

aktiv.



Åsvegen 555, 2030 NANNESTAD

**Innholdsrik landbrukseiendom
med bolighus, stabbus og låve -
Stor eiendom på over 112 dekar**



Eiendomsmegler MNEF

Knut Magnus Betten

Mobil 901 00 721

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

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 900 000,-
Omkostn.: Kr 123 890,-
Total ink omk.: Kr 5 023 890,-
Selger: Lena Røtterud Stenberg
Wenche Haraldsen

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1920
BRA-i/BRA Total 256/688 kvm
Tomtstr.: 112400 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 9
Gnr. 10, bnr. 11
Gnr. 10, bnr. 16
Gnr. 10, bnr. 47
Gnr. 10, bnr. 77

Oppdragsnr.: 1208260001

Innholdsrik landbrukseiendom med bolighus, stabbus og låve

Velkommen til Åsvegen 555!

En innholdsrik landbrukseiendom med jorder, skog, hage og gårdstun. Bolighuset inneholder bla. kjøkkeninnredning i hver etasje, spisestue, stue, hall, flere soverom og bad med badekar. Godt med lagringsplass i kjeller, stabbur, driftsbygg og låve på eiendommen.

Eiendommen består av ca. 112 dekar, der ca 52 dekar av eiendommen er fulldyrket jord og ca. 49 dekar er skog.

Eiendommen har en landlig beliggenhet i Nannestad, ca. 7 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-Slattform skole på Åsgreina. Området består for øvrig av flotte rekreasjonsmuligheter i Romeriksåsen både sommer- og vinterstid.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	27
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	81
Nabolagsprofil	87
Budskjema	108



Velkommen til Åsvegen 555! En innholdsrik landbrukseiendom med våningshus, låve, stabbur og garasje/uthus.



Ca. 52 dekar av eiendommen er fulldyrket jord og ca. 49 dekar er produktiv skog i følge NIBIO gårdskart.



Idyllisk landbrukseiendom med god intern beliggenhet og fine uteområder - sommer som vinter!



Trivelig gårdstun mellom bygningene.



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.



Lys og romslig stue i 1. etasje med utgang til terrasse.



I stuen har du god plass til det du måtte ønske av sofa- og spisestuemøblement.



Stue.



Stue.



Stuen er delt inn i to deler.



Vedovn i stuen for vedfyring. Skjenk i heltre eik i stuen medfølger.



Koselig kjøkken med god skap- og benkeplass, samt tilhørende spisebord med 6 stoler.



I kjøkkenet er det tilhørende frittstående hvitevarer i innredningen, herunder kjø- og frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Microovn medfølger også.



Romslig soverom i 1. etasje.



Soverommet har tilhørende garderobeskap.



Baderom av god størrelse med flislagte vegger og baderomsbelegg på gulv.



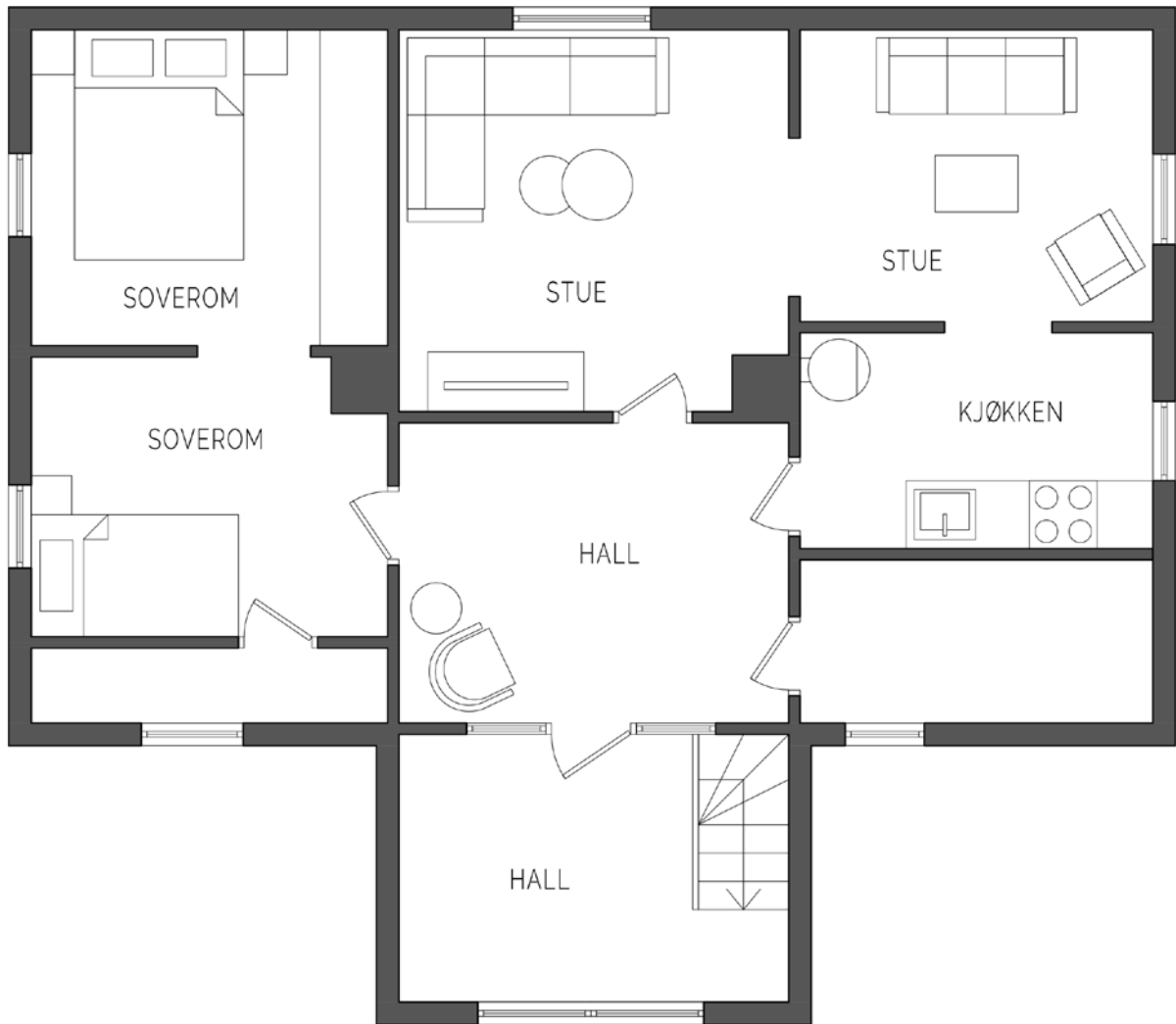
Badet er innredet med servant i baderomsinnredning med god skaplass, skyllekum, tilhørende vaskemaskin, badekar, dusjarmatur og toalett.



Entre.



Entre med trapp mellom etasjene.



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.



Trapperom i 2. etasje. I denne etasjen finner du kjøkken, to stuer, hall og to soverom.



Hall/stue i 2. etasje.



Kjøkken i 2. etasje med eldre kjøkkeninnredning langs en vegg.



I kjøkkenet er det plass til spisebord.



Stue i 2. etasje.



Stue i 2. etasje.



Romslig gjennomgående stue i 2. etasje.



Stue / soverom i 2. etasje.



Soverom i 2. etasje.



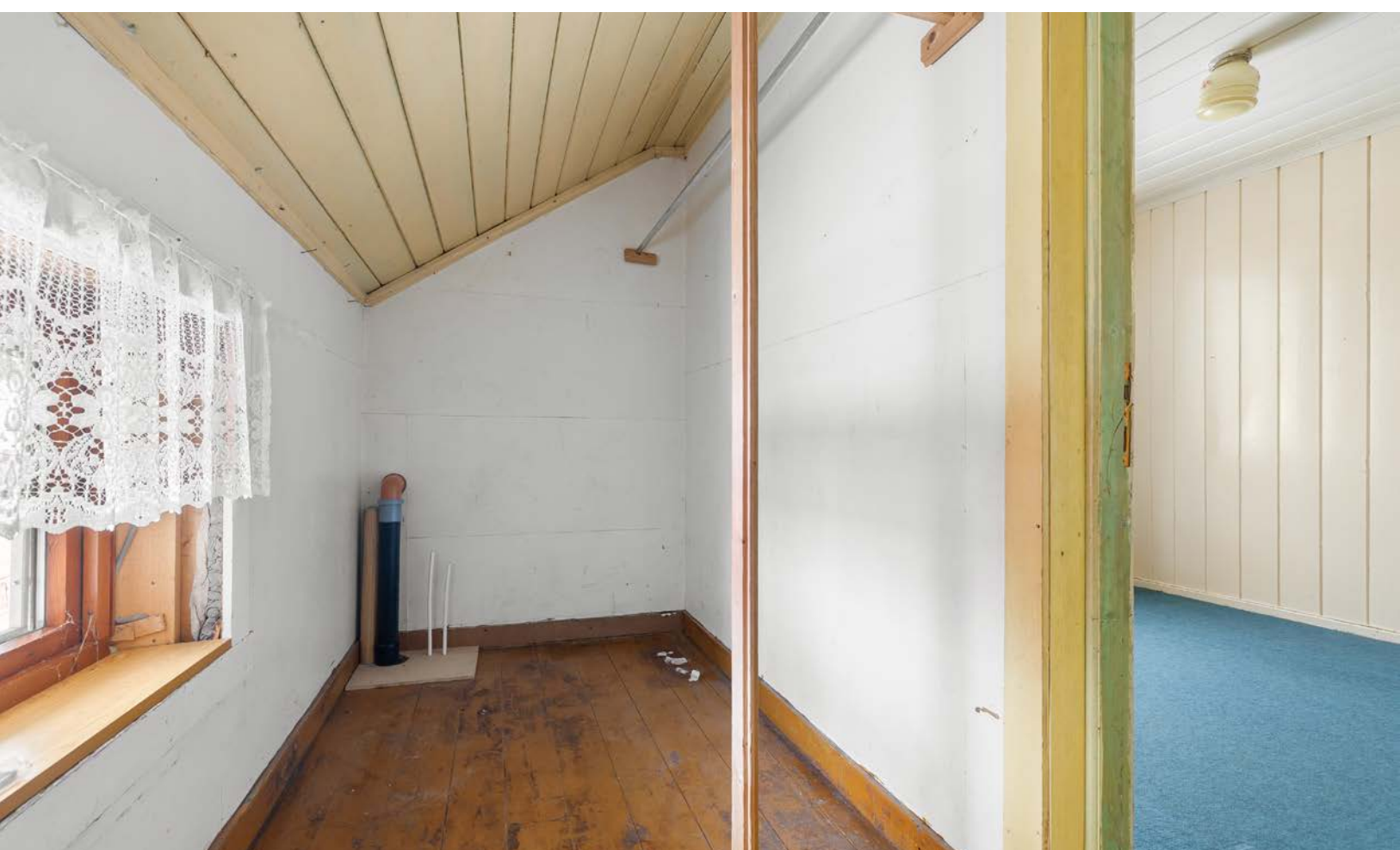
Soverom i 2. etasje.



Soverom i 2. etasje.



Soverom i 2. etasje med skapinnredning.





Stor låve/driftsbygning.



I låven står det en traktor av typen Fordson Major 1958 modell, som medfølger i handelen.



Låve.



Låve.



Driftsbygning/uthus.



Romslig driftsbygning med god lagringsplass og mulighet til bruksområde som garasje.



Eiendommen har en flott beliggenhet i Nannestad, ca. 10 minutter fra Nannestad sentrum.



Umiddelbar nærhet til flotte rekreasjonsområder i skog og mark med bla. Romeriksåsen som nærmeste nabo.



Selgers eget bilde.



Selgers eget bilde.



Arealfordeling (dekar)		Arealfordeling på teignivå (dekar)							
Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	
3238-10/9 Areal i dekar									
3238-10/9	1	52,0	0,0	0,0	21,8	5,9	4,3	0,0	
3238-10/77	1	0,0	0,0	0,0	27,5	0,0	0,9	0,0	
Sum	2	52,0	0,0	0,0	49,3	5,9	5,2	0,0	

Gårdskart.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 256 kvm

BRA - e: 432 kvm

BRA totalt: 688 kvm

Låve

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 231 kvm Lagerrom.

2. etasje

BRA-e: 63 kvm Lagerrom.

Driftsbygning/lager

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 113 kvm Lagerrom.

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 kvm

2. etasje

BRA-e: 10 kvm

Bolighus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 60 kvm 4 boder.

1. etasje

BRA-i: 98 kvm Entré, gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

2. etasje

BRA-i: 98 kvm Gang, hall, kjøkken, kott og 3 soverom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Våningshus

Takhøyde 1. etasje: 2,25 m.

Takhøyde 2. etasje: 2,35 m.

Takhøyde kjeller: ca. 2 m.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

112400 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av flere bruksnummer, og måler ca. 112, 4 dekar totalt.

Ca. 52 dekar av eiendommen er fulldyrket jord.

Ca. 49, 3 dekar er produktiv skog.

Eiendommen er opparbeidet med hage og gårdstun rundt bygningene. Hagen har plen, beplanting og frukttrær. Gruset gårdsplass med biloppstillingsmuligheter.

Det foreligger ikke kontrakt på forpakning per idag.

Beliggenhet

Eiendommen har en fin og landlig beliggenhet i Nannestad kommune, like ved Åsen stadion.

Det er litt i underkant av 5 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 soppsanking, 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

Adkomst

Se vedlagte kartskisse i Finn annonsen for veibeskrivelse.

Bebyggelsen

Boligområde bestående av eneboliger, småbruk og Åsen skistadion.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen hører til Kringler-Slattum skole på Åsgreina, ca. 4,9 km unna. Her er det også barnehage i området.

Det er 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 "Steinmo".

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Våningshus:

Eneboligen, oppført i 1920, består av to plan over en kjeller og er bygget med trekonstruksjoner som var typiske for byggeperioden. Bygningen er tidvis modernisert og vedlikeholdt. Eiendommen er fundamentert på løsmasser.

Grunnmuren er en plasstøpt sparesteinsmur fra byggeåret, en konstruksjon med innstøpte steiner som er direkte utsatt for fukt fra terrenget, da den mangler moderne fuktsperre og isolasjon. Dreneringen er antatt å være fra byggeperioden og består av en enkel grøft med stein eller grus, uten moderne drenerør eller fuktsikring.

Veggkonstruksjonen består av tømmer, med utvendig stående bordkledning som fasade. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon tekket med stålplater av typen Decra. Taket er utstyrt med renner, nedløp og beslag i sort lakkert metall. Etasjeskillerne i boligen er konstruert som trebjelkelag.

Bygningen har en kombinasjon av vinduer, inkludert malte trevinduer med både 2-lags glass og koblede glass. Balkongdøren er en malt tredør med 2-lags glass, og ytterdøren er i laminert utførelse.

Eiendommen har en terrasse på mark, bygget med et impregnert bjelkelag, terrassebord og et trekkverk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ikke montert musesperre i nedre kant av konstruksjonen, noe som avviker fra dagens krav og kan gi adgang for gnagere. Vindskie er misfarget, som tyder på slitasje og eksponering for vær, men uten synlige råteskader.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Loftet er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet en konstruksjonsmessig risikofaktor og høy alder. Det bemerkes imidlertid at det ikke ble observert synlige avvik ved befaring.

- Utvendig - Vinduer

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

- Utvendig - Ytterdør

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 befarings, men alder tilsier at tilstanden bør følges opp.

- Utvendig - Balkongdør

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

- Innvendig - Overflater

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

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er registrert skjevheter og knirk i etasjeskilleren.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipen har passert forventet teknisk levetid. Normal levetid for teglskorstein er ca. 50-80 år, avhengig av vedlikehold og bruk. 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.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er synlige tegn til fuktgjennomslag med vann- og mineralutslag (saltutslag) på vegger. Dette indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktinntrenging fra terreng, noe som er vanlig for eldre kjellere uten drenering og fuktsperre.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det er registrert skjevheter og knirk i trappene. Dette indikerer slitasje og bevegelser i konstruksjonen som følge av alder og bruk. Avviket påvirker komfort og stabilitet, men ikke nødvendigvis bæreevnen.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er registrert skjevheter og slitasje på dørene. Dette indikerer at dørene har passert normal brukstid og har redusert funksjon. Avviket påvirker estetikk og brukskomfort, men ikke nødvendigvis sikkerhet.

- Kjøkken - 2. Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Dreneringen har passert forventet teknisk levetid (normalt ca. 30-50 år). Alder tilsier at dreneringen ikke har funksjon etter dagens krav, og det er høy risiko for fuktinntrenging mot kjellervegger.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har passert forventet teknisk levetid. Sparebetongkonstruksjoner fra denne perioden har høy risiko for riss, utettheter og fuktgjennomslag. Manglende fuktsikring og alder gjør at konstruksjonen ikke oppfyller dagens krav til fuktbeskyttelse.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

- Tomteforhold - Septiktank

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

- Kjøkken - 2. Etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det samme gjelder terrassen.

Lovlighet:

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

Låve: Det foreligger ikke tegninger.

Driftsbygning: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Låve, driftsbygning og stabbur:

Bygningen er generelt bygget med trekonstruksjoner, i samsvar med den byggemetoden som var vanlig på oppføringstidspunktet.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Eirik Kalheim, datert 20.01.2026. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 3 og 2 (TG 3 og TG2). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges som dødsbo. Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Innhold

Våningshus:

1. Etasje: Entré, gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

2. Etasje: Gang, hall, kjøkken, kott, stue/soverom og 2 soverom.

Kjeller: 4 boder.

Kort fortalt:

- Flott og innholdsrik landbrukseiendom på hele 112 dekar.
- Gang/entre.
- Fint kjøkken med tilhørende hvitevarer.
- Spisestue.
- Lys stue.

- Soverom i 1. etasje med garderobeskap.
- Bad med badekar.
- Trapperom og hall i 2. etasje.
- Kjøkkeninnredning i 2. etasje.
- To soverom i 2. etasje, samt stue/soverom.
- To boder/kneloft i 2. etasje med god lagringsplass.
- Flere vedovner i boligen.
- Stor låve med godt med lagringsplass, samt plass til husdyr.
- Driftsbygning med lagringsplass.
- Stabbur.
- Terrasse utenfor stuen.
- Fin hage med plen, samt gårdstun.
- Skiløyper rett utenfor døren.
- Flotte natur- og friluftsområder i umiddelbar nærhet.
- Kort vei til Nannestad sentrum med servicetilbud.
- Kun 10 minutters kjøring til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Fint tradisjonelt kjøkken med mye skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate. God plass til spisebord i kjøkkenet. Det er kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr i innredningen. Hvitevarene i kjøkkenet medfølger i handelen. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av stål. Det er ingen ventiler fra kjøkkenet.

Bad:

Bad i boligens 1. etasje med belegg på gulv og fliser på vegger. Himlingen har malt overflate. Rommet er utstyrt med toalett, servant i baderomsinnredning, badekar og dusjarmatur på vegg. Vaskemaskin på bad medfølger også.

Innvendige overflater:

Gulv: Tregulv og belegg.

Vegger: Tapet, trepanel og malte plater.

Himling: Malte plater og trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast og kobber.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Deler av anlegget har støpejernsrør.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre som medfølger eiendommen:

- Kaffetrakter, skjenk i heltre eik, Gammelt antikk hjørneskap i heltre og To garderobeskap (1 stk 3 dørs og 1 stk 1 dørs).
- Kjøkkenbord i heltre med 6 stoler, 2 skohyller (den ene er elektrisk), flagg for flaggstang, eldre kiste, 2 vedkurver (1 i kobber + 1 sort metall).
- Hagestoler/posisjonstoler og rundt glassbord, putekasse, 2 hageslangetromler.
- Traktor; Fordson Major 1958 modell.
- Dalen vedkløyver, hydraulisk.
- Traktorhenger.
- Ca 3 kubikk med ved.
- Diverse materialer og blikk beslag, 2 kveiler med drenerør, 20 pakker rockwool isolasjon.
- Høysvans, 2 høyvendere, plog, 2 harver, sentrifugalspreder, åkersprøyte, såmaskin, slådd, skålharv og tromler og pallegaffel.
- Viking gressklipper.
- Diverse håndverktøy av eldre årgang.
- Gjerdesag.

Overnevnte løsøre medfølger eiendommen som er ferdig ryddet. Overnevnte utstyr vil bli satt igjen. Det gis ingen garanti på noe av utstyret.

Det sørges for omregistrering av traktor og ev. henger.

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 godt med biloppstillingsplass og parkeringsmuligheter på egen eiendom.

Radonmåling

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

Deler av eiendommen (der bebyggelsen ligger) ligger i et aktsomhetsområde for radon. Aktsomhetsgraden er satt til "høy" her. Der hvor et område er klassifisert som «høy

aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet.

Diverse

Kontroll av det elektriske anlegget ble utført av Elvia den 15.12.2025. Det ble oppdaget følgende avvik:

Registrerte avvik:

Sikringsskap

1. Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tett. Jf. fel § 28.

Kommentar: Gjelder for innføringer i toppen av sikringsskapet.

Gang

2. Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig. Jf. fel § 21.

Kommentar: Det var montert stikkontakter med og uten jord i nærheten av hverandre på vegg.

Kjøkken 2.etg

3. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.

Kommentar: Gjelder stikkontakt i benkarmatur.

4. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.

Kommentar: Gjelder stikkontakt ved siden av vindu.

5. Anlegget ga ikke beskyttelse mot elektrisk støt ved feil. Jf. fel § 21.

Kommentar: Det var montert ujordet stikkontakt på vegg i nærheten av andre ledende deler og i jordet omgivelser.

Gang 2.etg

6. Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28.

Kommentar: Installasjonskabel var ikke betryggende festet i tak.

Inntak

7. Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tett. Jf. fel § 28.

Kommentar: Gjelder for boks for inntaksikring i kjeller.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Markedsvurdering av eiendommen hentet fra taksten:

Markedsverdien for en landbrukseiendom gjenspeiler hva eiendommen forventes å omsettes for i et åpent marked på det tidspunktet taksten gjennomføres. I vurderingen legges det vekt på faktisk etterspørsel etter tilsvarende eiendommer, omsetningsdata i området, driftsmessige forutsetninger, samt eiendommens begrensninger og bruksverdi i dagens marked. Selv om eiendommens tekniske verdi, basert på summering av bygningsmasse, jord og skog, utgjør ca. kr 8 090 000, er det flere forhold som tilsier at markedsverdien ligger betydelig lavere. Landbrukseiendommer omsettes ofte under teknisk verdi som følge av særskilt markedssituasjon, konsesjonsregler, driveplikt og den relativt begrensede kjøpergruppen.

Under er utvidet beregning av teknisk verdi av eiendommen:

Arealoversikt

Eiendommen består av et variert ressursgrunnlag bestående av fulldyrka jord, produktiv skog og øvrige arealer knyttet til tun og annet markslag. Arealfordelingen bygger på tilgjengelig dokumentasjon samt stedlige vurderinger.

- Fulldyrka jord (grasproduksjon): ca. 52,0 daa

- Produktiv skog: ca. 49,3 daa

- Tun og øvrige arealer: ca. 11,1 daa

Samlet areal: ca. 112,4 daa

Verdifastsettelse av jordbruksareal

Det fulldyrka jordbruksarealet består av middels gode produksjonsarealer godt egnet for grasproduksjon. Verdien er beregnet etter avkastningsbasert metode, der både forventet avkastning og normal rasjonaliseringsgevinst inngår.

Beregning:

- Areal: 52,0 daa

- Verdi pr. daa: ca. kr 6 150

- $52,0 \text{ daa} \times 6\,150 \text{ kr/daa} = 319\,800 \text{ kr}$

Avrundet jordverdi: ca. kr 320 000

Verdifastsettelse av skogareal

Det produktive skogarealet er vurdert etter vanlig skogfaglig metode, hvor bonitet, driftsforhold og ressursgrunnlag inngår som sentrale vurderingsmomenter.

Beregning:

- Produktiv skog: 49,3 daa

- Verdi pr. daa: ca. kr 5 500

- $49,3 \text{ daa} \times 5\,500 \text{ kr/daa} = 271\,150 \text{ kr}$

Avrundet skogverdi: ca. kr 270 000

Verdifastsettelse av bygningsmasse

Bygningsmassen er vurdert ut fra tilstand, alder, standard, konstruksjon og egnethet til driftsmessig bruk. Følgende verdier er lagt til grunn:

- Våningshus: ca. kr 4 000 000

- Låve / driftsbygning: ca. kr 2 000 000
- Redskapshus: ca. kr 1 000 000
- Stabbur: ca. kr 500 000
- Samlet bygningsverdi: ca. kr 7 500 000

Samlet verdi av eiendommen

Eiendommens totalverdi er basert på summen av bygningsmasse, jordbruksareal og skogareal.

- Bygninger: kr 7 500 000
- Jordbruksareal: kr 320 000
- Skogareal: kr 270 000
- Total verdi: ca. kr 8 090 000

Energi

Oppvarming

Bolighuset varmes opp elektrisk med panelovner. Det er flere vedovner i begge etasjer for vedfyring.

Energimerke

G

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 900 000

Omkostninger kjøper

4 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

123 890 (Omkostninger totalt)

140 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

143 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 023 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 040 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 043 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Kommunale avgifter

Kr 12 800 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vann, tømmegebyr for septik, fastgebyr for septik, vannmålerleie, renovasjon og feiing/tilsyn av feievesen.

Eiendommen står for tiden tom, og man må regne med en økt årlig kostnad ved fastboende på eiendommen.

Kommunale avgifter vil variere med forbruk.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Nannestad kommune.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 343 235 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 372 941 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator, er stipulativ og gjelder kun for bolighuset.

Jordbrukseiendom formuesverdsettes samlet med bygninger og rettigheter som hører til eiendommen. Våningshus på jordbrukseiendom verdsettes ikke særskilt, men inngår i den samlede verdien på jordbrukseiendommen.

Formuesverdien på gårdsbruket/jordbrukseiendommen skal ikke utgjøre mer enn 80 prosent av markedsverdi eller kostpris (inkludert grunn). Det gjelder en særskilt begrensning for fastsettelse av formuesverdi på våningshus. Formuesverdien på våningshus skal maksimalt utgjøre 25 prosent av markedsverdien. Ettersom formuesverdien av våningshus på gårdsbruk inngår i den samlede formuesverdien på gårdsbruket, må total markedsverdi og formuesverdi fordeles mellom våningshus med passende arrondert tomt (tomten som er knyttet til bolig/fritidsbolig) og resten av eiendommen.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv eiendomsmegling Jessheim samarbeider med Aurskog Sparebank om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 9 i Nannestad kommune. Gårdsnummer 10, bruksnummer 11 i Nannestad kommune. Gårdsnummer 10, bruksnummer 16 i Nannestad kommune. Gårdsnummer 10, bruksnummer 47 i Nannestad kommune. Gårdsnummer 10, bruksnummer 77 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:

3238/10/9:

08.05.1974 - Dokumentnr: 3459 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:10 Bnr:69

Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1989 - Dokumentnr: 11606 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:10 Bnr:84

Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2014 - Dokumentnr: 1101150 - Leieavtale

Leietid: 32 år

Fra dato: 01/05-2013

Leie: NOK 40 000 pr. år

Rettighetshaver: Åsen Idrettslag

Org.nr: 983 858 384

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelser om forlengelse

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1863 - Dokumentnr: 900004 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3238 Gnr:10 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1536671 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0238 Gnr:10 Bnr:9

01.01.2024 - Dokumentnr: 227181 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3036 Gnr:10 Bnr:9

Heftelsene omhandler:

-1101150 - Leieavtale. Leieavtale mellom eiendommen og Åsen idrettslag for grunn til permanent lysløypetrase over eiendommen (gnr. 10 bnr. 9,11,16,47 og 77). Med rett for idrettslaget til å kjøre Åsenrenntrase på snødekket dyrket mark. Lysløypebredden kan være inntil 11 meter og leietaker kan for egen regning holde skoghøyden langs trasen under 3 meter. Utleier kan ikke pløye om høsten der lysløypetraseen går over dyrket mark. Det betales årlig leie på kr. 12.000,-. Avtalen gjelder frem til 01.05.2045 med mulighet for forlengelse.

- 3459 - Best om garasje/parkering. Rett for Gnr. 10 Bnr. 69 til å oppføre garasje nærmere nabogrensen enn 4 meter.

- 11606 - Bestemmelse om veg. Veirett for Gnr. 10 Bnr. 84-85 over eiendommen Gnr. 10 Bnr. 9-11-16.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke byggetegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygg på eiendommen.

Det foreligger ferdigattest for lysanlegg for skiløypen som går over deler av eiendommen. Denne er datert 30.11.2016.

Det foreligger også godkjent byggetegning for stolpehus i kommunens arkiv.

Kommunen opplyser følgende:

Det foreligger ingen tegninger eller ferdigattest ifm. oppføring av våningshus eller driftsbygninger. Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på.

Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl., 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdigattest for slike bygninger i ettertid.

Vei, vann og avløp

Det er privat veiadkomst til eiendommen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, og det er privat septiktank på eiendommen pt.

Det er installert vannmåler.

Det foreligger pålegg om å koble seg til det kommunale avløpsnett.

Det etableres ny offentlig vann og avløpsledning i område Røtterudmoen på oppdrag fra Nannestad kommune. I den forbindelse ble huseiere langs traseen tilbudt å få gravd og lagt privat vann- og avløpsledning frem til egen boligen. Nannestad kommune besluttet å støtte tilkobling til kommunalt nett og dekker deler av den private kostnader for å oppnå høy tilkoblingsgrad. Arbeid planlegges utført i perioden vår/sommer 2025.

Det er sendt ut tilbud til eiendommen på ca. 300.000,- for tilkoblingen til offentlig nettverk. Tilbudet følger vedlagt til salgsoppgaven. Kostnader og evt. arbeider ifm. tilkobling til nytt offentlig avløpsnett tilkommer kjøper.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert. Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til nåværende LNFR område. Et delareal på ca. 30 kvm er avsatt til nåværende idrettsanlegg.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). 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.

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.

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

Låven og våningshuset på Røtterudmoen gård og er kulturminner som er SEFRAK registret.

Sefrak ID:

0238-0210-100 LÅVE, RØTTERUDMOEN, RØTTERUD. (Meldepliktig i hht Kulturminnelova §25).

0238-0210-099 VÅNINGSHUS, RØTTERUDMOEN, RØTTERUD. (Annet SEFRAK-bygg - ikke meldepliktig).

Låven på eiendommen er merket som meldepliktig ihht. kulturminnelova §25, da denne trolig er bygd før 1900-tallet. Dette innebærer at før man kan gjøre endringer på bygget må det gjøres en vurdering av verneverdien, samt søkes om dette til kommunen og fylkesmannen.

Mer info om SEFRAK registeret finnes på www.ra.no

Eiendommen er innenfor Kringler - Hovin, som er et fredet kulturmiljø. Den er kategorisert som M-KULA.

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med

verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Legalpant

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

Boplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. Selger har alltid risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Odelsrett

Det hviler odelsrett på eiendommen. Alle kjente odelsberettigede har fraskrevet seg odelsretten.

Dersom odelsløsning benyttes iht. odelsloven § 40 heves avtalen mellom partene så snart ev. dom på odelsløsning foreligger. Kjøper kan i så tilfelle kreve erstattet eventuell differanse mellom kjøpesum og løsningssum fra selger. Selger stiller odelsgaranti, etter nærmere avtale.

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.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport

Kommunal info

Egenerklæringsskjema

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. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

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.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til

boligformål.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. 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 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 30.245,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger, tilstandsrapport og tinglysningsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort 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

Ansvarlig megler bistås av

Eli Grønvold
Eiendomsmegler MNEF

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

06.02.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Våningshus



Åsvegen 555 , 2030 NANNESTAD



NANNESTAD kommune



gnr. 10, bnr. 9

Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 688 m² BRA-i: 256 m²



Taksthuset 1

Befaringsdato: 20.01.2026

Rapportdato: 02.02.2026

Oppdragsnr.: 21739-1899

Referansenummer: VY1037

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Eirik Kalheim

Vår ref: Eirik Kalheim



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

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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

Enebolig med 2 plan over kjeller. Utover dette er det 3 driftsbygninger.
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 oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 3.

Våningshus - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stålplater (Decra). Taket er besikket av bakkenivå.
Renner, nedløp og beslag av sort lakkert metall.
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Ytterdør i laminert utførelse.
Terrasse på mark bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord og tretrappverk.
Terrassen er målt til 36m².

Terrasse er på befaringstidspunktet snødekket og lar seg derfor ikke vurdere.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspiper. Det er tilkoblet ildsteder i 1. og 2. etasje.
Boligen har malte tretrapper.
Boligen har malte tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

Badet har synlig belegg på gulv og fliser på vegger. Innvendig tak har malt overflate. Det er utstyrt med toalett, servantinnredning og

badekar/dusj. Det er opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. etasje
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. etasje
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stål.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.
Det er avløpsrør av plast. Deler av anlegget har støpejernsrør.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.
Drenering rundt grunnmur, antatt utført etter byggeskikk fra ca. 1920. Typisk løsning fra denne perioden er enkel grøft med stein eller grus, uten moderne drenerør, fuktsikring eller kapillærbrytende sjikt.
Grunnmur utført i plasstøpt betong fra ca. 1920, typisk for perioden med innstøpte steiner (såkalt sparebetong). Konstruksjonen har normalt ingen moderne fuktsperre eller isolasjon og er direkte utsatt for fukt fra terreng.
Terrenget boligen er etablert i er svakt skrående.
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1980. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra ca. 1980-tallet.

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

[Gå til side](#)

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskafe, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	688 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	256 m ²
Totalpris	5 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

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

Redskapshus

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

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

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

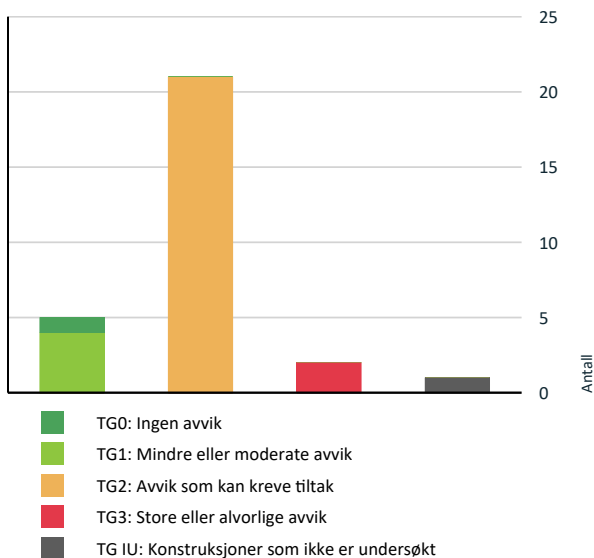
Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

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

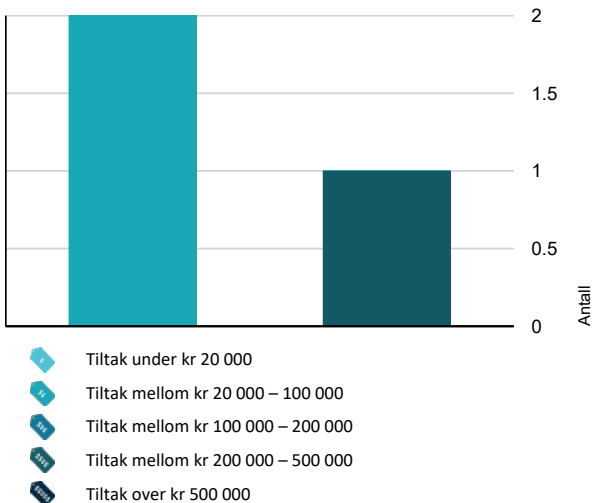
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [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
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
	Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS

Byggeår

1920

Kommentar

Ukjent byggeår

Anvendelse

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stålplater (Decra). Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av sort lakkert metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert musesperre i nedre kant av konstruksjonen, noe som avviker fra dagens krav og kan gi adgang for gnagere. Vindskie er misfarget, som tyder på slitasje og eksponering for vær, men uten synlige råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket:

Manglende musesperre kan føre til at gnagere kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skade på isolasjon og luktproblemer. Misfarging på vindskie kan over tid utvikle seg til råteskader dersom vedlikehold ikke utføres.

Tiltak som bør iverksettes:

Montering av musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre skadedyr.

Overflatebehandling eller utskifting av vindskie dersom misfargingen skyldes begynnende nedbrytning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Loftet er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet en konstruksjonsmessig risikofaktor og høy alder. Det bemerkes imidlertid at det ikke ble observert synlige avvik ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket:

Aldersslitasje kan medføre redusert styrke i trekonstruksjoner, økt risiko for fuktskader og deformasjoner dersom vedlikehold ikke følges opp.

Tiltak som bør iverksettes:

Det anbefales regelmessig tilstandskontroll for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser. Utbedring skal vurderes dersom tegn til råte, lekkasje eller deformasjon oppstår.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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.

TG 2 Ytterdør

Ytterdør i laminert utførelse.

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

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima 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.

! TG 2 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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 inneklima 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:

Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.

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).

! TG 1 Terrasse

Terrasse på mark bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord og trerekkverk.

Terrassen er målt til 36m².

Terrasse er på befarings tidspunktet snødekket og lar seg derfor ikke vurdere.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

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

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 av avviket:

Avviket har ingen direkte teknisk konsekvens, men kan redusere boligens estetiske verdi og opplevelse av moderne standard.

Tiltak som bør iverksettes:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd. Oppgradering kan vurderes dersom man ønsker en mer tidsriktig standard.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter og knirk i etasjeskilleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket:

Skjevheter kan gi redusert brukskomfort og utfordringer ved legging av nytt gulv eller møblering. Knirk er primært et estetisk og komfortmessig problem, men kan indikere slitasje eller svakheter i festemidler.

Tiltak som bør iverksettes:

Tiltak kan omfatte utbedring av festemidler, justering eller forsterkning av bjelkelag dersom skjevhetene er betydelige. Ved større deformasjoner kan det være nødvendig med oppretting av gulv.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspiper. Det er tilkoblet ildsteder i 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Beskrivelse av avviket

Pipen har passert forventet teknisk levetid. Normal levetid for teglskorstein er ca. 50–80 år, avhengig av vedlikehold og bruk. 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

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Svekket tetthet kan medføre brannfare, røyklekkasje og redusert sikkerhet ved fyring. Det kan også føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak som bør iverksettes:

Det bør gjennomføres kontroll av pipen av kvalifisert fagperson (f.eks. feier eller murmester) for vurdering av tetthet og sikkerhet. Utbedring eller rehabilitering (f.eks. innsetting av stålrør eller glidestøp) kan være nødvendig for å opprettholde forskriftsmessig funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlige tegn til fuktgjennomslag med vann- og mineralutslag (saltutslag) på vegger. Dette indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktinntrengning fra terreng, noe som er vanlig for eldre kjellere uten drenering og fuktsperre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket:

Vedvarende fukt kan føre til nedbrytning av murverk, puss og overflatebehandling, samt økt risiko for mugg- og soppdannelse. Dette kan også gi dårlig innneklima og redusert brukskvalitet i kjellerrom.

Tiltak som bør iverksettes:

Det bør gjennomføres tiltak for å redusere fuktbelastningen, typisk ved drenering og utvendig fuktsikring, samt reparasjon av skadede overflater. Tiltak skal utføres av fagkyndig i henhold til gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter og knirk i trappene. Dette indikerer slitasje og bevegelser i konstruksjonen som følge av alder og bruk. Avviket påvirker komfort og stabilitet, men ikke nødvendigvis bæreevnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket:

Skjevheter og knirk kan gi redusert brukskomfort og økt risiko for ytterligere slitasje over tid.

Tiltak som bør iverksettes:

Ingen umiddelbare tiltak påkrevd.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter og slitasje på dørene. Dette indikerer at dørene har passert normal brukstid og har redusert funksjon. Avviket påvirker estetikk og brukskomfort, men ikke nødvendigvis sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket:

Skjevheter kan medføre at dørene ikke lukker tett, og slitasje kan gi redusert levetid og funksjon.

Tiltak som bør iverksettes:

Det bør vurderes justering eller utskifting av dører ved behov for bedre funksjon og estetikk.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

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

Badet har synlig belegg på gulv og fliser på vegger. Innvendig tak har malt overflate. Det er utstyrt med toalett, servantinnredning og badekar/dusj. Det er opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

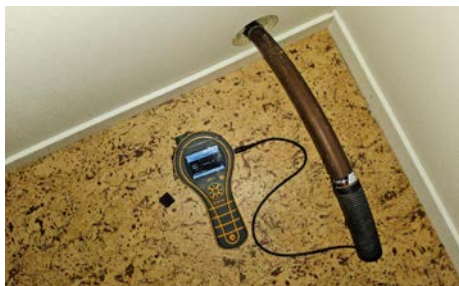


1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stål.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Aldring av vannledninger kan medføre økt sannsynlighet for lekkasjer, som kan gi fuktskader og kostbare reparasjoner.

Tiltak som bør iverksettes:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd dersom det ikke foreligger lekkasjer, men det bør planlegges utskifting av vannledninger på sikt i henhold til forventet levetid.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Deler av anlegget har støpejernsrør.

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.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0 Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

10. 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?

Ja

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ukjent

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Siden det er gjennomført en elkontroll med påviste avvik, anbefales det at avvikene utbedres. Etter utbedring må dokumentasjon oversendes til Elvia slik at tilsynssaken kan avsluttes.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering rundt grunnmur, antatt utført etter byggeskikk fra ca. 1920. Typisk løsning fra denne perioden er enkel grøft med stein eller grus, uten moderne drenerør, fuktsikring eller kapillærbrytende sjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen har passert forventet teknisk levetid (normalt ca. 30–50 år). Alder tilsier at dreneringen ikke har funksjon etter dagens krav, og det er høy risiko for fuktinntrenging mot kjellervegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket:

Mangelfull drenering kan føre til vedvarende fuktbelastning på grunnmur og kjellervegger, med risiko for saltutslag, puss- og muravskalling, muggdannelse og dårlig innneklima.

Tiltak som bør iverksettes:

Det bør etableres ny drenering med moderne løsninger (drenerør, fuktsikring, kapillærbrytende sjikt) i henhold til gjeldende forskrifter. Tiltak skal utføres av fagkyndig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur utført i plastøst betong fra ca. 1920, typisk for perioden med innstøpte steiner (såkalt sparebetong). Konstruksjonen har normalt ingen moderne fuktsperre eller isolasjon og er direkte utsatt for fukt fra terreng.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Grunnmuren har passert forventet teknisk levetid. Sparebetongkonstruksjoner fra denne perioden har høy risiko for riss, utettheter og fuktgjennomslag. Manglende fuksikring og alder gjør at konstruksjonen ikke oppfyller dagens krav til fuktbeskyttelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens av avviket:

Vedvarende fuktbelastning kan føre til nedbrytning av betong og mørtelfuger, saltutslag, avskalling og svekket bæreevne over tid. Det gir også risiko for dårlig innelima og skader på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak som bør iverksettes:

Det bør vurderes etablering av drenering og utvendig fuksikring, samt reparasjon av skadede overflater og fuger. Tiltak skal utføres av fagkyndig i henhold til gjeldende forskrifter.

Terrengforhold

Terrenget boligen er etablert i et svakt skrående.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1980. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra ca. 1980-tallet.

Årstall: 1980

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike

Tilstandsrapport

forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

256 m²/256 m²

Våningshus: Entré, 2 Gang, Bad, 4 Soverom, 2 Kjøkken, Stue, Hall, Kott, 4 Bod

Andre bygg: Låve, Redskapshus, Stabbur
Bruksareal andre bygg: 432 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 000 000

Konklusjon markedsverdi

5 000 000

Markedsvurdering

Markedsverdien for en landbrukseiendom gjenspeiler hva eiendommen forventes å omsettes for i et åpent marked på det tidspunktet taksten gjennomføres. I vurderingen legges det vekt på faktisk etterspørsel etter tilsvarende eiendommer, omsetningsdata i området, driftsmessige forutsetninger, samt eiendommens begrensninger og bruksverdi i dagens marked.

Selv om eiendommens tekniske verdi, basert på summering av bygningsmasse, jord og skog, utgjør ca. kr 8 090 000, er det flere forhold som tilsier at markedsverdien ligger betydelig lavere. Landbrukseiendommer omsettes ofte under teknisk verdi som følge av særskilt markedssituasjon, konsesjonsregler, driveplikt og den relativt begrensede kjøpergruppen.

Under er utvidet beregning av teknisk verdi av eiendommen:

Arealoversikt

Eiendommen består av et variert ressursgrunnlag bestående av fulldyrka jord, produktiv skog og øvrige arealer knyttet til tun og annet markslag. Arealfordelingen bygger på tilgjengelig dokumentasjon samt stedlige vurderinger.

- Fulldyrka jord (grasproduksjon): ca. 52,0 daa
 - Produktiv skog: ca. 49,3 daa
 - Tun og øvrige arealer: ca. 11,1 daa
- Samlet areal: ca. 112,4 daa

Verdifastsettelse av jordbruksareal

Det fulldyrka jordbruksarealet består av middels gode produksjonsarealer godt egnet for grasproduksjon. Verdien er beregnet etter avkastningsbasert metode, der både forventet avkastning og normal rasjonaliseringsgevinst inngår.

Beregning:

- Areal: 52,0 daa
 - Verdi pr. daa: ca. kr 6 150
 - $52,0 \text{ daa} \times 6\,150 \text{ kr/daa} = 319\,800 \text{ kr}$
- Avrundet jordverdi: ca. kr 320 000

Verdifastsettelse av skogareal

Det produktive skogarealet er vurdert etter vanlig skogfaglig metode, hvor bonitet, driftsforhold og ressursgrunnlag inngår som sentrale vurderingsmomenter.

Beregning:

- Produktiv skog: 49,3 daa
 - Verdi pr. daa: ca. kr 5 500
 - $49,3 \text{ daa} \times 5\,500 \text{ kr/daa} = 271\,150 \text{ kr}$
- Avrundet skogverdi: ca. kr 270 000

Verdifastsettelse av bygningsmasse

Bygningsmassen er vurdert ut fra tilstand, alder, standard, konstruksjon og egnethet til driftsmessig bruk. Følgende verdier er lagt til grunn:

- Våningshus: ca. kr 4 000 000
 - Låve / driftsbygning: ca. kr 2 000 000
 - Redskapshus: ca. kr 1 000 000
 - Stabbur: ca. kr 500 000
- Samlet bygningsverdi: ca. kr 7 500 000

Samlet verdi av eiendommen

Eiendommens totalverdi er basert på summen av bygningsmasse, jordbruksareal og skogareal.

- Bygninger: kr 7 500 000
 - Jordbruksareal: kr 320 000
 - Skogareal: kr 270 000
- Total verdi: ca. kr 8 090 000

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 400 000
Sum teknisk verdi - Låve	Kr.	2 000 000

Redskapshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 660 000
Sum teknisk verdi - Redskapshus	Kr.	1 050 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 270 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	430 000

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 510 000
Sum teknisk verdi - Våningshus	Kr.	4 000 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	7 480 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 100 000
--	------------	------------------

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

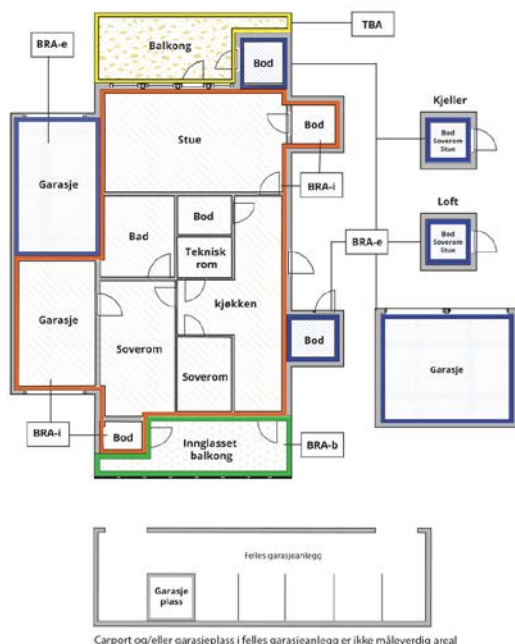
Hva er måleverdig areal?

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 dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige 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

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		231		231	
Loft		63		63	
SUM		294			
SUM BRA	294				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Lagerrom	
Loft		Lagerrom	

Kommentar

1. etasje låve er 205m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Redskapshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		113		113	
SUM		113			
SUM BRA	113				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Lager	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Stabbur

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		15		15	
Loftetasje		10		10	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	
Loftetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Våningshus

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	98			98	
2. Etasje	98			98	
Kjeller	60			60	
SUM	256				
SUM BRA	256				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, bad, soverom, kjøkken, stue		
2. Etasje	Gang, hall, soverom, kjøkken, soverom 2, soverom 3, kott		
Kjeller	Bod 1, bod 2, bod 3, bod 4		

Kommentar

Takhøyde 1. etasje: 2,25m.

Takhøyde 2. etasje: 2,35m.

Takhøyde kjeller: ca. 2m.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Låve	0	0
Redskapshus	0	0
Stabbur	0	25
Våningshus	194	62

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Lena Røtterud Stenberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	10	9		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Åsvegen 555							
Hjemmelshaver							
Røtterud Solveig							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og landlig boligområde med kort vei til dagligvarebutikker, posttjenester, fritidsaktiviteter, idrettsanlegg og kulturtilbud. Nannestad sentrum ligger innen kort avstand med flere servicetilbud, helse- og kommunale tjenester samt spisesteder og møteplasser. Natur og landlige omgivelser gir god balanse mellom rolige boligområder og praktiske fasiliteter.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til landbruk og bolig.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

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

Taket er skiftet på 2000-tallet.
Skiftet utvendig panel på 90-tallet.
Skiftet stubbloft på 90-tallet.
Rettet opp vegger og etterisolert i 1. etasje på 90-tallet.
Det er prosess igangsatt med tilkoblet til offentlig avløp.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med flere vedovner.
Det er utover dette oppvarming med elektriske panelovner.

Byggemåte

Bygningen er oppført med sparesteinsmur som grunnmur, en tradisjonell murkonstruksjon hvor naturstein og tilgjengelig masser er stablet og murt for å danne bærende fundament. Dette gir en solid, men eldre murtype med varierende tykkelser og begrenset isolasjonsverdi etter dagens standard.
Ytterveggene består av tømmerkonstruksjon som utgjør den bærende veggstrukturen. Tømmeret er utvendig kledd med stående bordkledning, noe som er vanlig for å beskytte tømmeret mot vær og vind, samtidig som det gir en ventilert fasade.
Taket er utført som et saltak og tekkes med aluminiumsplater med ru overflate. Denne tekkingsstypen er lett, korrosjonsbestandig og krever lite vedlikehold. Den ru overflaten bidrar til å redusere snøglidning og gir bedre feste for nedbør.
Etasjeskillerne er av tre, slik man ofte finner i bygninger fra tilsvarende tidsperiode. Dette gir fleksibilitet i konstruksjonen, men kan medføre lydgjennomgang og krever tilstrekkelig vedlikehold for å hindre nedbøyning over tid.
Vinduer består av en kombinasjon av koblet glass og tolags isolerglass. Koblet glass indikerer eldre vindustyper med ytre varevindu, mens tolags glass gir bedre isolasjon og redusert varmetap. Det kan derfor være variasjoner i både alder og isolasjonsstandard mellom vinduene.

Bygninger på eiendommen

Låve

**Anvendelse**

Låve/lagring

Byggeår

1936

Kommentar

Ombygning - Byggeår ukjent

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Bygningen er generelt bygget med trekonstruksjoner, i samsvar med den byggemetoden som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Redskapshus

**Anvendelse**

Drift/lagring

Byggeår

1972

Kommentar

Eier

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Bygningen er generelt bygget med trekonstruksjoner, i samsvar med den byggemetoden som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

1930

Kommentar

Eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygningen er generelt bygget med trekonstruksjoner, i samsvar med den byggemetoden som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	15.01.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	20.01.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	20.01.2026		Fremvist	1	Nei
Eier	20.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	20.01.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	
2	02.02.2026	
3	06.02.2026	

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 funksjonssprøving 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

Lena Røtterud Stenberg

Boligen

Åsvegen 555
2030 Nannestad

3238-10/9/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Jeg kjenner ikke til tilstanden på boligen



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.



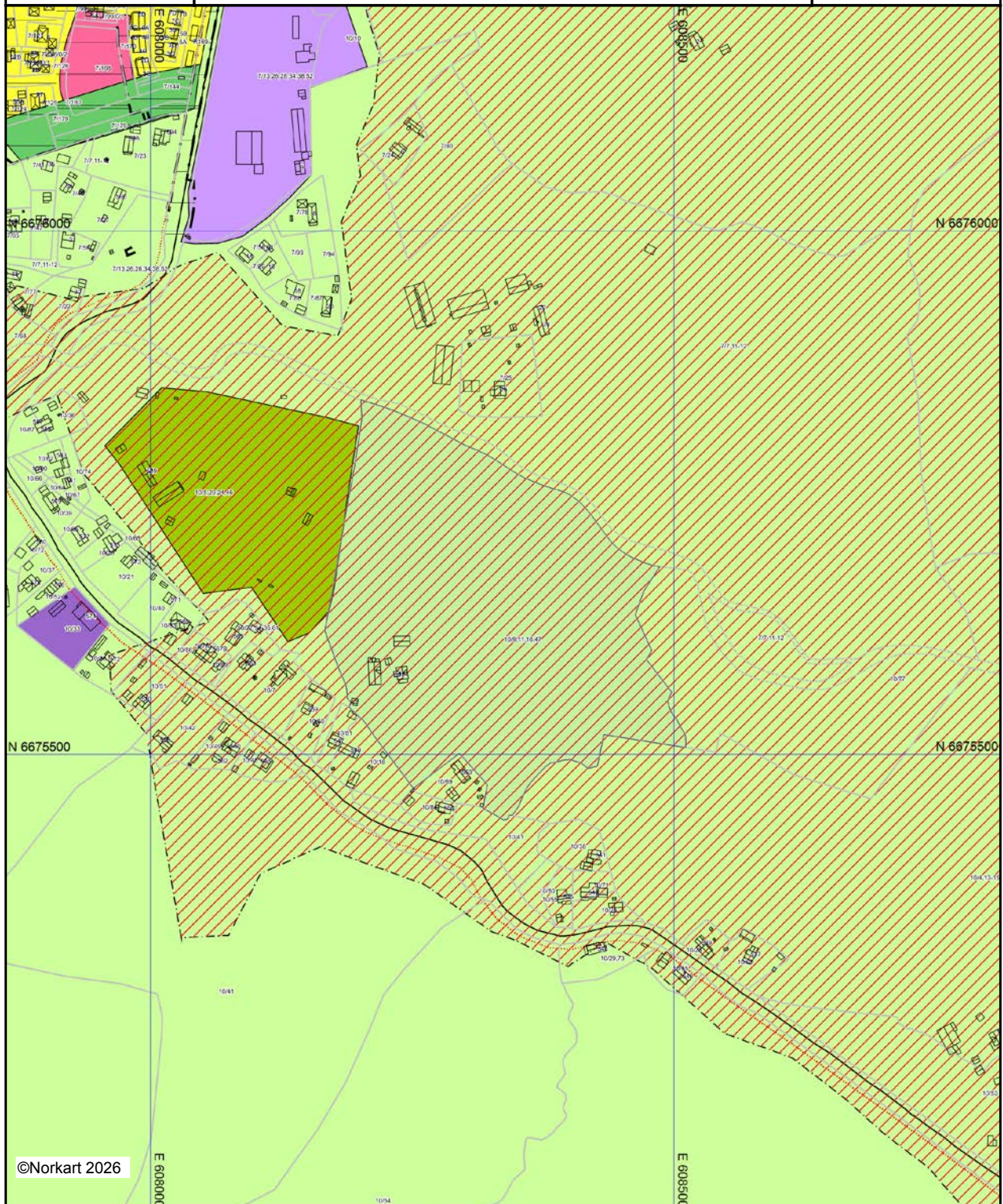
Nannestad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 10/9
Adresse: Åsvegen 555
Dato: 07.01.2026
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 - Ras- og skredfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - fremtidig
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Friområde - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

The map shows the Fjellhaug area with a pink line connecting 39 numbered points. The line starts at point 1 near the bottom center, moves north through points 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, and ends at point 39 near the top center. The map includes buildings, roads, and a scale bar (50 m). The area is labeled 'Fjellhaug' and 'G22'.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grøntpunkt lite nøyaktig	⊕ Grøntpunkt - orientert godkjent
- - - - - Hjelpepelin vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grøntpunkt mindre nøyaktig	⊖ Grøntpunkt - bolt
- - - - - Hjelpepelin fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grøntpunkt mindre nøyaktig	⊗ Grøntpunkt - kors
..... Hjelpepelin punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grøntpunkt middels nøyaktig	⊠ Grøntpunkt - ror
----- Hjelpepelin vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grøntpunkt nøyaktig	● Grøntpunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grøntpunkt - uten klassifisering

Nabolagsprofil

Åsvegen 555 - Nabolaget Åsgrenda - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

🚗 Steinmo Linje 410, 413	2 min 🚶 0.2 km
✈ Oslo Gardermoen	15 min 🚗
🚉 Oslo lufthavn stasjon Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	16 min 🚗 14 km

Skoler

Kringler-Slattum skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	6 min 🚗 4.9 km
Preståsen skole (1-7 kl.) 365 elever, 19 klasser	9 min 🚗 7.9 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 587 elever, 23 klasser	7 min 🚗 6.9 km
Nannestad videregående skole 950 elever	8 min 🚗 7.3 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	20 min 🚗 16.9 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

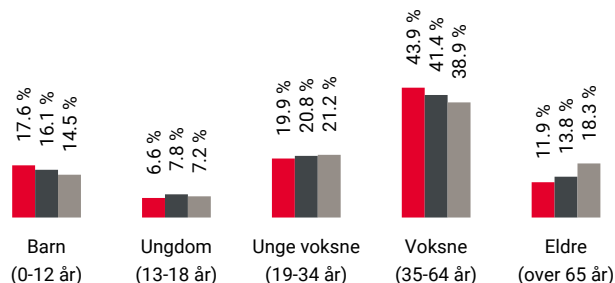
Veldig bra 82/100



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	6 min 🚗 5.4 km
Lykkeliten naturbarnehage (1-4 år) 11 barn	6 min 🚗 5.4 km
Engelsrud barnehage (1-5 år) 112 barn	10 min 🚗 8 km

Dagligvare

Rema 1000 Nannestad Post i butikk	7 min 🚗 7.3 km
Kiwi Nannestad PostNord	8 min 🚗 7.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



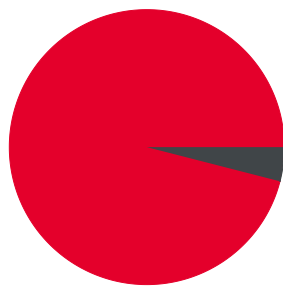
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

Åsen idrettsplass	2 min	🚶
Fotball, friidrett	0.2 km	
Åsen skistadion	9 min	🚶
Nannestad Trim & Helse	7 min	🚗
EVO Nannestad	8 min	🚗

Boligmasse



96% enebolig
4% annet

Varer/Tjenester



Nannestad Torg

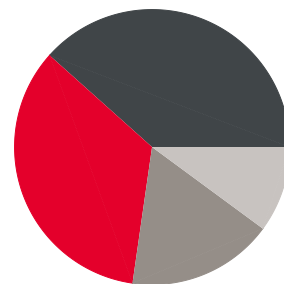
7 min 🚗



Apotek 1 Nannestad

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
38% 6-12 år
17% 13-15 år
10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



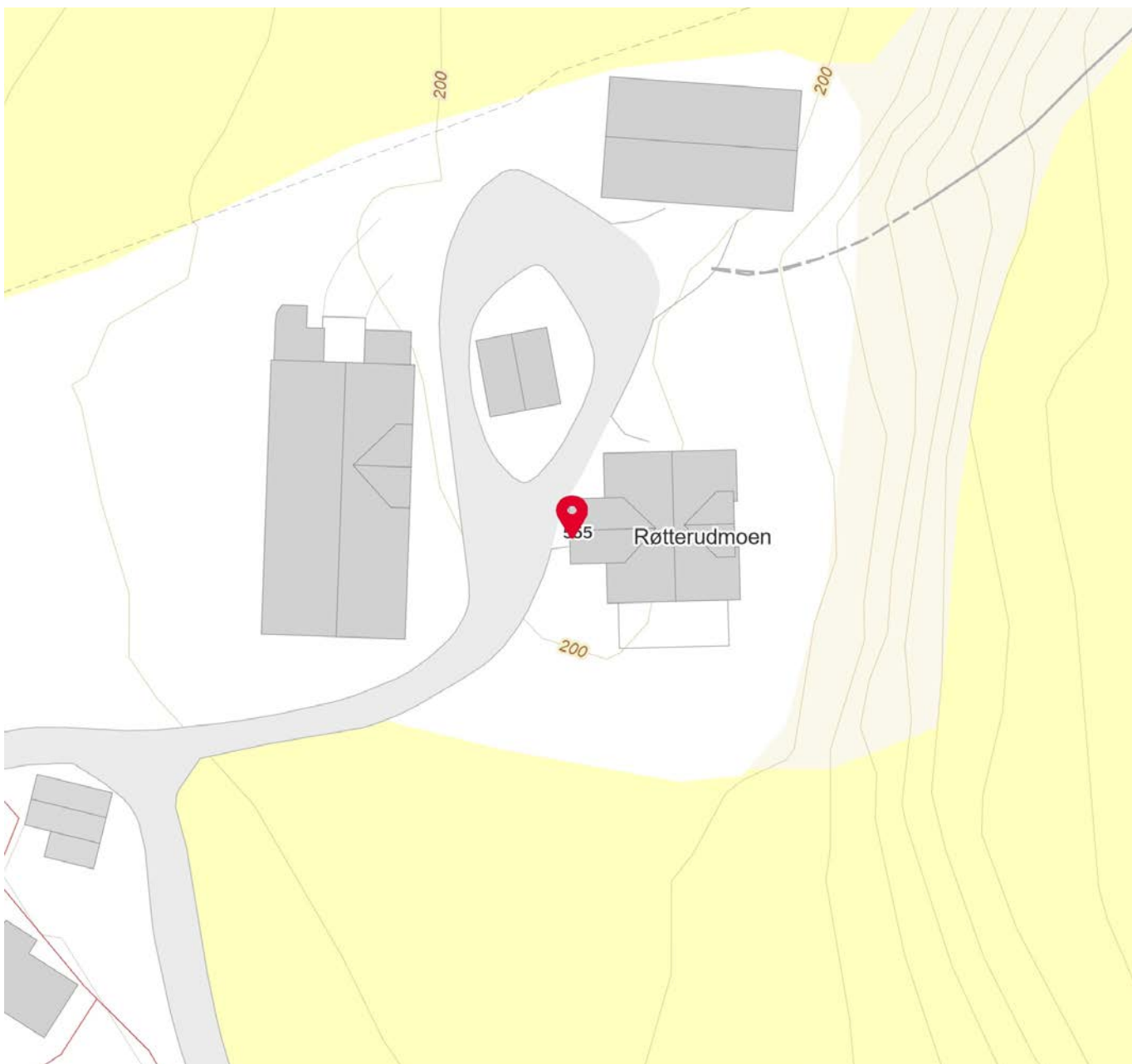
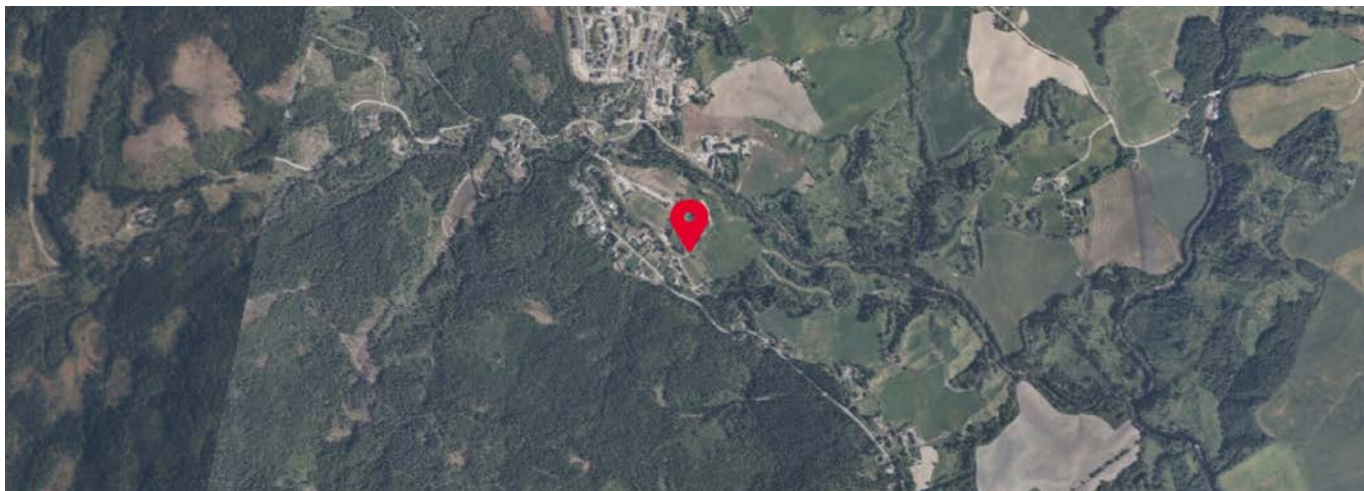
0%

43%

Åsgrenda
Nannestad kommune
Norge

Sivilstand

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





LEIEAVTALE

Det er inngått følgende leieavtale mellom

Utleier: Willy Magne Røtterud, fødselsnummer 251038 47128, Åsvegen 555, 2030 Nannestad.

Leietaker: Åsen Idrettslag org. nr. 983 858 384, Austaddalsvegen 42, 2033 Åsgreina.

Åsen Idrettslag, heretter kalt leietaker, har inngått avtale med Willy Magne Røtterud, heretter kalt utleier, om leieavtale for grunn til permanent lysløypetrase over hans gård, g.nr. 10 b.nr. 9, 11, 16, 47 og 77, inntegnet på kart på side 2. I tillegg skal leietaker kunne kjøre Åsenrenntrase på snødekket dyrket mark etter nærmere avtale. Isbrann i Åsenrenntraseen erstattes tilsvarende verdien av den reduserte avlingen. Tapet beregnes påfølgende høst, og utbetales innen 15. oktober.

Lysløypebredde kan være inntil 11 meter, men vil i gjennomsnitt være 7 meter + 2 meter på hver side hvor leietaker for egen regning kan holde skoghøyden under 3 meter. Dette for å sikre snøfall i traseen og redusere faren for vindfall over strømlinjestrekkene. Traseen kan fritt vedlikeholdes av leietaker.

Utleier kan ikke pløye om høsten, der lysløypetraseen går over dyrket mark.

Merking og skilting kan utføres skånsomt for leietakers regning.

Leietaker har rett til å fjerne gjerder over traseen fra 15. oktober, men er erstatningspliktig hvis netting og stolper skades utover normal slitasje. Utleier må stå for oppsetting av gjerder.

Utleier kan benytte den opparbeidede traseen utenfor dyrket mark til normal gårdsdrift og beite, men må vinterstid varsle leietaker minimum 14 dager før planlagt arbeid igangsettes.

Leietaker kan arrangere all trening og renn, uten ytterligere tillatelse fra utleier.

Leietaker står fritt til å leie ut til andre arrangører, der leietaker er ansvarlig på samme måte som ved egne arrangementer.

Leietaker er til enhver tid ansvarlig for å holde orden i traseen, og rydde i traseen og det nærmeste området for avfall og søppel som skriver seg fra leietakers bruk, etter hver sesong.

Ved eventuell skade som leietaker har påført utleiers eiendom skal partene enes om erstatning for skaden. Leietaker er ikke erstatningspliktig for isbrann innenfor avtalt trase.

Det betales årlig leie for traseen som går over utleiers eiendom, kr 40.000,- for første år, deretter kr 12.000,- hvert påfølgende år, som betales forskuddsvis pr 01.05 hvert år. Leiebøpset justeres tilsvarende konsumprisindeksen hvert 10. år.

Avtalen gjelder i 32 år fra 01.05.13 til 01.05.45 med mulighet for forlengelse hvis begge parter ønsker dette.

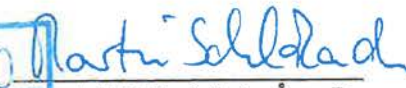
Leietaker plikter å fjerne alle installasjoner innen 6 mnd etter kontraktens opphørsdato.

Dersom det skulle oppstå uenighet mellom partene om forståelse og praktisering av avtalen, oppnevner partene en person hver, og disse to sammen med en representant fra Nannestad kommune avgjør tvisten og fordelingen av eventuelle kostnader i forbindelse med tvisten.

Leietaker har rett til å tinglyse avtalen som nettside på utleiers eiendom. Avtalen slettes hvis kommunen ikke gir byggetillatelse til lysløypa.

Nannestad 23/4-2013


Willy Magne Røtterud



Martin Schlach, leder Åsen IL

Side 1 av 2



Nannestad kommune
Kommunal forvaltning

Åsen Idrettslag
Austadalsvegen 42

2033 ÅSGREINA

Vår ref./arkivkode:
(Oppgis ved svar)
2013/2336-4

Deres ref:

Dato:
30.11.2016

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens (pbl) § 21-10 og byggesaksforskriftens (SAK) § 8-1.

Tiltakshaver: Åsen IL v/Martin Schlabach/Austadalsvegen 42 -
2033 ÅSGREINA
Eiendom/byggested: Åsvegen 589 - 2030 NANNESTAD
Gnr./ Bnr.: 10/4 ,5,9,10,13,16,22,24,47,76, og 77
Tiltakets/byggets art: Nytt anlegg – lysanlegg for skiløype
Tillatelsen omfatter: Hele tiltaket

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 28.11.2016; jf. pbl § 21-10 og SAK § 8-1.

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

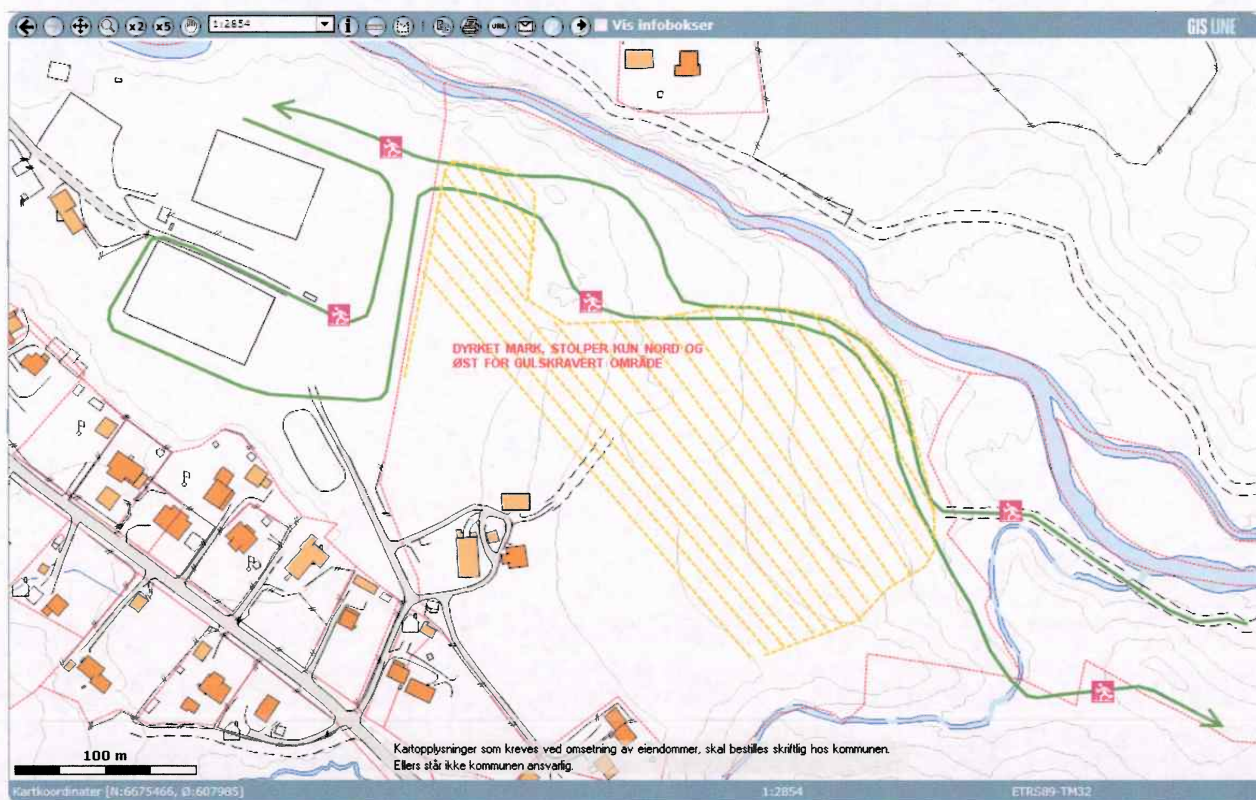
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknaden og tillatelse til tiltak med ev. senere tillegg.

Med hilsen

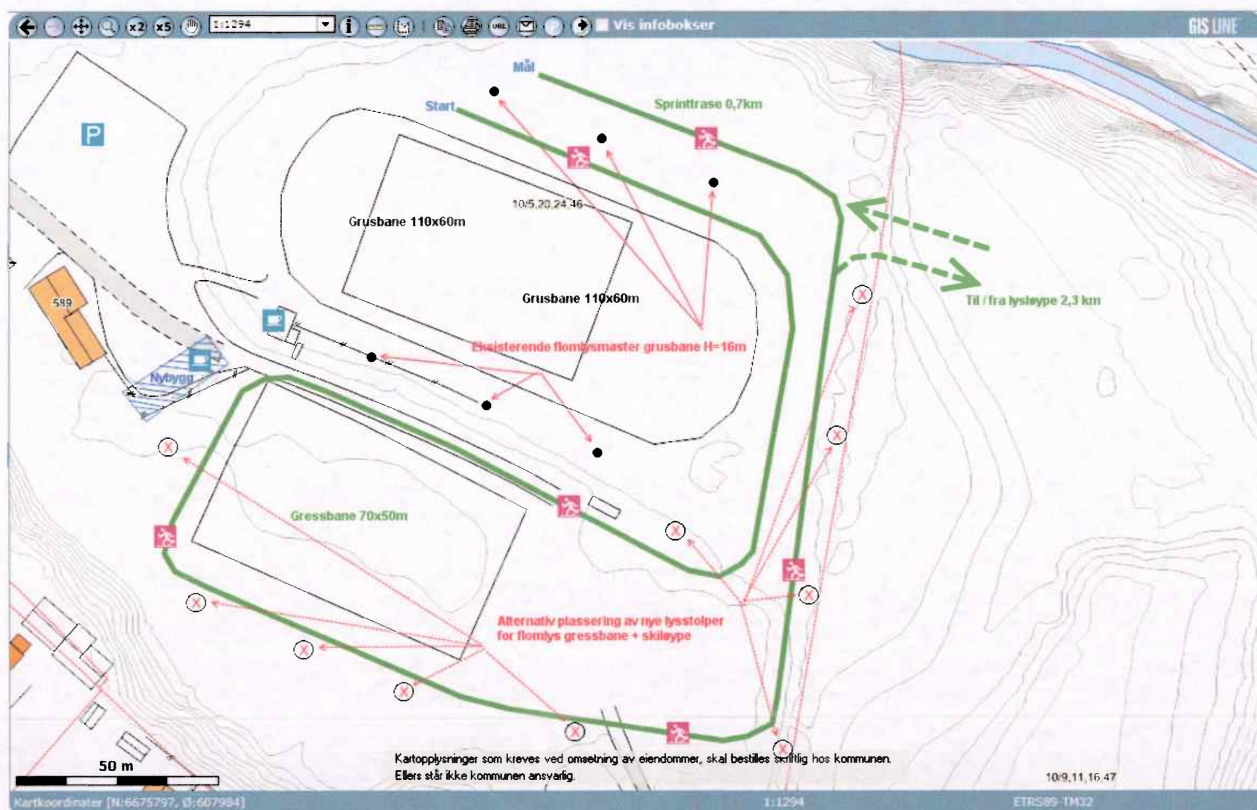
Steinar Låveg
saksbehandler

<i>Besøksadresse</i>	<i>Postadresse</i>	<i>Telefon</i>	<i>Bankkonto - kommunen</i>	<i>Org.nr.</i>	<i>E-post</i>
Teiealleen 31	Nannestad kommune	66 10 50 00	8601.41.96236	964950202	postmottak@nannestad.kommune.no
2030 Nannestad	Teiealleen 31	<i>Telefaks</i>	<i>Bankkonto - skatt</i>		<i>Internett:</i>
<i>Servicekontoret</i>	2030 Nannestad	66 10 50 10	6345.07.02384		www.nannestad.kommune.no
<i>Åpningstid:-</i>					
8.00 – 15.30					

Post adresseres til Nannestad kommune - ikke til enkeltpersoner



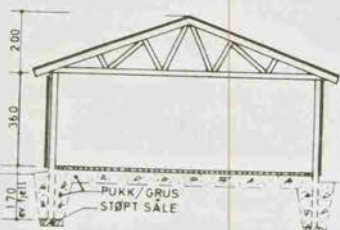
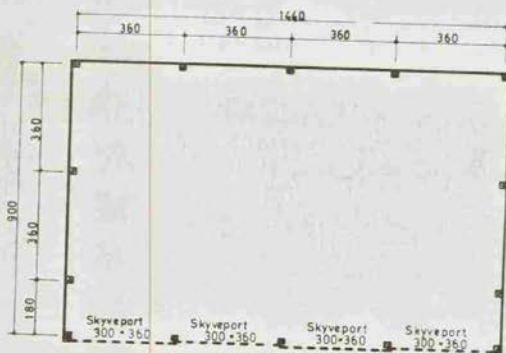
D-1
31 av 3



D-1
→ 3 av 3



Vårt stolpehus blir i dag produsert i tre forskjellige bredder, nemlig 7,20 — 9,00 og 10,80 m. Husets lengde bestemmes av byggherren. Systemet har en lengdemodul på 3,60 m. Huset er enkelt å forlenge hvis det senere blir behov for utvidelse.



GODKJENT
Nannestad Bygningsråd

Stolper.

Stolper som utgjør husets bærende ramme graves ca. 150 cm ned i bakken. I bunnen av hullet under stolpen anbefales å støpe en tynn såle av betong. Der grunnen er god, vil det være tilstrekkelig med en pute av grus, godt komprimert.

Det er viktig at man er nøye med å stampe godt til med grus og stein rundt stolpen, slik at den blir stående støtt.

Til stolper brukes firkant 5" x 5" eller 6" x 6" eller tilsvarende dimensjon av rundt virke.

Huset kan også monteres på grunnmur.

Spikerslag.

Spikerslag 2" x 6" og 2" x 8" leveres prekuttet og ferdig til å boltes på stolpene.

Takstoler.

Takvinkel 20°. Takstolene er beregnet for en innbyrdes avstand på 360 cm, og normalt utspring på 40 cm.

Følgende belastninger er lagt til grunn for beregning av takstolene:

Snølast 165 kp 1 m²

Egenvekt 45 kp 1 m²

Himling med egenvekt 15 kg kan legges i de tilfeller det måtte være behov for det. Vekt pr. takstol spenn 720 cm ca. 190 kg.

Taktekking.

Taket forutsettes tekket med Onduline takplater, alternativt andre takplater etter avtale. I begge tilfeller forutsettes platene lagt direkte på åser.

Vegger.

Veggelementene er enkle, uisolerte, med justert 7/8" temmermannspanel.

De spikres på spikerslag lagt direkte utenpå stolpene. Skjøtene mellom elementene dekkes med løs overligger. Vekt pr. veggelement (85 x 360) ca. 50 kg.

Som standard leveres elementene uten vinduer. Det er regnet med å få inn nok lys gjennom glassfiberplater i taket.

Huset kan isoleres helt eller delvis om det senere skulle ønskes.

Porter

I uisolerte hus brukes skyveporter med 3/4" rustikk på en ramme av justert 1 1/4" x 4". Hver port blir forsynt med solid skyveportbeslag. Netto portåpning b x h = 350 x 340. Et helt portelement veier ca. 160 kg.

Skyveporter kan leveres i hele husets lengde etter avtale.

Gulv.

Det anbefales at matjordlaget fjernes og at det påfylles pukk som avrettes med grus. Til slutt kan det legges et dekke av betong eller asfalt-betong. Dekket bør rutes opp for å hindre sprekkdannelse. Det er også viktig å passe på at det innvendige dekket kommer over utvendig terrengnivå av hensyn til vanninnslag.

Beskyttelse.

Stolpene og det nedre spikerslag er trykkipregnet med kreosotolje. De øvrige trematerialer er trykkipregnet med Celcure.

Under 10 atmosfæres trykk presses impregneringsmidlet igjennom all yteved like til malmen.

Trykkipregning forlenger materialenes levetid 3-5 ganger i forhold.

Alt beslag



Roar Haraldsen
Åsvegen 543
2030 NANNESTAD

Saksnummer	5505305
Pinkode	7221
Dokumentdato	15.12.2025
Kontrolldato	15.12.2025
Målernummer	7359992892925733
Inspektør	Nourdin Tahar
Nettkunde	Solveig Røtterud

Tilsynsrapport

Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Kontroll av elektriske anlegg den 15.12.2025 i Åsvegen 555, 2030 NANNESTAD.
Til stede ved kontroll: Roar Haraldsen

Registrerte avvik:

Sikringsskap

1. Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet. Jf. fel § 28.

Kommentar:

Gjelder for innføringer i toppen av sikringsskapet.

Gang

2. Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig. Jf. fel § 21.

Kommentar:

Det var montert stikkontakter med og uten jord i nærheten av hverandre på vegg.

Kjøkken 2.etg

3. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.

Kommentar:

Gjelder stikkontakt i benkarmatur.

4. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.

Kommentar:

Gjelder stikkontakt ved siden av vindu.

5. Anlegget ga ikke beskyttelse mot elektrisk støt ved feil. Jf. fel § 21.

Kommentar:

Det var montert ujordet stikkontakt på vegg i nærheten av andre ledende deler og i jordet omgivelser.

Gang 2.etg

6. Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28.

Kommentar:

Installasjonskabel var ikke betryggende festet i tak.

Inntak

7. Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet. Jf. fel § 28.

Kommentar:

Gjelder for boks for inntaksikring i kjeller.

Til utførende elektroinstallatør:

Påviste avvik/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er godkjent av DSB. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Elvia AS sin serviceportal, sanako.no, av utførende elektroinstallatør.

*Kompensasjon betalt.
LM*Doknr: 1101150 Tinglyst: 15.12.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**LEIEAVTALE**

Det er inngått følgende leieavtale mellom

Utleier: Willy Magne Røtterud, fødselsnummer 251038 [redacted] Åsvegen 555, 2030 Nannestad.**Leietaker: Åsen Idrettslag org. nr. 983 858 384, Austaddalsvegen 42, 2033 Åsgreina.**

Åsen Idrettslag, heretter kalt leietaker, har inngått avtale med Willy Magne Røtterud, heretter kalt utleier, om leieavtale for grunn til permanent lysløypetrase over hans gård, g.nr. 10 b.nr. 9, 11, 16, 47 og 77, inntegnet på kart på side 2. I tillegg skal leietaker kunne kjøre Åsenrenntrase på snødekket dyrket mark etter nærmere avtale. Isbrann i Åsenrenntraseen erstattes tilsvarende verdien av den reduserte avlingen. Tapet beregnes påfølgende høst, og utbetales innen 15. oktober.

Lysløypebredde kan være inntil 11 meter, men vil i gjennomsnitt være 7 meter + 2 meter på hver side hvor leietaker for egen regning kan holde skoghøyden under 3 meter. Dette for å sikre snøfall i traseen og redusere faren for vindfall over strømlinjestrekkene. Traseen kan fritt vedlikeholdes av leietaker. Utleier kan ikke pløye om høsten, der lysløypetraseen går over dyrket mark.

Merking og skilting kan utføres skånsomt for leietakers regning.

Leietaker har rett til å fjerne gjerder over traseen fra 15. oktober, men er erstatningspliktig hvis netting og stolper skades utover normal slitasje. Utleier må stå for oppsetting av gjerder.

Utleier kan benytte den opparbeidede traseen utenfor dyrket mark til normal gårdsdrift og beite, men må vinterstid varsle leietaker minimum 14 dager før planlagt arbeid igangsettes.

Leietaker kan arrangere all trening og renn, uten ytterligere tillatelse fra utleier.

Leietaker står fritt til å leie ut til andre arrangører, der leietaker er ansvarlig på samme måte som ved egne arrangementer.

Leietaker er til enhver tid ansvarlig for å holde orden i traseen, og rydde i traseen og det nærmeste området for avfall og søppel som skriver seg fra leietakers bruk, etter hver sesong.

Ved eventuell skade som leietaker har påført utleiers eiendom skal partene enes om erstatning for skaden. Leietaker er ikke erstatningspliktig for isbrann innenfor avtalt trase.

Det betales årlig leie for traseen som går over utleiers eiendom, kr 40.000,- for første år, deretter kr 12.000,- hvert påfølgende år, som betales forskuddsvis pr 01.05 hvert år. Leiebøpet justeres tilsvarende konsumprisindeksen hvert 10. år.

Avtalen gjelder i 32 år fra 01.05.13 til 01.05.45 med mulighet for forlengelse hvis begge parter ønsker dette.

Leietaker plikter å fjerne alle installasjoner innen 6 mnd etter kontraktens opphørsdato.

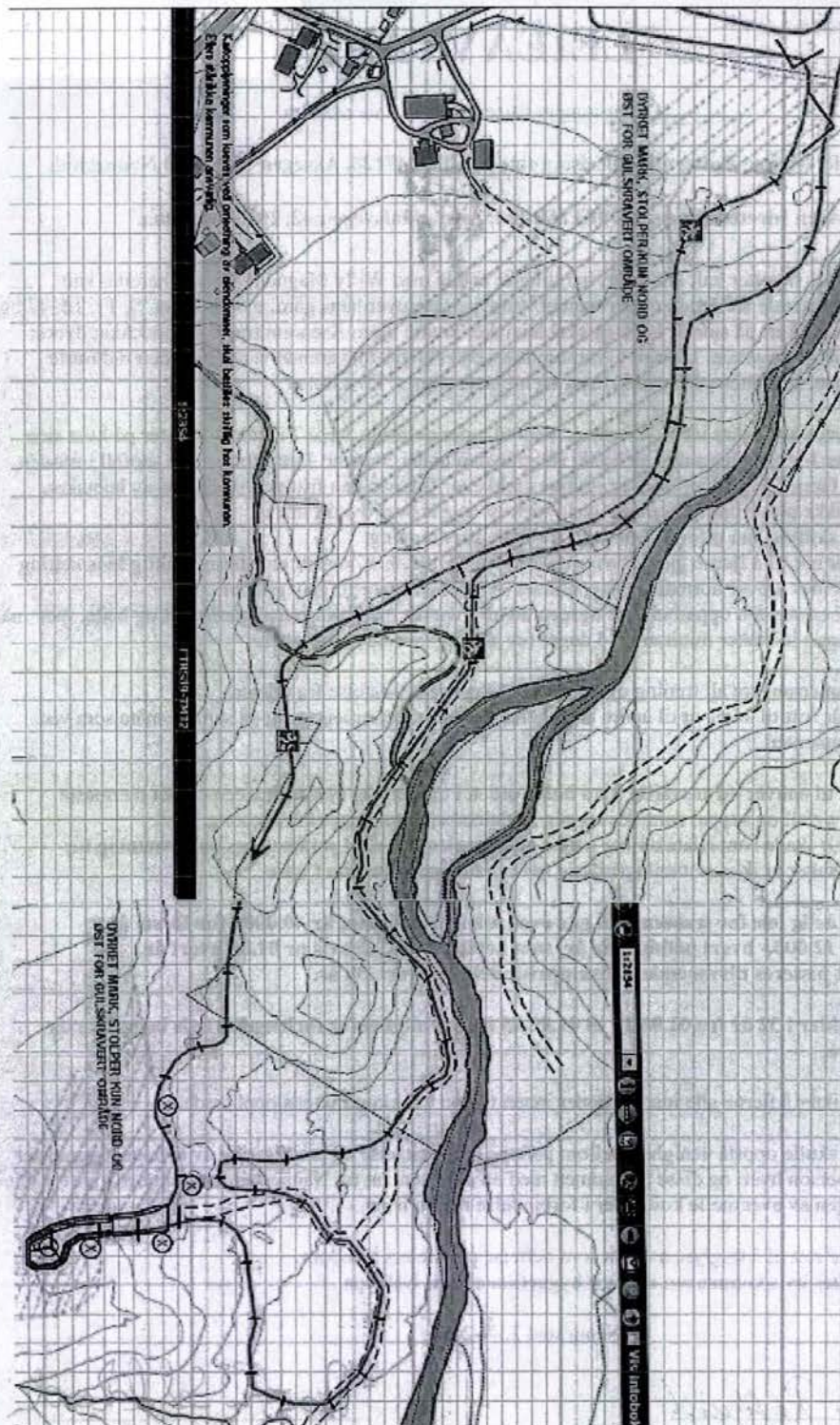
Dersom det skulle oppstå uenighet mellom partene om forståelse og praktisering av avtalen, oppnevner partene en person hver, og disse to sammen med en representant fra Nannestad kommune avgjør tvisten og fordeling av eventuelle kostnader i forbindelse med tvisten.

Leietaker har rett til å tinglyse avtalen som heftelse på utleiers eiendom. Avtalen slettes hvis kommunen ikke gir byggetillatelse til lysløypa.

Nannestad 23/4-2013

Willy Røtterud
Willy Magne RøtterudRett kopi bekreftes
Vin August
Skriftur*Martin Schlach*
Martin Schlach, leder Åsen IL

Side 1 av 2



Reit kopi bekreftes
Vin Myrland
Rikspolis





DAGBOKFØRT,

24.10.89 11606

SORENSKRIVEREN I
EIDSVOLL

A 267

E r k l æ r i n g

Undertegnede *Willy Røtterud* eier av eiendommen
gnr. *10*...., bnr. *9-11-16*, gir herved nåværende
og fremtidige eiere av eiendommen gnr. *10*...., bnr. *84-85*
vegrett over min eiendom.

Denne erklæring tinglyses som heftelse på eiendommen
gnr. *10*..., bnr. *9-11-16*

Wannestad den *22/5-89*....

Willy Røtterud....
underskrift

Tor Arne Høfstad....
vitne



avskrift av dagbok nr. 3459 8.74
vedtatt av
#157
SN

E R K L Å R I N G

Undertegnede, Kelly Røthorn, eier av eiendommen (x) Røthornsmoen
gnr. 10, bnr. 9-11-16 i Nannestad, tillater Egil Røthorn
eier av eiendommen Slåttsveen, gnr. 10, bnr. 69 i
Nannestad, å oppføre Garasje nærmere nabogrense enn
4 meter.

Etter bygningslovens § 70 pkt. 2 forplikter jeg meg til å sikre
minst samme avstand mellom bygninger som følger av bestemmelsene
i bygningslovens § 70, pkt. 1.

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på eiendommen
(x) Røthornsmoen, gnr. 10, bnr. 9-11-16.

Nannestad, den 26-4-1974

Kelly Røthorn

Alf Johannes Rinde
vitne



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering 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. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.



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

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

Telefon: 63 85 44 40
E-post: post@aurskog-sparebank.no



Aurskog
SPAREBANK



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Åsvegen 555
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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre