

# aktiv.

Nyvegen 9B, 2040 KLØFTA

**Unik tømmervilla over tre etasjer med sentral, men tilbaketrukket beliggenhet. 6 soverom. Hybel. Garasje**



Daglig leder/Eiendomsmegler

## Lise Blomberg

**Mobil** 922 04 164

**E-post** lise.blomberg@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 223 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 9 123 850,-  
**Selger:** Even Finstad Evensen  
Stine Marie Bringsli Evensen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2003  
**BRA-i/BRA Total** 200/283 kvm  
**Tomtstr.:** 771.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 17, bnr. 102  
**Oppdragsnr.:** 1205250081

# Flott familiebolig m/hybel

Nyvegen 9B er en fantastisk enebolig fra 2003 over tre etasjer. Med et bruksareal på 283 kvm har man rikelig med boltreplass. Underetasjen har egen inngang og det er etablert en 3-roms hybel. Eiendommen har flere fine uteplasser og et innredet anneks på tomten. Parkering gjøres i garasje og på egen tomt.

### Kort fortalt:

- Unik tømmervilla med torvtak
- Store vindusflater og god takhøyde
- 3-roms hybel
- Innredet anneks
- Flere soverom
- Garasje med vannbåren gulvvarme
- Flotte uteområder med gode solforhold
- Sentral, men tilbaketrukket beliggenhet
- Gangavstand til busstopp og togstasjon
- Kort vei til barn- og ungdomsskole samt barnehager



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	37
Budskjema .....	91

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 200 m<sup>2</sup>

BRA - e: 83 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 283 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 34 m<sup>2</sup> Trapperom, Soverom, Soverom

BRA-e: 83 m<sup>2</sup> Bad, hybel, Kjøkken, hybel, Stue, hybel, Soverom, hybel, Gang, hybel, Bod, Bod 2, Bod 3

1. etasje

BRA-i: 122 m<sup>2</sup> Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Kontor, Garasje

2. etasje

BRA-i: 44 m<sup>2</sup> Loftstue, Soverom

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

771.7 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Kløfta har et godt servicetilbud med flere butikker, dagligvareforretninger, apotek og spisesteder. Romerikssenteret er det sentrale handelsstedet på Kløfta og ligger kun få minutters gange fra boligen. Senteret har et variert utvalg av butikker, kaféer og tjenester som dekker de fleste behov. I tillegg finnes det flere nærbutikker og servicetilbud i området som gjør hverdagen enkel og praktisk. For et større utvalg kan man enkelt ta turen til Jessheim Storsenter, som er et av Norges største kjøpesentre med et bredt spekter av butikker, kafeer og restauranter.

Eiendommen ligger ideelt til for de som setter pris på friluftsliv. Hiltonskogen er et idyllisk skogsområde på Kløfta, populært for turgåing, sykling og jogging. Med sine merkede stier er skogen et yndet sted for friluftaktiviteter hele året. Området er perfekt for barnefamilier som ønsker å nyte naturen i rolige omgivelser. Hiltonskogen

er et naturlig fristed for både korte turer og lengre utflukter. For familier med små barn er det flere lekeplasser og grøntområder i nærområdet som inviterer til lek og aktiviteter utendørs.

Kløfta idretts- og aktivitetspark er et topp moderne anlegg som tilbyr en rekke aktiviteter for både unge og voksne. Med sitt imponerende utvalg av sportsfasiliteter, inkludert fotballbaner, volleyballbaner, tennisbaner og løpebaner er dette stedet hvor både fritidsentusiaster og idrettsutøvere kan utfordre seg selv og utvikle sine ferdigheter. Parken er designet for å imøtekomme alle, uavhengig av nivå, og gir også plass til aktiviteter som yoga, gruppetrening og lek for barna. Beliggenheten i naturskjønne omgivelser gjør det til et ideelt sted for å kombinere fysisk aktivitet med frisk luft, og den moderne infrastrukturen gir en komfortabel og inspirerende ramme for alle typer arrangementer og trening.

Nyvegen 9B har en svært familievennlig beliggenhet med flere barnehager og skoler i nærområdet. Alvheim barnehage ligger bare noen få minutters gange unna, ca 1 km, og tilbyr både småbarns- og storbarnsavdeling. Det er flere gode barnehager i umiddelbar nærhet, 1,5-3,5 unna; Mamma Mia barnehage, Bakkedalen FUS barnehage Kløfta barnehage, Bakke barnehage, Soria Moria barnehage og Hoppensprett avd. Solbakken. For skolebarn er Bakke barneskole den nærmeste, kun 1,3 km fra eiendommen. Skolen har et godt læringsmiljø og er kjent for sitt fokus på trivsel og tilrettelegging for alle elever. For ungdomsskoleelever er Vesong ungdomsskole et naturlig valg, med et bredt fagtilbud og gode fritidstilbud for ungdom. Vesong ungdomsskole ligger rett ved barneskolen. Skolene har trygge gang- og sykkelveier, noe som gjør det enkelt og sikkert for barna å komme seg til og fra skolen.

Alt i alt tilbyr Nyvegen 9B en ideell beliggenhet for familier, med nærhet til gode barnehager og skoler, flotte friluftsområder, nødvendige servicetilbud og effektive kollektivforbindelser.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Offentlig kommunikasjon**

Eiendommen har også gode kollektivforbindelser, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt uten bil. Det er gangavstand til nærmeste bussholdeplass, ca 200m, hvor det går jevnlig ruter til Kløfta sentrum, Kløfta stasjon og videre til Oslo. Fra Kløfta stasjon, som ligger omtrent 1,1 km unna, går det tog både mot Oslo og Dal, med hyppige avganger hele dagen. Dette gjør det enkelt å pendle til jobb eller reise til andre steder i regionen, både med buss og tog.

## **Bygningssakkyndig**

Rett-Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Utvendig

Yttertak: Yttertaket er tekket med torv fra byggeår.

Vindskier: Trevirke.

Gesimser: Trevirke.

Taket er kun besiktiget utvendig fra bakkeplan.

Torvtak må vedlikeholdes regelmessig for å sikre at det holder seg tett og i god stand.

Dette inkluderer sjekking av at torven er intakt, at det ikke er lekkasjer, og at det ikke vokser uønskede planter som kan skade taket.

Takrenner og nedløp av stål der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drenerør. Renner og nedløp fremstår i normalt god stand men er noe misfarget. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik.

Yttervegger av tømmer.

Det skal merkes at et tømmerbygg, bygg oppført i laftet tømmer, er beheftet med synk og vridninger i konstruksjonene/de laftede veggene. Dette er en naturlig gang og vil være mer eller mindre gjennomgående i slike bygg. Dette ses f.eks i lafteknutene ved at kinningene/sammenføyningene dels er tørket noe fra hverandre. Det kan også oppstå forskjellig synk i tømmeret, alt etter hvor mye belastning det blir utsatt for ol. Trekk - vanninntrengning ol i lafteknuter og i laftede vegger defineres som 'normalt', da tørk og krymp også påvirker tettheten. Dette må da ses på som eiers vedlikeholdspunkt jfr. regelmessig ettersyn og event. utbedring. Den nederste tømmerstokken i laftekassen, og de deler av gulvkonstruksjonen som ligger an på ringmur er spesielt utsatt for skader.

Videre kan ikke en eksakt tilstand sjekkes uten bygningsmessige inngrep.

Saltak med bærende konstruksjoner i tre/tømmer med undertak av panel.

Det ble ikke observert noen fuktskjolder eller tegn til fukt på undertaket ved befarng.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svakhetspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under

Vinduer med 2- lags isolerglass, ramme og karm i tre fra byggeår. Trehvite lister/gerikter rundt vinduene i glatt utførelse.

Malte ytterdører inn til hovedboligen, inn til underetasjen og inn til boden.

Balkong/terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre.

Skyvedørsfelt/terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre.

Leddport inn til garasjen med elektrisk portåpner.

Balkonger og terrasser:

Terrasse i front av boligen.

Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord og beiset rekkverk.

Rekverkshøyden ble målt til ca. 90cm.

Terrasse med adkomst fra stuen.

Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord og beiset rekkverk.

Rekverkshøyden ble målt til ca. 89cm.

Platting med adkomst fra underetasjen på ca. 54m<sup>2</sup>.

Plattingen er belagt med impregnerte terrassebord.

Terrasse med adkomst fra gårdsplassen.

Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord og beiset rekkverk.

Innvendige overflater

Vegger: Tømmer, malt strie, brystningspanel og malte flater. Fliser på vegg i underetasje.

Takflater: Panel og malte flater.

Gulvflater: Fliser, laminat gulv og tregulv.

Tg3 - Store eller alvorlige avvik

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Tg2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Takteking

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble stedvis registrert sprekkeformasjoner på mellom 10mm til 15mm.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

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

Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Overflater - 2

Vurdering av avvik:

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

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

#### Innvendig > Innvendige dører

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannfordelerstammene er ikke klamret fast i et sprutsikkert skap.

#### Tekniske installasjoner > Ventilasjon

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventilerings av alle rom.

#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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.

#### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

##### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

#### Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

##### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

#### Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Flere av hyllene i høyskapet er løse.

Våtrom > Underetasje > Bad, hybel > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Underetasje > Bad, hybel > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Våtrom > Underetasje > Bad, hybel > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det ble observert svelleskader i nedkant av innredningen.

Våtrom > Underetasje > Bad, hybel > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tg IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Skifte av kran som dryppet på vask oppe og nede på begge badene. Arbeid utført av Romerike Rørleggerbedrift.

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

- Byttet kolber på vannkjele. Arbeid utført av Romerike Elektro.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ladeboks i garasjen.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Utleiedel nede.

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

- Det er foretatt en tilstandsrapport i mars 2025.

### **Innhold**

1. Etasje Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Kontor, Garasje

2. Etasje Loftstue, Soverom

Underetasje: Trapperom, Soverom, Soverom

Underetasje hybel: Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Gang, Bod, Bod 2, Bod 3

### **Standard**

Entré

Det første som møter deg i det du trer inn i boligen er en romslig entré med tømmer på vegg og fliser på gulv. Gulvet har gulvvarme for en lun og behagelig følelse. Det er montert klesopp heng og knagger.

### Kjøkken

Boligen har et kvalitetsrikt og sjarmerende kjøkken i 1. etasje. Innredning har profilerte eikfronter og en lys stein som benkeplate. Integreerte hvitevarer som bred induksjonstopp, ovn, oppvaskmaskin i arbeidshøyde og kjøleskap med frys. Praktisk kjøkkenøy og godt med både skap- og benkeplass. Åpen løsning mot stuen hvor det er plass til romslig langbord. Kjøkkenet fungerer som familiens naturlige samlingspunkt.

### Stue

Boligen har hele fire stuer. Hovedstue i 1. etasje med svært god takhøyde og en luftig atmosfære. På kalde dager har man en vedovn som avgir god varme. Fra stuen er det utgang til overbygd balkong. I loftetasjen har man en romslig tv-stue med god plass til sofagruppe.

### Bad og vaskerom

Boligens bad er innredet med servant på skuffeseksjon, speilskap med lys, klosett og dusjkabinett. På gulv er det lagt lekre fliser og laftede tømmervegger.

Med adkomst fra kjøkken har man et praktisk vaskerom. Vaskerommet er innredet med utslagsvask, skap og opplegg for vaskemaskin. Det er videre tilkomst til bod og garasje.

### Soverom og lagring

Boligens hoveddel har totalt fire godkjente soverom. Det er to romslige soverom i underetasjen, det ene med skyvedørsgarderobe. I 1. etasje er rommet innredet som kontor. I loftetasjen er hovedsoverommet med skyvedørsgarderobe.

Boligen har flere boder som byr på masse plass til oppbevaring eller hobbyrom. Det er også mulighet for lagring i garasje.

### Hybel:

Hybel er innredet med entré, kjøkken/stue, bad og 2 soverom.

### **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.

### **Parkering**

Parkering gjøres i garasje og på egen tomt.

### **Forsikringsselskap**

If

### **Polisenummer**

0023162

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

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

## Energi

### **Oppvarming**

Deler av boligen er utstyrt med sentralvarmeanlegg med gulvvarme. Fordelerskapet er plassert på vegg i vaskerommet og i boden i underetasjen. Eier opplyser at varmekolbene på berederen og reele ble skiftet ut i 2024. Varmtvannstank: OSO kombi EP 300 fra 2001, plassert i kjellerbod.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 8 900 000

**Kommunale avgifter**

Kr 29 768

**Kommunale avgifter år**

2025

**Info kommunale avgifter**

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

**Formuesverdi primær**

Kr 1 661 746

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 6 646 982

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 17, bruksnummer 102 i Ullensaker kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3209/17/102:

20.12.1967 - Dokumentnr: 6852 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om generende virksomhet

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

- Rettighet for kommunen å føre vannledninger over tomten.

21.04.1964 - Dokumentnr: 1753 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3209 Gnr:17 Bnr:20

16.03.2001 - Dokumentnr: 2967 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 366788 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:17 Bnr:102

01.01.2024 - Dokumentnr: 182330 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:17 Bnr:102

20.12.1967 - Dokumentnr: 6852 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:17 Bnr:20

Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:17 Bnr:107

Gjelder denne registerenheten med flere

- Veirett over gnr. 17 bnr, 1017 og bnr. 20. Vedlikehold og brøyting gjøres i fellesskap med andre eiere som har bruksrett.

22.05.2001 - Dokumentnr: 5695 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:17 Bnr:94

- Eiendommen har veirett over gnr. 17, bnr. 94

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for enebolig; Nyvegen 9, 2040 Kløfta datert 20.09.2004.

Deler av boligen er bygd om siden byggeår. Det er satt opp vegger for to ekstra soverom i underetasjen, samt satt inn trapp mellom underetasje og 1. etasje. Videre er det satt opp vegg og dør inn til hybeldel.

Soverom i 1. etasje er innredet som kontor. Boddell i underetasjen fremkommer ikke av byggemeldte tegninger. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendringene ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Nyvegen er offentlig vei, eiendommen har privat avkjøring.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse - nåværende. Faresone - Ras- og skredfare vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Kløfta til: boligbebyggelse - nåværende. Faresone - Ras- og skredfare vedtatt 03.09.2012.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire. Det er middels risiko for skred på eiendommen, og det er kategorisert som svært alvorlig konsekvenser ved skred.

Eiendommen ligger i et middels til lavt aktsomhetsområde for radon.

Eiendommen er i gul støysone fra veg.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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



enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

8 900 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

222 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

223 850 (Omkostninger totalt)

239 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

242 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

9 123 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 139 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 142 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 223 850

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 7 750,- og visninger kr. 2 000,- (2 stk. inkl.). Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

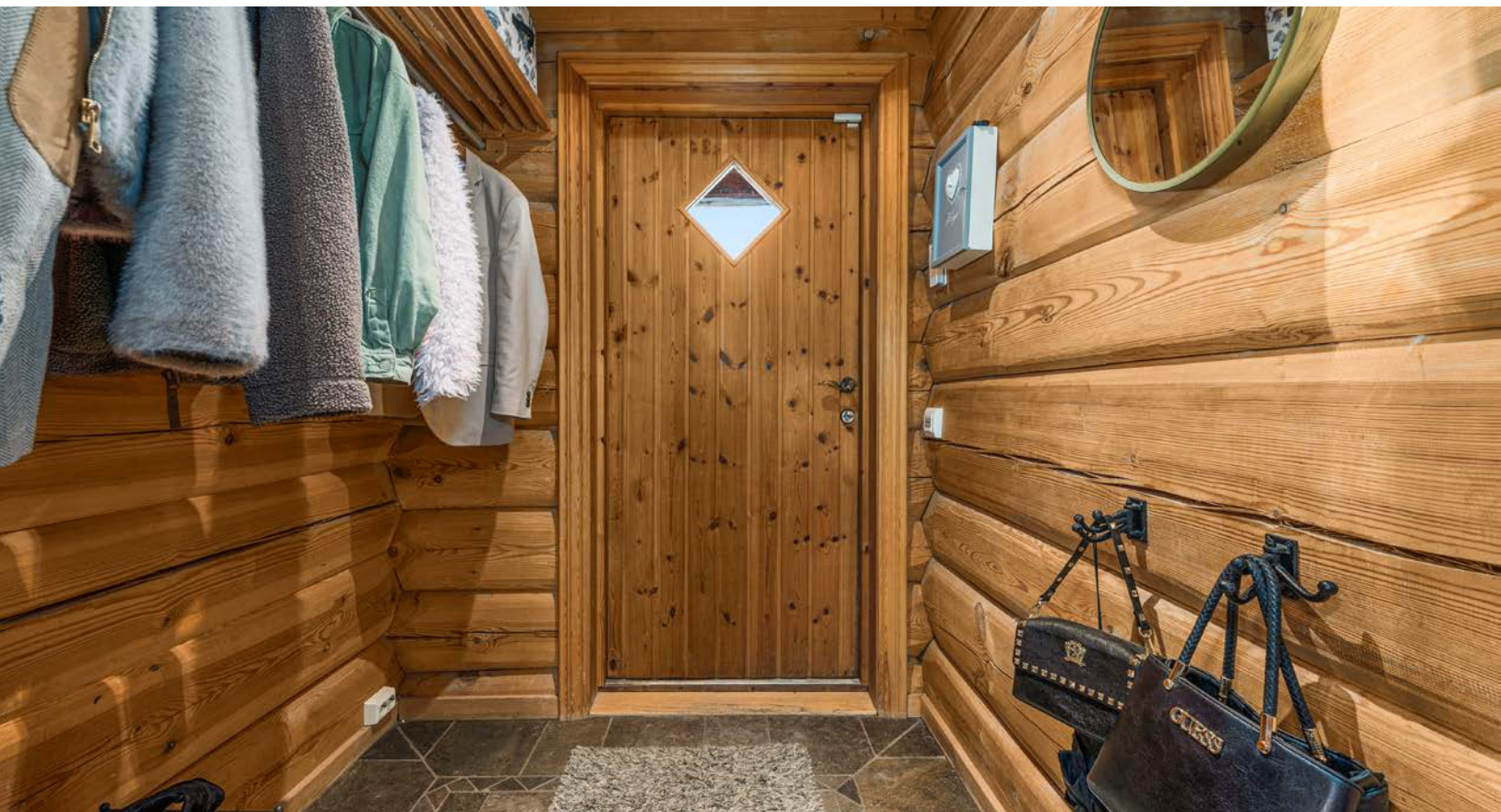
Lise Blomberg  
Daglig leder/Eiendomsmegler  
lise.blomberg@aktiv.no  
Tlf: 922 04 164

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84  
2040 Kløfta  
Tlf: 639 42 650

**Salgsoppgavedato**  
26.03.2025



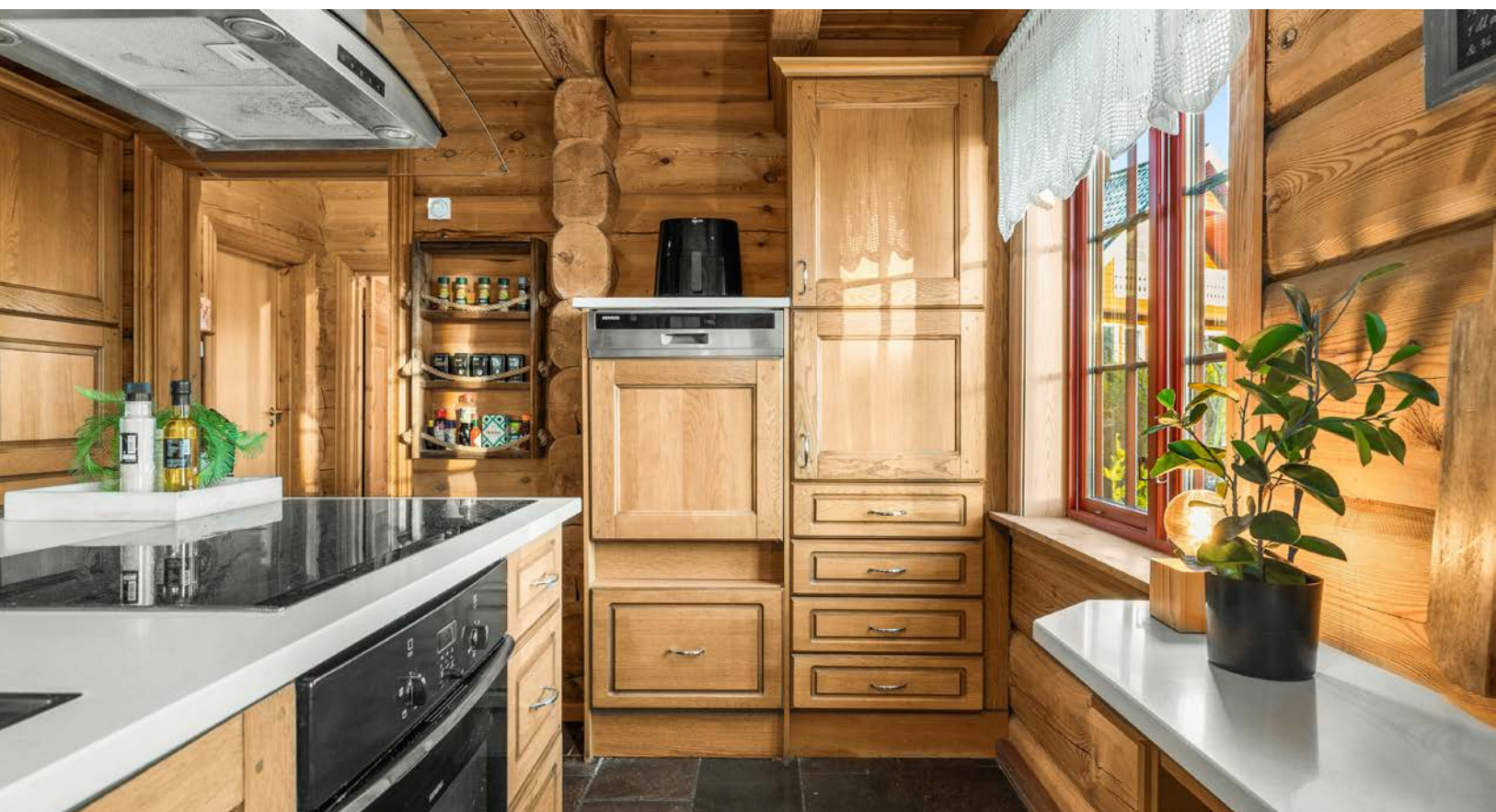
Nyvegen 9B er en unik enebolig beliggende sentralt, men tilbaketrukket på Kløfta.



Velkommen inn!



I 1.etasje er det et kvalitetsrikt kjøkken i åpen løsning mot stue.



Innredning har profilerte eikfronter og en lys stein som benkeplate.





Vaskerommet er innredet med utslagsvask, underskap og høyskap.



Bod innenfor vaskerommet.



Det er praktisk adgang til boligens vaskerom fra kjøkkenet.





Fra stuen er det utgang til balkong.



Boligen får en god atmosfære med store vindusflater og rikelig med takhøyde.





I loftetasjen har man en praktisk tv-stue.





Fra rom godkjent som soverom har man adgang til underetasjen.



Rommet benyttes i dag som kontor.



Boligens hoveddel har 4 soverom (et innredet som kontor).



Soverom 2.



Hovedsoverommet er i loftetasjen.



Praktisk skyvedørgarderobe.



Bad innredet med servant på underskap, klosett og dusjkabinett.



Tømmer på vegg og fliser på gulv.



Boligen har flere fine uteplasser og et innredet anneks.



Innredet anneks.



# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Nyvegen 9B - Nabolaget Hilton/Tveiter - vurdert av 65 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Gamlevegen Linje 405, 425	3 min	0.2 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	15 min	1.1 km
Oslo Gardermoen	15 min	

## Skoler

Bakke skole (1-7 kl.) 566 elever, 28 klasser	18 min	1.3 km
Åreppen skole (1-7 kl.) 311 elever, 16 klasser	21 min	1.6 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 16 klasser	18 min	1.3 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	12 min	10.6 km
Hoppensprett vgs Jessheim	15 min	

## Ladepunkt for el-bil

Romerikssenteret	14 min
------------------	--------

«Sentralt men familievennlig.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

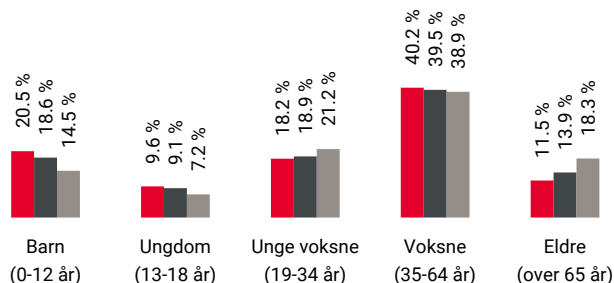
Bra 74/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hilton/Tveiter	2 194	813
Kløfta	7 239	2 834
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Alvheim Barnhage (1-5 år) 59 barn	14 min	1 km
Olstadmoen barnehage (0-5 år) 63 barn	20 min	1.4 km
Soria Moria barnehage (1-4 år) 14 barn	21 min	1.5 km

## Dagligvare

Rema 1000 Kløfta Post i butikk	13 min	0.9 km
Meny Romerikssenteret	13 min	

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



### Trafikk

Lite trafikk 88/100

## Sport

- |  |   |        |   |
|--|---|--------|---|
|  | Kløfta Idretts - og aktivitetspark          | 9 min  | 🚶 |
|  | Ballspill, fotball, sandhåndball, sandvo... | 0.6 km |   |
|  | Kløftahallen idrettshall                    | 14 min | 🚶 |
|  | Aktivitetshall                              | 1 km   |   |
|  | Sportica Kløfta                             | 11 min | 🚶 |
|  | Nemus Fysio                                 | 15 min | 🚶 |

## Boligmasse



87% enebolig  
13% annet

«Rolig nabolag, hyggelige naboer.»

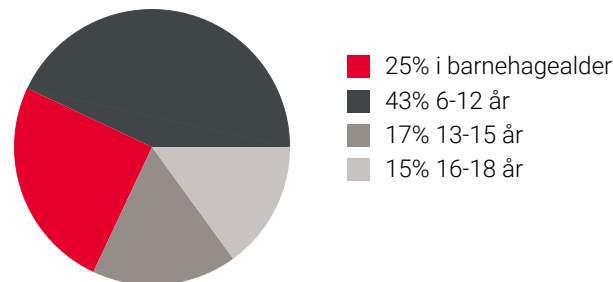
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

- |  |                      |        |   |
|--|----------------------|--------|---|
|  | Romerikssenteret     | 13 min | 🚶 |
|  | Ringen apotek Kløfta | 12 min | 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

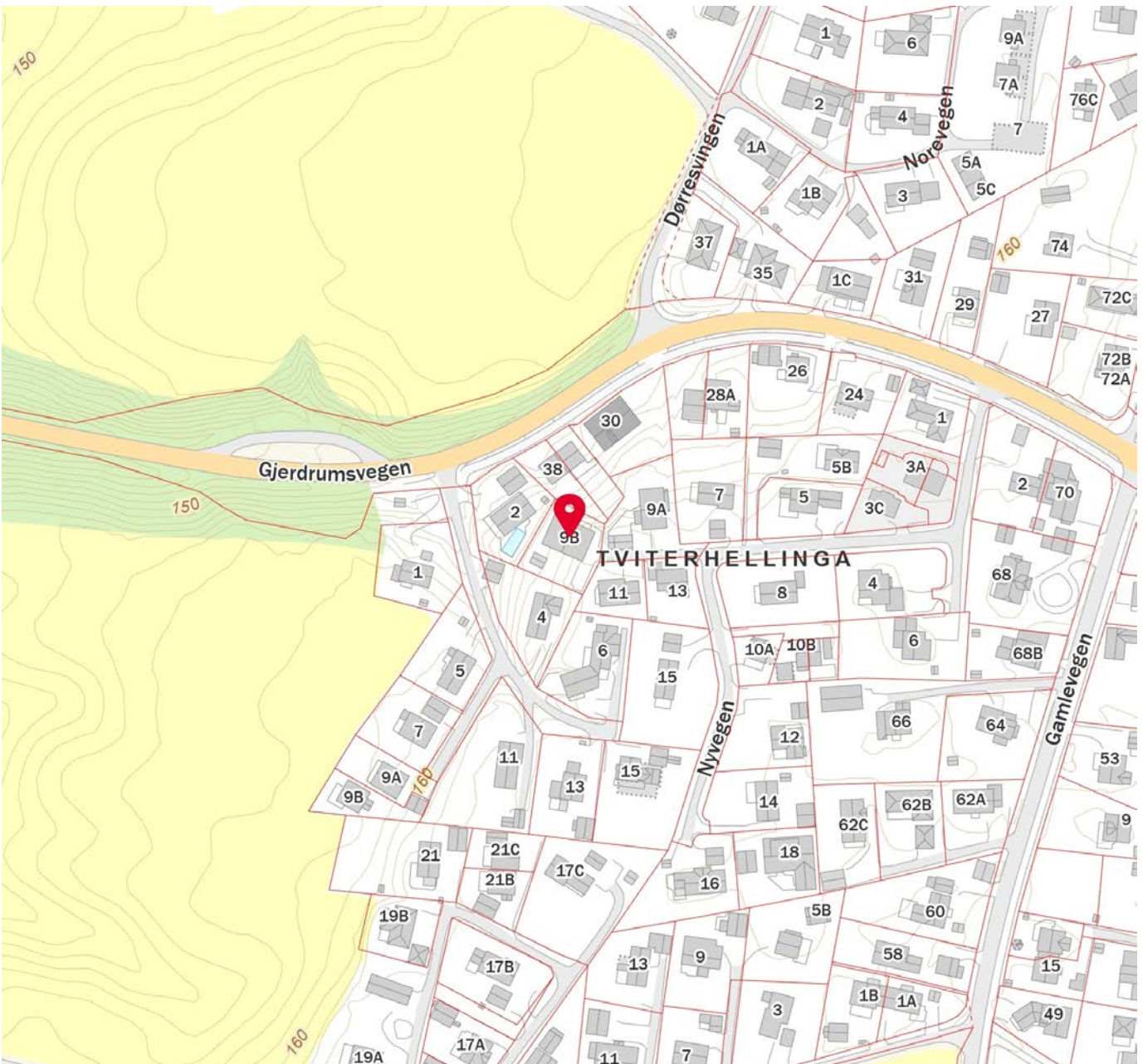
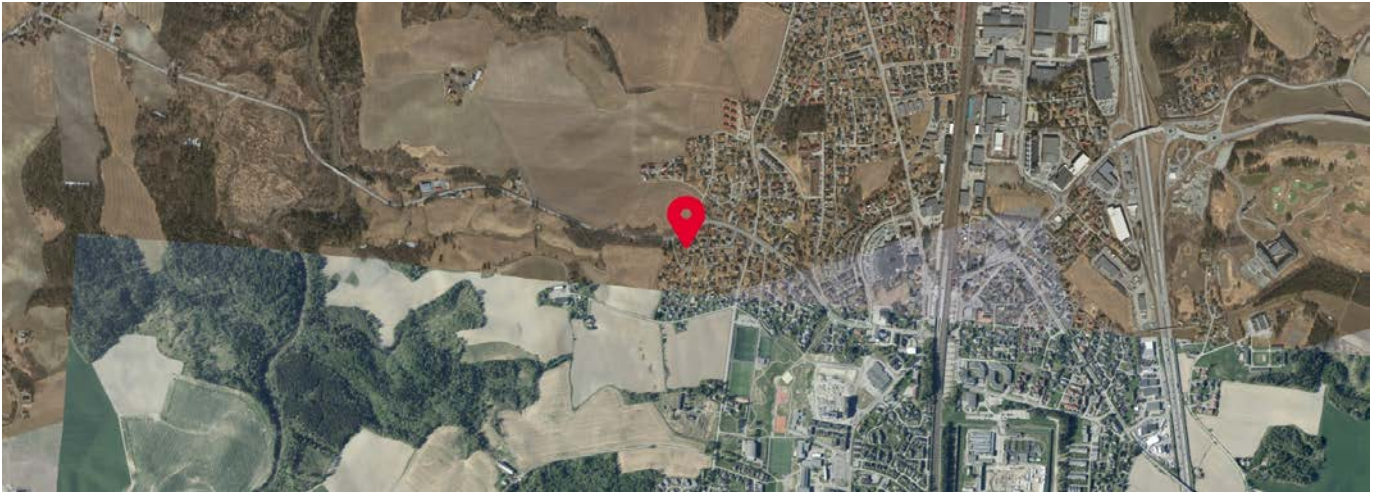
- Hilton/Tveiter
- Kløfta
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



# Tilstandsrapport

📍 Nyvegen 9 B, 2040 KLØFTA

🏠 ULLENSAKER kommune

# gnr. 17, bnr. 102

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m<sup>2</sup> BRA-i: 200 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.02.2025

Rapportdato: 18.03.2025

Oppdragsnr.: 13416-1899

Referansenummer: FB9353

Autorisert foretak: Rett-Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjell-Arne Hagen

Vår ref: Takstingeniør Kjell-Arne Hagen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## Rett-Takst As

### Rapportansvarlig

Kjell-Arne Hagen  
Uavhengig Takstingeniør  
hagen@retttakst.no  
913 75 920



# 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, anneks, 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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsøk, stikktaginger, opplysninger fra rekvisitt og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Frittstående enebolig oppført i 2003 med integrert garasje. Bygget er med det ca. 22 år gammelt og i all hovedsak i opprinnelig stand. Bygget er oppført med laftet tømmer. Standarden er alminnelig bra, men boligen har behov for noe vedlikehold og oppgraderinger i tiden som kommer. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Boligen har ellers en praktisk planløsning med normal god utnyttelse av bruksarealet.

## Enebolig - Byggeår: 2003

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

### YTERTAK:

Yttertaket er tekket med torv fra byggeår.

### VINDSKIER:

Trevirke.

### GESIMSER:

Trevirke.

### BEGRENSNINGER:

Taket er kun besiktiget utvendig fra bakkeplan.

Krever regelmessig vedlikehold:

Torvtak må vedlikeholdes regelmessig for å sikre at det holder seg tett og i god stand. Dette inkluderer sjekking av at torven er intakt, at det ikke er lekkasjer, og at det ikke vokser uønskede planter som kan skade taket.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp av stål der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drenerør. Renner og nedløp fremstår i normalt god stand men er noe misfarget. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik.

Vedlikehold:

Det anbefales å rense takrenner vår og høst for å sikre god avrenning fra takrenner, og for å forhindre fortetting i nedløpsrør.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger av tømmer.

Tømmerbygg:

Det skal merkes at et tømmerbygg, bygg oppført i laftet tømmer, er beheftet med synk og vridninger i konstruksjonene/de laftede veggene. Dette er en naturlig gang og vil være mer eller mindre gjennomgående i slike bygg. Dette ses f.eks i lafteknutene ved at kinningene/sammenføyningene dels er tørket noe fra hverandre. Det kan også oppstå forskjellig synk i tømmeret, alt etter hvor mye belastning det blir utsatt for ol. Trekk - vanninntrengning ol i lafteknuter og i laftede vegger defineres som 'normalt', da tørk og krymp også påvirker tettheten. Dette må da ses på som eiers vedlikeholdspunkt jfr. regelmessig ettersyn og event. utbedring.

Den nederste tømmerstokken i laftekassen, og de deler av gulvkonstruksjonen som ligger an på ringmur er spesielt utsatt for skader.

Videre kan ikke en eksakt tilstand sjekkes uten bygningsmessige inngrep.

Takkonstruksjon:

Saltak med bærende konstruksjoner i tre/tømmer med undertak av panel.

Det ble ikke observert noen fuktskjolder eller tegn til fukt på undertaket ved befaring.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svakhetspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass, ramme og karmen i tre fra byggeår. Trehvite lister/gerikter rundt vinduene i glatt utførelse.

Vedlikehold:

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand med tanke på alder. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Dører:

Malte ytterdører inn til hovedboligen, inn til underetasjen og inn til boden.

Balkong/terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre.

Skyvedørsfelt/terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre.

Leddport inn til garasjen med elektrisk portåpner.

Vedlikehold:

Det er foretatt en enkel funksjonstest av dørene og ingen avvik ut over normal aldringsslitasje ble registrert.

Dørene vurderes å være i bruksmessig stand på befaringdagen.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Balkonger og terrasser:

Terrasse i front av boligen på ca.

Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord og beiset rekkverk.

Rekverkshøyden ble målt til ca. 90cm.

Terrasse med adkomst fra stuen på ca.

Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord og beiset rekkverk.

Rekverkshøyden ble målt til ca. 89cm.

Platting med adkomst fra underetasjen på ca. 54m<sup>2</sup>.

Plattingen er belagt med impregnerte terrassebord.

Terrasse med adkomst fra gårdsplassen.

Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord og beiset rekkverk.

Utvendige trapper:

Utvendig ståltrapp belagt med heller eller tilsvarende og rekkverk i

## Beskrivelse av eiendommen

stål.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### Overflater:

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:  
Tømmer, malt strie, brystningspanel og malte flater.

Generelt normal tilstand på innvendige vegg overflater med normal bruksslitasje.

Overflater fremstår alt i alt, med normal slitasje og normalt vedlikeholdt. På bakgrunn av helhetsinntrykket, må det likevel påregnes hakk og småskader. Det må som oftest beregnes noe overflatebehandling etter et eventuelt kjøp.

- Innvendige takflater er belagt med henholdsvis:  
Panel og malte flater.

Generelt normal tilstand på innvendige himlinger.  
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

- Innvendige gulvflater er belagt med henholdsvis:  
Fliser, laminat gulv og tregulv.

Ved stikkprøvekontroll ble det registrert bom under enkelte fliser og det ble registrert noe svelling og enkelte glipper i laminat gulvet.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn:

Støpt betongdekke, etasjeskille i lecadekke eller tilsvarende ned til underetasjen og trebjelkelag opp til 2. etasje.  
Målt høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom hele rommet i stuen, ca. 37mm gjennom hele rommet i loftsstuen og ca. 20mm innenfor 2 meter i loftsstuen.

#### Radon:

Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og radonmåling bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.  
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

#### Pipe og ildsted:

Pipeløp i huset med vedovn i stuen. Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til. Ytterligere vurderinger er ikke gjort. Skal pipe og ildsteders tilstand og utbedringsbehov avklares må det rekvireres tilsynsrapport fra feievesenet. Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feievesen.

#### Innvendige trapper:

Lakkert/oljet tretrapp opp til 2. etasje med åpne opptrinn og hvitmalt tretrapp ned til underetasjen med åpne opptrinn og lakkerte inntrepp.

#### Vedlikehold.

Rekkverkshøyden i 2. etasje ble målt til ca. 86cm.  
Trappene fremstår som normalt godt vedlikeholdt med normal

bruksslitasje med tanke på alder.

#### Innvendige dører:

Furu innerdører i profilert utførelse med lakkerte lister/gerikter i profilert utførelse, en 2- fløyet glassdør. Brankvalifisert dør (B30) mellom vaskerommet og inn til garasjen.

#### Vedlikehold:

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad 1. etasje:

Baderom med fliser på gulv og vegger av tømmer, hvit servantinnredning med skapeksjon, dusjkabinett og gulvstående toalett.

Det er ett sluk på badet. Dette er beliggende under dusjkabinettet. Sluket er et plastsluk med skrudd klemring og synlig slukmansjett/membran.

Gulvet har redusert til stedvis ikke noe fall og nivåforskjell er under minimumskrav. Forskjellen mellom overkant gulvflate ved terskel mot overkant sluk er målt til ca. 0 mm. Ved stikkprøvekontroll ble det registrert bom under en flis ved døren.

Våtrommet er ventilert med lufteventil på vegg og det savnes en luftespalte i forbindelse med døren.

#### Bad, underetasje:

Baderom med fliser på gulv og vegger, servantinnredning med skapeksjon, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett.

Det er ett sluk på badet. Dette er beliggende i dusjen. Sluket er et plastsluk der membranen ikke er kontrollert siden denne ikke er synlig.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskelen, høyden er over 25mm. Ved stikkprøvekontroll ble det registrert bom under enkelte fliser.

Våtrommet er ventilert med elektrisk styrt vifte på vegg og det savnes en luftespalte i forbindelse med døren.

#### Vaskerom:

Vaskerom med fliser på gulv og vegger av tømmer, laminat benkeplate med et krepst blandebatteri og nedfelt rustfritt stålkum, et høyskap og opplegg for vaskemaskin.

Det er ett sluk i vaskerommet. Sluket er et plastsluk med skrudd klemring og synlig slukmansjett.

Gulvet har redusert fall og nivåforskjell er under minimumskrav. Forskjellen mellom overkant gulvflate ved terskel mot overkant sluk er målt til ca. 3mm. Ved stikkprøvekontroll ble det registrert bom under enkelte fliser.

Rommet har ingen ventilasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

#### Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning med eike fronter i profilert utførelse, stein benkeplate, ett-greps blandebatteri og nedfelt rustfritt stålkum. Integreert koketopp, komfyr og oppvaskmaskin.

Lys under overskap.

# Beskrivelse av eiendommen

## Ventilator over koketopp.

Innredningen vurderes til å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje. Det ble søkt etter fukt med en fuktindikator (Protimeter), ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

## Tiltak/konsekvens.

Ingen strakstiltak nødvendig, men i rom med vanninstallasjoner (oppvaskmaskin) uten sluk eller annet overløp skal det etter nye forskrifter være waterguard eller lignende som enten stenger vannet eller varsler om lekkasje i kontakt med vann/fukt. Ved lekkasje fra installasjoner vil vann renne og skade tilstøtende bygningsdeler til vannet stoppes manuelt. Kjøkkenet har ingen slik installasjon og det anbefales montert selv om det ikke var et krav på oppføringstidspunkt. Det samme gjelder komfyrvakt.

## Kjøkken, underetasje:

Kjøkkeninnredning med malte/beisede fronter i profilert utførelse, laminat benkeplate, ett- greps blandebatteri og nedfelt rustfri stålkum.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.

Lys under overskap.

Ventilator over komfyren.

Innredningen vurderes til å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje. Det ble søkt etter fukt med en fuktindikator (Protimeter), ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

## Tiltak/konsekvens.

Ingen strakstiltak nødvendig, men i rom med vanninstallasjoner (oppvaskmaskin) uten sluk eller annet overløp skal det etter nye forskrifter være waterguard eller lignende som enten stenger vannet eller varsler om lekkasje i kontakt med vann/fukt. Ved lekkasje fra installasjoner vil vann renne og skade tilstøtende bygningsdeler til vannet stoppes manuelt. Kjøkkenet har ingen slik installasjon og det anbefales montert selv om det ikke var et krav på oppføringstidspunkt. Det samme gjelder komfyrvakt.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

### Vannlednigner:

Rørapplegg i kobber og synlige rør i rør med vannfordelerstammer plassert på vegg i kjellerbod.

Stoppekran plassert i kjellerboden.

Mesteparten av anlegget ser ut til å være fra byggeår. På generelt grunnlag er kobberrør, rør som erfaringsmessig med tiden kan få svakheter i bend og rørskjøter.

### Avløpsrør:

Synlige avløpsrør inne i boligen av plast.

### Ventilasjon:

Ingen ventilering.

### Varmtvannstank:

OSO kombi EP 300 fra 2001, plassert i kjellerbod.

## Vannbåren varme:

Deler av boligen er utstyrt med sentralvarmeanlegg med gulvvarme. Fordelerskapet er plassert på vegg i vaskerommet og i boden i underetasjen.

## Vedlikehold:

Eier opplyser at varmekolbene på berederen og reele ble skiftet ut i 2024.

## Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet er plassert på vegg i boden og er utstyrt med automatsikringer. Det er kursfortegnelse i skapet.

## Branntekniske forhold:

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 772m<sup>2</sup>.

Tomten er opparbeidet med singlet gårdsplass, plenarealer, prydbusker og annen beplantning.

## Lagring:

Stabbur i hagen og div. boden i huset.

## Parkering:

Egen garasje og på egen eiendom.

## Byggegrunn:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og er dermed kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes. Antatt fundamentert til fast grunn.

## Drenering:

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det ble påvist utvendig fuksikring (grunnmursplast) på grunnmur. Deler av underetasje er under terreng, dette er rom som anses som risikokonstruksjon der det oppfordres til jevnlig kontroll og overvåking. Det er ikke gjort observasjoner i kjelleren (bodene) som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Det ble søkt etter fukt med en Protimeter, Protimeteren indikerte ikke forhøyede verdier på befaringsdagen.

## Grunnmur og fundamenter:

Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

Det ble ikke registrert sprekker, riss eller andre tegn til setningsskader som ansees å ha noen konstruksjonsmessig betydning.

## Terrengforhold:

Det er viktig at terrenget har hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmur.

## Beskrivelse av eiendommen

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

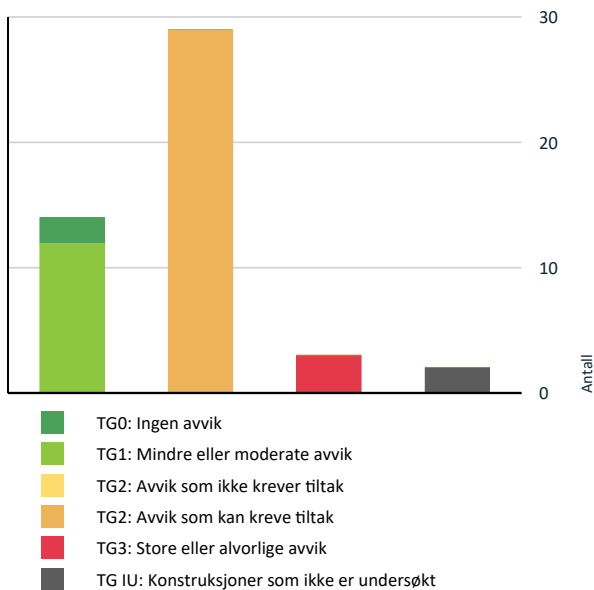
[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
1. etasje og underetasjen stemmer ikke med dagens bruk.

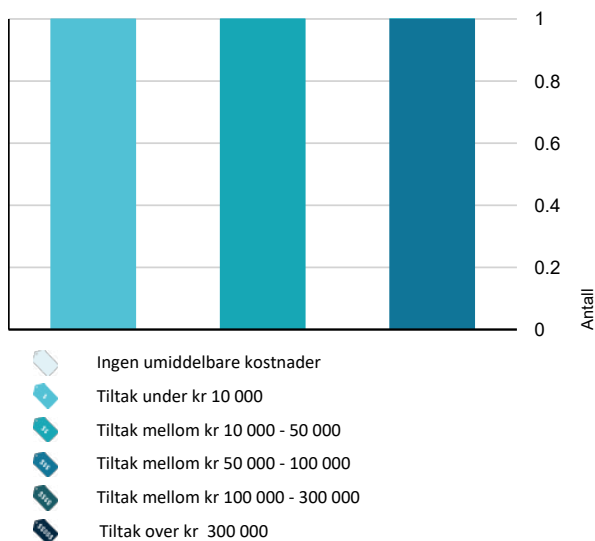
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Det var snødekte forhold på befaringsdagen med de begrensninger dette medfører.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

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

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

## Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Bad, hybel > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Bad, hybel > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Bad, hybel > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Bad, hybel > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

<b>Byggeår</b> 2003	<b>Kommentar</b> Iht. eiendomsverdi.no
<b>Anvendelse</b> Bolig	

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### YTTERTAK:

Yttertak er tekket med torv fra byggeår.

#### VINDSKIER:

Trevirke.

#### GESIMSER:

Trevirke.

#### BEGRENSNINGER:

Taket er kun besiktiget utvendig fra bakkeplan.

Krever regelmessig vedlikehold:

Torvtak må vedlikeholdes regelmessig for å sikre at det holder seg tett og i god stand. Dette inkluderer sjekking av at torven er intakt, at det ikke er lekkasjer, og at det ikke vokser uønskede planter som kan skade taket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontrollere at det ikke vokser uønskede planter som kan skade taket.

### ! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drenerør. Renner og nedløp fremstår i normalt god stand men er noe misfarget. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik.

#### Vedlikehold:

Det anbefales å rense takrenner vår og høst for å sikre god avrenning fra takrenner, og for å forhindre foretting i nedløpsrør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å rense takrenner vår og høst for å sikre god avrenning fra takrenner, og for å forhindre foretting i nedløpsrør.

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av tømmer.

#### Tømmerbygg:

Det skal merkes at et tømmerbygg, bygg oppført i laftet tømmer, er beheftet med synk og vridninger i konstruksjonene/de laftede veggene. Dette er en naturlig gang og vil være mer eller mindre gjennomgående i slike bygg. Dette ses f.eks i lafteknutene ved at kinningene/sammenføyningene dels er tørket noe fra hverandre. Det kan også oppstå forskjellig synk i tømmeret, alt etter hvor mye belastning det blir utsatt for ol. Trekk - vanninntrengning ol i lafteknuter og i laftede vegger defineres som 'normalt', da tørt og krymp også påvirker tettheten. Dette må da ses på som eiers vedlikeholdspunkt jfr. regelmessig ettersyn og event. utbedring. Den nederste tømmerstokken i laftekassen, og de deler av gulvkonstruksjonen som ligger an på ringmur er spesielt utsatt for skader.

Videre kan ikke en eksakt tilstand sjekkes uten bygningsmessige inngrep.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble stedvis registrert sprekkdannelse på mellom 10mm til 15mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Holdes under oppsyn, kan kreve vedlikehold.



Sprekkdannelse på over 10mm.

### ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Saltak med bærende konstruksjoner i tre/tømmer med undertak av panel.

Det ble ikke observert noen fuktskjolder eller tegn til fukt på undertaket ved befarig.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svakhetspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

### ! TG 2 Vinduer

# Tilstandsrapport

Vinduer med 2-lags isolerglass, ramme og karmen i tre fra byggeår.  
Trehvite lister/gerikter rundt vinduene i glatt utførelse.

#### Vedlikehold:

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand med tanke på alder. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

### TG 2 Dører

Malte ytterdører inn til hovedboligen, inn til underetasjen og inn til boden.

Balkong/terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre.  
Skyvedør/felt/terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre.  
Leddport inn til garasjen med elektrisk portåpner.

#### Vedlikehold:

Det er foretatt en enkel funksjonstest av dørene og ingen avvik ut over normal aldringsslitasje ble registrert.

Dørene vurderes å være i brukmessig stand på befaringsdagen.  
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

#### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i front av boligen på ca.  
Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord og beiset rekkverk.  
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 90cm.

Terrasse med adkomst fra stuen på ca.  
Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord og beiset rekkverk.  
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 89cm.

Platting med adkomst fra underetasjen på ca. 54m2.  
Plattingen er belagt med impregnerte terrassebord.

#### Vurdering av avvik:

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

### TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse med adkomst fra gårdsplassen.  
Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord og beiset rekkverk.

#### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

#### Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Utvendige trapper

Utvendig ståltrapp belagt med heller eller tilsvarende og rekkverk i stål.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:  
Tømmer, malt strie, brystningspanel og malte flater.

Generelt normal tilstand på innvendige vegg overflater med normal bruksslitasje.

Overflater fremstår alt i alt, med normal slitasje og normalt vedlikeholdt. På bakgrunn av helhetsinntrykket, må det likevel påregnes hakk og småskader. Det må som oftest beregnes noe overflatebehandling etter et eventuelt kjøp.

- Innvendige takflater er belagt med henholdsvis:  
Panel og malte flater.

Generelt normal tilstand på innvendige himlinger.  
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

### TG 2 Overflater - 2

- Innvendige gulvflater er belagt med henholdsvis:  
Fliser, laminat gulv og tregulv.

Ved stikkprøvekontroll ble det registrert bom under enkelte fliser og det ble registrert noe svelling og enkelte glipper i laminat gulvet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig, men utbedring av overflater må påregnes for å oppnå TG1. Dersom fliser eller fuger sprekker bør det utføres lokale tiltak.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn



# Tilstandsrapport

Støpt betongdekke, etasjeskille i lecadekke eller tilsvarende ned til underetasjen og trebjelkelag opp til 2. etasje.

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom hele rommet i stuen, ca. 37mm gjennom hele rommet i loftsstuen og ca. 20mm innenfor 2 meter i loftsstuen.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## ⓘ TG 2 Radon

Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og radonmåling bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

#### 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

Pipeløp i huset med vedovn i stuen. Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til. Ytterligere vurderinger er ikke gjort. Skal pipe og ildsteders tilstand og utbedringsbehov avklares må det rekvireres tilsynsrapport fra feievesenet. Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feievesen.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

## ⓘ TG 2 Innvendige trapper

Lakkert/oljet tretrapp opp til 2. etasje med åpne opptrinn og hvitmalt tretrapp ned til underetasjen med åpne opptrinn og lakkerte inntrinn.

#### Vedlikehold:

Rekkverkshøyden i 2. etasje ble målt til ca. 86cm.

Trappene fremstår som normalt godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje med tanke på alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Byggforsk 536.112 Rekkverk.

Maks 0,10 m åpning i rekkverk inntil en høyde på 0,75 m over gulv eller trinnforkant.

Rekkverk i trapper og ramper skal være minst 0,9 m høye

Trapper og ramper skal ha håndløper på begge sider.

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## ⓘ TG 2 Innvendige dører

Furu innerdører i profilert utførelse med lakkerte lister/gerikter i profilert utførelse, en 2- fløyet glassdør. Brankvalifisert dør (B30) mellom vaskerommet og inn til garasjen.

#### Vedlikehold:

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Manglende dokumentasjon på badet. Alle bygningsdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fult ut. For en membran utgjør dette at den blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/ sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal. Iht. Byggforsk detaljblad 700.300, er normal levetid for baderom 15-25år.

### 1. ETASJE > BAD

#### ⓘ TG 2 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:  
Tømmer.

- Innvendige takflater belagt med henholdsvis:  
Panel.

## Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

## Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må foretas tiltak for å lukke avviket. I våtrom kreves det vannrette sjikt i våtsonene. Våtsonene omfatter hele gulvet, inklusiv 50mm opp på veggene, et område rundt håndvasken og et område inntil 100cm utenfor dusj- og badekarsonen. I de øvrige sonene kreves det ikke vannrette sjikt. Tett dusjkabinett er en forutsetning for våtrommets fuktsikkerhet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

- Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:  
Keramiske fliser.

Det ble ikke observert noen sprekkeformasjoner i fliser eller fuger på befaringsdagen.  
Gulvet har redusert til stedvis ikke noe fall og nivåforskjell er under minimumskrav. Forskjellen mellom overkant gulvflate ved terskel mot overkant sluk er målt til ca. 0 mm. Ved stikkprøvekontroll ble det registrert bom under en flis ved døren.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avvikene.  
Dersom fliser eller fuger sprekker bør det utføres lokale tiltak. Tett dusjkabinett er en forutsetning for våtrommets fuktsikkerhet.  
Bygforsk 541.805.  
Fall til sluk og overgang ved terskel  
21. Nødvendig fall  
Vi anbefaler fall mot sluk i hele rommet for å hindre at vann blir stående på golvet. Høydeforskjellen mellom overkanten av golvmembranen ved terskelen og toppen av slukrista på hovedsluket må være minst 25 mm for å sikre at vann ikke kan trenge ned i golvkonstruksjonen ved terskelen.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ett sluk på badet. Dette er beliggende under dusjkabinettet. Sluket er et plastsluk med skrudd klemring og synlig slukmansjett/membran.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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



Plastsluk i gulv.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Hvit servantinnredning med skapsekjon, ett-greps blandebatteri, overskap, speil og speil lys.  
Dusjkabinett.  
Gulvstående toalett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Våtrommet er ventileret med lufteventil på vegg og det savnes en luftespalte i forbindelse med døren.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er av tømmer.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

# Tilstandsrapport

Manglende dokumentasjon av vaskerommet. Alle bygningsdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For en membran utgjør dette at den blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/ sprekker i membransjiktet.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:  
Tømmer.

- Innvendige takflater belagt med henholdsvis:  
Panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 2 Overflater Gulv

- Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:  
Keramiske fliser.

Det ble ikke observert noen sprekke-dannelser i fliser eller fuger på befaringsdagen.  
Gulvet har redusert fall og nivåforskjell er under minimumskrav.  
Forskjellen mellom overkant gulvflate ved terskel mot overkant sluk er målt til ca. 3mm.  
Ved stikkprøvekontroll ble det registrert bom under enkelte fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom fliser eller fuger sprekker bør det utføres lokale tiltak.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ett sluk i vaskerommet. Sluket er et plastsluk med skrudd klemring og synlig slukmansjett.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



Plastsluk i gulv.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Laminat benkeplate med et krepst blandebatteri og nedfelt rustfri stålkum, et høyskap og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flere av hyllene i høyskapet er løse.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 3 Ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er av tømmer.

## UNDERETASJE > BAD, HYBEL

### Generell

Manglende dokumentasjon på badet. Alle bygningsdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For en membran utgjør dette at den blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/ sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal. Iht. Byggforskrift detaljblad 700.300, er normal levetid for baderom 15-25år.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD, HYBEL

### TO 1 Overflater vegger og himling

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:  
Hvite keramiske fliser.

Det ble ikke observert noen sprekkdannelser i fliser eller fuger på befaringsdagen

- Innvendige takflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater.

## UNDERETASJE > BAD, HYBEL

### TO 2 Overflater Gulv

- Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:  
Keramiske fliser.

Det ble ikke observert noen sprekkdannelser i fliser eller fuger på befaringsdagen.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskelen, høyden er over 25mm.

Ved stikkprøvekontroll ble det registrert bom under enkelte fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er fall på gulvet men det er mindre enn 1:100. I praksis har dette liten betydning, da området ikke utsettes for vann ved vanlig bruk. Dette vil kun ha betydning ved en eventuell ukontrollert vannutstrømming på badet. Tett dusjkabinett er en forutsetning for våtrommets fuktsikkerhet. Dersom fliser eller fuger sprekker bør det utføres lokale tiltak.

## UNDERETASJE > BAD, HYBEL

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ett sluk på badet. Dette er beliggende i dusjen. Sluket er et plastsluk der membranen ikke er kontrollert siden denne ikke er synlig.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



Plastsluk i gulv.

## UNDERETASJE > BAD, HYBEL

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Malt servantinnredning med skapseksjon, ett-greps blandebatteri, overskap med speilfront og speil lys.  
Dusjkabinett.  
Gulvstående toalett.  
Opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det ble observert svelleskader i nedkant av innredningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## UNDERETASJE > BAD, HYBEL

### TO 2 Ventilasjon

Våtrommet er ventilert med elektrisk styrt vifte på vegg og det savnes en luftespalte i forbindelse med døren.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## UNDERETASJE > BAD, HYBEL

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 46,7 %, temperatur 22,1 grader C og duggpunkt 10,1 grader C.

# Tilstandsrapport



Det ble ikke målt for høye fuktverdier på befaringdagen.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med eike fronter i profilert utførelse, stein benkeplate, ett-greps blandebatteri og nedfelt rustfri stålalum. Integrert koketopp, komfy og oppvaskmaskin. Lys under overskap. Ventilator over koketopp.

Innredningen vurderes til å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje. Det ble søkt etter fukt med en fuktindikator (Protimeter), ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Tiltak/konsekvens.  
Ingen strakstiltak nødvendig, men i rom med vanninstallasjoner (oppvaskmaskin) uten sluk eller annet overløp skal det etter nye forskrifter være waterguard eller lignende som enten stenger vannet eller varsler om lekkasje i kontakt med vann/fukt. Ved lekkasje fra installasjoner vil vann renne og skade tilstøtende bygningsdeler til vannet stoppes manuelt. Kjøkkenet har ingen slik installasjon og det anbefales montert selv om det ikke var et krav på oppføringstidspunkt. Det samme gjelder komfyrvakt.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er ventilert med takhengt avtrekksvifte (ventilator) over koketopp.

### UNDERETASJE > KJØKKEN, HYBEL

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte/beisede fronter i profilert utførelse, laminat benkeplate, ett-greps blandebatteri og nedfelt rustfri stålalum. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Lys under overskap. Ventilator over komfyren.

Innredningen vurderes til å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje. Det ble søkt etter fukt med en fuktindikator (Protimeter), ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Tiltak/konsekvens.  
Ingen strakstiltak nødvendig, men i rom med vanninstallasjoner (oppvaskmaskin) uten sluk eller annet overløp skal det etter nye forskrifter være waterguard eller lignende som enten stenger vannet eller varsler om lekkasje i kontakt med vann/fukt. Ved lekkasje fra installasjoner vil vann renne og skade tilstøtende bygningsdeler til vannet stoppes manuelt. Kjøkkenet har ingen slik installasjon og det anbefales montert selv om det ikke var et krav på oppføringstidspunkt. Det samme gjelder komfyrvakt.

### UNDERETASJE > KJØKKEN, HYBEL

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Rørapplegg i kobber og synlige rør i rør med vannfordelerstammer plassert på vegg i kjellerbod. Stoppekran plassert i kjellerboden. Mesteparten av anlegget ser ut til å være fra byggeår. På generelt grunnlag er kobberrør, rør som erfaringsmessig med tiden kan få svakheter i bend og rørskjøter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

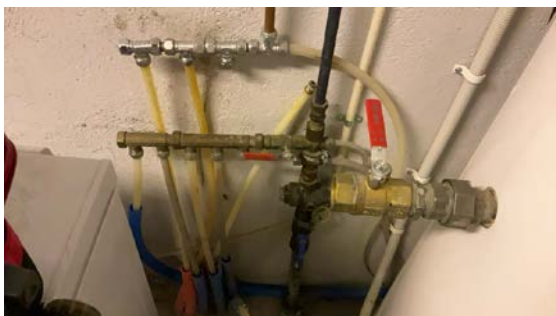
Vannfordelerstammene er ikke klamret fast i et sprutsikkert skap.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørstammer bør være klamret fast i et sprutsikkert skap med etablert drenering/avrenning fra bunnkar til rom med sluk.

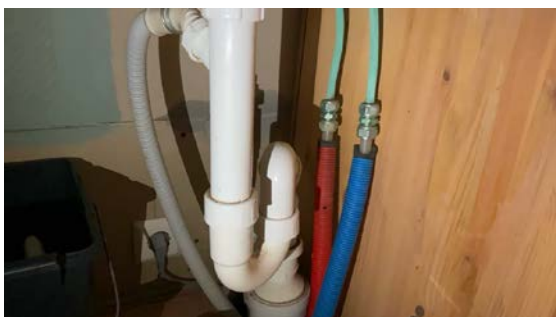
# Tilstandsrapport



Vannfordeler stammer.



Synlige kobberør.



Synlige rør under kjøkkenbenken.

## TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør inne i boligen av plast.

## TG 2 Ventilasjon

Ingen ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventilering av alle rom.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Varmtvannstank

OSO kombi EP 300 fra 2001, plassert i kjellerbod.

Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- 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.



Varmtvannstank.

## TG 1 Vannbåren varme

Deler av boligen er utstyrt med sentralvarmeanlegg med gulvvarme. Fordelerskapet er plassert på vegg i vaskerommet og i boden i underetasjen.

### Vedlikehold:

Eier opplyser at varmekolbene på berederen og reele ble skiftet ut i 2024.



Vannfordelerskap.

# Tilstandsrapport



Vannfordelerstammer.

## TC 2 Elektrisk anlegg

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

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet er plassert på vegg i boden og er utstyrt med automatsikringer. Det er kursfortegnelse i skapet.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
4. 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**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

7. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

9. 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**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. 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?  
**Nei**

### Generell kommentar

Det anbefales å få utført en el- kontroll av en godkjent fag person siden det ikke foreligger el-kontroll eller samsvarserklæring.

Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans.



Automatsikringer.



Kursfortegnelse.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 0 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 er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon. Det ble ikke registrert sprekker, riss eller andre tegn til setningskader som ansees å ha noen konstruksjonsmessig betydning.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## 1 TG 0 Terrenghold

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmur.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og er dermed kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes. Antatt fundamentert til fast grunn.

## 1 TG 1 Drenering

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det ble påvist utvendig fuktsikring (grunnmursplast) på grunnmur. Deler av underetasje er under terreng, dette er rom som anses som risikokonstruksjon der det oppfordres til jevnlig kontroll og overvåking. Det er ikke gjort observasjoner i kjelleren (bodene) som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Det ble søkt etter fukt med en Protimeter, Protimeteren indikerte ikke forhøyede verdier på befaringsdagen.

## 1 TG 2 Grunnmur og fundamenter



## Bygninger på eiendommen

### Anneks



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

# 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

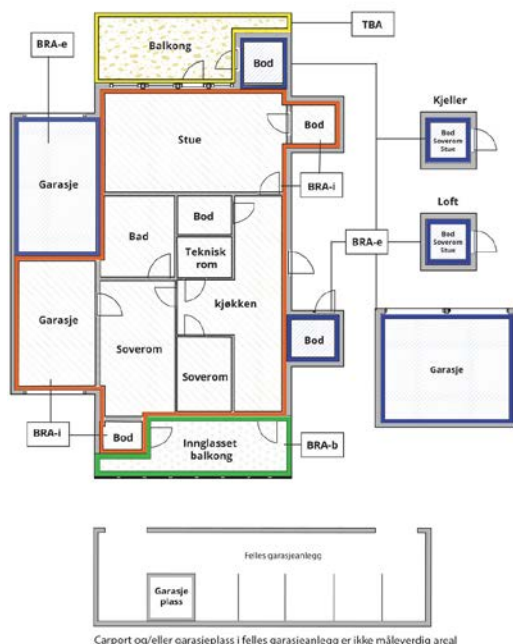
## Hva er måleverdig areal?

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.



Carpport 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. [Vil 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

### Ny arealstandard

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	122			122	
2. Etasje	44			44	
Underetasje	34	83		117	
<b>SUM</b>	<b>200</b>	<b>83</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>283</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Kontor, Garasje		
2. Etasje	Loftstue, Soverom		
Underetasje	Trapperom, Soverom, Soverom	Bad, hybel, Kjøkken, hybel, Stue, hybel, Soverom, hybel, Gang, hybel, Bod, Bod 2, Bod 3	

Aralet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealer er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Arealene er oppmålt på stedet og avvik kan forekomme.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* 1. etasje og underetasjen stemmer ikke med dagens bruk.

### 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:*

## Anneks

## Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
<b>SUM</b>		<b>11</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>11</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod		

## 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	240	43
Anneks	0	11

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.2.2025	Kjell-Arne Hagen	Takstingeniør
	Even Finstad Evensen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	17	102	0	0	771.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Nyvegen 9 B

### Hjemmelshaver

Evensen Even Finstad, Evensen Stine Marie Bringsli

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig beliggende i populært og barnevennlig boligområde sentralt på Kløfta i Ullensaker kommune. Det er kort vei til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, treningssentre, idrettsanlegg, Miklagard golfbane og Kløfta sentrum med diverse servicetilbud. Tur- og rekreasjonsområder i Romeriksåsen med badevann, løypenett og alpinbakke. Kløfta har et godt kommunikasjonsnett mot Oslo og Gardermoen.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er ikke regulert men avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse- nåværende. Faresone- Ras- og skredfare vedtatt 23.03.2021.

### Om tomten

Eiet tomt på 772m<sup>2</sup>.

Tomten er opparbeidet med singlet gårdsplass, plenarealer, prydbusker og annen beplantning.

#### Lagring:

Stabbur i hagen og div. boder i huset.

#### Parkering:

Egen garasje og på egen eiendom.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
6 550 000	2018

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Bygningsforsikringen kan variere fra de forskjellige forsikringsselskapene.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	18.03.2025	

# 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 omsluttede 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/FB9353>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kløfta	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1205250081	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Stine Marie Bringsli Evensen	Even Finstad Evensen
<b>Gateadresse</b>	
Nyvegen 9B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
KLØFTA	2040
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	IF
Polise/avtalnr.	0023162

Document reference: 1205250081

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skifte av kran som dryppet på vask oppe og nede på begge badene.

Arbeid utført av

Romerike Rørleggerbedrift

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet kolber på vannkjele.

Arbeid utført av

Romerike Elektro

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ladeboks i garasjen.

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Utleiedel nede.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er foretatt en tilstandsrapport i mars 2025.

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

Nei  Ja

Document reference: 1205250081

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1205250081

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Bringsli Evensen	3a059311a740b48ca0d653f70c83b9d8f4ee4182	26.03.2025 14:16:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Even Evensen	a37e12e980ff2224b68832d77f07cb512bf8d915	26.03.2025 14:05:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205250081

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

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3209-17/102, Nyvegen 9B, 2040 KLØFTA



### Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	17.02.2025	Risiko



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	24.02.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	24.02.2025	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

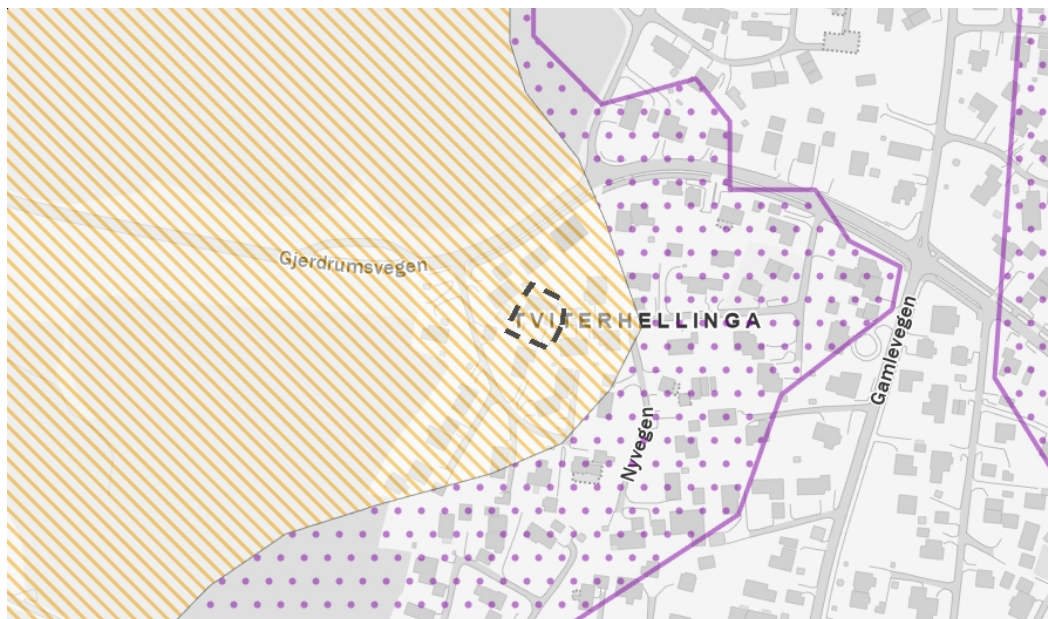
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	3.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.4 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	5.9 km
Flomfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	0.35 km
Forurenset grunn	21.02.2025	Ikke funnet	0.45 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	24.02.2025	Ikke funnet	0.8 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	24.02.2025	Ikke funnet	0.16 km
Skredfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	67.9 km
Stormflo	01.03.2025	Ikke funnet	26.8 km






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

## Kvikkleire

Sist sjekket:	17.02.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



### Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemasser for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemasser, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

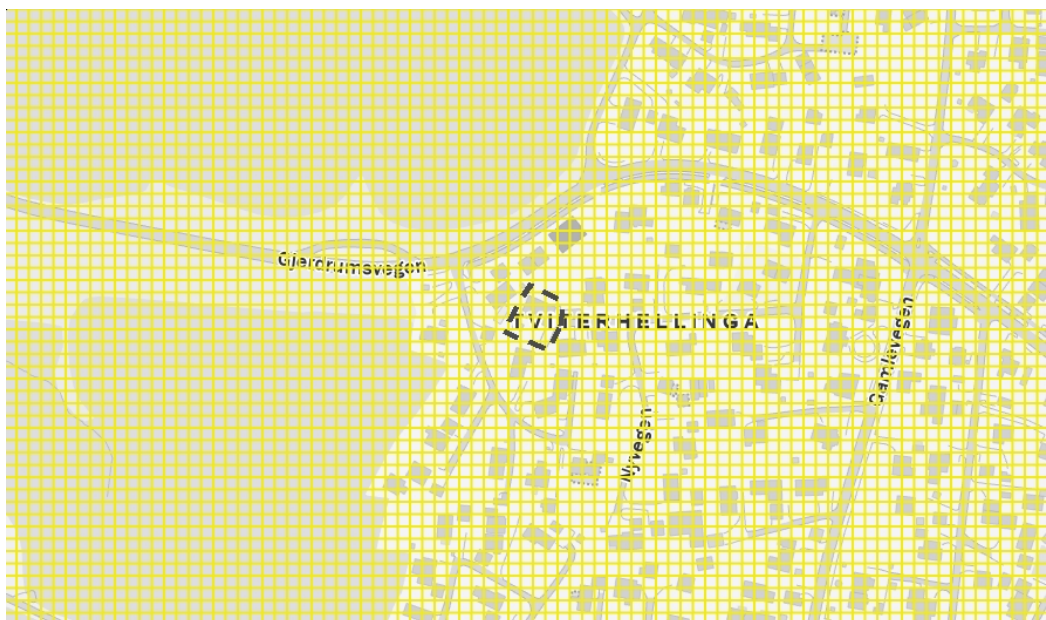
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 24.02.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

### Beskrivelse

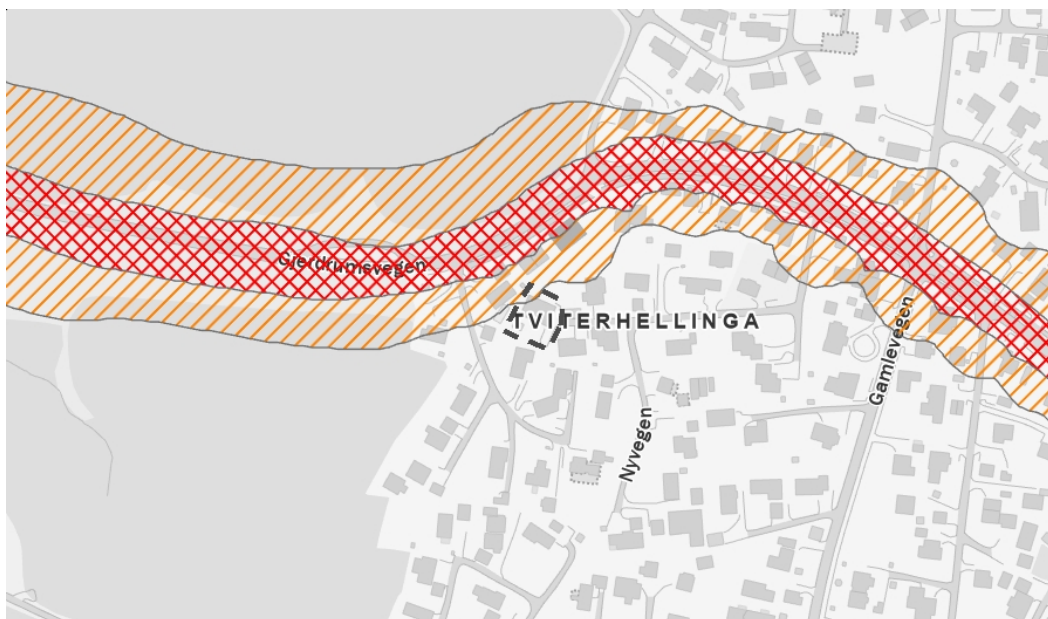
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



## Støysoner

Sist sjekket:	24.02.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



### Tegnforklaring



### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ( $L_{den}>65dB$ ) og gul ( $L_{den}>55dB$ ) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ( $L_{den}>68dB$ ) og gul ( $L_{den}>58dB$ ) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:  
8349064

Saksbehandler:  
Nina Skoglund

Dato:  
12.03.2025.

## FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 17 BNR: 102 SNR:

Forespørsel datert: 04.03.2025.

### Eiendom

---

- Oppgitt areal i matrikkelen 771,7 m<sup>2</sup>.  Snr. har en andel på i sameie.

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

- Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)
- En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet – Se matrikkelbrev for mer informasjon.

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

### PLANSTATUS:

---

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

Endringer:.

- Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende. Faresone – Ras- og skredfare vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Kløfta til: boligbebyggelse – nåværende. Faresone – Ras- og skredfare vedtatt 03.09.2012.

Grenser inntil reguleringsplan for:

## STØYFORHOLD:

---

- Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.  Deler av eiendommen er berørt av vegstøy.

## FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

## Veg, vann og avløp:

---

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tilknyttet offentlig vann og avløp. | <input type="checkbox"/> Ikke tilknyttet off. vann og avløp.         |
| <input type="checkbox"/> Tilknyttet off. vann, men har septik.          | <input type="checkbox"/> Skal tilknyttes off. vann og avløp.         |
| <input type="checkbox"/> Vannmåler er installert.                       | <input checked="" type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert.    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nyvegen er offentlig veg.           | <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen har privat avkjøring. |

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 29768,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

## BEBYGGELSE:

---

Hovedbygning byggemeldt 2001.

Garasje byggemeldt .  
Tilbygg byggemeldt..

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Har ferdigattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke ferdigattest.            |
| <input type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke midlertidig bruksattest. |

1 stk. boenhet er iflg. Bygningsarkivet godkjent i hht. PBL

**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: MIDTLI  
Etableringsdato: 21.04.1964  
Skyld: 0,03  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

**Arealrapport**

Tekst Areal Kommentar  
Beregna areal for 17 / 102 771,7 m2

**Eierforhold****Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		290972	EVENSEN EVEN FINSTAD		NYVEGEN 9B 2040 KLØFTA	1 / 2
Hjemmelshaver		300982	EVENSEN STINE M BRINGSLI		NYVEGEN 9B 2040 KLØFTA	1 / 2

**Oversikt over teiger**

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6661793	618187		771,7 m2	

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerering		01.01.2024				Tinglyst		01.01.2024	smatmynd		01.01.2024
							Omnummerert til:	3209 - 17/102				
							Omnummerert fra:	3033 - 17/102				
Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerering		01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
							Omnummerert til:	3033 - 17/102				
							Omnummerert fra:	0235 - 17/102				

12.03.2025 10:56

Matrikkelbrev for 3209 - 17 / 102

Side 2 av 7

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	21.04.1964				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	0235 - 17/20		-811
		Mottaker	0235 - 17/102		811

#### Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	22.03.2023				gjoann 16.05.2023
Oppmålingsforretning	22/4180	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	3033 - 17/20		0
		Berørt	3033 - 17/102		0
		Berørt	3033 - 17/103		0
		Berørt	3033 - 17/104		0
		Berørt	3033 - 216/3		0
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	22.05.2017				solingvi 22.05.2017
Oppmålingsforretning	2017/237	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	0235 - 17/20		0
		Berørt	0235 - 17/102		0
		Berørt	0235 - 17/103		0
		Berørt	0235 - 17/104		0
		Berørt	0235 - 216/3		0

Adresser							
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressen	Kretser	Atkomstpunkt		
Vegadresse	Nyvegen	9100	98	Grunnkrets: 0109 Tveiter	Nei		
			EUREF89 UTM Sone 32	Stemmekrets: 1 Åreppen			
			6661796	Kirkesokn: 02070101 Ullensaker			
			618183	Postnr.område: 2040 KLØFTA			
				Tettsted: 651 Kløfta			

#### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b>	15 364 742	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	210	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	02.05.2001
<b>Repr.punkt:</b>	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	03.05.2001
	Nord: 6661796 Øst: 618183	Bruksareal totalt:	210	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	16.06.2004
<b>Bygningsendringstype:</b>	Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
<b>Næringsgruppe:</b>	Bolig	Bruttoareal annet:	0	Alternativt areal:	0	Ferdigattest:	
<b>Bygningsstatus:</b>	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0	Alternativt areal 2:	0		
<b>Energikilder:</b>	Elektrisitet Biobrensel						
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Annen oppvarming						

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	13	0	13	0	0	0	0	0
H01	1	121	0	121	0	0	0	0	0
U01	0	76	0	76	0	0	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
9100 Nyvegen 9 B	H0101	Bolig	178	6	Kjøkken	2	2	17/102

#### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		VÅRDAL BYGGDESIGN		

KOPU

**Ullensaker kommune**

Byggesak og oppmåling

**Hans Jacob Nygårdsmoen**  
Nyvegen

2040 Klofta

Deres ref.:

Vår ref./Saksbehandler:  
00/06439-013 /HKNVår arkivkode:  
GNR-B 17/102Dato:  
20.09.04**FERDIGATTEST**

etter plan- og bygningslovens §§ 99

GNR/BNR/FNR/SNR:	17/102
Tiltakets art:	Nybygg
Byggets/anleggets art:	Enebolig
Byggested:	Nyvegen 9, 2040 Klofta

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 16.09.04; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap IX § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

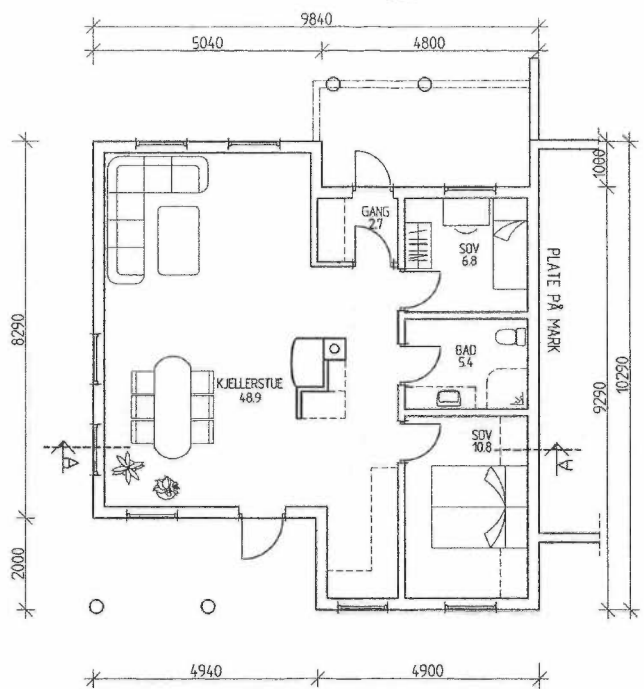
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om tillatelse til tiltak med ev. senere tillegg.

For  
Bygningssjefen

**Hans Kåre Nøkkevangen**  
Avdelingsingeniør  
Direkte telefonnr: 66 10 82 73

<b>Besøksadresse</b> Rådhuset, Furusetgt. 12 2050 JESSHEIM Servicetorget Åpningstid: 8.00-15.55	<b>Postadresse</b> Postboks A, 2051 JESSHEIM	<b>Telefon</b> 66 10 80 00 <b>Telefaks</b> 66 10 80 01	<b>Bankkonto - kommunen</b> 1606 10 39000 <b>Bankkonto - skatt</b> 7855 05 02355	<b>Org.nr.</b> 933 649 768	<b>E-post</b> postmottak@ullensaker.kommune.no <b>Internett:</b> www.ullensaker.kommune.no
---	--	---	---	-------------------------------	---

Post adresseres til Ullensaker kommune - ikke til enkeltpersoner



Godkjent av bygningsjefen  
i Ullensaker  
Date: 24/4-01  
Sign: *RHD*

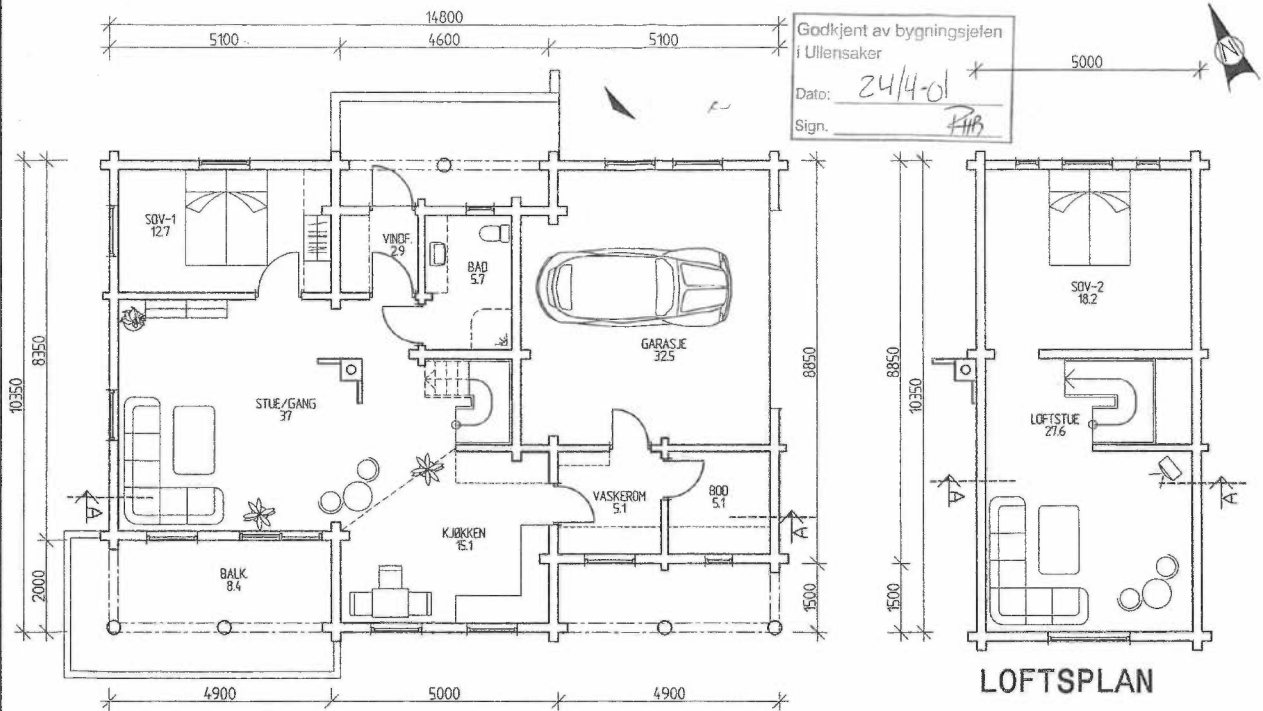
### KJELLERPLAN

Kjellerplan  
BRA (Bruksareal) 77 m<sup>2</sup>

Tegningen omfatter: <b>Hus</b>	Byggherre: <b>Hans Nygårdsmoen</b>	Målestokk: <b>1:100</b>	REVISJONSBELT:	Tegning levert av: <b>LUÅRDAL</b> BYGGDESIGN	Posilboks 60, 3164 REVETAL Tlf: 33 06 49 23 Fax: 33 06 49 24
Tegningsobjekt: <b>PLAN</b>	Adresse: <b>Nyveken 9 2040 KLØFTA</b>	Date: <b>09.08.00</b>	Rev.   Date   Rev. av   Endring	Tegning: <b>D-2</b>	
	Byggeklasse: <b>Samme</b>	Kontr. av:   Sign:			

182927106000606070





Godkjent av bygningsjefen  
i Ullensaker

Dato: 24/4-01

Sign: *FAB*

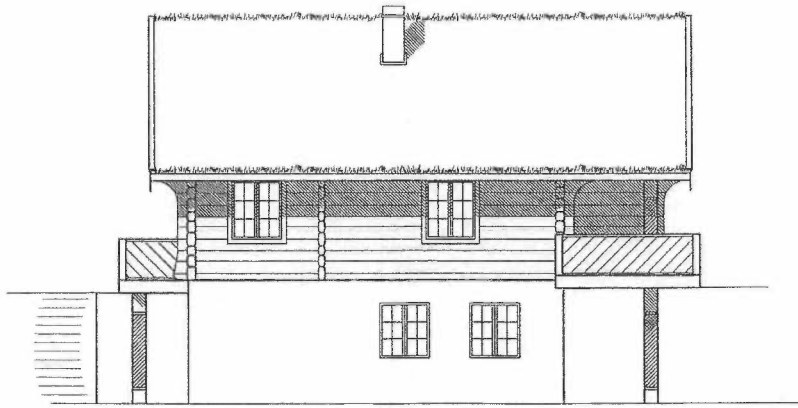
Hovedplan  
BRA (Bruksareal) 121m<sup>2</sup>  
BYA (Bebyggelseareal) 160m<sup>2</sup>

Loftsplan  
BRA (Bruksareal) 47m<sup>2</sup>

Tegningen omfatter: <b>Hus</b> Tegningsobjekt: <b>PLAN</b>	Byggherre: <b>Hans Nygårdsmoen</b>	Skissestokk: <b>1:100</b>	Rev.   Dato   Revise   Endring:	Tegning levert av: <b>UÅRDAL</b> BYGGDESIGN	Postboks 80, 3164 REVELT Tlf: 33 06 49 23 Fax: 33 06 49 28 Tegning: <b>D-1</b>
	Adresse: Nyvelen 9 2040 KLØFTA	Dato: <b>09.08.00</b>			
Byggeklass: Samme					

0709000501275288

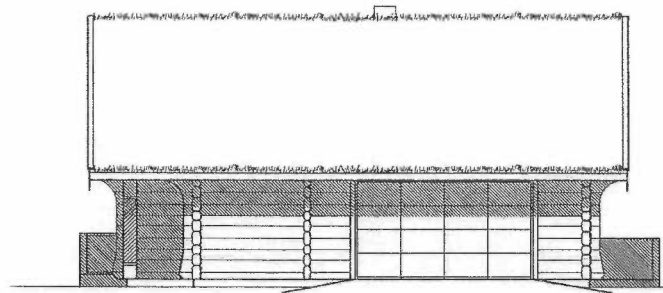
Godkjent av bygningsjefen  
 i Ullensaker  
 Dato: 24/4-01  
 Sign: RHB



FASADE VEST

Tegningen omfatter: Hus	Byggherre: Hans Nygårdsmoen	Målestokk: 1:100	REVISJONSBELT	Tegning levert av:	Postboks 80, 3164 REVIKAL TEL: 33 06 49 23 Fax: 33 06 49 24	
Tegningsobjekt: FASADE	Adresse: Nyveien 9 2040 KLØFTA	Dato: 09.08.00		Kontr. av:		Sign:
	Byggeklasse: Samme		Rev:	Date:	Rev. av:	Endring:

782927706000606070



Godkjent av bygningsjefen  
i Ullensaker

Dato: 24/401

Sign: *[Signature]*

FASADE MOT ØST

Tegningen omfatter: Hus	Byggherre: Hans Nygårdsmoen	Målestokk: 1:100	REVISJONSBEL. Rev.   Dato:   Rev. av:   Endring:	Tegning levert av: <b>UARDAL</b> BYGGDESIGN	Postboks 80, 3164 REVELTAL Tlf: 33 06 49 23 Fax: 33 06 49 28
Tegningsobjekt: FASADE	Adresse: Nyvelen 9 2040 KLØFTA	Dato: 09.08.00		Kont: av:   Sign:	Tegning: D-5

6829/277060006060/0

Godkjent av bygningsjefen  
i Ullensaker  
Dato: 24/4-01  
Sign: FHB



FASADE MOT NORD

Tegningen omfatter: Hus	Byggherre: Hans Nygårdsmoen	Målestokk: 1:100	REGULERING: Rev:   Date:   Rev. av:   Endring:	Tegning levert av: <b>LUÅRDAL</b> BYGGDESIGN	Postboks 80, 3164 REVETAL Tlf: 33 06 49 23 Fax: 33 06 49 24
Tegningsobjekt: FASADE	Adresse: Hyveteien 9 2040 KLØFTA	Date: 09.08.00		Kontor, av:   Sign:	Tegnning: D-4

070909009041276291



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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


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



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

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





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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
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:** Nyvegen 9B  
2040 KLØFTA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lise Blomberg**Oppdragsnummer:****Telefon:** 922 04 164  
**E-post:** lise.blomberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre