

# aktiv.

Hjortevegen 38, 2030 NANNESTAD

**Innholdsrik frittliggende enebolig med dobbel garasje, flott hage og tomt på over 1 mål - meget barnevennlig område!**



Eiendomsmegler MNEF

## Knut Magnus Betten

**Mobil** 901 00 721

**E-post** knut.magnus.betten@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 108 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 398 600,-  
**Selger:** Milan Tovarloza  
Violeta Ugrenovic

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1975  
**BRA-i/BRA Total** 182/222 kvm  
**Tomtstr.:** 1121.6 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 47, bnr. 34  
**Oppdragsnr.:** 1208230207

# Innholdsrik frittliggende enebolig med dobbel garasje, flott hage og tomt på over 1 mål

Velkommen til Hjortevegen 38!

Dette er en familievennlig enebolig over første etasje og kjeller. Boligen inneholder gang, flott kjøkken av god standard med integrerte hvitevarer, spisestue, romslig stue spisestue med utgang til terrasse, 3 soverom, flislagt bad med gulvvarme, trivelig kjellerstue, vaskerom og kjellerrom. Entre/hall, alle soverom og stuen er nylig oppusset med nytt gulv, MDF plater og listverk.

Dobbel garasje og gode parkeringsmuligheter på tomten som er på 1121 kvm.

Boligen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i Nannestad, med kort vei til skoler i alle trinn og barnehager. I Nannestad finner du flere dagligvarebutikker, samt Nannestad Torg med bla. vinmonopol, Europris, apotek, pizzeria mm. Med bil tar det ca 10 min til Gardermoen og ca 45 min til Oslo.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	15
Tilstandsrapport .....	30
Energiattest .....	61
Nabolagsprofil .....	62
Budskjema .....	81



Velkommen til Hjortevegen 38! En innholdsrik familiebolig med attraktiv beliggenhet i Nannestad.



Inngangsparti til boligen via utvendig trapp på baksiden.



Bilde er laget med kunstig intelligens som viser hvor pen hagen kan bli.



Fasade. Bildet laget med kunstig intelligens.



Stuen er pusset opp med nytt gulv og plater på vegger.



Spisestue.



Stuen har utgang til solrik terrasse.



Soverom 1



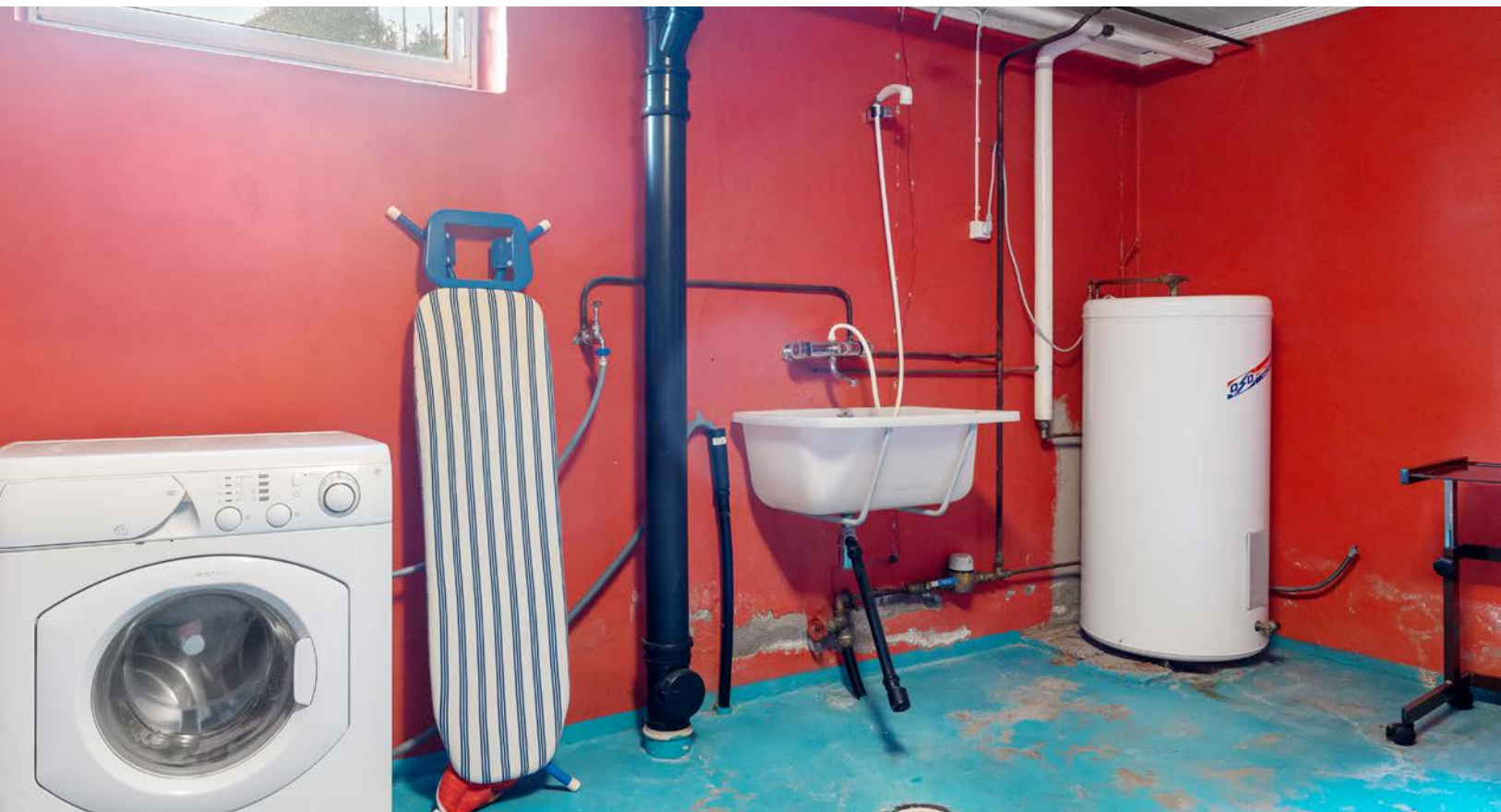
Flott kjøkken med mye skap- og benkeplass.



Kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate. Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin i kjøkkenet.



Pent flislagt bad med gulvarme. Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, dusjhjørne og vegghengt toalett.



Vaskerom i kjeller med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.



Dusjhjørne med dusjgarnityr på vegg.



Kjeller.



Kjellerstue med vedovn.



Kjellerrom.

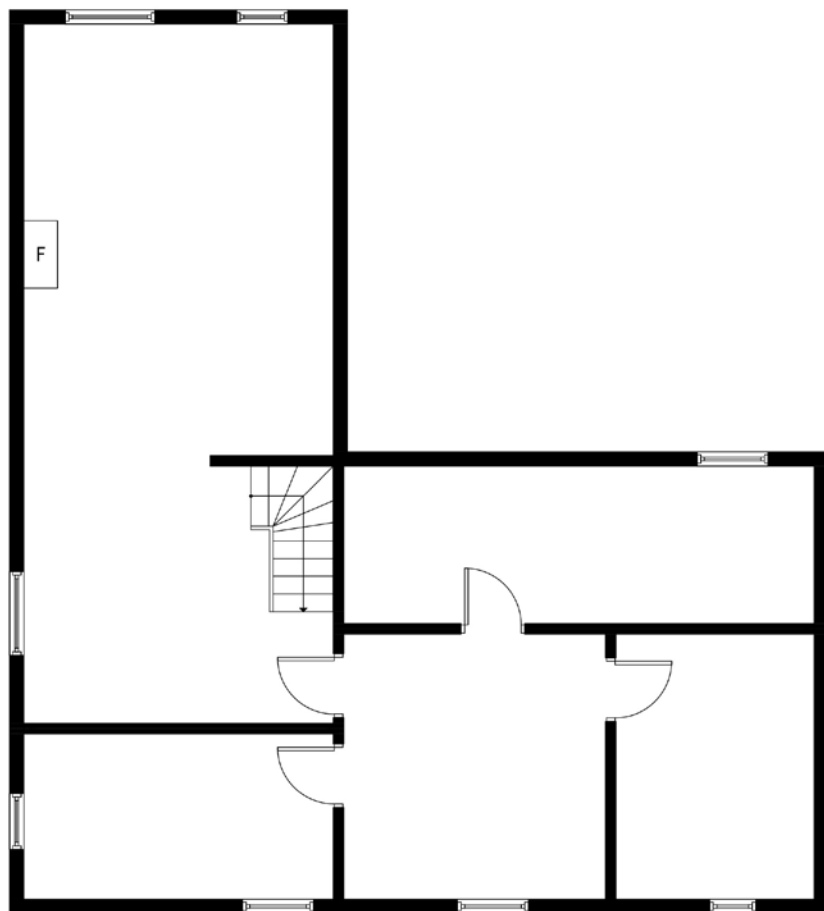


Kjellerrom.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 182 kvm

BRA - e: 40 kvm

BRA totalt: 222 kvm

TBA: 22 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 87 kvm Kjellerstue, Bod 1, Vaskerom, Bod 2, Bod 3.

1. etasje

BRA-i: 95 kvm Stue, Kjøkken, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad,

Trapperom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 kvm Terrasse.

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 40 kvm Garasje.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde 1.etasje: 2,43m.

Takhøyde kjeller: 2,16m.

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1121.6 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten flat og opparbeidet flott hage med plen og beplanting. Gruset gårdsplass med

gode parkeringsmuligheter.

### **Beliggenhet**

Hjortevegen 38 ligger barnevennlig til ved Preståsen i Nannestad kommune, med kort vei barnehage og skoler i alle trinn. Fra boligen har du gangavstand til sentrum av Nannestad hvor du finner flere dagligvarebutikker og servicetilbud.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000 eller Kiwi, og Nannestad Torg byr også på bla. pizzeria, kafe, vinmonopol, Europris, blomsterbutikk m.m. Ønsker man ytterligere servicetilbud er det ikke lange veien til Jessheim hvor du har de fleste øvrige fasiliteter som storsenter med over 140 butikker, kulturhus, restauranter, m.m.

Det er flere fine rekreasjonsmuligheter i Nannestad med blant annet flotte tur- og skiløyper i Romeriksåsen, samt bade- og fiskevann. Nannestadhallen og fotballbane ligger også sentralt til i sentrum, like ved Nannestad videregående skole.

Avstander med bil:

OSL Gardermoen ca 10 minutter

Jessheim sentrum ca 17 minutter

Lillestrøm ca 35 minutter

Oslo S ca 45 minutter

### **Adkomst**

Fra Circle K ved Oslo lufthavn: Følg E16 mot Nannestad og kjør rett frem gjennom fire rundkjøringer. Ta til venstre i den femte rundkjøringen og følg Preståsvegen i ca 500 meter mot Nannestad sentrum. Ta så til venstre inn Grevlingvegen, og deretter til høyre inn Hjortevegen. Ta så andre innkjørsel til høyre og boligen vil da ligge rett frem innerst. Boligen er merket med Aktiv "Til-salgs" skilt.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

### **Skolekrets**

Preståsen skolekrets.

### **Offentlig kommunikasjon**

Det er god offentlig kommunikasjon med buss. Nærmeste busstopp er Bevervegen, hvor bussen går til bla. Jessheim og OSL Gardermoen. Nannestad ligger kun en 10 minutters biltur unna Gardermoen hvor man har hele verden for sine føtter. Fra Gardermoen går det tog til bla. Oslo flere ganger i timen.

### **Bygningssakkyndig**

Eirik Kalheim

## Type rapport

### Tilstandsrapport

#### Byggemåte

Bygningen er en enebolig oppført i 1975 med et plan over kjeller. Den er generelt bygget i trekonstruksjoner, typisk for byggeåret. Grunn og fundamenter består av byggegrunn av løsmasser, og grunnmuren er laget av lettklinkerblokker. Dreneringen er fra byggeåret 1975, og det er indikasjoner på at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk fra byggeåret, med stående bordkledning som utvendig fasade. Det er registrert værslitasje på kledningen, og det er liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Takkonstruksjonen har ukjent utførelse, og taket er tekket med pappshingel. Det er omfattende mosegroing på taket, og taktekingen har nådd sin levetid. Renner, nedløp og beslag er av plast og metall, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Etasjeskillere er av trebjelkelag, med støpt betong i kjelleren.

Vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass, og både vinduer og dører har nådd en alder som kan svekke isoleringsevnen.

Terrassen er bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Det er også en utvendig ståltrapp med stålrekkverk.

---

TG3: Store eller alvorlige avvik:

- Takteking: Tekkingen er fra byggeår og har nådd sin levetid, med omfattende mosegroing.
- Terrasse: Høy slitasjegrad og stedvis råte.
- Branntekniske forhold: Boligen har verken varsler eller håndslukker. Det må etableres for bedre personsikkerhet.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og det er ufagmessig bortledning av vann fra takrenner.
- Veggkonstruksjon: Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, og værslitasje på kledningen.
- Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er gjenbygget, og inspeksjon er ikke mulig.
- Vinduer: Isoleringsevnen er svekket, og punktering kan oppstå.
- Dører: Isoleringsevnen er svekket, og punktering kan oppstå.

- Utvendige trapper: Trappen er skjev og bærer preg av elde og slitasje.
- Overflater - Kjeller: Overflater har en del slitasjegrad utover forventet.
- Radon: Ingen radonmålinger er foretatt, og bygget har ikke radonsperre.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Rom Under Terreng: Høyt fuktnivå er påvist i trekonstruksjonen.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav, og det mangler håndløper.
- Innvendige dører: Enkelte dører tar i karm ved åpning/lukking.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Ventilasjon: "Kjellerluft" registrert, muligens på grunn av vanninnsig og dårlig ventilering.
- Varmtvannstank: Ikke tilfredsstillende el-tilkobling, og tanken er over 20 år.
- Elektrisk anlegg: Anlegget er ikke dokumentert i sin helhet, og det anbefales en utvidet el-kontroll.
- Fuktsikring og drenering: Mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren, og mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det registreres slitasje i innredningen.
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det mangler filterplate på undersiden av ventilatoren.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det registreres misfarging i flisfuger, på fliser og på elastisk fuge i dusjsonen.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist bom (manglende vedheft) på enkelte fliser. Elastisk fuge mellom gulv og vegg har stedvis sluppet. Flisfuger i dusjsonen er slitte.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av tettesjikt. Det bemerkes at det ikke er registrert avvik som tilsier at det ikke er benyttet.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er påvist høye fuktnivåer på overflate ved skyllekum.

#### Lovlighet:

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Toalettrom i 1. etasje er gjort til den del av entreen. I kjelleren registreres det ikke endringer.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt

boligen.

For mer utfyllende informasjon om eiendommen se vedlagte tilstandsrapport utført av Eirik Kalheim, datert 24.04.2025. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg nøye inn i tilstandsrapporten før visning.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2021.

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

Ja.

Firmanavn: Ufaglært, 2023.

Beskrivelse: Hadde skade kun på dusj batteri.

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

Ja.

Firmanavn: Ufaglært, 2023.

Beskrivelse: Skiftet vinduer.

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

Ja.

Beskrivelse: Grov kjeller. ikke noe skader. Saltutslag på kjellervegg.

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

Ja.

Firmanavn: Elektrothor, 2022.

Beskrivelse: 1 etasje fått ny strøm+skiftet mange sikringer i skapet.

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

Ja.

Beskrivelse: Detver kjellerstue,vaskerom og et rom til.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

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

Ja.

Beskrivelse: Hele boligen leies ut per i dag.

## **Innhold**

### 1. Etasje:

BRA-i 95 kvm: Stue, kjøkken, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, trapperom.

### Kjeller:

BRA-i 87 kvm: Kjellerstue, innredet kjellerrom, vaskekjeller, bod 1, bod 2.

### Garasje:

BRA-e 40 kvm: Garasje.

### Kort fortalt:

- Innholdsrik enebolig med god planløsning.
- Stue, gang og 3 soverom er nyoppusset.
- Gang.
- Flott kjøkken med mye skap- og benkeplass.
- Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin i kjøkken.
- Trivelig stue.
- 3 soverom i 1.etg.
- Flislagt bad med gulvvarme.
- Kjellerstue med vedovn.
- Praktisk vaskekjeller.
- Innredet kjellerrom.
- Utgang fra stuen til terrasse.
- Dobbel garasje.
- Stor tomt på over 1,1 mål.
- Flott hage opparbeidet med plen, busker og beplantning.
- Fin og barnevennlig beliggenhet i Nannestad.

## **Standard**

Innholdsrik frittliggende enebolig fra 1975, bygget etter tidstypiske metoder.

### Overflater:

Gulv: Parkett. Teppegulv i kjellerstue og grovstøpt gulv i kjeller. Fliser på gulv i bad og gang.

Vegger: Panel og malt panel. Fliser på baderomsvegger.

Himlinger: Vesentlig hvite himlingsplater og panel/malt panel.

### Kjøkken:

Fint kjøkken med mye skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning med glatte fronter med freste spor og benkeplate i heltre. Det er integrerte hvitevarer i kjøkken, herunder oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp som medfølger i handelen.

### Bad:

Flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant i

baderomsinnredning og dusjnisje.

Vaskekjeller:

Grovvaskekjeller med støpt gulv og murte vegger. Rommet er innredet med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd.

### **Parkering**

Parkering i tilhørende dobbel garasje og for øvrig biloppstillingsplass foran denne.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Storebrand forsikring. , polisenummer 1222562

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Det er et bodhus på tomtegrensen mellom nr. 38 og nr. 40. Dette er felles for boligene, med egen del tilhørende hver eiendom.

Deler av eiendommen er berørt av støy fra Preståsvegen.

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.

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen varmes opp elektrisk med gulvvarme i bad, vaskekjeller, trapperom og innredet rom i kjeller, samt panelovner. Luft til luft varmepumpe. Fyring med ved i vedovn i kjeller.

### **Energimerke**

E

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 4 290 000

### **Omkostninger kjøper**

4 290 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

107 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

108 600 (Omkostninger totalt)

125 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 398 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 415 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 418 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

### **Kommunale avgifter**

Kr 32 000 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter vil variere med forbruk.

Kommunale avgifter inkl. vann, avløp, feiing og renovasjon.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Nannestad kommune.

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 170 478 for år 2022

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 447 817 for år 2022

**Andre utgifter**

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strøm, snøbrøyting, forsikringer, m.m.

**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 47, bruksnummer 34 i Nannestad kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3036/47/34:

31.10.1973 - Dokumentnr: 8453 - Best. om vann/kloakkledn.

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

Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

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

04.10.1972 - Dokumentnr: 7528 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3036 Gnr:47 Bnr:14

01.01.2020 - Dokumentnr: 1529003 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0238 Gnr:47 Bnr:34

Heftelsene omhandler kommunens rett til å anlegg og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over eiendommen, samt rett til å ha elektriske ledninger over

eiendommen, gjerdeplikt rundt eiendommen og registrering av grunnen.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolighuset, datert 30.12.1975. Daværende gjenstående arbeider var pussing av kjellervegger og vinduer, innsetting av dører og skillevegger, oppsett va trappeadkomst og pussing av grunnmur.

Det foreligger ferdigattest for garasjen, datert 20.12.1985.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

30.12.1975.

#### **Vei, vann og avløp**

Hjortevegen er en kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

Det er installert vannmåler.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er ikke regulert, men del av denne er regulert til veigrunn - grøntareal i detaljreguleringsplan for "Minkvegen - Grevlingvegen".

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel for 2018-2035 avsatt til nåværende boligbebyggelse, Henssynsone H910, H310 (ras-og skredfare) og H290 (støysone fra veien).

Eiendommen, som i store deler av kommunen, ligger under marin grense og muligheten for marin leire på eiendommen er stor. Dette fører til at eiendommen og nærområdet er regulert med ras- og skredfare i kommune og reguleringsplaner.

#### **Adgang til utleie**

Hele boligen kan leies ut.

#### **Legalpant**

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

#### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## 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 eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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

### **Overtakelse**

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

### **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.

### **Betalingsbetingelser**

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger og eventuelle tilvalg må være innbetalt senest ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetaling skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## **Vedlegg til salgsoppgave**

Tilstandsrapport  
Egenerklærings skjema  
Kommunal info

## **Boligselgerforsikring**

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

## **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

## **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,65% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.450,- oppgjørshonorar kr 5.950,- og visninger kr 2.500,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 29.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 13.000,-. Utleggene omfattertilstandsrapport, foto og tinglysning av sikring. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket kr. 2.500,- per times arbeid, begrenset oppad til 16.450,-. Alle beløp er inkl. mva.

## **Ansvarlig megler**

Knut Magnus Betten  
Eiendomsmegler MNEF  
[knut.magnus.betten@aktiv.no](mailto:knut.magnus.betten@aktiv.no)  
Tlf: 901 00 721

## **Oppdragstaker**





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

**Salgsoppgavedato**

07.04.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Hjortevegen 38, 2030 NANNESTAD  
 NANNESTAD kommune  
 # gnr. 47, bnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m<sup>2</sup> BRA-i: 182 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.04.2025

Rapportdato: 16.05.2025

Oppdragsnr.: 21739-1526

Referansenummer: SP2960

Autorisert foretak: TAKSTHuset 1 AS

Vår ref: Eirik Kalheim



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

## Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med et plan over kjeller fra 1975.  
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes noe oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.

Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.

Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

## Enebolig - Byggeår: 1975

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Renner, nedløp og beslag av plast og metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon med ukjent utførelse.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Boligen har laminert ytterdør og terrassedør med malt trekarm og 2-lags glass.

Terrasse bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord.

Den er målt til ca. 22m<sup>2</sup>.

Utvendig ståltrapp med stålrekkverk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har himlingsplater.

Gulvene har teppe og synlig betong.

Veggene har trepanel og murt forblending.

Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betong i kjeller.

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

Boligen har mursteinspipe.

Gulvet har teppe og er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt

i kjellerstuen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24.

Boligen har tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører. Tredører i kjeller.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Det er naturlig ventilering og tilluft fra dør.

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

#### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har betonggulv. Det er malt muroverflate på vegg og trepanel på innvendig tak.

Det er utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner av mur. Det vises høye utslag ved fuktsøk, men dette kommer i stor grad fra fuktinnslag gjennom grunnmur.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, kombiovn og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Plast til badet.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med spalter i vinduer.

Kjeller har veggventiler.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk skjult/åpent anlegg med automatsikringer.

Boligen har verken varsler eller håndslukker.

Det må etableres for bedre personsikkerhet.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Dreneringen er fra 1975.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Terrenget boligen er etablert i er nokså flatt.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1975. Det er offentlig avløp

via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private

stikkledninger.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Toalettrom i 1. etasje er gjort til den del av entreen.

I kjelleren registreres det ikke endringer.

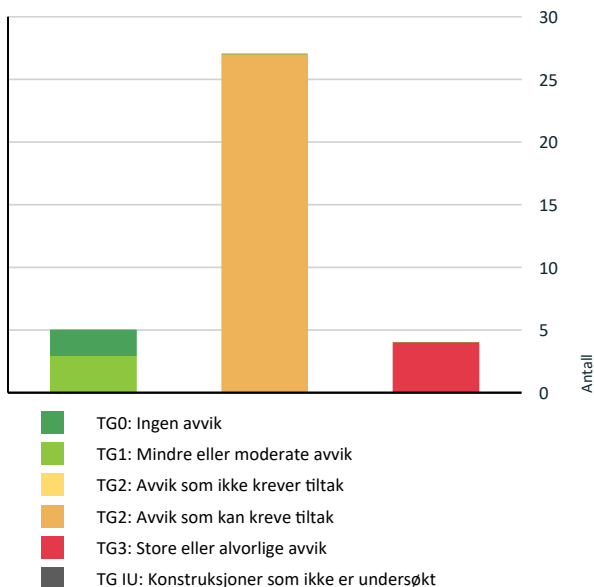
### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

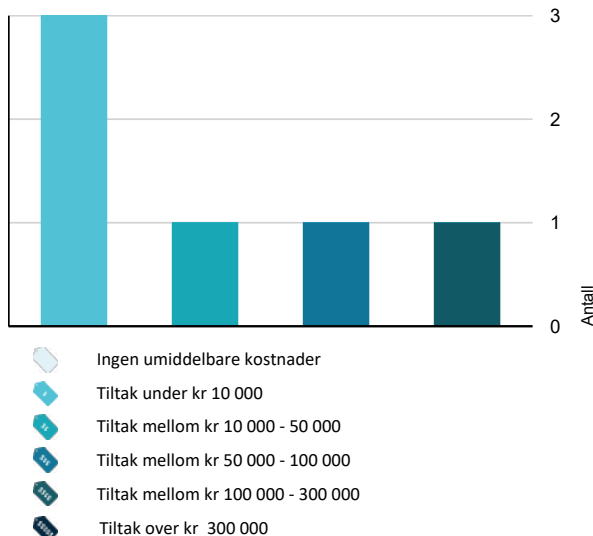
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er avvik:

Tekkingen er fra byggeår og har nådd sin levetid. Det registreres utover dette omfattende mosegroing på taket.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er avvik:

Terrassen har høy slitasjegrاد og har stedvis råte.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Boligen har verken varsler eller håndslukker. Det må etableres for bedre personsikkerhet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

##### ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

Våtrommet har nådd en høy alder, og det kan derfor ikke gis noen garanti for tettheten til rommet. Det bemerkes likevel at rommet vil ha sin funksjon ved samme bruk som idag. Men ved en endret bruksbelastning av rommet kan det oppstå avvik.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Det registreres ufagmessig bordkledning av vann fra takrenner.

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

# Sammendrag av boligens tilstand

Utover dette registreres det stedvis værslitasje på kledningen.

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

Det er avvik:

Takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er derfor ikke mulig å utføre en inspeksjon. Tilstandsgraden settes med bakgrunn i alderen og avvik vedrørende taktekkingen.

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

Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

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

Det er avvik:

Døren har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

## ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappen er skjev og bærer preg av elde og slitasje.

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det registreres mineralutslag på vegger og gulv.

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det registreres knirk i trappen. Dette kan skyldes svekket innfesting.

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

Det er påvist andre avvik:

Enkelte dører tar i karm ved åpning/lukking.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Det er avvik:

Det er i kjeller registrert "kjellerluft".

Dette kan komme av vanninnslag gjennom grunnmuren i kombinasjon med dårlig svekket ventilering.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Elektrisk skjult/åpent anlegg med automatsikringer.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er kun stedvis grunnmursplast. Der det er etablert, mangler det klemlist.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

## ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres slitasje i innredningen.

## ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler filterplate på undersiden av ventilatoren.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres misfarging i flisfuger, på fliser og på elastisk fuge i dusjsonen.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist bom (manglende vedheft) på enkelte fliser.

Elastisk fuge mellom gulv og vegg har stedvis sluppet. Flisfuger i dusjsonen er slitte.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av tettesjikt.

Det bemerkes at det ikke er registrert avvik som tilsier at det ikke er benyttet.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist høye fuktnivåer på overflate ved skyllekum.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1975

**Kommentar**  
Eiendomsverdi

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 3 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tektekingen er fra byggeår og har nådd sin levetid.

Det registreres utover dette omfattende mosegroing på taket.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes å skifte tekkingen i tiden som kommer.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av plast og metall.

### Vurdering av avvik:

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

Det registreres ufagmessig bordkledning av vann fra takrenner.

### Konsekvens/tiltak

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

Det må utføres forbedring av bortledning av vann.



### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Utover dette registreres det stedvis værslitasje på kledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Dette med bakgrunn i at det er gjort oppgraderinger med veggflater på innvendig side av yttervegger.

Lokal utskifting av kledning må påregnes.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

# Tilstandsrapport

Takkonstruksjon med ukjent utførelse.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er derfor ikke mulig å utføre en inspeksjon. Tilstandsgraden settes med bakgrunn i alderen og avvik vedrørende taktekkingen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser bør utføres når dette eventuelt er mulig.

## TO 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må vinduene skiftes. Det er ikke umiddelbare behov for dette.

## TO 2 Dører

Boligen har laminert ytterdør og terrassedør med malt trekarm og 2-lags glass.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

## TO 3 Terrasse

Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Den er målt til ca. 22m<sup>2</sup>.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen har høy slitasjegrad og har stedvis råte.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassen må skiftes for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TO 2 Utvendige trapper

Utvendig ståltrapp med stålrekkverk.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er skjev og bærer preg av elde og slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av trappen for å lukke avviket.



## INNVENDIG

### TO 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

### TO 2 Overflater - Kjeller

Gulvene har teppe og synlig betong. Veggene har trepanel og murt forblending. Innvendige tak har trepanel.

## Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betong i kjeller.

Ved enkel nivellering av gangen i 1. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 4mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av kjellerstuen måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 3mm over en avstand på 2 meter.

## ! TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har teppe og er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i kjellerstuen. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24.

### Vurdering av avvik:

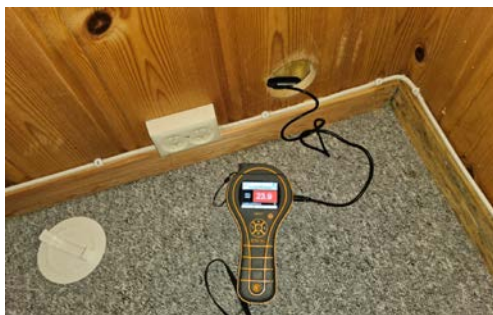
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det registreres mineralutslag på vegger og gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det frarådes videre påføring av vegger mot terreng før det er gjort tiltak med dreneringen.



## ! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det registreres knirk i trappen. Dette kan skyldes svekket innfesting.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Tredører i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Enkelte dører tar i karm ved åpning/lukking.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører som tar i karm må justeres.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres misfarging i flisfuger, på fliser og på elastisk fuge i dusjsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om det er tilstrekkelig anbefales det å skrubbe og rengjøres nevnte komponenter.



### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist bom (manglende vedheft) på enkelte fliser.  
Elastisk fuge mellom gulv og vegg har stedvis sluppet.  
Flisfuger i dusjsonen er slitte.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nevnte forhold anbefales utbedret.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av tettesjikt.

Det bemerkes at det ikke er registrert avvik som tilsier at det ikke er benyttet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering og tilluft fra dør.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

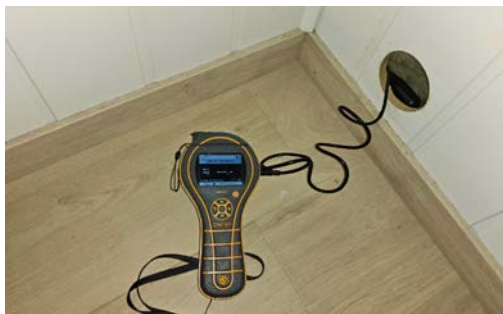
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

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



## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

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

Vaskerommet har betonggulv. Det er malt muroverflate på vegg og trepanel på innvendig tak. Det er utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har nådd en høy alder, og det kan derfor ikke gis noen garanti for tettheten til rommet. Det bemerkes likevel at rommet vil ha sin funksjon ved samme bruk som idag. Men ved en endret bruksbelastning av rommet kan det oppstå avvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner av mur. Det vises høye utslag ved fuktsøk, men dette kommer i stor grad fra fuktinnslag gjennom grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist høye fuktnivåer på overflate ved skyllekum.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør holdes under jevnlig oppsyn.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, kombiovn og stekeovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitasje i innredningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om det er tilstrekkelig kan overflatebehandling lukke avviket.

Det kan ikke utelukkes utskifting.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler filterplate på undersiden av ventilatoren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Denne må monteres for å lukke avviket.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Plast til badet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalter i vinduer. Kjeller har veggventiler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er i kjeller registrert "kjellerluft".

Dette kan komme av vanninnslag gjennom grunnmuren i kombinasjon med dårlig svekket ventilering.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan ikke utelukkes at ventilasjonen må oppgraderes.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstill: 1997      Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk skjult/åpent anlegg med automatsikringer.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1975**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det foreligger for arbeider i forbindelse med oppussing av 1. etasjen.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ukjent**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Anlegget er ikke dokumentert i sin helhet, og det er ikke utført kontroll av anlegget siste 5 år iht. NEK 405-2. DET anbefales derfor på generelt grunnlag at det utføres en slik konotroll.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 1 TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har verken varsler eller håndslukker.  
Det må etableres for bedre personsikkerhet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Det er ikke påvist røykvarsler.**

# Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Ja

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

### TO 2 Fuktsikring og drenering

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

Dreneringen er fra 1975.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er kun stedvis grunnmursplast. Der det er etablert, mangler det klemlist.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### TO 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

### TO 0 Terrengforhold

Terrenget boligen er etablert i er nokså flatt.

### TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1975. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Bolig

**Byggeår**

1985

**Standard****Vedlikehold****Kommentar**

Eiendomsverdi

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

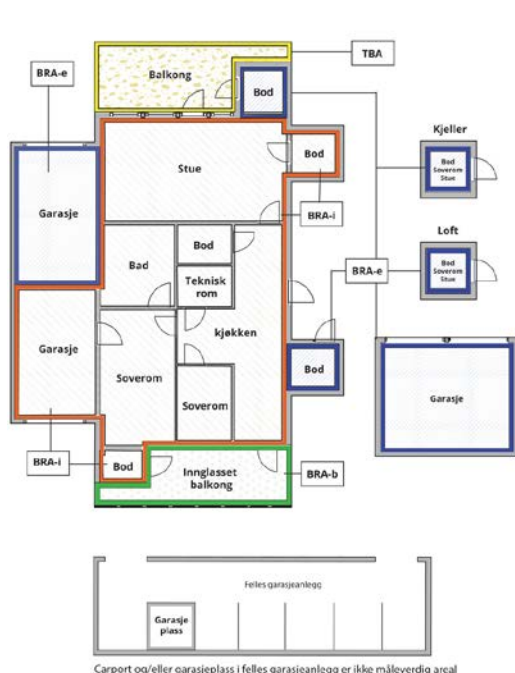
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	95			95	22
Kjeller	87			87	
<b>SUM</b>	<b>182</b>				<b>22</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>182</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, Kjøkken, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Trapperom		
Kjeller	Kjellerstue, Bod 1, Vaskerom, Bod 2, Bod 3		

### Kommentar

Takhøyde 1.etasje: 2,43m.

Takhøyde kjeller: 2,16m.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Toalettrom i 1. etasje er gjort til den del av entreen.

I kjelleren registreres det ikke endringer.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		40		40	
<b>SUM</b>		<b>40</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>40</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	145	37
Garasje	0	40

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Milan Tovarloza	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	47	34		0	1105.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hjortevegen 38

### Hjemmelshaver

Tovarloza Milan, Ugrenovic Violeta

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Hjortevegen 38 ligger i Nannestad, et område med både boligbebyggelse og naturområder. Eiendommen har tilgang til kollektivtransport og ligger i nærhet til dagligvarebutikker og andre nødvendige fasiliteter. Området har turmuligheter og grøntarealer, samt veiforbindelser til Oslo og Gardermoen.

### Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

### Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

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

### Tinglyste/andre forhold

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

### Opplysninger gitt av eier

Eier har ikke gitt noen opplysninger i forbindelse med denne rapporten.

### Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med vedovn i stuen.  
Det er elektriske varmekabler på badet.

### Byggemåte

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

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
2 180 000	2023	Annet

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.05.2025	Oversendt per e-post	Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	04.04.2025	Oversendt kunde i forkant av befaringen	Fremvist	1	Nei
Godkjente byggetegninger	16.05.2025	Oversendt per e-post	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	16.05.2025	Oversendt per e-post	Gjennomgått	1	Nei
Eier	16.05.2025	Har gitt opplysninger om boligen	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	16.05.2025	Offentlig informasjon	Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2025	
2	16.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SP2960>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# 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

Milan Tovarloza

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hjortevegen 38  
2030 Nannestad

3238-47/34/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Hadde skade kun på dusjbatteri

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Skifte dusjbatteri

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet vinduer

---

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?

♦ **Ja**

Grov kjeller..ikke noe skader.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Elektrothor

**Beskrivelse av arbeidet:** 1 etasje fått ny strøm+skiftet mange sikringer i skapet.

---

## 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Detver kjellerstue,vaskerom og et rom til..

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Ja**

Hele boligen leies ut per i dag

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

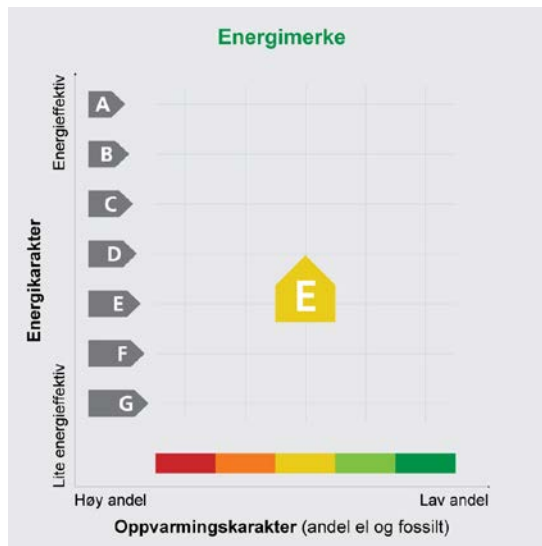
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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.

Adresse	Hjortevegen 38
Postnr	2030
Sted	Nannestad
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	47
Bnr.	34
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1405678
Dato	02.06.2022



Innmeldt av	Eli Grønvold
-------------	--------------

Energijattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Hjortevegen 38

Nabolaget Preståsen - vurdert av 46 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Bevervegen Linje 420, 446	3 min	0.2 km
Oslo lufthavn stasjon Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	11 min	8.9 km
Oslo Gardermoen	11 min	

## Skoler

Preståsen skole (1-10 kl.) 335 elever, 18 klasser	26 min	1.9 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 587 elever, 22 klasser	20 min	1.5 km
Nannestad videregående skole 950 elever	17 min	1.2 km

## Ladepunkt for el-bil

Nannestad VGS - Viken fylkeskommu...16 min

«Stille og rolig. Veldig fint for barn.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

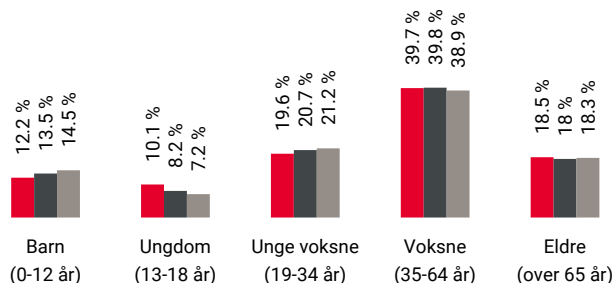
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Preståsen	1 295	525
Teigebyen	3 401	1 526
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Prestmosen Fus barnehage (0-5 år) 83 barn	14 min	1 km
Midtbygda barnehage (1-5 år) 96 barn	19 min	1.4 km
Bjerketun barnehage V/Lise Granås (1-5... 9 barn	4 min	3.2 km

## Dagligvare

Kiwi Nannestad PostNord	17 min	1.2 km
Rema 1000 Nannestad Post i butikk	17 min	1.3 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jessheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



### Trafikk

Lite trafikk 92/100

## Sport

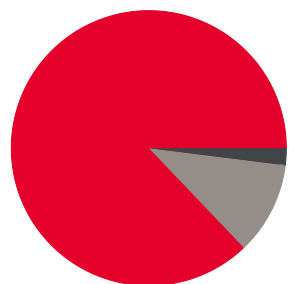
⚽ Prestmosen Nord - ballbinge 17 min 🚶  
Ballspill 1.3 km

⚽ Nannestad Idrettspark 18 min 🚶  
Ballspill, fotball, sandvolleyball 1.4 km

🚴 EVO Nannestad 16 min 🚶

🚴 Nannestad Trim & Helse 17 min 🚶

## Boligmasse



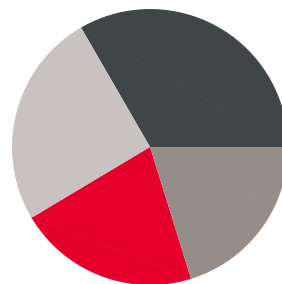
■ 88% enebolig  
■ 2% blokk  
■ 11% annet

## Varer/Tjenester

📍 Nannestad Torg 17 min 🚶

📍 Apotek 1 Nannestad 18 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 21% i barnehagealder  
■ 33% 6-12 år  
■ 20% 13-15 år  
■ 25% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

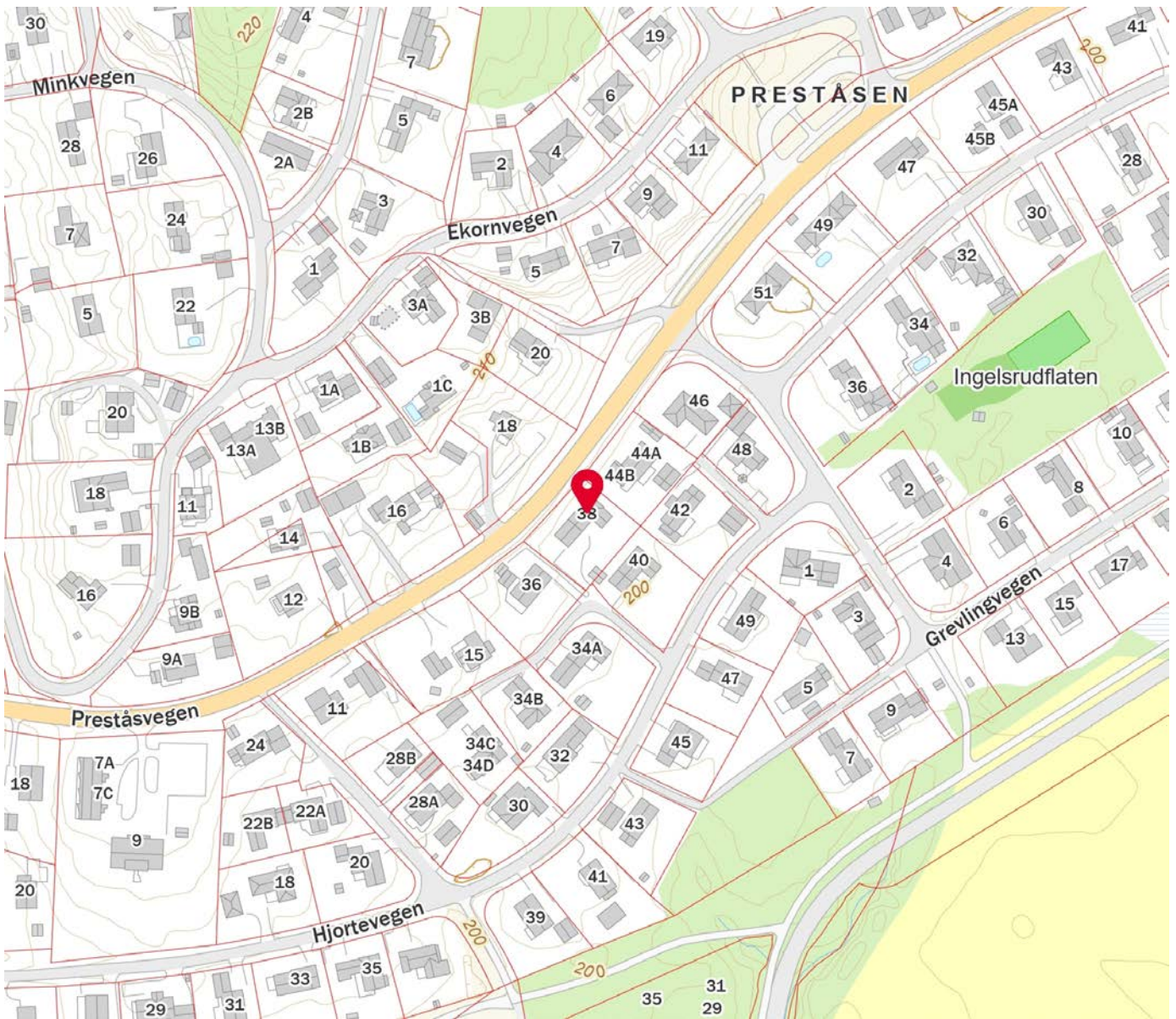
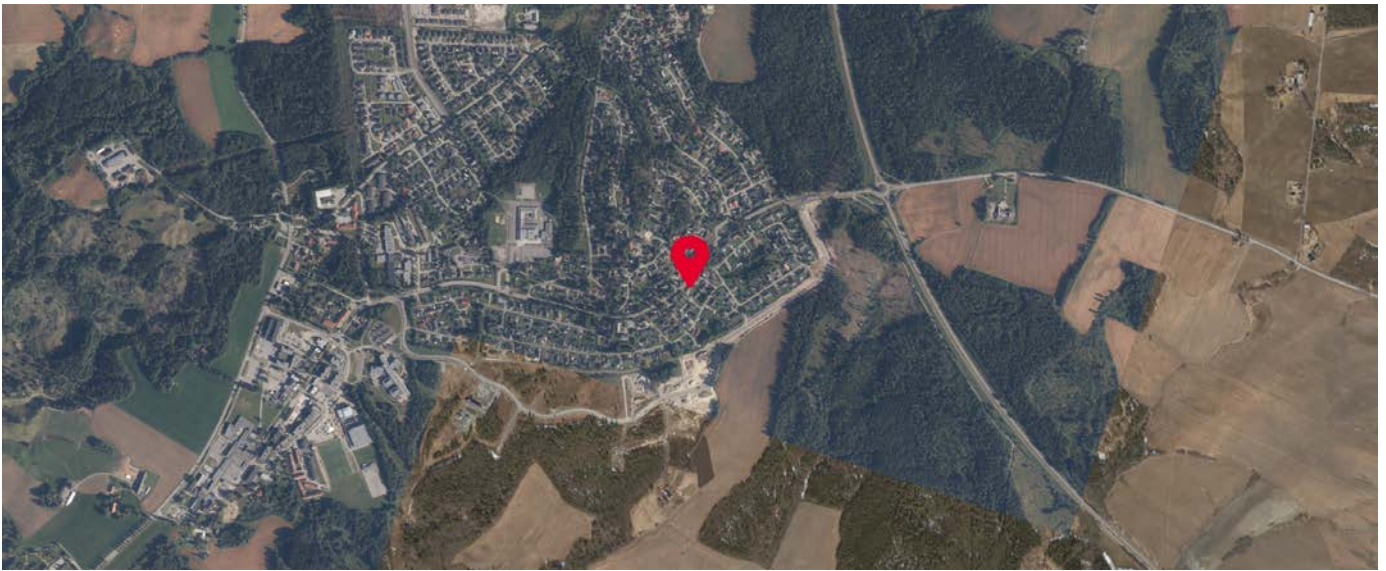
43%

■ Preståsen  
■ Teigebyen  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jessheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jessheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



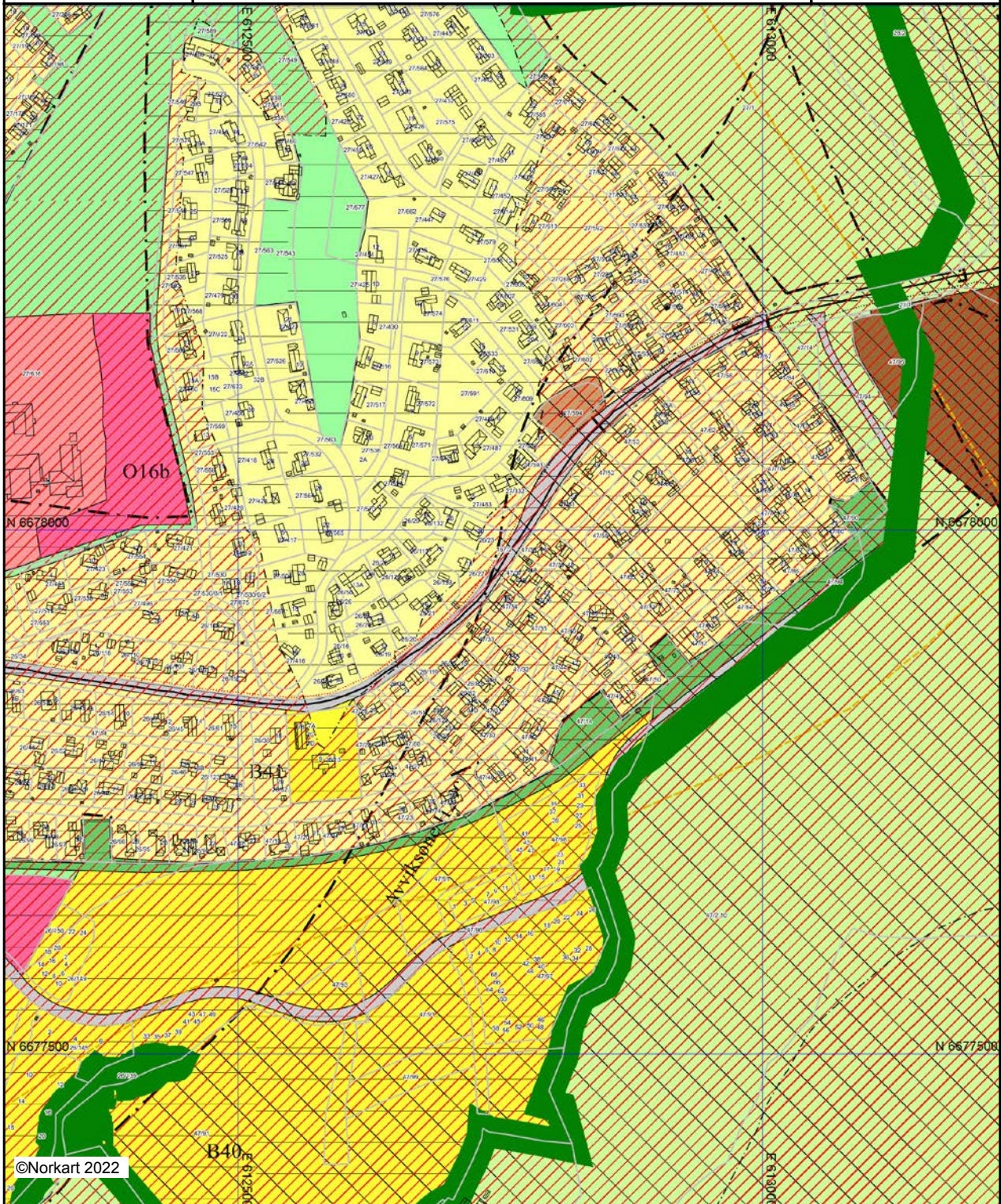
Nannestad kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 47/34  
Adresse: Hjørtevegen 38  
Dato: 03.05.2022  
Målestokk: 1:5000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

### Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

Grense for regningslinjeområde

### Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

Faresone grense

Faresone grense

Faresone grense

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Flomfare

Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Sikringsonegrense

Sikringsonegrense

Sikringsone - Andre sikringssoner

Støysonegrense

Støysone - Rød sone iht. T-1442

Støysone - Gul sone iht. T-1442

Støysone - Andre støysoner

Angitthensyngrense

Angitthensyngrense

Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Detaljeringgrense

Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Boligbebyggelse - nåværende

Boligbebyggelse - fremtidig

Sentrumsformål - nåværende

Sentrumsformål - fremtidig

Tjenesteyting - nåværende

Tjenesteyting - fremtidig

Næringsbebyggelse - nåværende

Idrettsanlegg - nåværende

Andre typer bebyggelse - nåværende

Veg - nåværende

Kollektivknutepunkt - nåværende

Kollektivknutepunkt - fremtidig

Grønnstruktur - nåværende

Grønnstruktur - fremtidig

Friområde - nåværende

LNFR-areal - nåværende

LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende

### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Grense for arealformål

Hovedveg - nåværende

Samleveg - fremtidig

Samleveg - nåværende

Gang-/sykkelveg - nåværende

Gang-/sykkelveg - fremtidig

Abc Påskrift områdenavn

Abc Påskrift områdenavn

Abc Påskrift områdenavn

Abc Påskrift områdenavn

Abc Påskrift arealformål/arealbruk

Abc Påskrift areal

Abc Kommune(del)plan - påskrift

**NANNESTAD KOMMUNE**

BYGNINGSVESENET

2030 NANNESTAD

TELEFON 99 75 10

Saksbehandler: Steinar Låveg

**Ferdigattest**

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Hjortevegen 38, 2030 Nannestad			477	34	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Garasje	18/4-85	dato 21/5-85	sak 77/85	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Bjørnar Alf Olsen		Hjortevegen 38, 2030 Nannestad			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
"		"			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
"		"			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Nannestad, den 20/12- 19 85

  
 Ingolf Skaldebø  
 Bygningssjefen



1 0 A M U  
 17/34 Bsak F-fer



Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- 
-

NANNESTAD KOMMUNE  
BYGNINGSVESENET  
2030 NANNESTAD  
TELEFON \* 7271

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE  
etter bygningsloven av 18.6.65.

Byggeplass (adresse) Engelørudflaten		Matr.nr.	G.nr. 47	B.nr.	Parsell nr. 197
Arbeidets art Nybygg	Byggets art Boligbygg	Søknadens dato 15/5-74	Bygningsrådets/bygningssjefens vedtak dato 24/6-74 sak 135/74		
Byggherrens navn Bjørnar Alf Olsen,		Adresse Breståsen, 2030 Nannestad.		Telefon	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Ansvarshavendes navn Gidvar Bonden,		Adresse Mathison-Bidsvold Værk, 2073 Bøn.		Telefon	

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

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

- Kjellervegger pusses. Vinduer pusses inn.
- Dører og skillevegger settes opp.
- Permanente trapper foran stuedør og adkomstør settes opp.
- Utvendig grunnmur pusses.

Dette arbeid må være fullført innen 30./12. 19 75

VIDERE GJENSTAR FØLGENDE:

- En del planering på torsten.  
Det må sørges for fall ut fra huset på min. 1 : 50 i minst 2 m bredde.



10 A N O  
17/34 Bsak F-fer

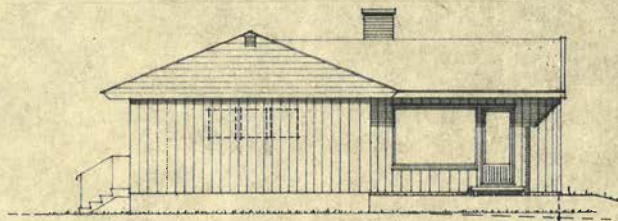
Bravida

Nannestad,

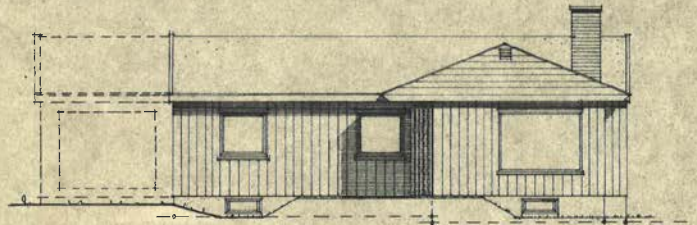
30 6 75

den / 19

sted

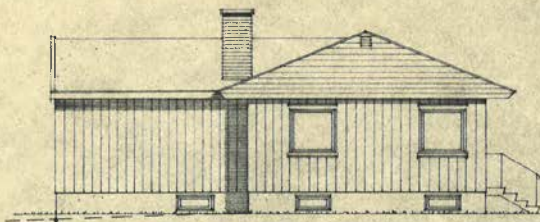


FASADE MOT SV

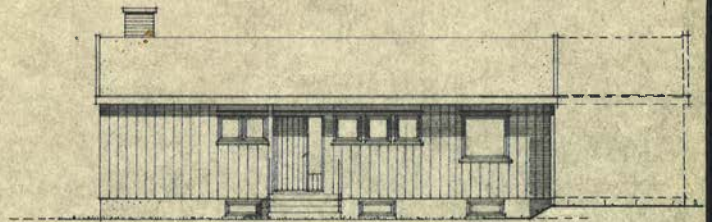


FASADE MOT SØ

GODKJENT  
Nannestad Bygningsråd



FASADE MOT NØ



FASADE MOT NØ

014-71

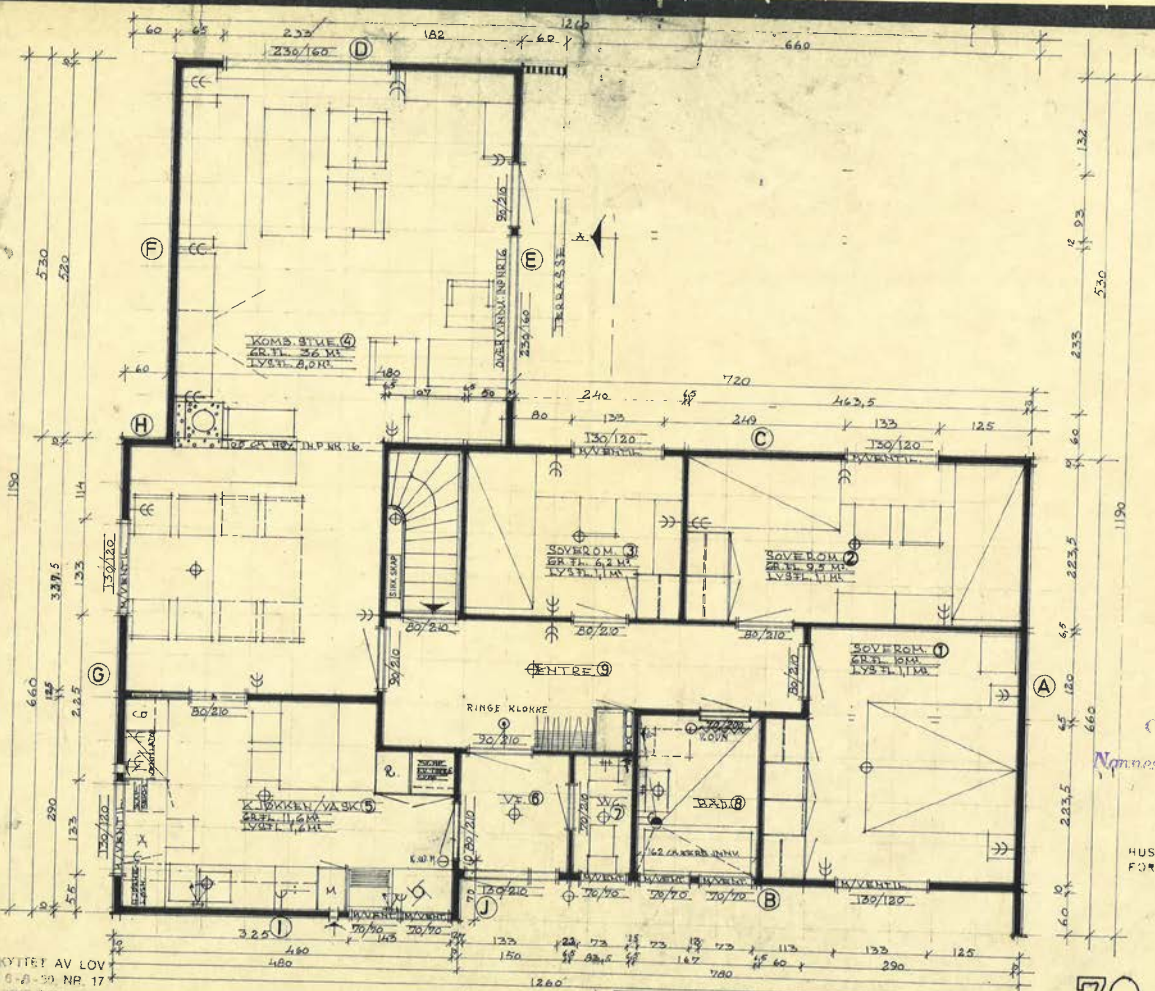
HUSBANKENS REG. NR.  
FOR TYPETEGNINGER.

--- OPPRINNELIG TERRENG  
- - - - - PLANERT TERRENG



TEGNINGEN ER BEGRÆNSET AV LOV  
OM BYGNINGSREGULERINGEN 20. APR. 17  
§ 4. OG DENNE TEGNING ER BEMÅLET  
LEVER AVN. 17/34 B-leg  
SOLHEIMHUS A/S

BYGGHERR	ROGNAR ALF OLSEN	<b>TYPE CORNER 70 D+</b> ENEBOLIG GF: 103,8 m <sup>2</sup> L/EAREAL: 95 m <sup>2</sup>	ARK. N. 105. 31	BLAD
BYGGESTED	TOM DE DE, ENGELSKJØLLATELVA		MÅL 1/100	
BYGGEKOM	NANNESTAD		DATO 2/5-70	
		SOLHEIMHUS ARKITEKONTOR	KORR. 4/71	



GODKJENT  
 Namnestad Byggnadsråd

014-71  
 HUSBRANKENS REG. NR.  
 FOR TYPETEGNINGER.

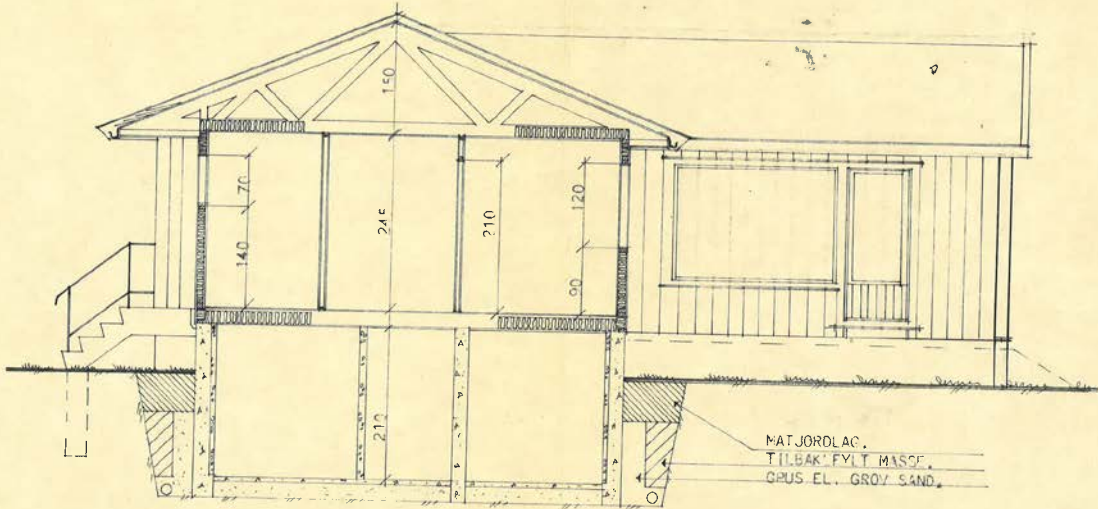
TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV  
 OM ANSVARER AV 6-7-30 NR. 17  
 § 4, OG MÅ SÆLDES IKKE BRUKES  
 UTEN VÅR TILLATELSE.  
 SOLHEIMHUS

LETA SJE

BYGGERE	<i>Ejnar Mjølhus</i>	TYPE CORNER 70 D	MÅL: 1/50	BLAD
BYGGESTE	<i>Med 138, Englandsplan</i>	ENEBOLIG 60 FL. 103, 80 FL. 105, 80 FL. 105 M	DATE: 2/27	
BYGGKOM:	<i>Namnestad</i>	SOLHEIMHUS ARKITEKTONISKE		



22° TAKVINKEL.



SNITT A-A

014-71

HUSBANKENS REG. NR.  
FOR TYPETEGNINGER.

GODKJENT

Nannestad Bygningsråd

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV  
OM ÅNDSVERKET AV 8. JUNI, NR. 17  
§ 4, OG MÅ SALESSES IKKE BENYTTES  
UTEN VÅR TILLATELSE.

SOLHEIMHUS

BYGGERE:	<i>Bjornolf Olsen</i>	TYPE CORNER 70 D	MÅL: 1/50	BLAD
BYGGESTED:	<i>Land 159, Engdalsveien</i>	NF BOLIG. GR. FL: 403,8 m <sup>2</sup> LIGAREAL: 95	DATE: 13/7	3
BYGGEKOM:	<i>Nannestad</i>	SOLHEIMHUS ARKITEKONTOR	KORR. 2/2	



# Eiendomskart for eiendom 3036 - 47/34//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering



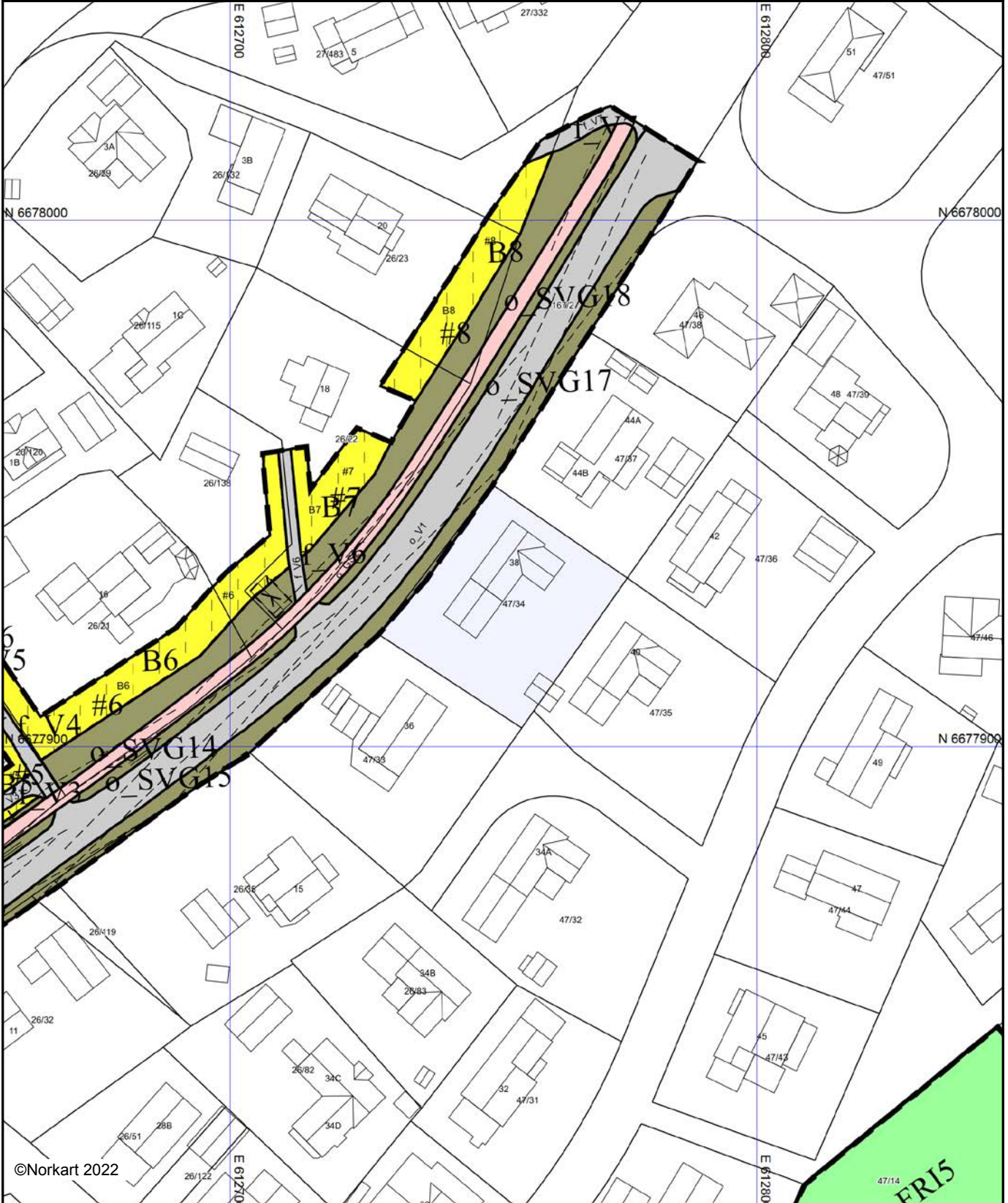
Nannestad kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 47/34  
Adresse: Hjørtevegen 38  
Dato: 03.05.2022  
Målestokk: 1:1000



UTM-32




## Tegnforklaring

### Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggområde
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Barnehage
	Skiløype
	Nærmiljøanlegg
	Energianlegg
	Avløpsanlegg
	Renovasjonsanlegg
	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Lekkeplass
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Naturområde
	Turveg
	Friområde
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
	Bestemmelseområde - Midlertidig bygg- og anleggområde

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert støttemur
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

### Pris gjelder for 5 år.


Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Hjortevegen 38  
2030 NANNESTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Knut Magnus Betten**Telefon:** 901 00 721  
**E-post:** knut.magnus.betten@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