner og nedløp i sort lakkert stål antatt fra 2025. TG1
Det er ikke registret noen vesentlige nedbøyninger på takrennene.

Annekset: Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra 1997.
Det er ikke registret noen vesentlige nedbøyninger på takrennene.
Takrenner fremstår i grei stand, men har passert over halvparten av sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av asfalttakshingel er 20 - 30 år
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking er 5 - 15 år
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1997 og 2018
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.
Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Fritidsbolig: Yttertak tekket med asfaltshingelbelegg og undertak i trekonstruksjon fra 2018.

Annekset: Yttertak tekket med med asfaltshingelbelegg og undertak i trekonstruksjon fra 1997.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra takluke opp til krypeloft.

Da undertaket er en lukket konstruksjon (sperrekonstruksjon) var det ikke mulighet å inspisere hele undertaket i fritidsboligen, men inspeksjon i fra innvendig i fritidsboligen fremstår undertaket i grei stand. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Annekset: Undertaket har stedvis spor av svertesopp, men ellers fremstår det i grei stand fra takluken. TG2

Annekset: Elementskorstein fra 1997 og peisovn fra ukjent år i stue.

Peisovn står fornærme vegg, hvorav termiske merker har oppstått på siden av skorsteinen. TG2 Peisovn bør monteres med en minimumsavstand fra brennbare materialer, som spesifisert av produsenten. Ofte er denne avstanden rundt 50 cm eller mer, men det kan variere avhengig av modell. Noen ovner krever mindre avstand hvis du bruker ekstra brannsikre materialer eller paneler. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på feiing. TGIU

Hjemmelshaver opplyser om at det er gjort klart så det er mulighet for å sette inn en pipe og vedovn ett sted i fritidsboligen.

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 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.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 år.



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

Det er ikke 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 ventilerings av yttertaket.

Annekset: Kryploft med adkomst via tak/himlingsluke i kjøkkenet.

På befaringsdagen ble det registrert svertesopp i undertaket, dette kan komme av at det ikke er tilstrekkelig lufting fra gavlvegg. TG2 Ellers fremstår kryploftet 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 3 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.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Fritidsbolig: Terrasse på 3m2 med adkomst via stue, oppført i støpt betong, betongtrapp og rekkverk i trevirke med rekkverkshøyde på 87cm.

Støpt dekke på 5m2 i inngangsparti med betongtrapp.

Det er småskader i betong dekkene og avflassing av betong. TG2

Terrassen og trapper har behov for vask i nær framtid.

Rekkverket har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær framtid. TG2

Det er ukjent om det faktisk ligger tetsjiktet (plast) under støpt betong, TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er råteskade på enkelte panelbord på rekkverket, TG3 Det må påberegnes å skifte ut råteskadet panelbord på rekkverket i nær framtid.

Det mangler håndrekk og rekkverk i trapp.

Rekkverkshøye er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2

Anneks: Terrasse på 12m2 med adkomst via stue, oppført i støpt betong, betongtrapp og rekkverk i trevirke med rekkverkshøyde på 87cm.

Støpt betongtrapp i inngangsparti og på gavlvegg (ikke i bruk).

Det er småskader i betong dekkene og avflassing av betong. TG2

Terrassen og trapper har behov for vask i nær framtid.

Det er ukjent om det faktisk ligger tetsjiktet (plast) under støpt betong, TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Rekkverket har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær framtid. TG2

Det mangler håndrekk og rekkverk i trapp.

Rekkverkshøye er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utbedring av betongdekker er 15 - 25 år



7. Våtrom

7.1 Bad i fritidsboligen

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte MDF plater.

Bad i fra 2020 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer.
- Veggghengt speilskap.
- Laminert benkeplate.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, se punkt 10.1.
- Veggghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- WC på sokkel.
- Varmtvannsbereder. Se punkt 10.2

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i normalt god stand. TG1

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 vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2019.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvfliser fremstår i normalt god stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

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.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran. Det er synlig mansjett under klemring i sluket.

Det ble ikke foretatt hullboring, da badet/membran er fra 2019 og vanninstallasjonen er fra 2020. TGIU

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

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Hjemmelshaver opplyser om at dette skal legges frem før salg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv og på vegg i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

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

7.2 Bad i anneks

TG 1 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 bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Våtromsplater.

Tak/himling: Malte MDF plater.

Bad fra 2025 og fra 1997 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer.
- Vegghengt speilskap.
- WC på sokkel.
- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

Veggplater, tak/himling og innredning fremstår i normalt god stand. TG1

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.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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 tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen.

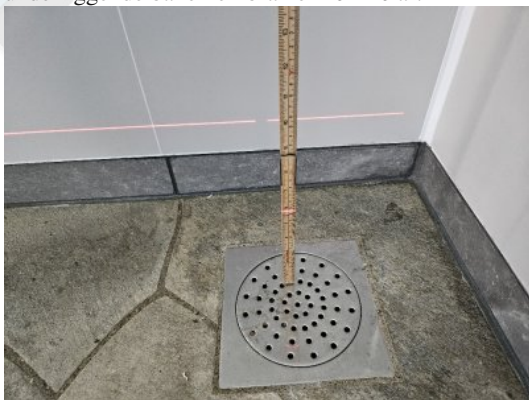
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler 1997.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvet er mer eller mindre i vater. TG2

Gulvflisene fremstår som i fra byggeår og er ikke anbefalte til bruk på bad. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent år?

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2

Ukjent om det ligger membran under fliselagt gulv, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Våtromsplater fremstår som nye. TG1

Det ble ikke foretatt hull boring, da rørrinnføringen går igjennom kjøkkenvegg. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør eller strømkabler. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Men alle rør inn i annekset er fra 2025 ifølge hjemmelshaver.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte annekset. TG2

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

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

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



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken i fritidsboligen

TG 1 8.1 Kjøkken i fritidsboligen

Vanninstallasjonen er fra 2020

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: Malte MDF plater.

Tak/himling: Malte MDF plater.

Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra 2018/2019 inneholder:

- IKEA kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Heltre benkeplate med underlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskokeplade, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Komfyrvakt.
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk.
- Kjøkkenventilator med kullfilter. 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

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i god stand, det er små slitemerker på overflaten på benkeplaten som er å forvente utifra bruk. 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.

8.2 Kjøkken i anneks

TG 1 8.2 Kjøkken i anneks

Vanninstallasjonen er fra 2025

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

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder 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 trepanel.

Tak/himling: Malt trepanel.

Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra 2025 inneholder:

- IKEA kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
- Komfyrvakt.
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk.

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.

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i god stand, men det er litt knirk i laminatgulvet. 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 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Fritidsboligen eller annekset har ingen rom under terreng eller kjeller. Se punkt 1.2 krypekjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Fritidsboligen eller annekset har ingen rom under terreng eller kjeller. Se punkt 1.2 krypekjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Fritidsboligen eller annekset har ingen rom under terreng eller kjeller. Se punkt 1.2 krypekjeller.

Merknader:**10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020 og 2025

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på badene.
- Sluk på badene.
- Stoppekran plassert i krypekjeller under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på badene.
- Utekran. TGIU

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

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 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017 og 2020

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

Fritidsbolig: OSO varmtvannsbereder på 120 L plassert på bad.

Anneks: Høiax varmtvannsbereder på 113 L plassert i krypekjeller.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik.

Det er rift i plastisolasjonen rundt bereder i fritidsboligen. TG2

Begge varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Se også punkt 11.

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



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen eller annekset har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Fritidsboligen blir oppvarmet av varmekabler i hele etasjen.
Annekset blir oppvarmet av varmekabler på bad, entré og peisovn på stue.

Varmekabler og peisovn er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Antatt levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet. Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntregning eller mekaniske skader over tid.

Peisovn og skorstein. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Fritidsboligen har naturlig ventilering igjennom veggventiler og elektrisk baderomsvifte på bad og kjøkkenventilator med kullfilter.

Annekset har naturlig ventilering igjennom veggventiler og elektrisk baderomsvifte på bad og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Det anbefales rens av avtrekkskanalen og i veggventiler ved ett eierskifte.

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 elektriske anlegget ble installert i 2018/19 og 2025

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 varmtvannsbereider er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i entre i fritidsboligen:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 9 fordelingskurser.

Sikringsskap plassert på vegg i entre i annekset:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 8 fordelingskurser.

Da hjemmelshaver ikke fremlegger samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført el-kontroll må det utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

Varmtvannsbereiderne 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 tilstandsgrad 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 i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

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 fritidsboligen ser ut i dag.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for fritidsboligen eller anneks, fritidsboligen ble oppført i 1968 og landsdekkende søknads plikt ble først innført etter 1965.

Annekset er ikke bruksendret til en fritidsbolig, men blir allikevel omtalt i rapporten som en ekstra boenhet.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Vannlekkasje fra dusj vinter 24/25 i det minste huset. Siden da er all fukt tørket opp, byttet vegg mellom bad og kjøkken, byttet baderomsplater på hele badet og isolert på nytt, lagt nytt tak, nytt vindu og utført arbeid på det elektriske anlegget. Ny isolasjon lagt under i fra kjelleren.
- Det lille huset: Arbeid som nevnt over, men det elektriske og røropplegg av utført av fagfolk. Det store huset: Det er etablert et helt nytt badrom fra grunnen av.
- I forbindelse med oppsett av nytt bad og kjøkken har det vært fagfolk som har montert vannstopper og opplegg til vask/oppvaskmaskin.
- Nytt sikringsskap fra 2025 i det lille huset. Nytt sikringsskap i det store huset etter at jeg overtok.
- Mye av arbeidet som er gjort på eiendommen er gjort av fagfolk, men som vennetjeneste/hjelp og er derfor ikke innleid å fått dokumentasjon på arbeidet. Likevel er enkelte oppgaver utført med egeninnsats.
- Ny panel og tak på hele det store huset. Fjernet en dør og satt på panel på det lille huset.
- Det har tidligere vært snakk om å omregulere området til boligområde. Dog usikker på hvordan det ligger an i prosessen per dags dato.
- I forbindelse med vannlekkasjen er det gjennomført tilstandsvurderinger.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Fritidsbolig: Det er noe små sprekker og avflassing av puss og noe rust på grunnmuren. TG2 Ellers framstår grunnmuren i grei stand. Anneks: Det er noe små sprekker på grunnmuren og grunnmursplasten mangler tilstrekkelig festing mot grunnmur, dette medfører til at grunnmur står fuktutsatt. TG2 Ytterligere undersøkelser anbefales. Det antas at drenerende masser ikke fuger helt da det avdekkes fukt i fjellgrunn i krypkjelleren. Se punkt 1.2
1.2	Krypekjeller
	Anneks/ekstra boenhet: Deler av krypekjeller er trang og det ligger ikke fuktsperre (plast) mot grunn, dette anbefales å etabler da etasjeskille kan være fuktutsatt. TG2 Det er synlig fukt som mest sannsynligere kommer fra terreng og fjell. TG2 Jevnlig overvåking av krypekjeller anbefales. På befaringsdagen ble det avdekket muggsopp i stubbeloftet ved varmtvannsberederne. TG2 i grenseland til TG3 Det anbefales å sanere vekk muggsoppen for å hindre videre spredning. Det er ikke tilstrekkelig luftgjennomstrømning via vegggluker. TG2 Det anbefales å etablere flere vegggluker for ventilering. Det mangler isolering rundt deler av vannrør og avløpsrør, TG2 Det anbefales å isolere disse rørene om annekset skal brukes om vinteren.
1.3	Terrengforhold
	Lett skrånet tomt med noe motfall mot fritidsboligen og annekset på baksiden av bygningene og skrånet terreng på gavlsider. TG2 Det må påberegnes å etablere drengroft som føres ut til en drenskum i nær fremtid.
2.1	Yttervegger
	Fritidsbolig: Ytterkledningen har stedvis skjolder under behandlingen, dette kan komme av at behandlingen med Jernvistolen ble påført under fuktig vær. Det ble målt noe forhøyde fuktverdier på baksiden av fritidsboligen. TG2 Anneks: Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2 Det er noe avflassing av maling på nedre del av ytterkledningen. TG2 Ytterkledning har behov for vask og behandling i nær fremtid.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid i annekset. Det er stedvis limrester og merker i foringer/karmer i vinduer og terrassedør i fritidsboligen. TG2 Ytterdør i annekset har behov for vask, behandling og vedlikehold. TG2
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Annekset: Det er mye mose på taksteinen og yttertak har behov for vask Takrenner framstår i grei stand, men har passert over halvparten av sin forventet levetid. TG2
4.2	Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)
	Annekset: Undertaket har stedvis spor av svertesopp, men ellers framstår i grei stand fra takluken. TG2 Peisovn står fornærme vegg, hvorav termiske merker har oppstått på siden av skorsteinen. TG2 Peisovn bør monteres med en minimumsavstand fra brennbare materialer, som spesifisert av produsenten. Ofte er denne avstanden rundt 50 cm eller mer, men det kan variere avhengig av modell. Noen ovner krever mindre avstand hvis du bruker ekstra brannsikre materialer eller paneler. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på feiling. TGIU
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	På befaringsdagen ble det registrert svertesopp i undertaket, dette kan komme av at det ikke er tilstrekkelig lufting fra gavlvegg. TG2
7.1.3	Bad i fritidsboligen Membran, tettesjiktet og sluk
	Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres. Hjemmelshaver opplyser om at dette skal legges frem før salg.
7.2.2	Bad i anneks Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvet er mer eller mindre i vater. TG2 Gulvflisene fremstår som i fra byggeår og er ikke anbefalte til bruk på bad. TG2
7.2.3	Bad i annekset Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2 Ukjent om det ligger membran under fliselagt gulv, ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte annekset. TG2
10.2	Varmtvannsbereder
	Det er rift i plastisolasjonen rundt bereder i fritidsboligen. TG2 Begge varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Se også punkt 11.
10.5	Ventilasjon
	I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det er kjøkkenventilator med kullfilter.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fritidsbolig: Terrasse på 3m2 med adkomst via stue, oppført i støpt betong, betongtrapp og rekkverk i trevirke med rekkverkshøyde på 87cm.
 Støpt dekke på 5m2 i inngangsparti med betongtrapp.
 Det er småskader i betong dekkene og avflassing av betong. TG2
 Terrassen og trapper har behov for vask i nær framtid.
 Rekkverket har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær framtid. TG2
 Det er ukjent om det faktisk ligger tetsjiktet (plast) under støpt betong, TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.
 Det er råteskade på enkelte panelbord på rekkverket, TG3 Det må påberegnes å skifte ut råteskadet panelbord på rekkverket i nær framtid.
 Det mangler håndrekker og rekkverk i trapp.
 Rekkverkshøye er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2

Anneks: Terrasse på 12m2 med adkomst via stue, oppført i støpt betong, betongtrapp og rekkverk i trevirke med rekkverkshøyde på 87cm.
 Støpt betongtrapp i inngangsparti og på gavlvegg (ikke i bruk).
 Det er småskader i betong dekkene og avflassing av betong. TG2
 Terrassen og trapper har behov for vask i nær framtid.
 Det er ukjent om det faktisk ligger tetsjiktet (plast) under støpt betong, TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.
 Rekkverket har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær framtid. TG2
 Det mangler håndrekker og rekkverk i trapp.
 Rekkverkshøye er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2

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.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204250145	

Selger 1 navn
Ine Charlotte Østlie

Gateadresse	
Rolstadkroken 14	

Poststed	Postnr
KLØFTA	2040

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

8

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg

Polise/avtalnr.

8562047

Document reference: 1204250145

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vannlekkasje fra dusj vinter 24/25 i det minste huset. Siden da er all fukt tørket opp, byttet vegg mellom bad og kjøkken, byttet baderomsplater på hele badet og isolert på nytt, lagt nytt tak, nytt vindu og utført arbeid på det elektriske anlegget. Ny isolasjon lagt under i fra kjelleren.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det lille huset: Arbeid som nevnt over, men det elektriske og røropplegg av utført av fagfolk. Det store huset: Det er etablert et helt nytt badrom fra grunnen av.

Arbeid utført av

Årnes elektro og A-aulie AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

I forbindelse med oppsett av nytt bad og kjøkken har det vært fagfolk som har montert vanstopper og opplegg til vask/oppvaskmaskin.

Arbeid utført av

A-Aulie AS.

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt sikringskap fra 2025 i det lille huset. Nytt sikringsskap i det store huset etter at jeg overtok.

Arbeid utført av

Årnes Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mye av arbeidet som er gjort på eiendommen er gjort av fagfolk, men som vennetjeneste/hjelp og er derfor ikke innleid å fått dokumentasjon på arbeidet. Likevel er enkelte oppgaver utført med egeninnsats.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny panel og tak på hele det store huset. Fjernet en dør og satt på panel på det lille huset.

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har tidligere vært snakk om å omregulere området til boligområde. Dog usikker på hvordan det ligger an i prosessen per dags dato.

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I forbindelse med vannlekasjon er det gjennomført tilstandsvurderinger.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1204250145

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1204250145

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ine Charlotte Østlie	4c15a6fe98437623128c76 619c4bb8b7b99fce2f	19.09.2025 07:35:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1204250145

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3209-75/15, Rolstadkroken 14, 2040 KLØFTA



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	01.09.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	9.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	3.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	13.7 km
Flomfaresoner	01.09.2025	Ikke funnet	0.03 km
Forurensset grunn	01.09.2025	Ikke funnet	0.61 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	01.09.2025	Ikke funnet	0.3 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	25.08.2025	Ikke funnet	0.31 km
Kvikkleire	01.09.2025	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	01.09.2025	Ikke funnet	33.5 km
Stormflo	01.09.2025	Ikke funnet	37.7 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	1.1 km

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.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

01.09.2025

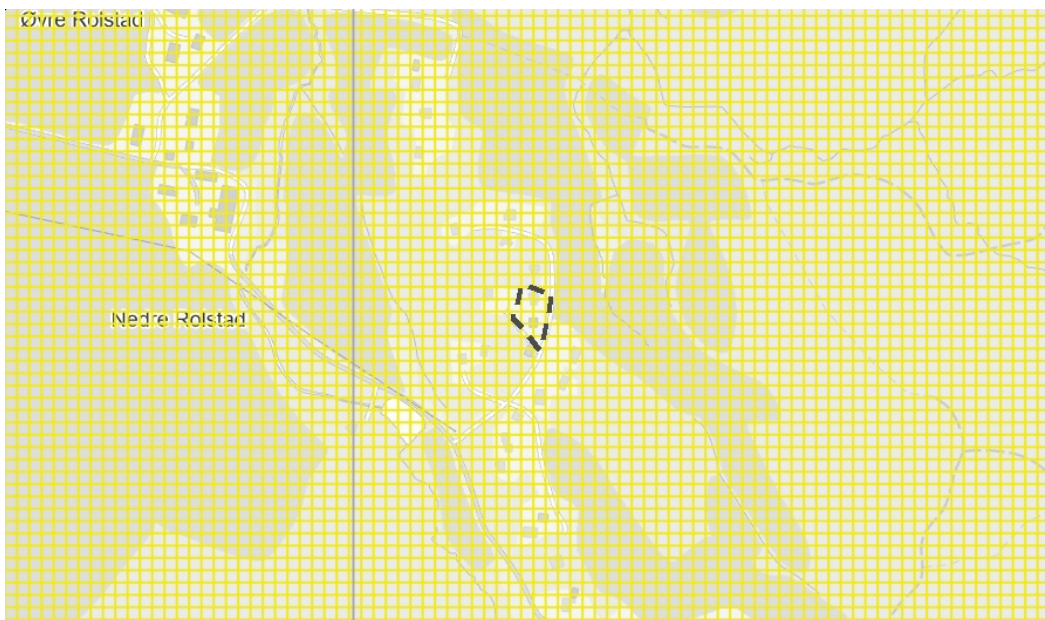
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring



Usikker aktsomhet



Middels til lav aktsomhet



Høy aktsomhet



Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Ambita

Unntatt offentlighet: offl § 13, jf
matrikkelova § 29 og § 30

Saksnr.:

Deres ref.:
8746440

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
22.09.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 75 BNR: 15 SNR:

Forespørsel datert: 10.09.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 1262,1 m². ☐ Snr. har en andel på i sameie.

* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

☐ Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)

☒ En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet –
Se matrikkelbrev for mer informasjon.

* Kommunen gjør dem oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

PLANSTATUS:

☐ Eiendommen er regulert til i reguleringsplan for «» m/best. vedtatt

Endringer:.

☒ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: landbruk, natur og friluftsområde – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for til:

Grenser inntil reguleringsplan for:

STØYFORHOLD:

- | | |
|---|---|
| ☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. | ☐ Er berørt av veg/jernbanestøy. |
|---|---|

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

Formannskapet vedtok følgende den 6.3.18 (sak nr. 42/18):

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige støysonkartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapetets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører. Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysoner. I gul støysoner kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse. Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning.

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

- | | |
|---|---|
| ☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp. | ☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| ☒ Tilknyttet off. vann, men har privat avløp. | ☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| ☐ Vannmåler er installert. | ☒ Vannmåler er ikke installert. |
| ☐ Eiendommen ligger til offentlig veg. | ☒ Eiendommen ligger til privat veg. |

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 6118,-.

Restanser fra tidligere terminer er kr. 2998 -.

Fakturamottaker for kommunale eiendomsgebyrer er den som står registrert som eier av en eiendom ved faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må utfakturert termin fordeles av de involverte parter.»

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 1966.

Anneks byggemeldt 1997.

Melding om tilbygg som er unntatt søknadsplikt innkommet 2017.

- | | |
|---|---|
| ☐ Har ferdigattest. | ☒ Har ikke ferdigattest. |
| ☐ Har midlertidig bruksattest. | ☒ Har ikke midlertidig bruksattest. |

stk. boenhet er ifølge bygningsarkivet godkjent i hht. PBL.

ANDRE MERKNADER:

Fritidsboligen er tilknyttet felles privat avløpsrenseanlegg for hyttefeltet. Anlegget eies av samvirkeforetaket Rolstadgreina vann- og avløpsrenseanlegg SA. Spørsmål om kostnader knyttet til drift av anlegget, må rettes dit.

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

<https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas&layerTheme=null&scale=80000&basemap=¢er=295209.62934453855%2C6667332.225734331&layers=0E4UBx1TNN3b>

Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| ☐ | Reguleringsplan. |
| ☐ | Reguleringsbestemmelser. |
| ☐ | Bebyggelsesplan. |
| ☐ | Kommunedelplan. |
| ☒ | Kommuneplanbestemmelser. |
| ☒ | Matrikkelbrev. |
| ☐ | Ferdigattest. |
| ☐ | Midlertidig bruksattest. |
| ☒ | Eiendomskart. |
| ☒ | VA-kart. |
| ☐ | Støykart. |



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 3209 - ULLENSAKER

Gårdsnummer: 75

Bruksnummer: 15

Utskriftsdato/klokkeslett: 22.09.2025 kl. 14:46

Produsert av: Nina E Skoglund

Attestert av: Ullensaker kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhetsnr:	Grunneidom
Bruksnavn:	GARVERN
Etableringsdato:	11.03.1965
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 75 / 15	1 262,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		151197	ØSTLIE INE CHARLOTTE		Midtbuvegen 160 2843 EINA	1 / 1

Eiere registrert hos skattemyndighetene

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenh	Adresse	Andel
Eier registrert hos skattemyndigheten		151197	ØSTLIE INE CHARLOTTE		Midtbuvegen 160 2843 EINA	

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6666235	628607		1 262,1 m2	

Forretninger der matrikelenheten er involvert

	Tinglysing	Matrikelføring
Forretning	Status	Signatur
Forretningstype	Endret dato	Dato
Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3209 - 75/15 3033 - 75/15		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3033 - 75/15 0235 - 75/15		
Skylddeling	11.03.1965				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0235 - 75/1	0	
		Mottaker	0235 - 75/15	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	11.02.2016			brudterj	11.02.2016
Oppmålingsforretning	15/3896	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0235 - 75/1	0	
		Berørt	0235 - 75/12	0	
		Berørt	0235 - 75/15	0	
		Berørt	0235 - 75/16	0	
		Berørt	0235 - 75/17	0	
		Berørt	0235 - 75/39	0	
		Berørt	0235 - 75/40	0	

Adresser					Atkomstpunkt
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst	Nei
	Rolstadkroken	10061	14		
			EUREF89 UTM Sone 32		
			6666235	628607	
				Grunnkrets: 0305 Rolstad	
				Stemmekrets: 10 Borgen	
				Kirkesokn: 02070101 Ullensaker	
				Postnr.område: 2040 KLØFTA	
				Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten					
Bygningsnr:	151 232 019	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	40	Vannforsyning:	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6666235 Øst: 628607	Bruksareal totalt:	40	Avløp:	Tatt i bruk:
Bygningsendningskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0		Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0		Ferdigattest:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk				
Energikilder:					
Oppvarming:					

Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt			
H01	0	0	40	40	0	0	0			
Bruksenheter										
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
10061 Rolstadkroken 14	H0101		Fritidsbolig		40	0	0	0	0	75/15

Bygningsnr: 300 637 346
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6666214 Øst: 628608
 Bygningsendringstype: Garasjeuth.anneks til fritidb
 Bygningstype: Annet som ikke er næring
 Næringsgruppe: Tatt i bruk
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 42
 Bruksareal bolig: 0
 Bruksareal annet: 44
 Bruksareal totalt: 44
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 0
 Ant. etasjer: 1
 Vannforsyning: 44
 Avløp: 44
 Har heis: Nei

Datoer
 Rammetillatelse: 29.10.1997
 Igangsettingstillatelse: 31.12.1997
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Etasjer
 Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt
 H01 0 0 44 44

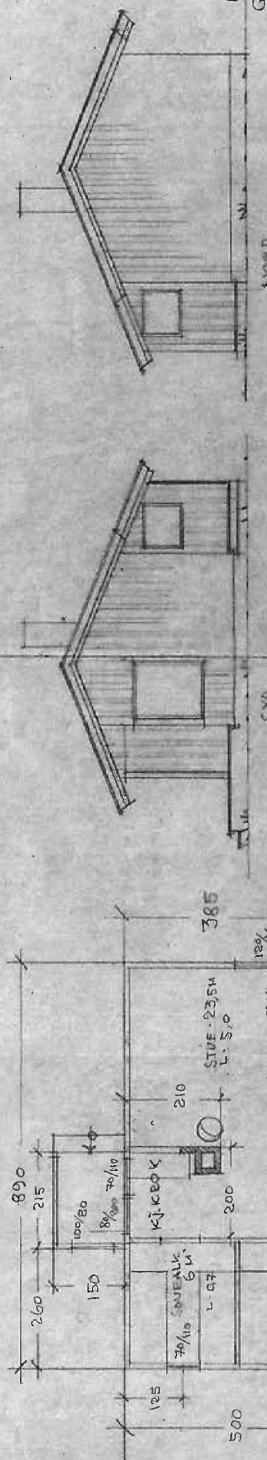
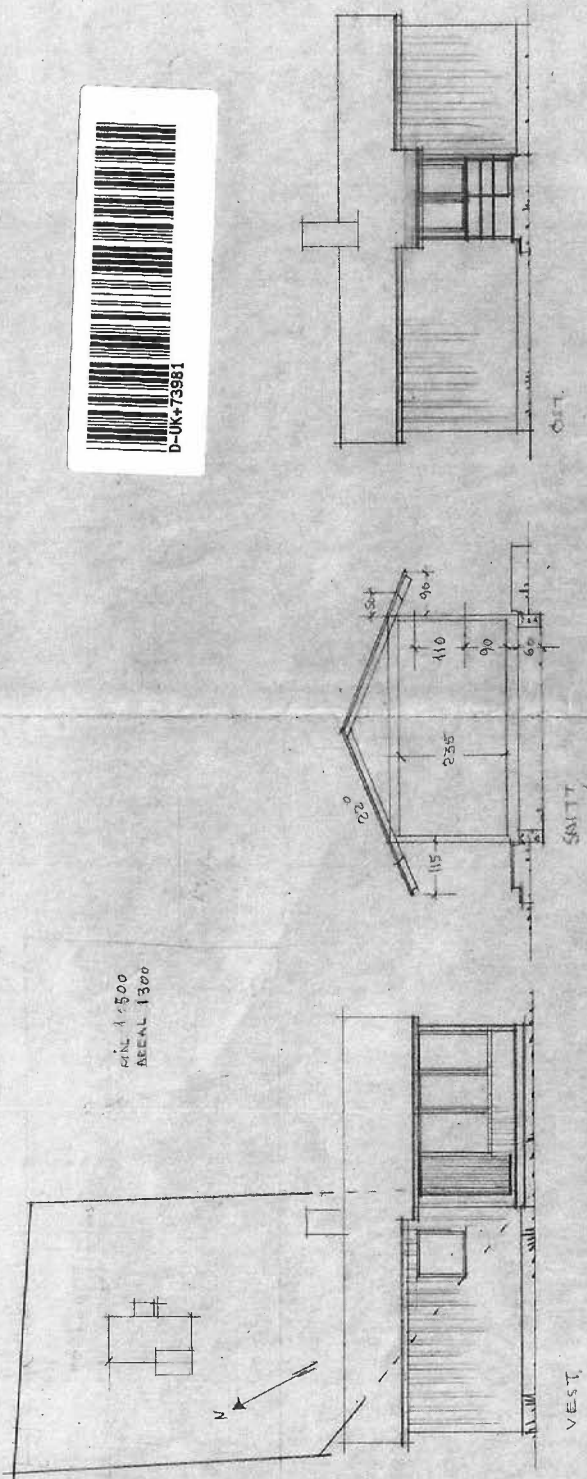
Bruksenheter
 Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet
 Unummerert bruksenhet 0 0 0 0 0 0 75/15

Kontaktpersoner
 Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse
 Tiltakshaver 240168 BLOMBERG ROBERT H0202 GÅSEBYVEIEN 12
 1481 HAGAN



0-UK+73981

LINE 1500
AREAL 1300

 $FL = 40 M^2$

Godfrey

Ulleaker bygningsråd

der,

2

Målestokk	Tegn.
-----------	-------

Time	Temp
1.10.00	

Kfr.

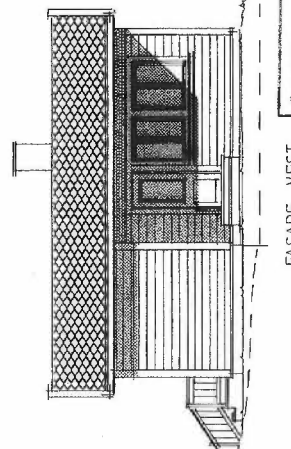
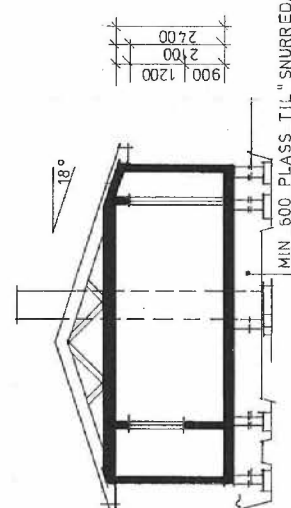
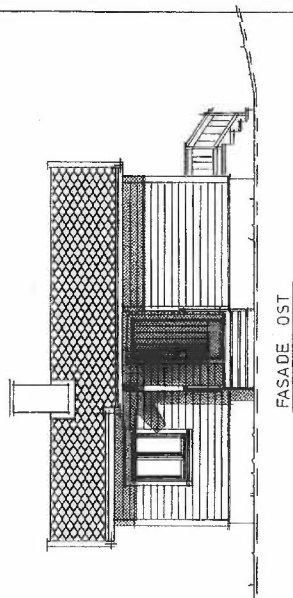
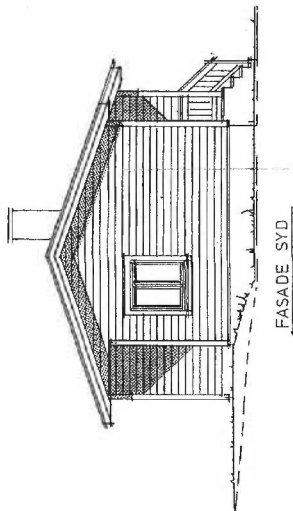
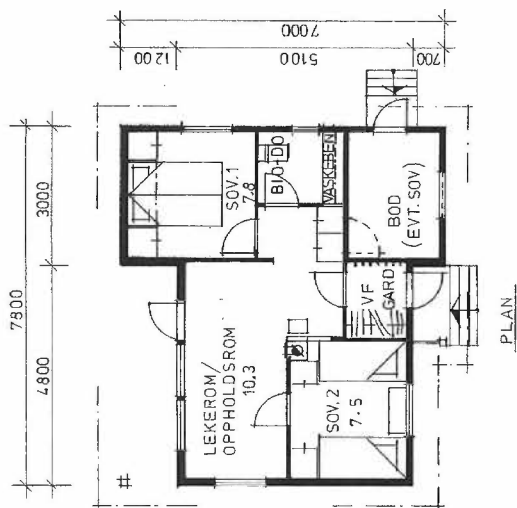
Exhibiting for: 0510 25.466

Ed. - married

i

Erstattet av:

Format A.3



MIN 600 PLASS TIL "SNURREDASS"

FASADE NORD

FASADE VEST

Gedijent av
Ullensaker pleietrue
nr. 291b-97
Sak. nr. 15

ROBERT BLONBERG
ROLSTAD
2040 KLØFTA

KOMMUNE:
ULLENSAKER
GNR.: 75 BNR.: 15

DATO: 15.08.97
MÅL: 1:100
TEGN.: J. LIE
BYA: 51,2
BRA: 39,7
BA: 33,8
OPA: 5,8

ARKITEKTDESIGN, SOLVIKVEIEN 22, 1322 HØVIK, TLF.: 67589134 / 90790107



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Rolstadkroken 14
2040 KLØFTA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iris Therese Asak

Telefon: 975 98 015
E-post: iris.asak@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

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