

aktiv.



Rolstadkroken 14, 2040 KLØFTA

**Stort tun med hytte og anneks.
Kommunalt vann, avløp via privat
renseanlegg, og innlagt strøm i
begge bygg.**



Eiendomsmegler / Partner 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 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 75, bnr. 15
Oppdragsnr.: 1204250145

Stort, flott tun med hytte og annek, med mange bruksmuligheter.

Velkommen til Rolstadkroken 14, en fritidsbolig med tilhørende annekts beliggende i et rolig og naturskjønt område på Kløfta. Eiendommen har enkel tilgang til dagligvarebutikker, barnehager og skoler, samt gode turmuligheter og offentlig transport. Området er familievennlig og byr på en avslappende atmosfære med nærhet til Jessheim og Gardermoen.

Fritidsboligen er oppført i 1968 og totaloppusset fra 2017 til 2025, med et bruksareal på 58 m². Annekset fra 1997 har et bruksareal på 40 m² og er også oppusset fra 2017 til 2025. Begge enhetene har moderne kjøkken og bad, varmekabler, og gode oppgraderinger. Eiendommen inkluderer terrasser, redskapsbod og en lett skrånet tomt med opparbeidet plen. Perfekt for deg som søker en velholdt fritidsbolig med ekstra boenhet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	38
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 98 kvm

BRA - e: 10 kvm

BRA totalt: 108 kvm

TBA: 47 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

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

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 kvm Terrasse- og balkongareal

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

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

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm Terrasse- og balkongareal

Redskapsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 kvm Redskapsbod.

Ikke målbare arealer

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1262.1 kvm

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Rolstadkroken 14, som er en del av Ullensaker kommune. Området har gode transportforbindelser med nærmeste bussholdeplass, Rolstad, kun 9 minutters gange unna. Jessheim stasjon, som tilbyr togforbindelser, ligger 16 minutter unna med bil. Oslo Gardermoen kan nås på 22 minutter med bil.

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten, inkludert Algarheim skole (1-7 kl.) som ligger 10 minutter unna, og Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) som ligger 17 minutter unna. Det finnes også flere barnehager i området, som Neskollen Tellusvegen barnehage, kun 7 minutter unna med bil.

Dagligvarebutikker som Coop Extra Neskollen og Rema 1000 Neskollen er lett tilgjengelige, begge innen 8 minutters kjøring. For sportsaktiviteter er Neskollen Idrettspark og Nes Arena i nærheten, henholdsvis 6 og 7 minutter unna med bil.

Området gir en kombinasjon av rolig atmosfære og praktiske fasiliteter, med kort avstand til både natur og byliv.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

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 skjønnsmessige 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.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2017.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2019

Beskrivelse: Etablert badetrom. Koblet på kommunalt vann og avløp. Alt er nytt etter renovering.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Tor Eivind Hagen AS, 2025; Ufaglært, 2019

Beskrivelse: Skiftet takshingel og monterte nye takrenner rundt hele huset. I forbindelse med totalrenovering er vinduer og panel skiftet.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2018

Beskrivelse: I forbindelse med renovering ble det drenert rundt hytten.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2018

Beskrivelse: Koblet på kommunalt vann og avløp.

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

Ja

Firmanavn: Årnes Elektro, 2020
Beskrivelse: Fornyet sikringsskap.

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

Ja

Beskrivelse: Totalrenovert og påbygd i fra 2017. Påbygget var under 15 kvadratmeter slik at det ikke måtte søkes om, informasjonsbrev og tegninger ble sendt inn til kommunen i 2017/2018.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja

Beskrivelse: Anneks på eiendommen som kan fungere som en egen boenhet da den har eget bad, kjøkken, soverom og stue. Annekset står selvstendig med egen parkeringsplass.

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

Ja

Beskrivelse: Takstmann har gått igjennom hele eiendommen.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: En utebod og en dukkestue.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2018

Beskrivelse: Hytten er totalrenovert siden 2017.

Innhold

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

Standard

Kjøkken i fritidsboligen:

Åpen kjøkkenløsning fra 2018/2019 med IKEA kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer. Kjøkkenet har heltre benkeplate med underlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri. Det er utstyrt med komfyrvakt, Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk, og kjøkkenventilator med kullfilter. Hvitevarer som stekeovn, induksjonskokeplatt, oppvaskmaskin og kjøleskap er inkludert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken i anneks:

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 montert under kjøkkenbenk. Hvitevarer som stekeovn, induksjonskokeplatt, oppvaskmaskin og kjøleskap er inkludert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad i fritidsboligen:

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

Bad i anneks:

Bad fra 2025 med våtromsplater på vegger og malte MDF plater i himling. Gulvet har fliser med varmekabler fra 1997. Badet er utstyrt med servant med ett-greps blandebatteri, servantskap med laminerte skuffer, vegghengt speilskap, WC på sokkel og vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører. 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, og består av plast, metall og kobber. Hovedstoppekran er lokalisert i krypekjeller under kjøkkenbenk. Det er også en utekran.

- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er fra 2020 og 2025, og består av plast og metall. Det er sluk på badene.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Fritidsboligen har ventiler via veggventiler, elektrisk baderomsvifte, og kjøkkenventilator med kullfilter. Annekset har ventilasjon via veggventiler, elektrisk baderomsvifte, og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

- Varmtvannstank: I fritidsboligen er det en OSO varmtvannsbereder på 120 liter fra 2020, plassert på bad. I annekset er det en Høiax varmtvannsbereder på 113 liter fra 2017, plassert i krypekjeller.

- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget ble installert i 2018/19 og 2025.

Sikringsskapet i fritidsboligen er plassert på vegg i entré og har automatsikringer med jordfeilbryter og 9 fordelingskurser. Sikringsskapet i annekset er plassert på vegg i entré og har automatsikringer med 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 integrerte hvitevarer følger. Frittstående hvitevarer og vaskemaskiner tar selger med seg, dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i bygningene:

2025:

- Bad fra 2025
- Alle rør inn i annekset er fra 2025
- Åpen kjøkkenløsning fra 2025
- Vanninstallasjonen er fra 2025
- Innvendige vann og avløpsrør er fra 2025
- Det elektriske anlegget ble installert i 2025
- Byttet vegg mellom bad og kjøkken, byttet baderomsplater på hele badet og isolert på nytt
- Ny isolasjon lagt under i fra kjelleren
- Nytt sikringsskap fra 2025 i det lille huset
- Saltak tekket med asfaltsingelbelegg fra 2025.
- Takrenner og nedløp i sort lakkert stål antatt fra 2025.
- Lagt nytt tak
- nytt vindu

2020:

- Bad i fra 2020
- Vanninstallasjonen er fra 2020
- Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020
- Varmtvannsbereder er fra 2020

2019:

- Gulv: Fliser med varmekabler fra 2019.
- Membranen er fra 2019

2018:

- Åpen kjøkkenløsning fra 2018/2019
- Det elektriske anlegget ble installert i 2018/19
- tilbygg oppført i 2018
- Grunnmur i pusset LECA fra 2018
- Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående beiset (Jernvitrol) trepanel fra 2018 isolert med blåseisolasjon
- Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2018
- Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra 2018
- Undertaket antas å være i fra 2018
- Yttertak tekket med med asfaltshingelbelegg og undertak i trekonstruksjon fra 2018.

2017:

- Blåseisolasjon mellom loft og tak/himlinger
- Nytt laminatgulv
- Etterisolert etasjeskille
- Varmtvannsbereder er fra 2017
- Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2017
- Fasadeendring hvorav adkomsten til baderommet fra utsiden ble tettet igjen

2016:

- Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2016

2014:

- Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2014

2013:

- Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2013

TV/Internett/Bredbånd

Mobilt bredbånd via TELIA pr. d.d.

Parkering

På egen gårds plass.

Forsikringselskap og Polisenummer

Tryg, polisenummer 8562047

Radonmåling

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Fritidsboligen har varmekabler i hele etasjen, mens annekset har varmekabler på bad og entré, samt peisovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømkostnader for April 2026 var 700kr - ca. 20kwt pr. dag.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 750 000

Omkostninger kjøper

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.

Kommunale avgifter

Kr 6 118 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vanngebyr, 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.

Fritidsboligen er tilknyttet felles privat avløpsrensaneanlegg for hyttefeltet.

Anlegget eies av samvirkeforetaket Rolstadgreina vann- og avløpsrensaneanlegg SA.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommune i fremtiden. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne

avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 239 506 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Fritidsboligen er tilknyttet felles privat avløpsrenseanlegg for hyttefeltet.

Anlegget eies av samvirkeforetaket Rolstadgreina vann- og avløpsrenseanlegg SA.

Årlig velforeningsavgift

Kr 600

Velforening

Rolstadkroken Vel.

Tilbud om 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 til borettslaget er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

01.09.1965 - Dokumentnr: 1965/3790-1/10 - Rettigheter iflg. skjøte

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 75 BNR: 16

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 75 BNR: 17

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

Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2001 - Dokumentnr: 2001/6909-1/10 - Jordskifte

BRUKSORDNING AV FELLES VEG ETTER JORDSKIFTELOVEN § 2c

Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.2016 - Dokumentnr: 2016/87658-1/200 - Jordskifte

Jordskiftesak 0200-2015-0023 Furustua

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2025 - Dokumentnr: 2025/747219-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 1 700 000

Pantlaster: ROMERIKE SPAREBANK

ORG.NR: 937 885 911

ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

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.

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.

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

Vei, vann og avløp

Her er den strukturerte outputen basert på JSON-dataene og de gitte reglene:

Adkomstvei: Rolstadvegen går fra fylkesveg 137 ved eiendommen 76/21, forbi hyttefeltet ved Mølledammen og til Lybekk. Veganlegget inkluderer også stikkvegen fra Mølledammen og til eiendommen 76/40 og fra Lybekk til eiendommen 75/47.

Tilknytning vann: Tilknyttet off. vann

Tilknytning avløp: Fritidsboligen er tilknyttet felles privat avløpsrensaneanlegg for hyttefeltet. Anlegget eies av samvirkeforetaket Rolstadgreina vann- og avløpsrensaneanlegg SA.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert. Eiendommen følger kommuneplanen 'Kommuneplan for Ullensaker 2021-2030', vedtatt 23.03.2021. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til landbruk, natur og friluftsområde.

Det pågår en planprosess for en mulig ny tredje rullebane på østsiden av Oslo Lufthavn Gardermoen, basert på en beslutning fra Samferdselsdepartementet.

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

Kjøpsbetingelser

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 eiendomsmeidler 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

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. 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.

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.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

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 2 egenerklæringer, en på hvert bygg, som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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
Eiendomsmegler / Partner MNEF
iris.asak@aktiv.no
Tlf: 975 98 015

Oppdragstaker

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

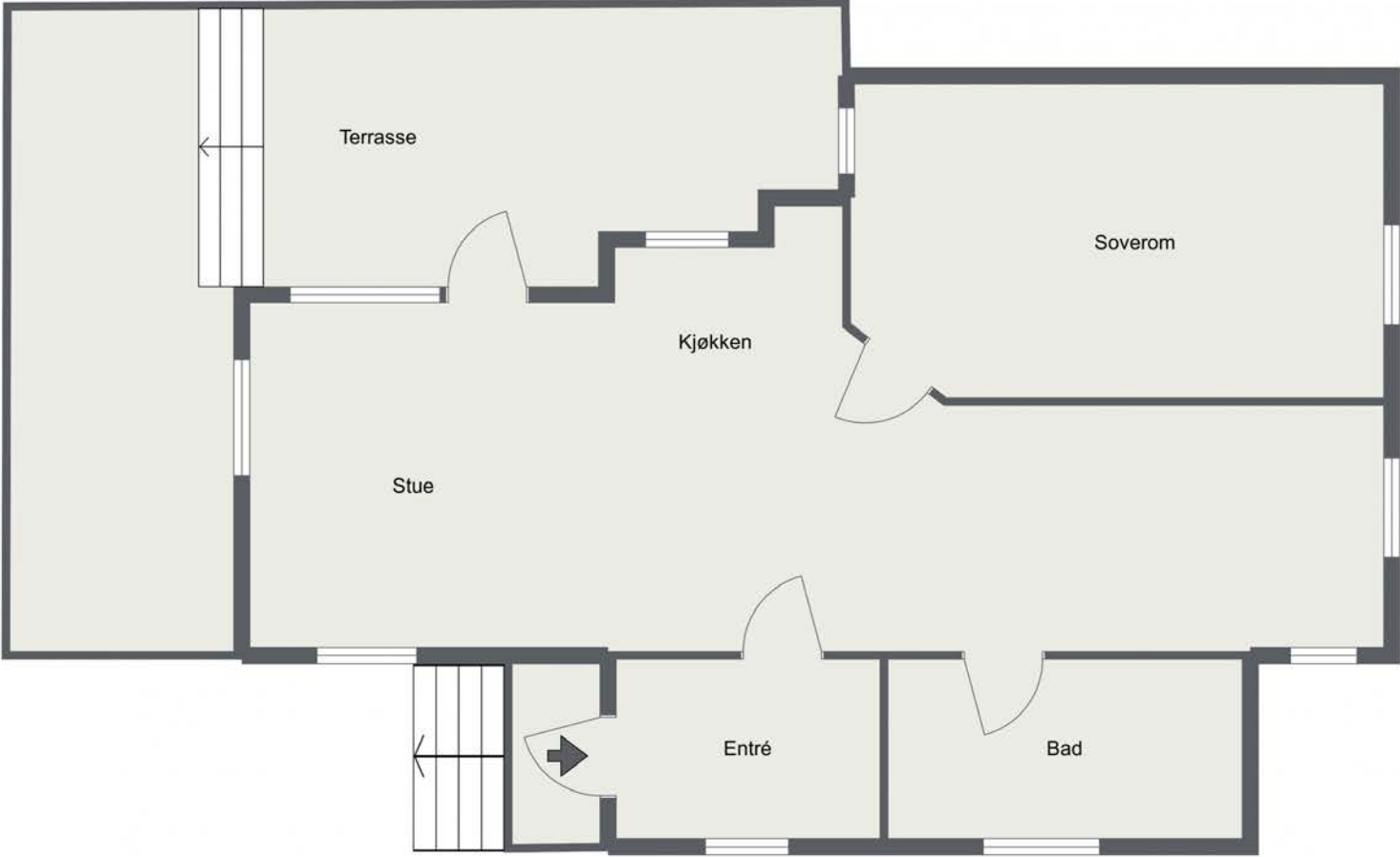
Salgsoppgavedato

24.04.2026





Fritidsbolig 1.etasje









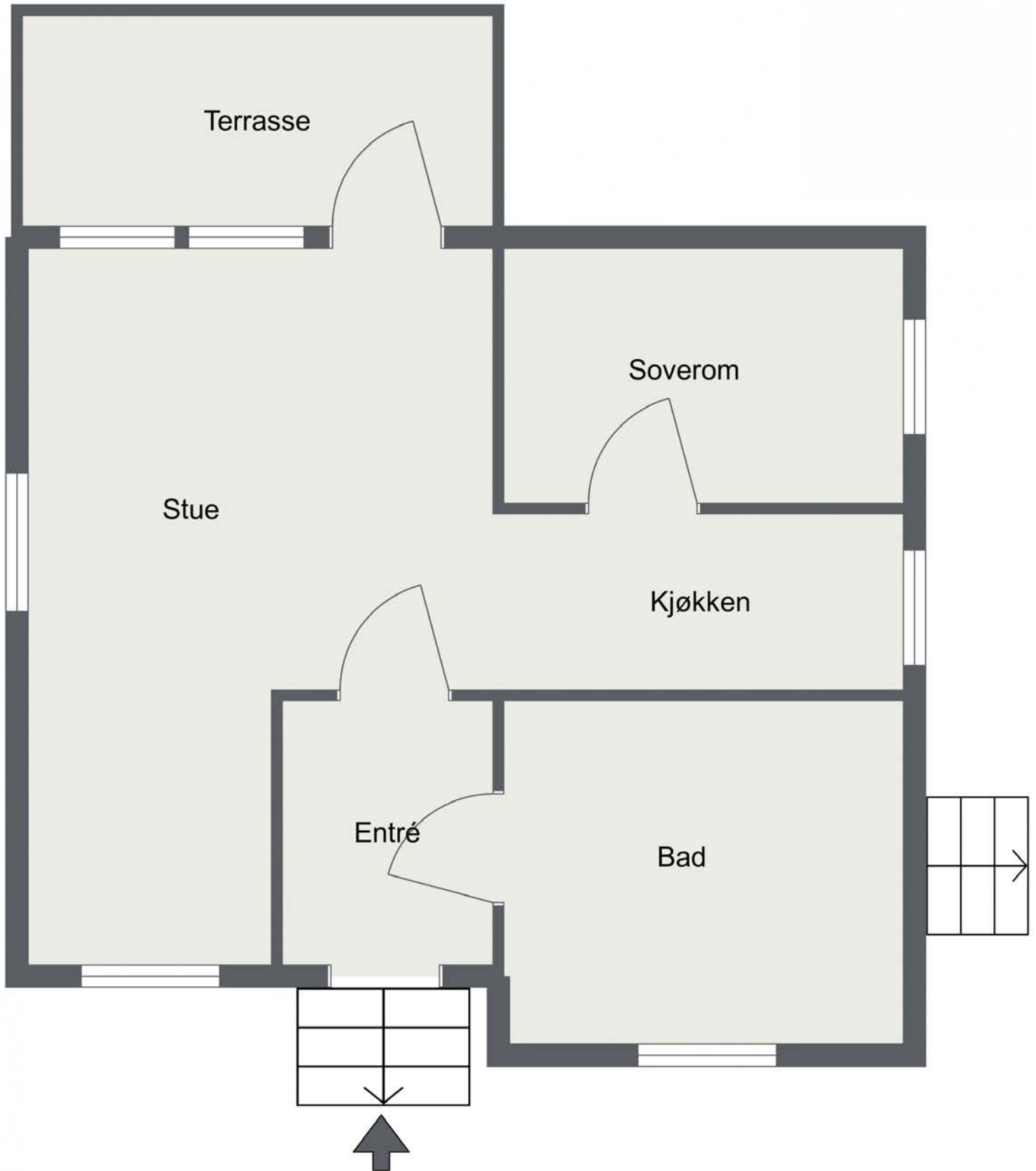








Anneks 1.etasje

















Vedlegg

Nabolagsprofil

Rolstadkroken 14

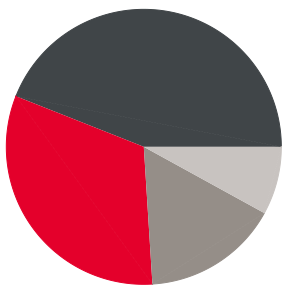
Offentlig transport

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

Skoler

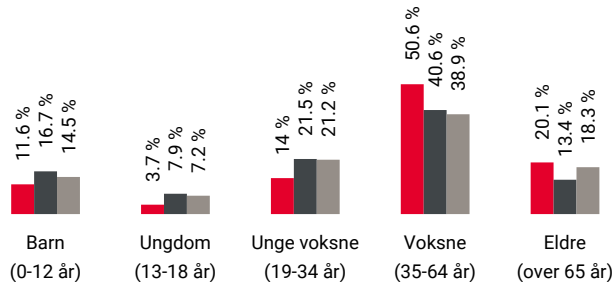
Algarheim skole (1-7 kl.) 410 elever, 21 klasser	10 min 🚶 6.2 km
Borgen skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	11 min 🚶 9.2 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 13 klasser	17 min 🚶 10.3 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 692 elever, 29 klasser	16 min 🚶 10.8 km
Hoppensprett Akademiet (8-10 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)



- 32% i barnehagealder
- 44% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 8% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunkrets: Rolstad	162	84
📍 Kommune: Ullensaker	41 565	17 593
📍 Norge	5 425 412	2 654 586

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

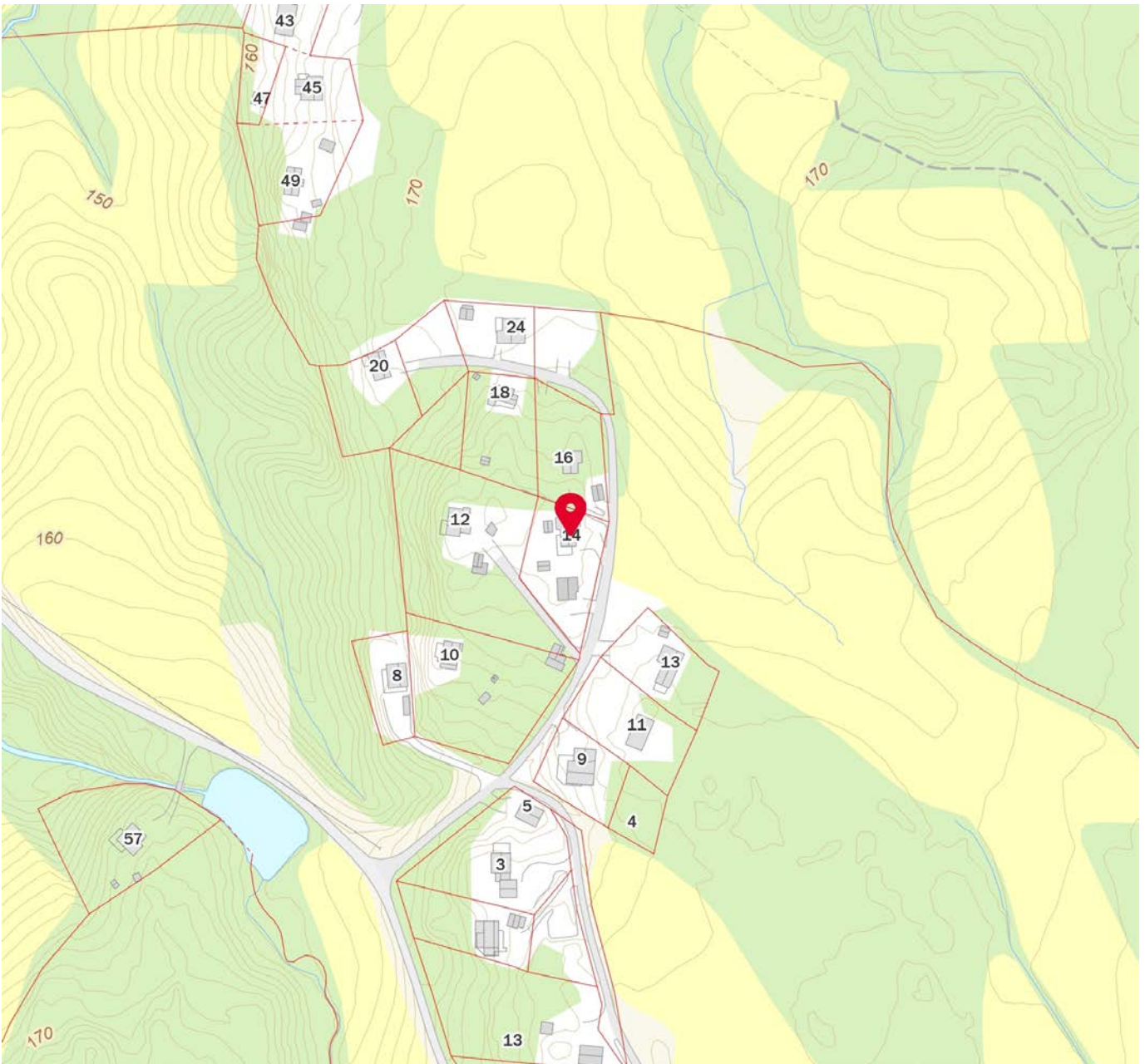
Coop Extra Neskollen PostNord	7 min 🚶 4.3 km
Rema 1000 Neskollen Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 4.6 km

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 🚶
🏊 Spent Jessheim	16 min 🚶



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





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ine Charlotte Østlie

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rolstadkroken 14

2040 Kløfta

3209-75/15/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Etablert baderom. Koblet på kommunalt vann og avløp.

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

♦ **Ja**

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

Alt er nytt etter renovering.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Tor Eivind Hagen AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet takshingel, og monterte nye takrenner rundt hele huset.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med totalrenovering er vinduer og panel skiftet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med renovering ble det drenert rundt hytten.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Hele boligen**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: Koblet på kommunalt vann og avløp.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Årnes Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Fornyet sikringssskap.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Totalrenovert og påbygd i fra 2017. Påbygget var under 15 kvadratmeter slik at det ikke måtte søkes om, informasjonsbrev og tegninger ble sendt inn til kommunen i 2017/2018.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Anneks på eiendommen som kan fungere som en egen boenhet da den har eget bad, kjøkken, soverom og stue. Annekset står selvstendig med egen parkeringsplass.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Takstmann har gått igjennom hele eiendommen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Hytten er totalrenovert siden 2017.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn	Ine Østlie
Selger 2: fornavn og etternavn	
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse	Postnummer	Sted
Rolstadkroken 14	2024	Kløfta
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Året og måneden du overtok boligen
		September, 2017

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Kjenner du boligen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.	

Selgers initialer:

Våtrom, tak og fasade

<p>1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Vannlekkasje fra dusj vinter 24/25. Siden da er all fukt tørket opp, byttet vegg mellom bad og kjøkken, skiftet 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.</p>
<p>2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Som nevnt over. Byttet vegg mellom bad og kjøkken. Skiftet baderomsplater og ny isolasjon. Nytt tak og vindu.</p> <p>Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk</p>
<p>3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon</p> <p>Har kun dokumentasjon på arbeid utført av rørlegger og elektriker i forbindelse med skaden.</p>
<p>4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>

Selgers initialer:

<p>6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>
<p>7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>

Drenering, fukt og lekkasje

<p>9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>I forbindelse med vannlekkasjen ble det noe fukt og vann i kjelleren. Dette er tørket opp.</p>
<p>11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Hele <input type="checkbox"/> Deler</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet</p> <p>Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler</p>

Selgers initialer:

.....

<p>12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p style="text-align: center;">Kun som nevnt over i forbindelse med vannlekkasjen.</p>
<p>13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

Tekniske installasjoner

<p>14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input checked="" type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p> <p style="text-align: center;">Koblet på kommunalt vann og avløp.</p>
<p>16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfy, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

Selgers initialer:

.....

<p>18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>
<p>19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>
<p>21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Byttet sikringsskap, og nytt elektrisk anlegg på kjøkken og bad.</p>

Selgers initialer:

Eiendommen og omgivelsene

<p>24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgers initialer:

.....

<p>29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>Mulighet for å bruke begge hyttene som egne boenheter. Da begge har eget bad, kjøkken og soverom.</p>
<p>32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble</p>
<p>33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>Takstmann har gått igjennom eiendommen.</p>

Selgers initialer:

.....

<p>34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Generelt

<p>37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>En utebod og en dukkestue.</p>
<p>38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilene og omfanget</p>

Selgers initialer:

.....

<p>41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>42. Er det bestilt Norgespris på strøm?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.</p>

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgeres initialer:

.....

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- ◆ Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- ◆ Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- ◆ Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- ◆ Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- ◆ salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- ◆ salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ◆ salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- ◆ salget er et kontraktoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- ◆ det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- ◆ eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
<input checked="" type="checkbox"/> Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted	Selger 1: dato	Selger 1: underskrift
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

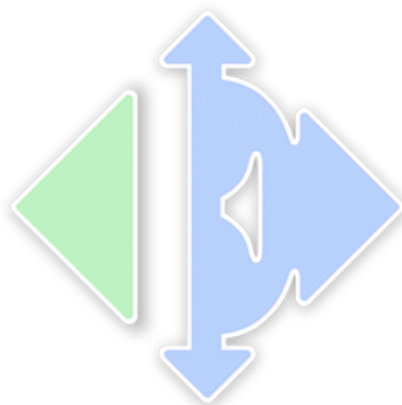
Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Østlie, Ine Charlotte	15.11.1997	BANKID	22.04.2026 13:06



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

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 takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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, persienner 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 bygningsfagkyndige 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 målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldende bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
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 m ²	S-Rom m ²
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-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>. 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 yttertekking.

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

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 tid 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 etableres 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.

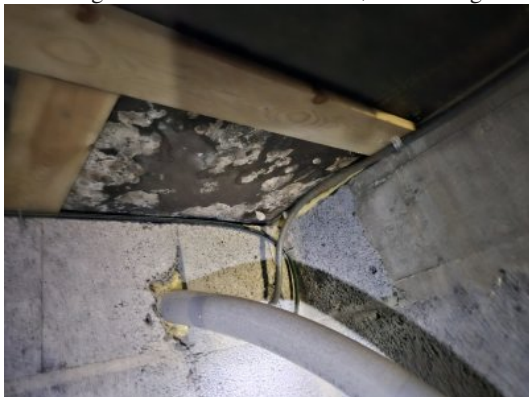
Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

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 drencledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drencsystem med drencledninger 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 registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringdagen.

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

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 befaringdagen, 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 yttertak 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, leker og yttertekking (taktekkingen)

- Undertaket antas å være i fra 1997 og 2018
- Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, leker 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.
- Vedlikeholds nivået 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 kryploth.

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 ventilering av yttertaket.

Annekset: Krypeloft 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 krypeloftet 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 fremtid.

Det mangler håndreker 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 håndreker 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.
- Veggheingt speilskap.
- Laminert benkeplate.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, se punkt 10.1.
- Veggheingt 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.

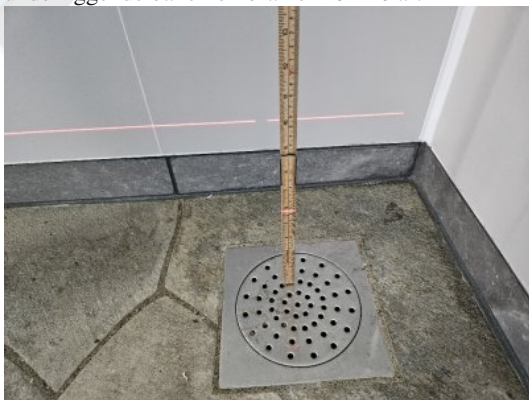
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

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 funksøkt 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, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

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

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

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

Vegger: Malt 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, induksjonskokeplade, 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

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon 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.

- Stoppekransen 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.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen 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: Utskifting/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.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

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.
Anneksset 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
	<p>Fritidsbolig: Det er noe små sprekker og avflassing av puss og noe rust på grunnmuren. TG2 Ellers framstår grunnmuren i grei stand.</p> <p>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</p>
1.2	Krypekjeller
	<p>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 veggluker. TG2 Det anbefales å etablere flere veggluker for ventilering. Det mangler isolering rundt deler av vannrør og avløpsrør, TG2 Det anbefales å isolere disse rørene om annekset skal brukes om vinteren.</p>
1.3	Terrengforhold
	<p>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 drengskum i nær fremtid.</p>
2.1	Yttervegger
	<p>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</p> <p>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.</p>
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>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</p>
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	<p>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</p>
4.2	Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)
	<p>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 feiing. TGIU</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<p>På befaringsdagen ble det registrert svertesopp i undertaket, dette kan komme av at det ikke er tilstrekkelig lufting fra gavlvegg. TG2</p>
7.1.3	Bad i fritidsboligen Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>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.</p>
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.

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 fremtid.
 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

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.-

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.

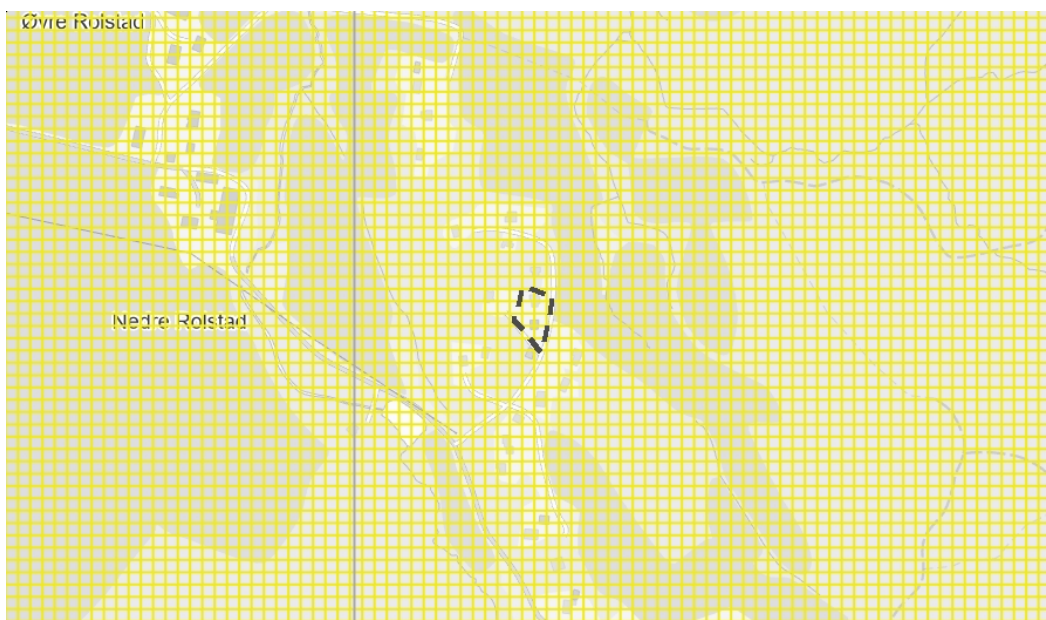
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	9.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	3.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	13.7 km
Flomfaresoner	01.09.2025	Ikke funnet	0.03 km
Forurenset 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 kjennegegne 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 støysonekartene 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 støysone. I gul støysone 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 avløpsrensaneanlegg for hyttefeltet. Anlegget eies av samvirkeforetaket Rolstadgreina vann- og avløpsrensaneanlegg 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>

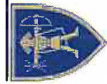
Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

<input type="checkbox"/>	Reguleringsplan.
<input type="checkbox"/>	Reguleringsbestemmelser.
<input type="checkbox"/>	Bebyggelsesplan.
<input type="checkbox"/>	Kommunedelplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanbestemmelser.
<input checked="" type="checkbox"/>	Matrikkelbrev.
<input type="checkbox"/>	Ferdigattest.
<input type="checkbox"/>	Midlertidig bruksattest.
<input checked="" type="checkbox"/>	Eiendomskart.
<input checked="" type="checkbox"/>	VA-kart.
<input type="checkbox"/>	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

Matrikkelenhets

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

Eiere registrert hos skattemyndighetene

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

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	ja	6666235	628607		1 262,1 m2	

Forretninger der matrikkelenhetsen er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:	01.01.2024 3209 - 75/15 3033 - 75/15		smatmynd 01.01.2024
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:	01.01.2020 3033 - 75/15 0235 - 75/15		smatmynd 01.01.2020
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 Oppmålingsforretning	11.02.2016 15/3896				brudterj 11.02.2016
		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		Adressenavn	Adressekode	Adressentr	Kretser	Atkomstpunkt
Adresstype	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst	
Vegadresse	Rolstadkroken	10061	14			Nei
				EUREF89 UTM Sone 32	628607	
				6666235		
					0305 Rolstad	
					10 Borgen	
					02070101 Ullensaker	
					2040 KLØFTA	
					Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

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

Etasjer		BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
Etasje	Antall boenheter	0	40	40	0	0	0
H01	0	0	40	40	0	0	0

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse	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

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

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:

Avløp: 44

Har heis: Nei

Datoer

Rammeinstallatelse:

Igangsettingsinstallatelse: 29.10.1997

Tatt i bruk: 31.12.1997

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasjer

Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt

H01 0 0 44 44

BTA bolig BTA annet BTA totalt

0 0 0

Bruksenheter

Adresse Bruksenhetsnummer

Bruksenhetstype Unummerert bruksenhet

Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC

0 0 0 0 0 0

Matrikkelenhet

75/15

Kontaktpersoner

Rolle

Tiltakshaver

Føds.dato/org.nr

240168

Navn

BLOMBERG ROBERT

Adresse

H0202

GÅSEBYVEIEN 12

1481 HAGAN



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre