

# aktiv.



Åsvegen 391 B, 2030 NANNESTAD

**Halvpart tomannsbolig med fin og  
landlig beliggenhet - p-plass og  
terrasse - hage og utsikt!**



Eiendomsmegler MNEF

## Knut Magnus Betten

**Mobil** 901 00 721

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

### Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 800 000,-  
**Omkostn.:** Kr 71 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 871 390,-  
**Selger:** Eva Marie Bekkelund

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1953  
**BRA-i/BRA Total** 147/147 kvm  
**Tomtstr.:** 1067 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 14, bnr. 12  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1208260064

# Halvpart tomannsbolig med fin og landlig beliggenhet - p-plass og terrasse - hage og utsikt!

Velkommen til Åsvegen 391 B!

En halvpart tomannsbolig med fin landlig beliggenhet i Nannestad. Boligen går over to etasjer, og kjeller. Boligen inneholder entre, gang, wc-rom, stue med varmepumpe, kjøkken med tilhørende komfyr og oppvaskmaskin, spisestue, 4 soverom og kjeller med boder. Boligen har ikke bad.

Terrasse på ca. 14 kvm.

Fin felles tomt med hage med plen, og gårdsplass med biloppstillingsmulighet.

Eiendommen har en landlig beliggenhet i Nannestad, ca. 6 km unna sentrum i kommunen. I Nannestad finner du torg med flere forretninger, dagligvarebutikker, skoler i alle trinn, barnehager, idrettsanlegg og nyere svømmehall. Boligen hører til Kringler-Slattum skole på Åsgreina. Området består for øvrig av flotte rekreasjonsmuligheter i Romeriksåsen både sommer- og vinterstid.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	23
Tilstandsrapport .....	46
Egenerklæring .....	73
Nabolagsprofil .....	79
Budskjema .....	103



Velkommen til Åsvegen 391 B! En halvpart tomannsbolig over to etasjer, samt kjeller. Boligen er del av en eldre generasjonsbolig. (Foto: Trond Walsø /Walsowork).



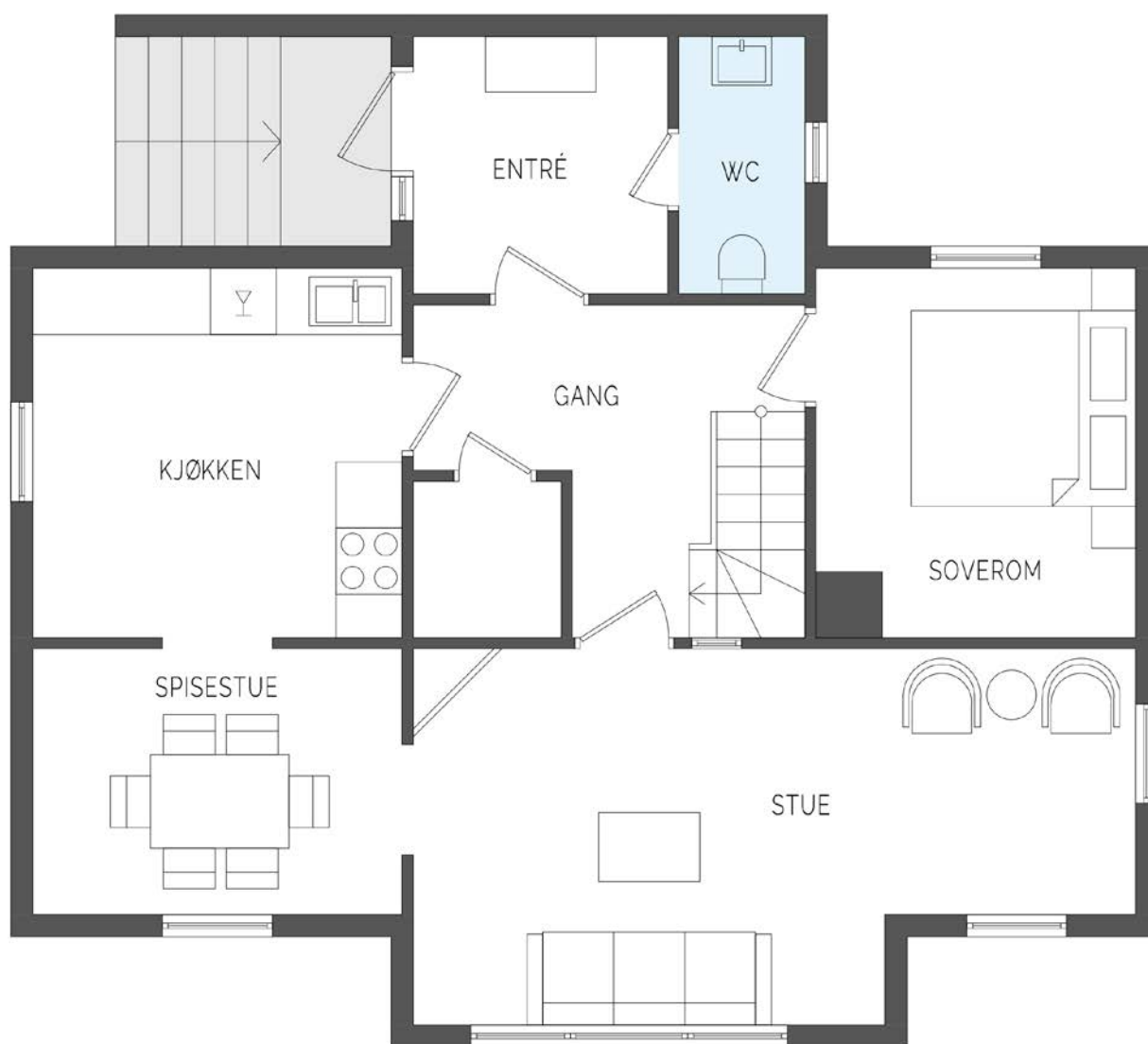
Inngangsparti fra siden av boligen.



Til seksjonen følger en terrasse på ca. 14 kvm med plass til utemøblement.



Parkeringsmuligheter på gruset gårdsplass.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Kjøkkenet med god skap- og benkeplass.



I kjøkkenet er det oppvaskmaskin og komfyr som medfølger i handelen.



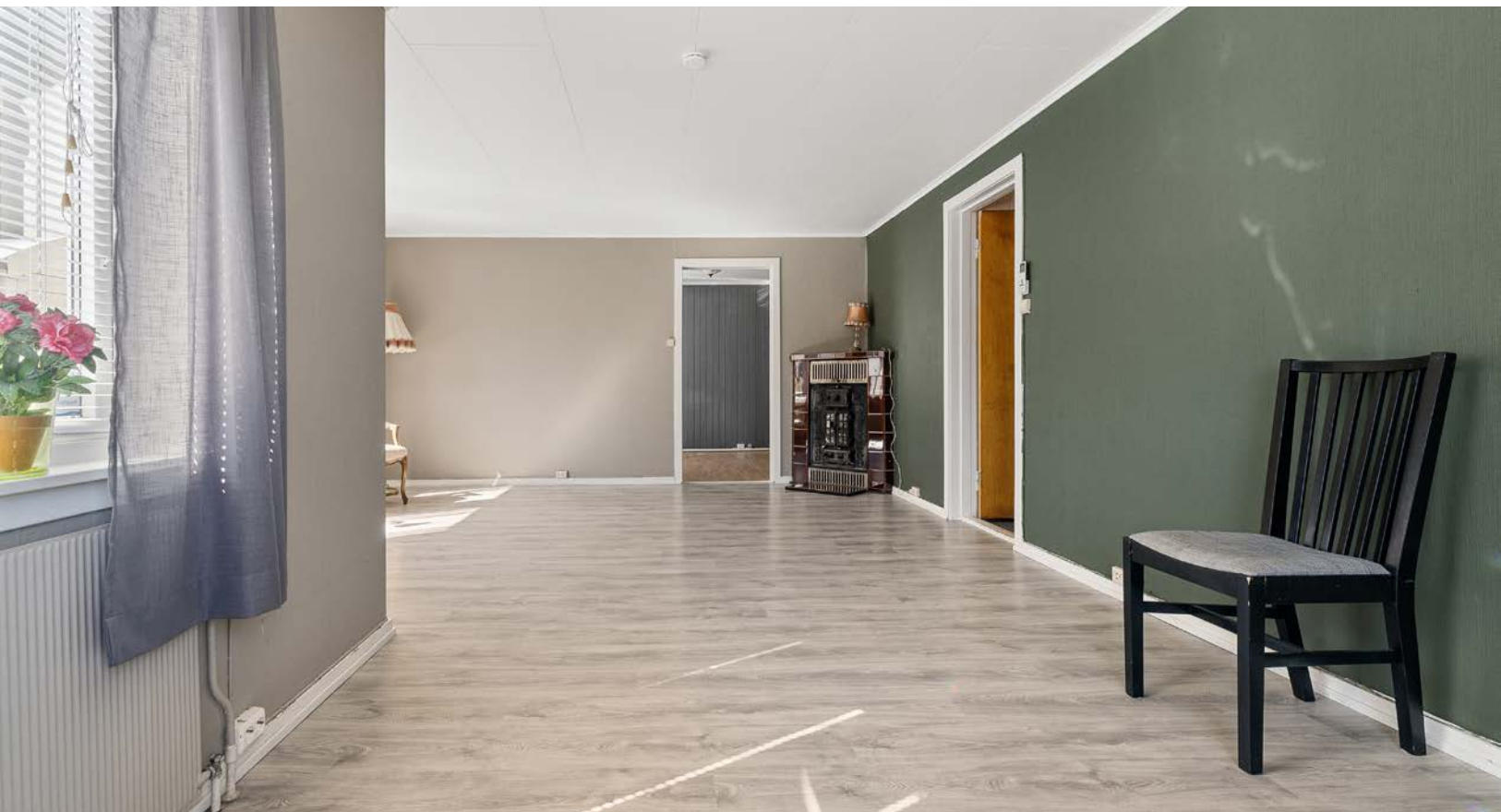
Lys stue med varmepumpe på vegg.



Stue.



Stue med ildsted i hjørne.



Lys stue med laminat på gulv.



Spisestue utenfor kjøkkenet.



Spisestue med plass til stort spisebord.



Soverom i 1. etasje.



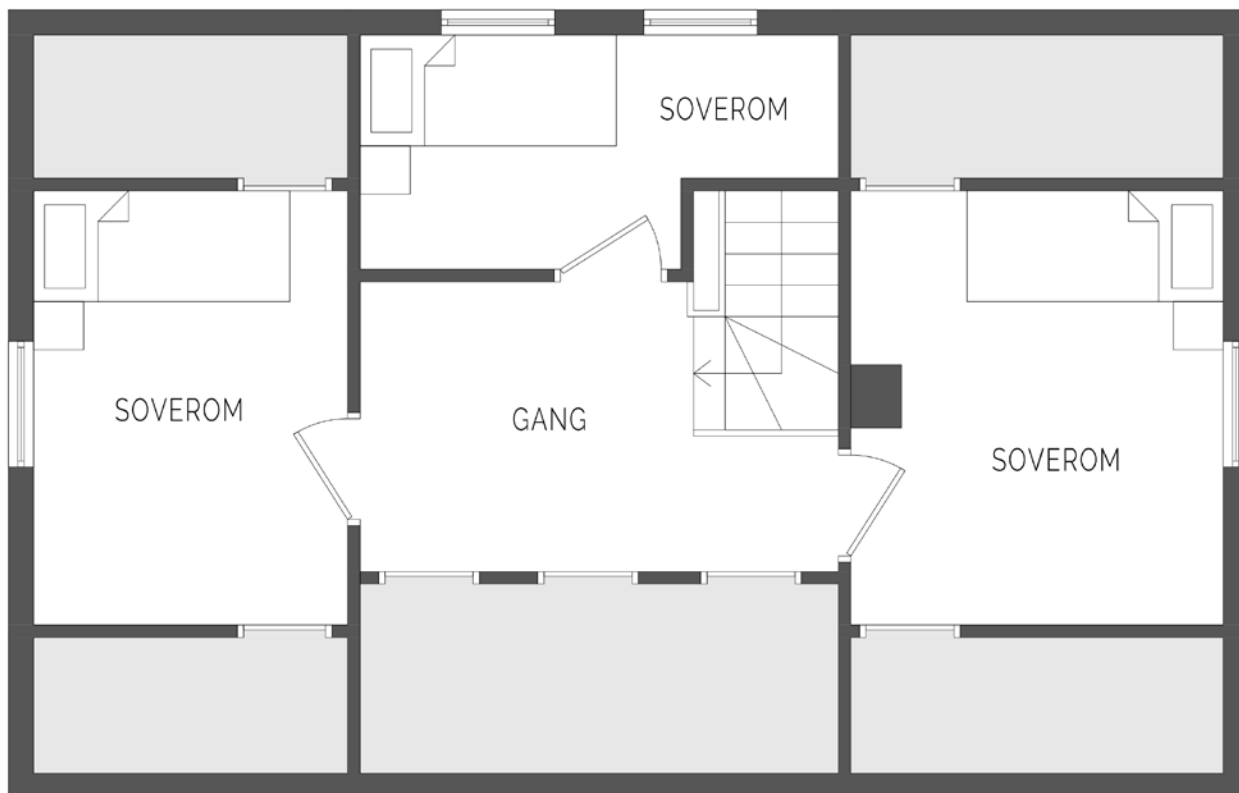
Soverom i 1. etasje.



Toaletterom i 1. etasje med toalett og servant.



Gang.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Trappegang i 2. etasje.



Trappegang i 2. etasje.



Soverom i 2. etasje.



Soverom i 2. etasje.



Soverom i 2. etasje.



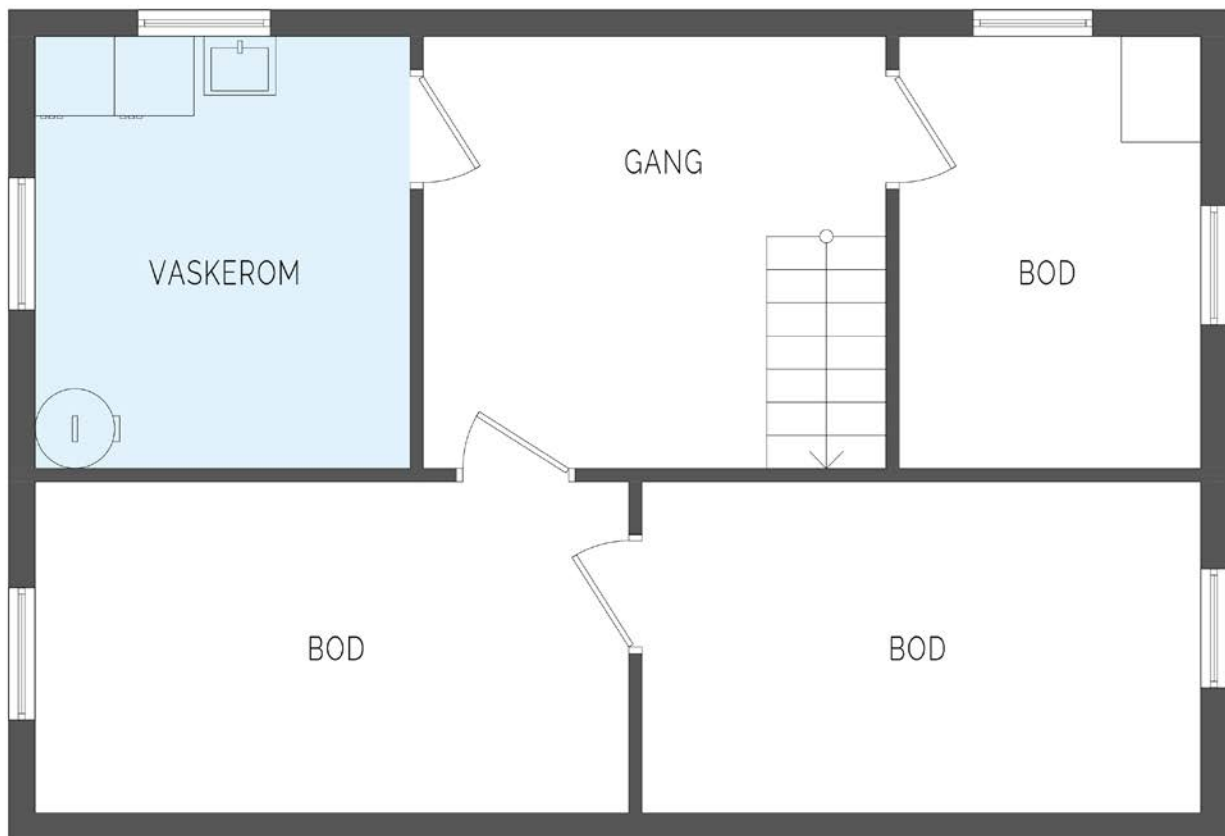
Soverom i 2. etasje.



Soverom i 2. etasje.



Soverom i 2. etasje.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Kjeller.



Kjeller.



Kjellerrom.



Kjellerrom.



Uinnredet rom med gulvsluk på betonggrunn. (tidligere bad som er revet).



Kjellerrom.



Grovkjeller.

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 147 kvm

BRA totalt: 147 kvm

TBA: 14 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Kjeller

BRA-i: 30 kvm Teknisk rom og 3 boder.

1. etasje

BRA-i: 80 kvm Entré, toalettrom, gang, kjøkken, soverom, spisestue, stue og uinnredet bad.

2. etasje

BRA-i: 37 kvm Gang og 3 soverom.

### **TBA fordelt på etasje**

1. etasje

14 kvm Terrasse.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Takhøyde 1. etasje: 2,27 m.

Takhøyde loftetasje: 2,14 m.

Takhøyde kjeller: 2,03 m.

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Bygningen har en så kompleks og uregelmessig karakter at det er umulig å utføre en nøyaktig totalmåling. På grunn av dens uvanlige utforming, måtte hvert enkelt rom måles separat, og deretter ble de individuelle målingene summert for å anslå bygningens totale størrelse.

Denne fremgangsmåten gir en indikasjon, men den fanger ikke opp hele bygningens intrikate detaljer og variasjoner i form. Hvis areal er viktig anbefales det utført en 3d-scanning av bygningen.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1067 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiet tomt for begge boligseksjonene delt ihht. til vedlagte seksjoneringsbegjæring.

Naturlig bruksrett til del av hage på sin inngangsside, samt gårds plass i fremsiden av huset til biloppstillingsplass.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en fin og landlig beliggenhet i Nannestad kommune.

Det er ca. 3 km til Åsgreina, der det er skole og barnehage, samt lekeplass og fotballbane. Dagligvarehandelen kan bla. gjøres ved Rema 1000 eller Kiwi i Nannestad sentrum.

Ønsker du ytterligere servicetilbud har du Nannestad Torg, og her er det butikker som bla. vinmonopolet, blomsterbutikk, Europris, pizzeria og apotek. I sentrum finner du også idrettshall, fotballbane og nyere svømmehall.

Eiendommen ligger nær Romeriksåsen og har naturen som nærmeste nabo. Her går det stier og veier som gir deg fine turmuligheter både sommers- og vinterstid. Stabile snøforhold og et godt utviklet løypenett gir gode muligheter for skiturer. Ved Åsen skistadion er det flotte lysløyper som kan benyttes både i treningssammenheng og til skirenn. Ellers har Nannestad Skisenter, Åslia, gode alpinmuligheter og det er det også i Kniplia Skisenter i Gjerdrum.

Romeriksåsen har også gode muligheter for friluftsliv for både bær- og soppstaking, og det er mange fiskevann innover i marka. Bla. Stordammen har gode bademuligheter.

Nærområdet er et attraktivt boligutbyggingsområde i Nannestad Kommune som er i rask utvikling, og består av både eldre og nyere bebyggelse.

På Jessheim ca 20 minutter unna finnes det bla. storsenter med ca 140 butikker og serveringssteder, kulturhus med kino og kulturskole, diverse idrettslag og foreninger, nyere svømmehall, m.m.

Det er fra eiendommen korte avstander med bil til det meste:

Ca 10 min til Nannestad sentrum. Her ligger ungdomsskoler, videregående skoler, idrettsanlegg, forretninger, etc.

Ca 10 min til OSL Gardermoen

Ca 20 min til Jessheim

Ca 35 min til Lillestrøm

Ca 45 min til Oslo

For mer informasjon se: [www.nannestad.kommune.no](http://www.nannestad.kommune.no)

### **Adkomst**

Se vedlagte kartskisse i Finn annonsen for veibeskrivelse.

### **Bebyggelsen**

Nærområde består av spredt eneboligbebyggelse langs Åsvegen og noe gårdsbebyggelse.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Eiendommen hører til Kringler-Slattum skole på Åsgreina, ca. 3 km unna. Kringler-Slattum skole ligger vakkert til ved foten av Romeriksåsen, med panoramautsikt over Øvre Romerike. Skolen har omtrent 250 elever fordelt på 7 trinn.

På Åsgreina ligger det også barnehage. Åsgreina barnehage består av 8 avdelinger som har 150 barn i alderen 1-6 år.

Det er både ungdomsskole og videregående skole i sentrum av Nannestad.

### **Offentlig kommunikasjon**

Via Åsvegen er det busstilbud til bla. Nannestad sentrum og Holter. Sjekk rutetider nærmere på <https://ruter.no/>. Nærmeste bussholdeplass er "Årstad".

### **Bygningssakkyndig**

Eirik Kalheim

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eiendommen er en halvpart av en tomannsbolig med to plan over kjeller, oppført i 1953. Bygningen er generelt oppført i trekonstruksjoner. Grunnen består av fjell og løsmasser. Bygningen har en sparesteinsmur av betong. Dreneringen er fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig stående

bordkledning. Kledningen ble skiftet og ytterveggene etterisolert i 1988, etablert utenpå den originale kledningen.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, og taket er tekket med stål- eller aluminiumsplater. Renner, nedløp og beslag er utført i sort lakkert metall. Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og en lakkert hovedytterdør.

Eiendommen har en terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord, med et trekkverk. Innvendig finnes en lakkert tretrapp.

Tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

#### Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbar skade, men økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold over tid. Alderen indikerer at takteking bør følges opp med jevnlig kontroll.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket. For undertak er forventet levetid normalt 30–40 år. Når mer enn 50 % av denne tiden er overskredet, vurderes det som et aldersrelatert avvik i henhold til NS3600, selv om det ikke nødvendigvis foreligger synlig skade eller lekkasje.

#### Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Økt risiko for rust og lekkasjer i beslag og renner. Kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen og følgeskader på fasade og takfot.

Tiltak: Skrap bort løs maling og rust. Påfør egnet korrosjonsbeskyttelse og maling. Kontroller samtidig tetthet i skjøter og overganger.

#### Veggkonstruksjon

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

#### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har fått tilstandsgrad 2, det betyr at det er mindre problemer eller skader som bør overvåkes nøye og eventuelt utbedres. Dette kan for eksempel inkludere visse typer lekkasjer, begynnende tegn på råte eller strukturelle problemer som krever oppmerksomhet, men som ikke umiddelbart truer takets funksjon.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales at det gjennomføres en grundigere kontroll av lofts-konstruksjonen når forholdene tillater dette. Dette vil sikre en mer nøyaktig vurdering av tilstanden og eventuelle nødvendige tiltak for å opprettholde

konstruksjonens integritet.

#### Vinduer

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

Konsekvens/tiltak: Eldre vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklime og høyere strømgning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Tiltak: Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon. Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

#### Vinduer - Kjeller

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

Konsekvens/tiltak: Eldre vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklime og høyere strømgning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Tiltak: Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon. Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

#### Dører

Ytterdøren er over 20 år gammel og har passert forventet levetid for enkelte komponenter. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskiftning over tid. Det er ikke registrert funksjonelle avvik ved befaring, men alder tilsier at tilstanden bør følges opp.

Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt. Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklime og høyere strømgning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde. Da det tilfredsstiller krav på byggemeldingstidspunkt er det ikke krav til utbedring av avviket. Terrassebordene er værslitte, noe som skyldes langvarig eksponering for sol, regn og temperaturvariasjoner uten tilstrekkelig vedlikehold. Det er videre skjevheter og løse terrassebord. Redusert estetisk kvalitet og svekket motstand mot fukt. Dersom tilstanden forverres, øker risikoen for råte og forkortet levetid på terrassekonstruksjonen. Rengjøring og sliping av overflater, deretter påføring av egnet

trebeskyttelse (olje eller beis). Det anbefales også oppretting av skjevheter.

#### Overflater

Innvendige overflater fremstår uten vesentlige avvik. Tilstandsgraden settes basert på at de har høy alder og er utidsmessige. Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholds nivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak: Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler). Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon. Oppgradering til dagens standard ved behov.

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak: Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

#### Pipe og ildsted

Det er registrert at mer enn halvparten av pipens forventede brukstid er passert. Dette innebærer at enkelte deler av konstruksjonen kan ha redusert funksjon eller levetid. Økt risiko for skader som sprekker, lekkasjer og redusert brannsikkerhet over tid. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan levetiden forkortes og kostbare utbedringer bli nødvendige.

Tiltak: Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).

#### Innvendige trapper

Det er registrert knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales etterstramming av trinn og innfestinger i trappen for å redusere knirkelyder ved bruk.

#### Innvendige dører

De innvendige dørene er over 20 år gamle og har passert forventet levetid for enkelte komponenter. Det må påregnes noe slitasje og behov for vedlikehold eller utskiftning over tid. Det er ikke registrert funksjonelle avvik ved befaring, men alder tilsier at tilstanden bør følges opp.

Konsekvens/tiltak: Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje.

Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger.

Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen. I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås

og hengsler ikke fungerer optimalt.

Tiltak: Overflatebehandling som pussing og maling/lakkering for å forbedre utseendet. Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.

#### 1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

En samlet vurdering av kjøkkenet tilsier at den forventede bruksslitasjen er oversteget. Avviket medfører redusert brukervennlighet og lavere funksjonalitet sammenlignet med dagens krav. Det påvirker ikke konstruksjonssikkerhet.

Tiltak som bør iverksettes:

Oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen anbefales for å oppnå normal funksjonalitet og standard. Men det er ikke umiddelbare behov for dette, og det vurderes til at innredningen har en funksjon, selv med avviket.

#### 1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Halvparten av levetiden er nådd på ventilatoren. Det er imidlertid ikke registrert funksjonelle avvik. Økt risiko for driftsstans (motor/vifte), redusert avtrekkseffekt og høyere støynivå over tid.

Ved svikt eller redusert kapasitet kan det gi dårligere fjerning av fukt/matos, som kan påvirke innemiljø og gi økt belastning på overflater på kjøkkenet.

Tiltak som bør iverksettes:

Det anbefales teknisk kontroll/vedlikehold i tråd med produsentens anvisninger (rengjøring av fettfilter, kontroll av avtrekksvei/kanaltilkobling og funksjon).

Ved tegn til redusert kapasitet/støy eller andre driftsavvik: utbedring eller utskifting av ventilator.

#### 1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Rommet bærer preg av alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det må påregnes tiltak knyttet til oppgradering og modernisering av bygningsdeler og tekniske installasjoner.

Konsekvens:

Estetisk kvalitet og funksjon er redusert, men rommet er fortsatt brukbart. Risikoen for tekniske feil øker med alderen, og vedlikeholdsbehovet er større enn normalt.

Tiltak:

Vurder oppgradering av overflater (maling, nytt gulvbelegg). Planlegg eventuell rehabilitering for å oppnå moderne standard og redusere fremtidig vedlikehold.

#### Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner. Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd. Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak: Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig. Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid. Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

#### Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Aldersrelatert slitasje kan medføre lekkasjer, tilstopping eller brudd over tid. Skader på avløpsledninger kan gi vannskader og kostbare reparasjoner dersom de ikke oppdages tidlig.

Tiltak som bør iverksettes:

Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll av avløpsledninger, for eksempel ved kamerainspeksjon, for å avdekke eventuell skade eller svekkelse. Utskifting bør vurderes dersom det oppdages tegn til lekkasje eller skade.

#### Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Avviket gjelder i hovedsak kjelleren.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

#### Varmtvannstank

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

Konsekvens/tiltak: Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

El-tilkobling: Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Tiltak: Elektriker må kontrollere og etablere korrekt fast tilkobling i henhold til NEK 400 og produsentens anvisninger. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes.

#### Vannbåren varme

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har høy alder, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Aldersslitasje kan medføre redusert bestandighet, økt risiko for fuktinntrenging og skader på tilstøtende konstruksjoner. Eventuelle skader kan gi

kostbare utbedringer.

Tiltak som bør iverksettes:

Det anbefales tilstandskontroll av grunnmuren, spesielt med hensyn til fukt og eventuelle riss. Ved påvist skade eller svekket funksjon må utbedring vurderes.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Økt risiko for lekkasjer til grunn og forurensning. Potensiell driftsstans eller behov for hyppigere tømming. Risiko for at anlegget ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Kostbare reparasjoner eller full utskifting dersom feil oppstår.

Tiltak: Vurdere tilstandskontroll av tank (trykkprøving/inspeksjon). Rengjøring og eventuelt kamerainspeksjon av inn- og utløpsrør. Planlegge for utskifting av tank på mellomlang sikt. Kontrollere at lufting, lokk og sikkerhetsfunksjoner er i god stand. Følge med på lukt, setninger i terreng eller tegn til lekkasje.

Oljetank

Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger. Konsekvens/tiltak: Ytterligere kontroll må foretas.

Tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

Rom Under Terreng

I rom under terreng er det ved indikasjonsmåling registrert forhøyede fuktverdier på overflater. Det er ikke tatt hull i konstruksjonen grunnet utforming, og derfor er omfanget av fukt i underliggende sjikt usikkert. På teknisk rom er det observert skjolder som indikerer at det tidligere har vært fukt, og det ble målt noe forhøyet fukt i gulvet. Videre ble det ved indikasjonsmåling påvist utslag for fukt i kjellerstue. Disse funnene tyder på at konstruksjonen har en fuktbelastning fra grunn, sannsynligvis som følge av mangelfull drenering, kapillærsug fra grunnen eller utilstrekkelig fuktsikring. Konsekvensen av slike forhold er økt risiko for skader på bygningsmaterialer, noe som kan redusere levetid og gi dårligere inn klima.

Konsekvens/tiltak: For utbedring bør årsaken til fuktinntrengningen identifiseres før tiltak besluttes. Det anbefales å kontrollere dreneringssystemet og fuktsikring på

utsiden av konstruksjonen, samt vurdere etablering av kapillærbytende sjikt og grunnmursplate dersom dette mangler. Videre bør det gjennomføres kontinuerlige fuktmålinger for å dokumentere effekten av tiltakene. Tiltakene bør utføres for å sikre varig beskyttelse mot fukt og opprettholde et godt inn klima. Sørg for god ventilasjon av hele underetasjen, slik at fuktig luft blir transportert ut. Kostnadsestimatet settes for en grundigere kontroll og ikke for eventuelle utbedringer.

#### Fuktsikring og drenering

Dreneringen har passert levetiden. Det er i tillegg registrert synlige tegn til at dreneringen har svært svekket funksjon.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales en nærmere faglig vurdering av årsaksforhold og behov for tiltak knyttet til fuktproblematikk i kjeller. Dette gjelder særlig dersom kjelleren planlegges benyttet til varig opphold. Eksisterende drenering vurderes som mangelfull og bør skiftes for å redusere risiko for fuktinntrengning og sikre tilfredsstillende bygningsteknisk standard.

#### Helse, miljø og sikkerhet

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befarings av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringsen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet:

- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift. For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Dette gjelder trapp til loftetasje. Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Om dokumentasjon ikke fremvises, bør gjennomføres dokumenterte radonmålinger.

Lovlighet:

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger og seksjoneringsbegjæring, som stemmer med dagens bruk. Det er fremlagt byggetegninger som i hovedsak samsvarer med dagens bruk.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Eirik Kalheim, datert 10.04.2026. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2005. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Våtrom, tak og fasade

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

Svar: Ja. Våtrom er revet.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse av arbeidet: Bad revet av ufaglært.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Drenering, fukt og lekkasje

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

Svar: Ja. Huset er fra 1953, ikke drenert som jeg kjenner til.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Svar: Nei.

Tekniske installasjoner

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

Svar: Ja. Sentralfyr er ikke i drift.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringer i sikringsskapet.

Firmanavn: Gardermoen Elektro.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Eiendommen og omgivelsene

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

Svar: Ja. i 2020. Ikke utslag.

Generelt

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

Svar: Ja. Oljefyr har ikke vært i bruk på 6 år. Nedgravd oljetank i glassfiber på 3000

liter.

### **Innhold**

Fin halvpart av tomannsbolig med flott beliggenhet.

Planløsning:

1. etasje: Entré, toalettrom, gang, kjøkken, soverom, spisestue, stue og uinnredet bad.

2. etasje: Gang og 3 soverom.

Kjeller: Boder og teknisk rom.

Kort fortalt:

- Halvpart tomannsbolig/del av tidligere generasjonsbolig.
- Gang/entre.
- Fint og praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass.
- Lys og romslig stue med varmepumpe og vedovn.
- Spisestue.
- Ett soverom i 1. etasje og tre i 2. etasje.
- Wc-rom i 1. etasje.
- Uinnredet rom (tidligere bad).
- Kjeller med boder.
- Terrasse på ca. 14 kvm.
- Gruset felles gårdsplass med biloppstillingsmulighet.
- Hage med plen og fint utsyn.
- Flotte natur- og friluftsområder i umiddelbar nærhet.
- Kort vei til Nannestad sentrum med servicetilbud.
- Kun 10 minutters kjøring til Oslo Lufthavn Gardermoen.

### **Standard**

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er avsatt plass til kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Eier opplyser at kjøkkenet er montert i 2020, men at det ble kjøpt brukt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk i luftekanal. Hvitevarer i kjøkken, herunder komfyr og oppvaskmaskin medfølger i handelen.

Toalettrom

Toalettrommet har belegg på gulv og tapet på veggene. Innvendig tak har himlingsplater. Rommet er utstyrt med toalett og servant, og har naturlig avtrekk.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Tapet og trepanel.

Himling: Malte plater, trepanel og himlingsplater.

#### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av jern.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.
- Varmepumpe: Det er installert varmpumpe fra 2021.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Vannbåren varme: Vannbåren varme fra sentralfyr til radiatoroppvarming. Anlegget varmes opp med olje/elektrisitet.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer. Anlegget er fra byggeår 1953. Eier opplyser at det er gjort oppgraderinger på anlegget i 1982 og 1993.

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd på eiendommen.

#### **Parkering**

Det er parkeringsmuligheter på tomten.

#### **Radonmåling**

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

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Imidlertid opplyser eier at det er utført radonmålinger i 2022, og målingene lå under grenseverdien. Dette er ikke dokumentert.

#### **Diverse**

Oljetank: Det er nedgravd oljetank i glassfiber på eiendommen. Oljetank er fra 1993 og rommer ca. 3000 liter i følge selger. Det er ikke lenger tillatt å fyre med fossil olje og denne har heller ikke vært i drift i de siste 6 årene. Det er dog tillatt med biolje. Ny eier står ansvarlig for eventuell sanering av oljetanken.

"Sameiet" består kun av de to seksjonene i tomannsboligen. Eierne av de 2 boligseksjonene kan sammen bli enig om betaling av evt. kostnader for felles utvendig

vedlikehold. For øvrig står hver seksjon ansvarlig for kostander tilknyttet egen seksjon.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen varmes opp med varmepumpe og vedfyring.

Det er sentralfyr til radiatorer i boligen som ikke er i bruk.

### **Energimerke**

G

#### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 800 000

### Omkostninger kjøper

2 800 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

70 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

71 390 (Omkostninger totalt)

83 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

86 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 871 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 883 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 886 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 12 088 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig og etter forbruk.

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

Oppgitte sum er lav, og det må forventes en langt høyere sum ved full bruk av boligen i løpet av året.

### Informasjon om eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Nannestad kommune.

### Formuesverdi primærbolig

Kr 1 099 464 for år 2025

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 397 854 for år 2025

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, vedlikehold, strømforbruk, forsikringer, m.m.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

1/2

## Sameiet

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 14, bruksnummer 12, seksjonsnummer 1 i Nannestad kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3238/14/12/1:

14.05.2007 - Dokumentnr: 394378 - Borett

Rettighetshaver: Ødemark Kjellaug Målfrid

Født: 20/06-1927

29.11.2006 - Dokumentnr: 591542 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/2

Heftelsene omhandler oppdeling av eiendommen i 2 boligseksjoner, målebrev med grensejustering og borett.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Kommunen opplyser følgende:

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen. Det foreligger et brev vedr MB, som vedlegges til orientering.

I brev angående midlertidig brukstillatelse, datert 24.08.1982 fremkommer følgende: Bygningskontrollen har besiktiget deres bygg og notert følgende arbeider som gjenstår og må ordnes før midlertidig brukstillatelse kan utstedet og bygget kan tas i bruk:

- Vifte i vegg avtrekk over tak fra bad mangler.
- Kjellertrapp mangler.

Det foreligger godkjent byggetegning for tilbygg til generasjonsbolig, datert 09.06.1981.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal

uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Kjøper anbefales å søke MB/ferdigattest for å sikre lovlig bruk av bygningsdelen.

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**

Åsvegen er en fylkesvei. Det er privat avkjøring til eiendommen fra denne.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann. Det er installert vannmåler.

Vannet i toalettrommet i 1. etasje (wc og vask) er koblet på naboseksjonens vannmåler. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk og ev. omlegging av vannrør til egen måler.

Boligen har avløpsløsning med privat septikanlegg.

### **Regulerings- og arealplaner**

Del av eiendommen er medtatt i reguleringsplan under arbeid; "Reguleringsplan for fortau langs Åsvegen mellom Damvegen og Holmedalsvegen". Planlegging er igangsatt.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift) i kommuneplanens arealdel for 2018-2035.

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

Det foreligger planforslag for kommuneplanens arealdel for 2023-2024.

Eiendommen ligger under marin grensen, og innenfor sone registrert som kvikkleiresone og dermed er det på eiendommen potensiell fare for kvikkleireskred. Dette framgår også av kommuneplanen med tilhørende kart over kvikkleireforekomster. Mulighet for marin leire er også svært stor på eiendommen.

Dette er imidlertid ingen spesiell situasjon for denne eiendommen, men er tilsvarende for store områder i kommunen som ligger under marin grense. Det er ikke noen direkte fare forbundet med å bo i disse områdene, det er det mange som gjør, men det må utvises spesiell aktsomhet ved evt. bygging eller øvrige tiltak på eiendommen. Slike tiltak må avklares med kommunen og nødvendige vurderinger og undersøkelser må evt. utføres av fagkyndige, jf. info på kommunens hjemmeside: <https://www.nannestad.kommune.no/aktuelt/kvikkleire-og-skredfare-i-nannestad-kommune>

### **Adgang til utleie**

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

### **Verneklasse/SEFRAK**

Eiendommen ligger innenfor et område som er et fredet kulturmiljø etter kulturminnelovens §20. Et fredet kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Navn: Kringer- Hovin.

Kategori: M-KULA

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## **Vedlegg til salgsoppgave**

Tilstandsrapport  
Egenerklæringsskjema  
Kommunal info

## **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

## **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 26.245,-. Utleggene omfatter foto, kommunale info, tilstandsrapport og tinglysningsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

## **Ansvarlig megler**

Knut Magnus Betten. Eiendomsmegler MNEF  
knut.magnus.betten@aktiv.no /Tlf: 901 00 721

## **Oppdragstaker**

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

## **Salgsoppgavedato**

30.04.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Åsvegen 391 B , 2030 NANNESTAD

 NANNESTAD kommune

 gnr. 14, bnr. 12, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m<sup>2</sup> BRA-i: 147 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 21739-2017

Eiendomsverdi ref nr: QK1260

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Eirik Kalheim

Vår ref: Eirik Kalheim



 **Taksthuset 1**  
DIN TRYGGHET

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim

ek@th1.no

988 55 334

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Halvpert av 2-mannsbolig med 2 plan over kjeller. Oppført i 1953.

Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

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

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

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

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

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

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

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

## Tomannsbolig - Byggeår: 1953

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Renner, nedløp og beslag av sort lakkert metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning. Eier opplyser at all kledning er skiftet og at yttervegger er etterisolert i 1988. Denne er etablert utenpå den originale kledningen.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har lakkert hovedytterdør.

Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.

Det er etablert trerekkverk. Dette er målt til 62cm.

Terrassen er målt til 14m<sup>2</sup>.

### INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av stuen måles det et totalt avvik i rommet på 20mm, og 9mm over en avstand på 2 meter.

Boligen har mursteinspipe. Det er tilkoblet ildsted i stuen.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke

foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

Alle vegger mot terreng har åpen/synlig mur.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen glatte dører.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Eier opplyser at kjøkkenet er montert i 2020, men at det er kjøpt brukt på dette tidspunktet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk i luftekanal.

### SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med beleg på gulv og tapet på innvendige vegger. Innvendig tak har himlingsplater. Det er utstyrt med toalett og servant.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av jern.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vannbåren varme fra sentralfyr til radiatoroppvarming. Varmes opp med olje/elektrisitet.

Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

Dreneringen er fra 1953.

Bygningen har sparesteinsmur av betong.

Terrenget boligen er etablert i er nokså flatt.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2005. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 2005. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1982.

Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1993.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befarings av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringsen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

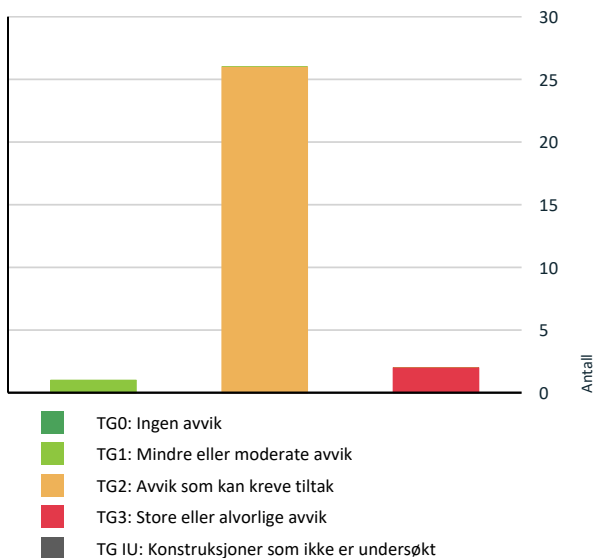
### Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremlagt byggetegninger som i hovedsak samsvarer med dagens bruk

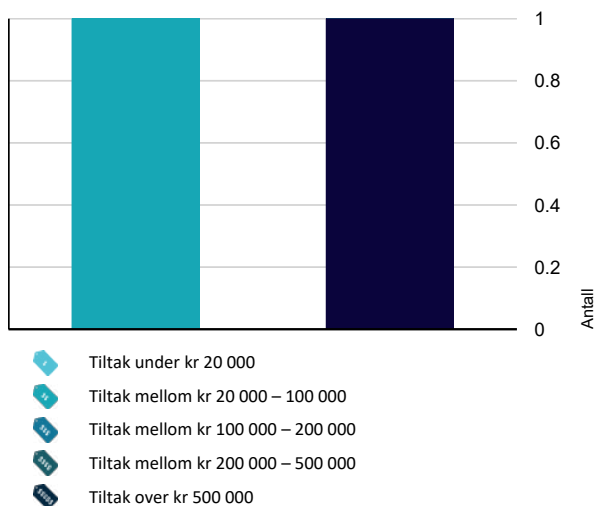
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - Kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

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

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

 Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)


 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

 Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

 Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

 Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

### Byggeår

1953

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Bolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Ingen umiddelbar skade, men økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold over tid. Alderen indikerer at takteking bør følges opp med jevnlig kontroll.

Tiltak som bør iverksettes:

Ingen akutte tiltak. Det anbefales regelmessig tilstandskontroll for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser.

Beskrivelse av avviket:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket. For undertak er forventet levetid normalt 30–40 år. Når mer enn 50 % av denne tiden er overskredet, vurderes det som et aldersrelatert avvik i henhold til NS3600, selv om det ikke nødvendigvis foreligger synlig skade eller lekkasje.

Konsekvens av avviket:

Aldersslitasje kan medføre svekket tetthet og redusert beskyttelse mot vanninntrenging ved skader på taktekingen. Dette øker risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av sort lakkert metall.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Alder

Konsekvens:

Økt risiko for rust og lekkasjer i beslag og renner.

Kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen og følgeskader på fasade og takfot.

Tiltak:

Skrap bort løs maling og rust.

Påfør egnet korrosjonsbeskyttelse og maling.

Kontroller samtidig tetthet i skjøter og overganger.

## 📌 TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Eier opplyser at all kledning er skiftet og at yttervegger er etterisolert i 1988. Denne er etablert utenpå den originale kledningen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

## 📌 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen har fått tilstandsgrad 2, det betyr at det er mindre problemer eller skader som bør overvåkes nøye og eventuelt utbedres. Dette kan for eksempel inkludere visse typer lekkasjer, begynnende tegn på råde eller strukturelle problemer som krever oppmerksomhet, men som ikke umiddelbart truer takets funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det gjennomføres en grundigere kontroll av lofts-konstruksjonen når forholdene tillater dette. Dette vil sikre en mer nøyaktig vurdering av tilstanden og eventuelle nødvendige tiltak for å opprettholde konstruksjonens integritet.

## 📌 TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Eldre vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig innelima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:

Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.

Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

## 1 TG 2 Vinduer - Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig innelima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:

Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.

Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

## 1 TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har lakkert hovedytterdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøren er over 20 år gammel og har passert forventet levetid for enkelte komponenter. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskiftning over tid. Det er ikke registrert funksjonelle avvik ved befaring, men alder tilsier at tilstanden bør følges opp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig innelima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:

Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.

Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

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

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Terrasse bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord.  
Det er etablert trekkverk. Dette er målt til 62cm.  
Terrassen er målt til 14m<sup>2</sup>.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde. Da det tilfredsstillt krav på byggemeldingstidspunkt er det ikke krav til utbedring av avviket. Terrassebordene er værslitte, noe som skyldes langvarig eksponering for sol, regn og temperaturvariasjoner uten tilstrekkelig vedlikehold. Det er videre skjevheter og løse terrassebord.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Aldersrelatert forhold.

Konsekvens:

Redusert estetisk kvalitet og svekket motstand mot fukt. Dersom tilstanden forverres, øker risikoen for råte og forkortet levetid på terrassekonstruksjonen.

Tiltak:

Rengjøring og sliping av overflater, deretter påføring av egnet trebeskyttelse (olje eller beis). Det anbefales også oppretting av skjevheter.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår uten vesentlige avvik. Tilstandsgraden settes basert på at de har høy alder og er utidsmessige.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholdsnivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:

Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler).

Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon.

Oppgradering til dagens standard ved behov.

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av stuen måles det et totalt avvik i rommet på 20mm, og 9mm over en avstand på 2 meter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

## Tiltak:

Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Det er tilkoblet ildsted i stuen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at mer enn halvparten av pipens forventede brukstid er passert. Dette innebærer at enkelte deler av konstruksjonen kan ha redusert funksjon eller levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder på pipe

Konsekvens:

Økt risiko for skader som sprekker, lekkasjer og redusert brannsikkerhet over tid. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan levetiden forkortes og kostbare utbedringer bli nødvendige.

Tiltak:

Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Alle vegger mot terreng har åpen/synlig mur.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I rom under terreng er det ved indikasjonsmåling registrert forhøyede fuktverdier på overflater. Det er ikke tatt hull i konstruksjonen grunnet utforming, og derfor er omfanget av fukt i underliggende sjikt usikkert. På teknisk rom er det observert skjolder som indikerer at det tidligere har vært fukt, og det ble målt noe forhøyet fukt i gulvet. Videre ble det ved indikasjonsmåling påvist utslag for fukt i kjellerstue. Disse funnene tyder på at konstruksjonen har en fuktbelastning fra grunn, sannsynligvis som følge av mangelfull drenering, kapillærsug fra grunnen eller utilstrekkelig fuksikring. Konsekvensen av slike forhold er økt risiko for skader på bygningsmaterialer, noe som kan redusere levetid og gi dårligere inneklima.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For utbedring bør årsaken til fuktinntrengningen identifiseres før tiltak besluttes. Det anbefales å kontrollere dreneringssystemet og fuksikring på utsiden av konstruksjonen, samt vurdere etablering av kapillærbrytende sjikt og grunnmursplate dersom dette mangler. Videre bør det gjennomføres kontinuerlige fuktmålinger for å dokumentere effekten av tiltakene. Tiltakene bør utføres for å sikre varig beskyttelse mot fukt og opprettholde et godt innklima. Sørg for god ventilasjon av hele underetasjen, slik at fuktig luft blir transportert ut. Kostnadsestimatet settes for en grundigere kontroll og ikke for eventuelle utbedringer.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert knirk i trappen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etterstramming av trinn og innfestinger i trappen for å redusere knirkelyder ved bruk.

## **TG 2** Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen glatte dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De innvendige dørene er over 20 år gamle og har passert forventet levetid for enkelte komponenter. Det må påregnes noe slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting over tid. Det er ikke registrert funksjonelle avvik ved befaring, men alder tilsier at tilstanden bør følges opp.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger.

### Konsekvens:

Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen.

I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at dørenubber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

### Tiltak:

Overflatebehandling som pussing og maling/lakkering for å forbedre utseendet.

Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### **Overflater og innredning**

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Eier opplyser at kjøkkenet er montert i 2020, men at det er kjøpt brukt på dette tidspunktet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En samlet vurdering av kjøkkenet tilsier at den forventede brukslitasjen er oversteget.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket:

Avviket medfører redusert brukervennlighet og lavere funksjonalitet sammenlignet med dagens krav. Det påvirker ikke konstruksjonssikkerhet.

Tiltak som bør iverksettes:

Oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen anbefales for å oppnå normal funksjonalitet og standard. Men det er ikke umiddelbare behov for dette, og det vurderes til at innredningen har en funksjon, selv med avviket.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### **Avtrekk**

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk i luftekanal.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av levetiden er nådd på ventilatoren. Det er imidlertid ikke registrert funksjonelle avvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket

Økt risiko for driftsstans (motor/vifte), redusert avtrekkseffekt og høyere støynivå over tid.

Ved svikt eller redusert kapasitet kan det gi dårligere fjerning av fukt/matos, som kan påvirke innemiljø og gi økt belastning på overflater på kjøkken.

Tiltak som bør iverksettes

Det anbefales teknisk kontroll/vedlikehold i tråd med produsentens anvisninger (rengjøring av fettfilter, kontroll av avtrekksvei/kanaltilkobling og funksjon).

Ved tegn til redusert kapasitet/støy eller andre driftsavvik: utbedring eller utskifting av ventilator.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### **Overflater og konstruksjon**

#### Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv og tapet på innvendige vegger. Innvendig tak har himlingsplater. Det er utstyrt med toalett og servant.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet bærer preg av alder og brukslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

# Tilstandsrapport

Det må påregnes tiltak knyttet til oppgradering og modernisering av bygningsdeler og tekniske installasjoner.

## Konsekvens:

Estetisk kvalitet og funksjon er redusert, men rommet er fortsatt brukbart. Risikoen for tekniske feil øker med alderen, og vedlikeholdsbehovet er større enn normalt.

## Tiltak:

Vurder oppgradering av overflater (maling, nytt gulvbelegg).

Planlegg eventuell rehabilitering for å oppnå moderne standard og redusere fremtidig vedlikehold.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av jern.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Alder

#### Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.

Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.

Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

#### Tiltak:

Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.

Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid.

Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

### 1 TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens av avviket:

Aldersrelatert slitasje kan medføre lekkasjer, tilstopping eller brudd over tid. Skader på avløpsledninger kan gi vannskader og kostbare reparasjoner dersom de ikke oppdages tidlig.

#### Tiltak som bør iverksettes:

Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll av avløpsledninger, for eksempel ved kamerainspeksjon, for å avdekke eventuell skade eller svekkelse.

Utskifting bør vurderes dersom det oppdages tegn til lekkasje eller skade.

### 1 TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Avviket gjelder i hovedsak kjelleren.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

## 1 TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

El- tilkobling:

Konsekvens:

Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Tiltak:

Elektriker må kontrollere og etablere korrekt fast tilkobling i henhold til NEK 400 og produsentens anvisninger. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes.

## 1 TG 2 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbåren varme fra sentralfyr til radiatoroppvarming. Varmes opp med olje/elektrisitet.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

## 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer.

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

Nei

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1953 Anlegget er fra byggeår.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ukjent**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Ved manglende dokumentasjon på elektriske arbeider utført etter 1999, og fravær av tilsynsrapport nyere enn fem år, anbefales det – i tråd med retningslinjer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) – å gjennomføre en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. DSB stiller krav til dokumentasjon og sikkerhetsvurdering av elektriske installasjoner, spesielt for arbeider utført etter innføringen av forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEU) i 1999.**

## Generell kommentar

Eier opplyser at det gjort oppgraderinger på anlegget i 1982 og 1993. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på disse arbeidene.



## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

## TG 3 Fuktsikring og drenering

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

### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1953.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen har passert levetiden. Det er i tillegg registrert synlige tegn til at dreneringen har svært svekket funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales en nærmere faglig vurdering av årsaksforhold og behov for tiltak knyttet til fuktproblematikk i kjeller. Dette gjelder særlig dersom kjelleren planlegges benyttet til varig opphold. Eksisterende drenering vurderes som mangelfull og bør skiftes for å redusere risiko for fuktinntrengning og sikre tilfredsstillende bygningsteknisk standard.

**Kostnadsestimat: Over 500 000**

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har sparesteinsmur av betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har høy alder, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket:

Aldersslitasje kan medføre redusert bestandighet, økt risiko for fuktinntrengning og skader på tilstøtende konstruksjoner. Eventuelle skader kan gi kostbare utbedringer.

Tiltak som bør iverksettes:

Det anbefales tilstandskontroll av grunnmuren, spesielt med hensyn til fukt og eventuelle riss. Ved påvist skade eller svekket funksjon må utbedring vurderes.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Terrengt boligen er etablert i er nokså flatt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2005. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast og er fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2005

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1982.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alder.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer til grunn og forurensning.

Potensiell driftsstans eller behov for hyppigere tømning.

Risiko for at anlegget ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Kostbare reparasjoner eller full utskifting dersom feil oppstår.

Tiltak:

Vurdere tilstandskontroll av tank (trykkprøving/inspeksjon).

Rengjøring og eventuelt kamerainspeksjon av inn- og utløpsrør.

Planlegge for utskifting av tank på mellomlang sikt.

Kontrollere at lufting, lokk og sikkerhetsfunksjoner er i god stand.

Følge med på lukt, setninger i terreng eller tegn til lekkasje.

## Oljetank

### Beskrivelse

Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1993.

### Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

# Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Imidlertid opplyser eier at det er utført radonmålinger i 2022, og målingene lå under grenseverdien. Dette er ikke dokumentert.

- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Dette gjelder trapp til loftetasje.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## **Konsekvens/tiltak**

- Det er behov for tiltak

- Om dokumentasjon ikke fremvises, bør gjennomføres dokumenterte radonmålinger.

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av.

- en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

# 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 bod
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, skjelheter 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 byggeteknisk 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

## Tomannsbolig

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	80			80	14
Loftetasje	37			37	
Kjeller	30			30	
<b>SUM</b>	<b>147</b>				<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>147</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, toalettrom, gang, kjøkken, soverom, spisestue, stue, uinnredet bad		
Loftetasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Bod 1, bod 2, bod 3, teknisk rom		

### Kommentar

Takhøyde 1. etasje: 2,27m.  
Takhøyde loftetasje: 2,14m.  
Takhøyde kjeller: 2,03m.

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Bygningen har en så kompleks og uregelmessig karakter at det er umulig å utføre en nøyaktig totalmåling. På grunn av dens uvanlige utforming, måtte hvert enkelt rom måles separat, og deretter ble de individuelle målingene summert for å anslå bygningens totale størrelse. Denne fremgangsmåten gir en indikasjon, men den fanger ikke opp hele bygningens intrikate detaljer og variasjoner i form. Hvis areal er viktig anbefales det utført en 3d-scanning av bygningen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Det er fremlagt byggetegninger som i hovedsak samsvarer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Eva Marie Bekkelund	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	14	12		1	1068 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Åsvegen 391 B

### Hjemmelshaver

Bekkelund Eva Marie

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i et landlig område i Nannestad kommune, med spredt boligbebyggelse og landbruksarealer i nærområdet. Kjøretiden til Jessheim er i overkant av 20 minutter, hvor man finner et bredere tilbud av handel, servicetilbud og togforbindelser. Det går bussforbindelser langs Åsvegen, med nærmeste bussholdeplass på Ramstad, som gir kollektiv transport mot blant annet Nannestad og omliggende områder.

### Adkomstvei

Offentlig/privat

### Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

### Regulering

Se kommunens planer i området.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

### Tinglyste/andre forhold

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

### Opplysninger gitt av eier

Boligen ble etterisolert ved innsprøyting av isolasjon i 1984.  
Det ble montert ny utvendig panel utenpå den gamle i 1988. I samme periode ble alle vinduer i hovedetasjen skiftet.  
Vinduer i kjelleretasjen ble skiftet i 2000.  
Eier opplyser at det ikke finnes noen terrassedør i boligen, og ber om at eventuell omtale av dette fjernes.  
Kjøkkeninnredningen ble skiftet i 2020. Eier opplyser at innredningen var brukt da den ble montert.  
Eier opplyser at kjøøl/fryseskap ikke er omtalt i rapporten og ber om at dette tas inn.  
Elektrisk anlegg ble utbedret i 1982 og på nytt i 1993.  
Utvendige rør ble skiftet i 2005.  
Det ble gjennomført radonmåling i 2022. Eier opplyser at målingen ikke påviste radon i boligen.

### Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med varmepumpe, vedfyring og vannbåren varme med radiatorer.

### Byggemåte

Bygningen er oppført med sparesteinsgrunnmur.  
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med trekledning.  
Taket er et saltak tekket med metallplater.  
Etasjeskiller av tre.  
Vinduer med 2-lags glass.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	24.03.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	15.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	15.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eier	15.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	15.04.2026		Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	
2	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Eva Marie Bekkelund

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2005
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Åsvegen 391B

2030 Nannestad

3238-14/12/0/1



## Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Våtrom er revet.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Bad revet av ufaglært.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Huset er fra 1953, ikke drenert som jeg kjenner til.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Sentalfyr er ikke i drift.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

**Firmanavn:** Gardermoen Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet sikringer i sikringsskapet

---

## Eiendommen og omgivelsene

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Va i 2020. Ikke utslag.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**



Oljefyr har ikke vært i bruk på 6 år. Nedgravd oljetank i glassfibe på 3000 liter.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Nabolagsprofil

Åsvegen 391B - Nabolaget Åsgrenda - vurdert av 18 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

🚶 Årstad Linje 410, 413	2 min 🚶 0.2 km
✈ Oslo Gardermoen	14 min 🚶
🚶 Oslo lufthavn stasjon Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	14 min 🚶 12.7 km

## Skoler

Kringler-Slattum skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	3 min 🚶 2.4 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 587 elever, 23 klasser	6 min 🚶 5.6 km
Nannestad videregående skole 950 elever	7 min 🚶 6 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	19 min 🚶 15.7 km

«Godt naboskap. Stille og rolig.  
Flott natur!»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

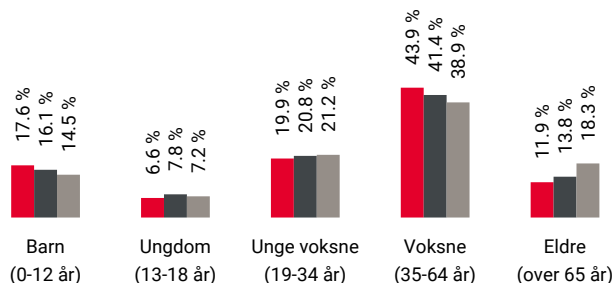
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Godt vennskap 81/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsgrenda	997	402
Nannestad kommune	15 074	6 278
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager


Åsgreina barnehage (0-5 år) 131 barn	4 min 🚶 2.9 km
Lykkeliten naturbarnehage (1-4 år) 11 barn	4 min 🚶 2.9 km
Holter barnehage (0-5 år) 120 barn	8 min 🚶 6.7 km


## Dagligvare

Rema 1000 Nannestad Post i butikk	6 min 🚶 6 km
Kiwi Nannestad PostNord	6 min 🚶 5.9 km


## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss


 **Støynivået**  
Lite støynivå 96/100

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 92/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 91/100

## Sport

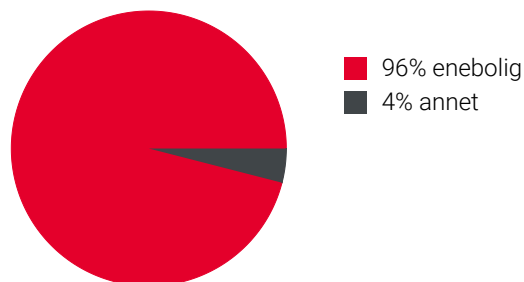
 **Åsen idrettsplass** 3 min   
Fotball, friidrett 2.7 km

 **Kringler-Slattum skole** 3 min   
Aktivitetshall, ballspill 2.4 km

 **Nannestad Trim & Helse** 6 min 

 **EVO Nannestad** 6 min 

## Boligmasse

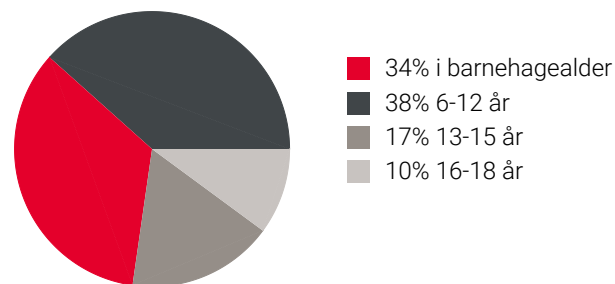


## Varer/Tjenester

 Nannestad Torg 6 min 

 Apotek 1 Nannestad 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

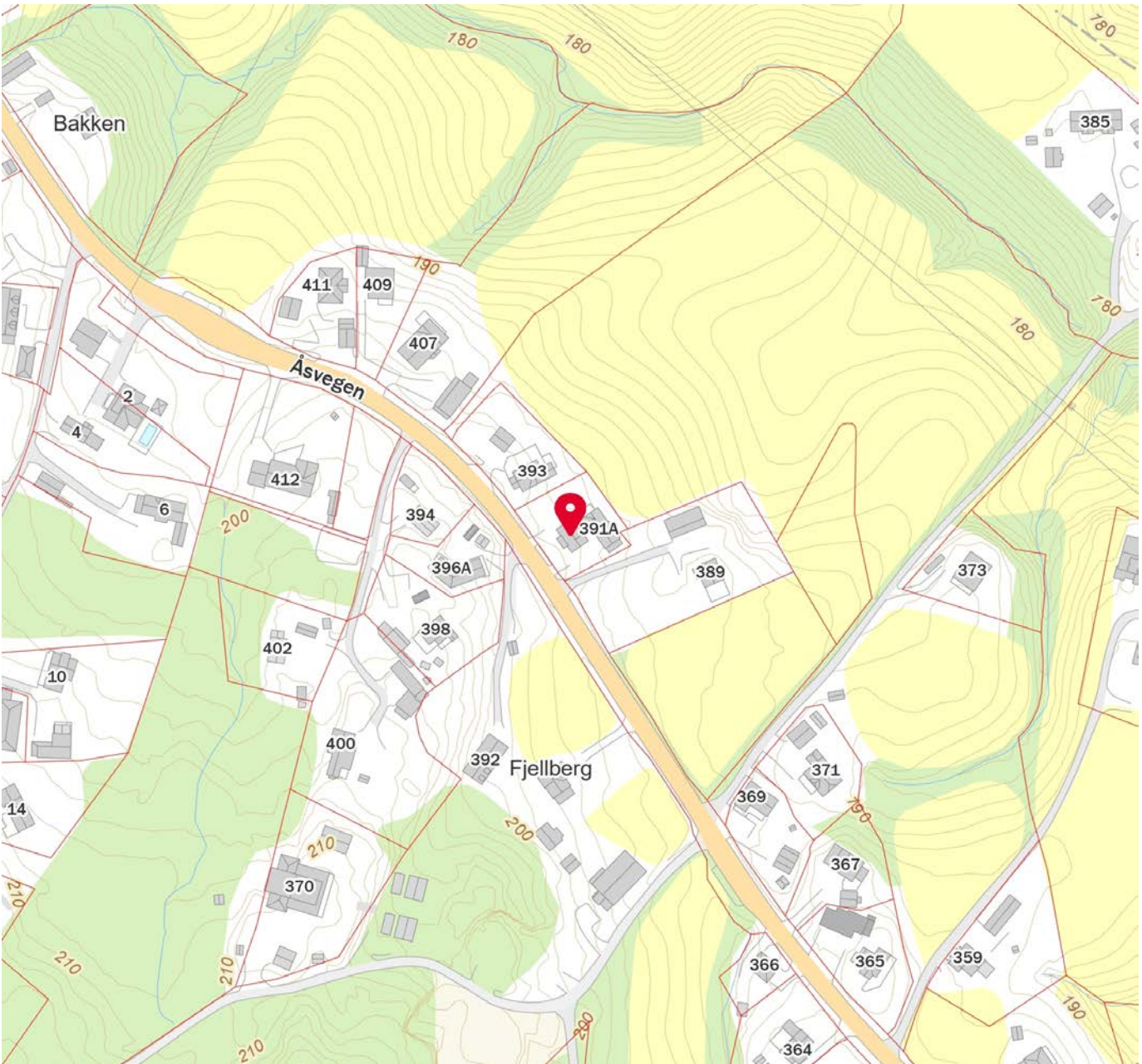


0% 43%

■ Åsgrenda  
■ Nannestad kommune  
■ Norge

## Sivilstand

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



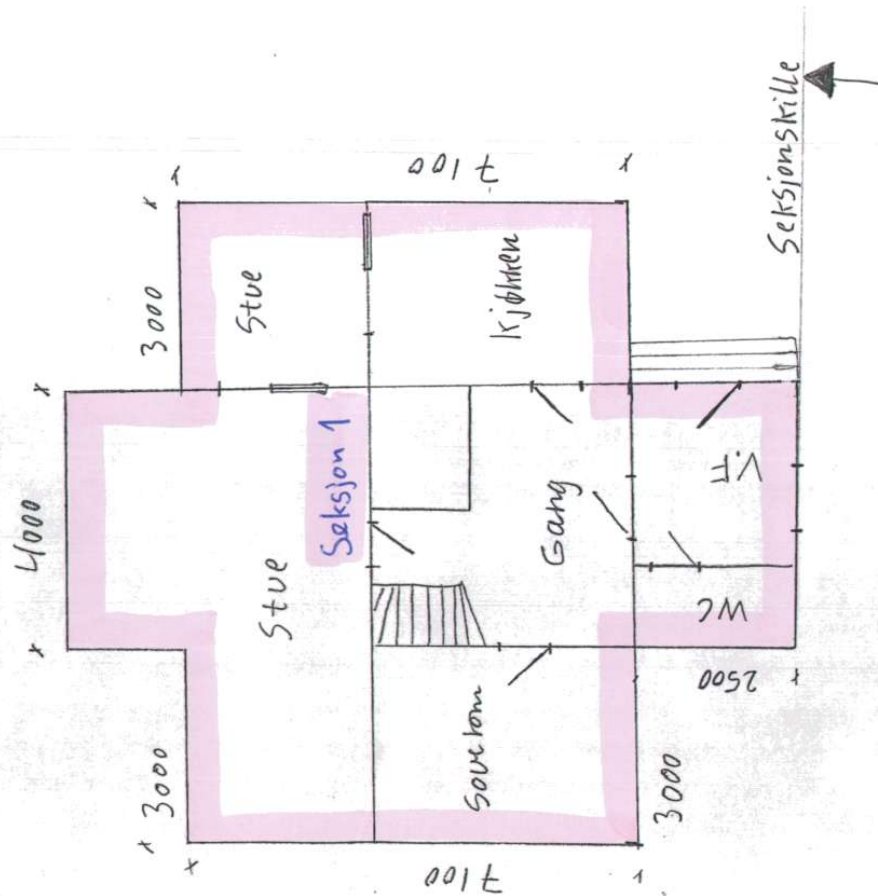
1



Kartutsnitt  
Gnr. 14 bnr. 12, Åsvegen 391  
Seksjonering  
Dato: 27/11/06

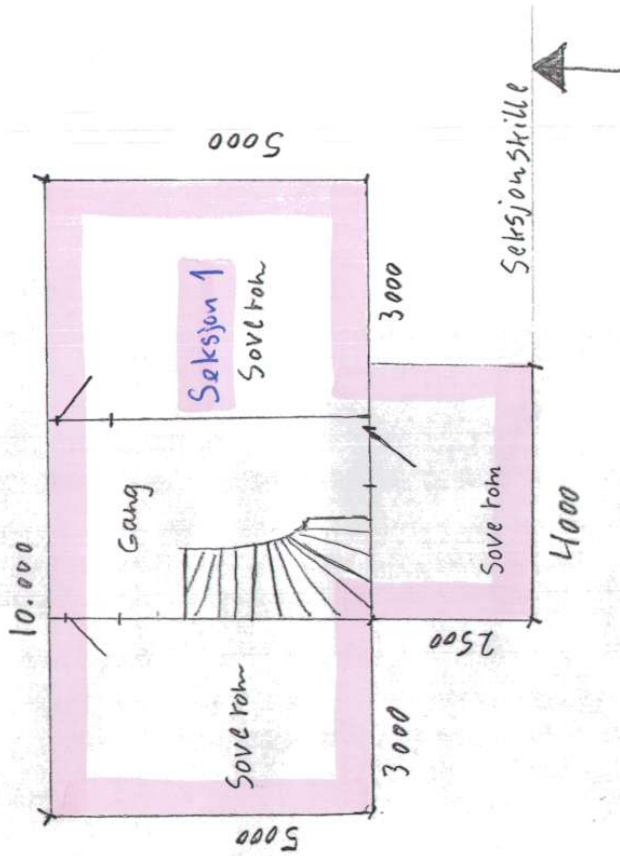
Målestokk 1:500

Kart- og oppmålingsavdelingen



GRANLY
PLAN 1. etg
MÅL 1/100
Seksjon 1

2



GRANLY
PLAN 2. Etg
MÅL 1/100
Seksjon 1

3



NANNESTAD KOMMUNE

Bygningsvesenet  
2030 Nannestad.

Telefon Nannestad 99 75 10



1 0 4 B D  
14/12 Bsak K-kor

→ Srevide

Herr Svann Ødemark,

2030 Nannestad

ANGÅENDE MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningskontrollen har besikket Deres bygg og notert følgende arbeider som gjenstår og må ordnes før midlertidig brukstillatelse kan utstedes og bygget tas i bruk:


- Vifte i vegg evt. avtrekk over tak fra bad mangler.
- Kjellertrapp mangler.

En venter beskjed fra Dem når disse arbeider er utført.

Dessuten har en notert følgende arbeider som gjenstår, men ikke er til hinder for at bygget kan tas i bruk:

- Vifte i vegg evt. avtrekk over tak fra vaskerom mangler.
- Dører i kjeller settes inn.
- Det må støpes bunn i pipe.
- Garasjen tillates ikke tatt i bruk før skriftlig tillatelse fra bygningsjefen foreligger.
- Brannveggen må fullføres i kjeller.

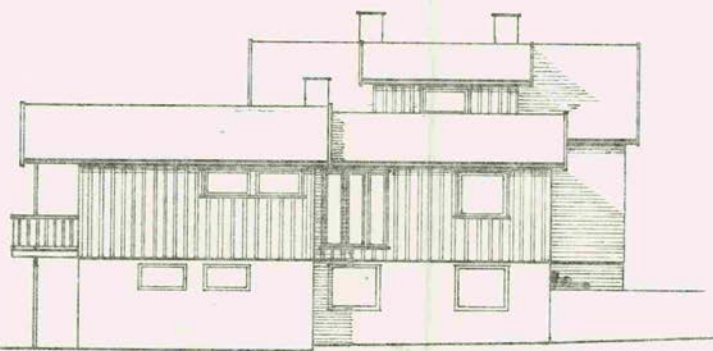
Nannestad, den 24. august 1982

  
Ingolf Skaldebø  
bygningsjef



GODKIENT  
Nannestad Byggningsråd

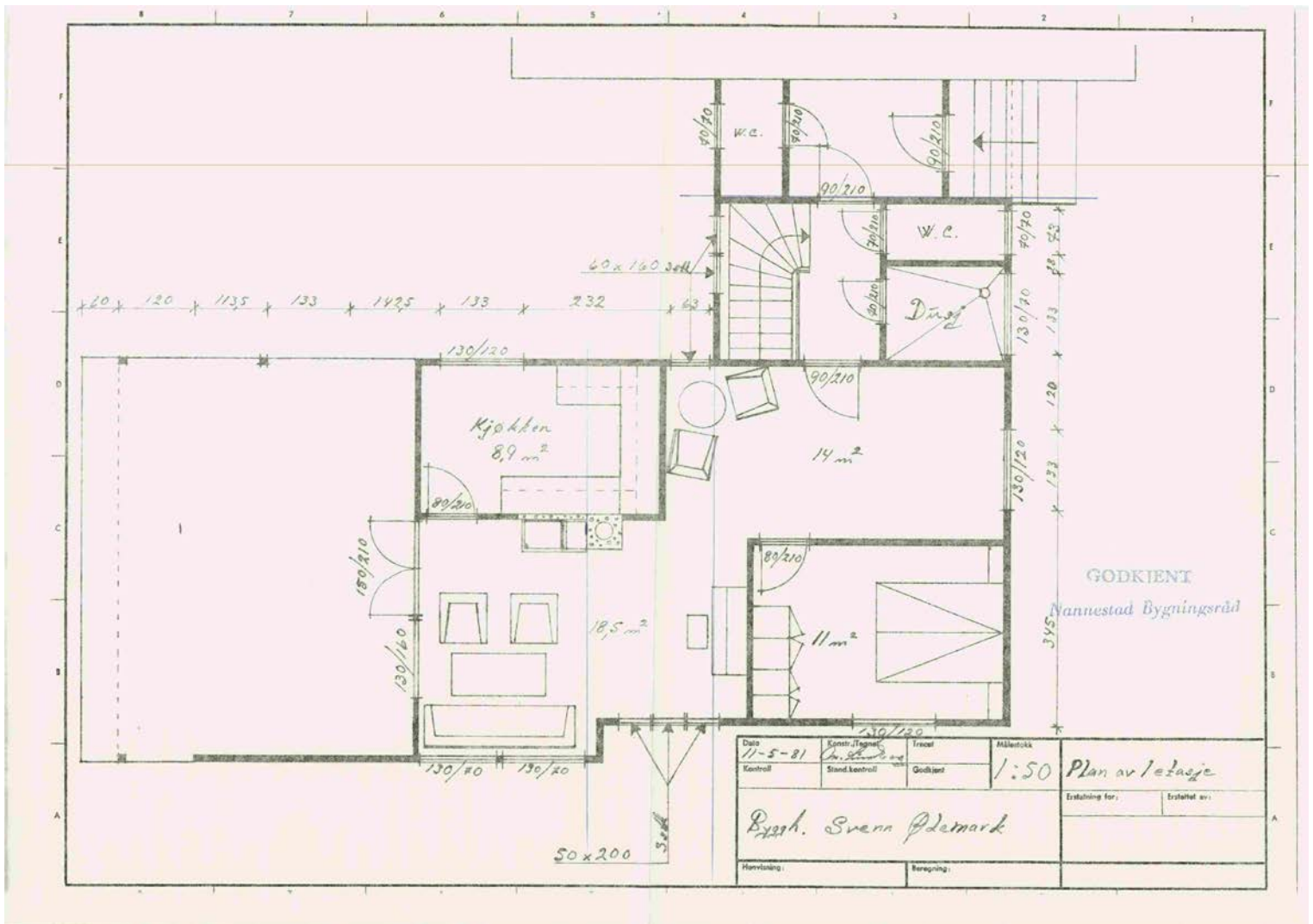
Date	Århus/Region	Tittel	Målestokk	Fasade syd	
9-6-81	Miljø		1:100		
Kontroll	Stund kontroll	Godkjent		Erstatning for:	Erstattet av:
Byggh. Sverre Odemark					
Revusering:	Erstatning:				

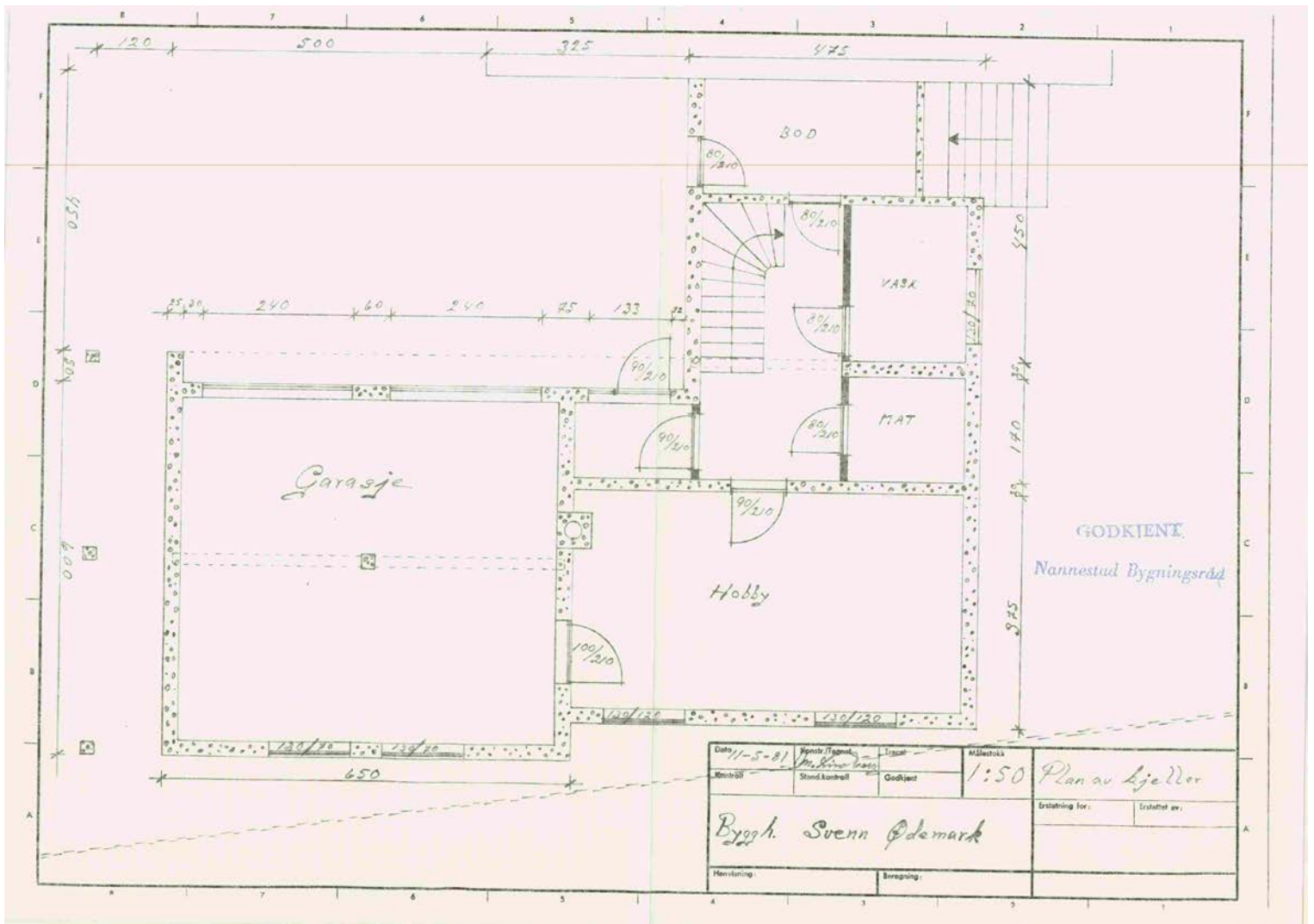


GODKJENT

Nannestad Bygningsråd

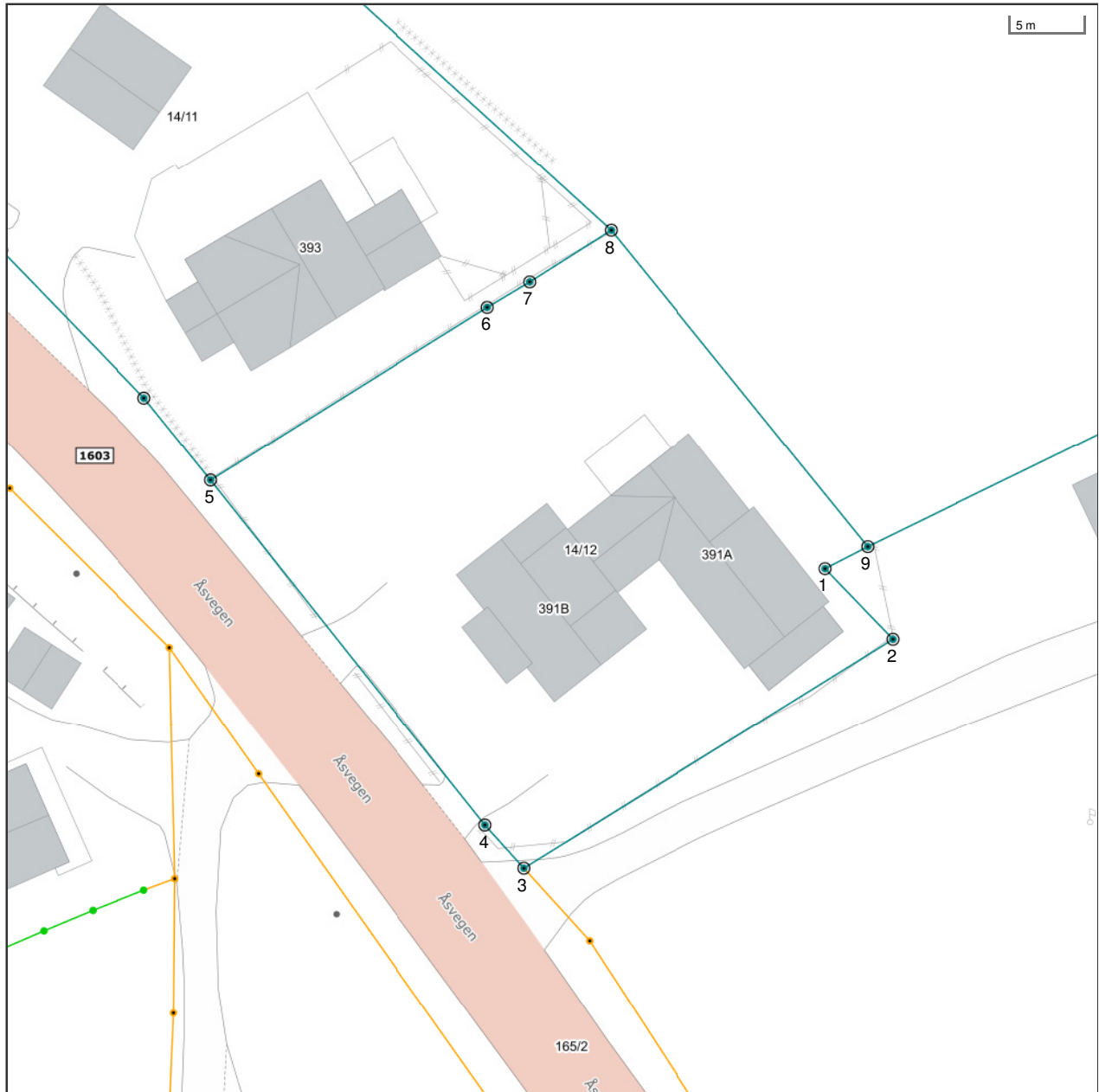
Dato: 9-6-81	Kontor/Tegner: <i>M. Lindberg</i>	Tittel: Godkjent	Målestokk: 1:100	Fasade øst	
Kontroll: <i>M. Lindberg</i>	Stad.kontroll:	Godkjent:		Erstating for:	Erstattet av:
Bygg. Svinn Pdemark					
Hvervåning:		Etappering:			







# Eiendomskart for eiendom 3238 - 14/12//1



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgr omtvistet</li> <li>- - - - - Hjelpelinje vegkant</li> <li>..... Hjelpelinje fiktiv</li> <li>..... Hjelpelinje punktfeste</li> <li>----- Hjelpelinje vannkant</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgr lite nøyaktig &gt;=500</li> <li>----- Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;200&lt;=500</li> <li>----- Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;30&lt;=200</li> <li>----- Eiendomsgr middels nøyaktig &gt;10&lt;=30</li> <li>----- Eiendomsgr nøyaktig &lt;= 10</li> <li>----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Grensepunkt lite nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt middels nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt nøyaktig</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grensepunkt - offentlig godkjent</li> <li>○ Grensepunkt - bolt</li> <li>✕ Grensepunkt - kors</li> <li>⊠ Grensepunkt - rør</li> <li>● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet</li> <li>● Grensepunkt - uten klassifisering</li> </ul> |
|---|---|---|---|

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 067,50 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6673904,59	<b>Øst</b> 609971,31

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6673893,28	609994,4	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,27	
2	6673888,63	609999,16	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,65	
3	6673872,3	609974,54	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,54	
4	6673875,15	609971,81	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,95	
5	6673898,04	609952,44	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,99	
6	6673910,33	609970,91	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,19	
7	6673912,14	609973,74	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,36	
8	6673915,8	609979,16	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,54	
9	6673894,86	609997,26	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,68	



Nannestad kommune

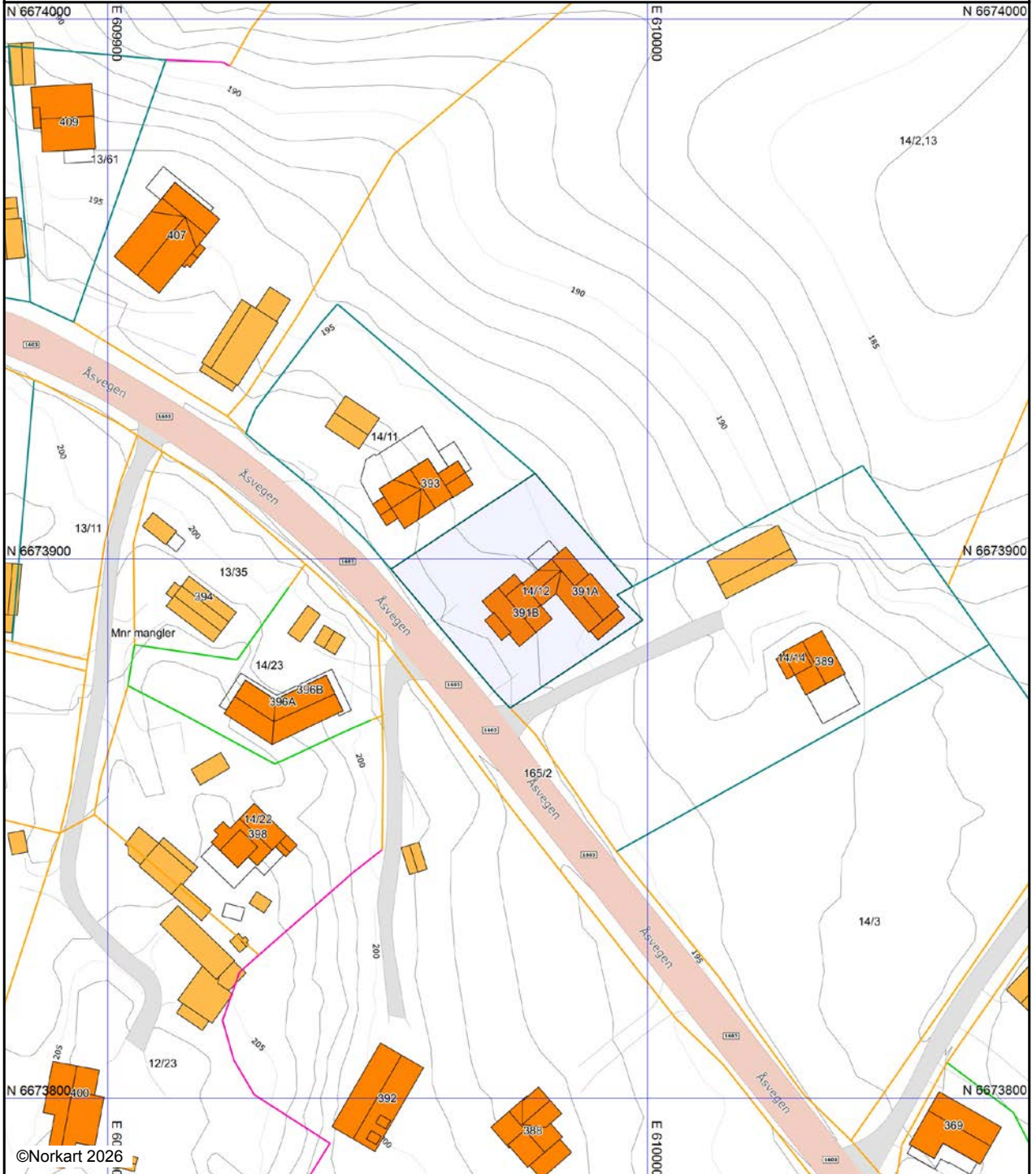
# Grunnkart

Eiendom: 14/12/0/1  
Adresse: Åsvegen 391B  
Dato: 19.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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



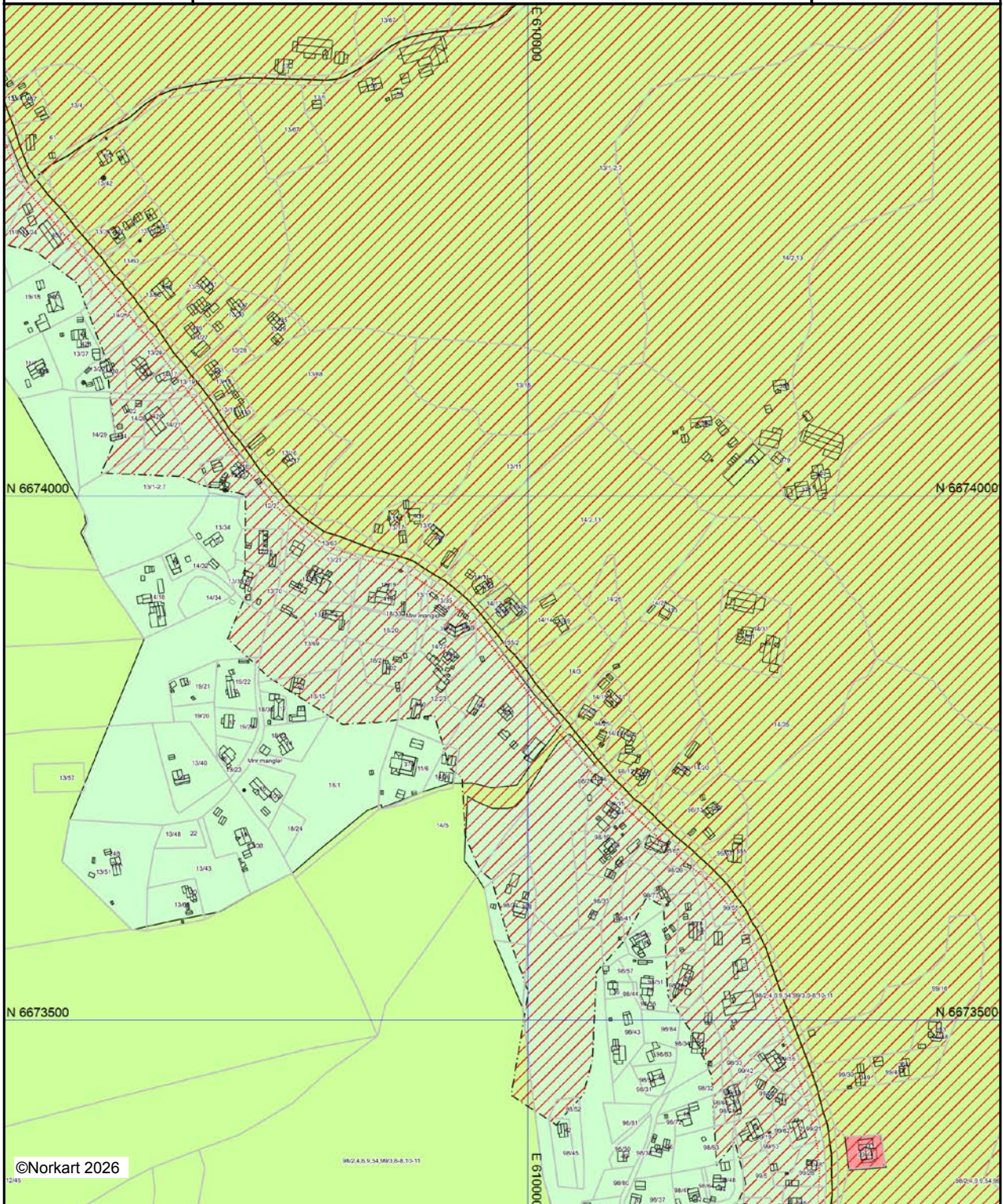
Nannestad kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 14/12/0/1  
Adresse: Åsvegen 391B  
Dato: 19.03.2026  
Målestokk: 1:5000



UTM-32







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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Tjenesteyting - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
-  Markagrense

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

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



## 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

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



## Drømmer du om ny bolig? Vi kan hjelpe deg med å få drømmen til å bli virkelighet.

---

Hos oss i Aurskogbanken får du alltid god og personlig rådgivning som er tilpasset dine behov og økonomi. Vi finansierer dine boligdrømmer, tar vare på sparepengene dine og sørger for at du og flokken din er riktig forsikret. Kjøper du bolig med energiklasse A eller B får du vårt mest gunstige boliglån.

Vi er ikke bare en bank, vi er en sparebank. En viktig del av vår kultur er å gi tilbake til lokalsamfunnet i form av gaver og sponsorstøtte. Hos oss får du også gratis bruk av konto og kort i hverdagen. Det eneste du betaler er et årsgebyr samt valutapåslag dersom du bruker kortet i utlandet.

Ta kontakt med oss for en hyggelig prat på kontoret vårt i Trondheimsvegen 84 på Jessheim, i Teiealleen på Nannestad, på Teams eller telefon.

*Vi er en bank du kan stole på – både nå og i fremtiden.*

---

**[www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)**

Aurskog • Bjørkelangen • Årnes • Jessheim •  
Sørumsand • Askim • Gjøvik • Nannestad •  
Lillestrøm

Telefon: 63 85 44 40

E-post: [post@aurskog-sparebank.no](mailto:post@aurskog-sparebank.no)



**Aurskog**  
**SPAREBANK**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Åsvegen 391 B  
2030 NANNESTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Knut Magnus Betten**Telefon:** 901 00 721  
**E-post:** knut.magnus.betten@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre